



Tribunale Ordinario - Lodi
Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari

RGE: 121/2024

G.E.: CAPOBIANCO MASSIMO

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E.121/2024 delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto **Mariano Allegro** con studio in LODI, via Morti della Barbina 3 (tel. 3288110486; indirizzo mail studioallegro@tiscali.it; indirizzo PEC studioallegro@legalmail.it)

promossa da: ORTLES 21 S.R.L

Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196

Gestore della vendita telematica Astalegale.net con portale www.spazioaste.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA

COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto **Mariano Allegro** professionista delegato alla vendita immobiliare nella procedura di cui in epigrafe; Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale Ordinario - Lodi Dott. CAPOBIANCO MASSIMO depositata in data 24/02/2026 Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che darà luogo alla vendita telematica sincrona degli immobili pignorati di seguito descritti, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

la vendita avrà luogo in numero 6 lotti;

Descrizione dei lotti e dettaglio della gara come segue.

LOTTO 1:

DATA DELLA VENDITA: 17/06/2026 ORE 12:00. PREZZO BASE: EURO 370.500,00 RILANCIO MINIMO: EURO 2.000,00 OFFERTA MINIMA: EURO 277.875,00.

A7 - Abitazione in villini sito in CODOGNO Via Raffaelli, 32.

Proprietà per la quota di (1/1), distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue: Foglio: 13, Particella: 59, Subalterno: 2, Rendita: Euro 561,65.

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CODOGNO Via Raffaelli, 32. (autorimessa).

Proprietà per la quota di (1/1), distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue: Foglio: 13, Particella: 59, Subalterno: 4, Rendita: Euro 99,78 (pertinenza dell'abitazione immediatamente precedente).

A7 - Abitazione in villini sito in CODOGNO Via Raffaelli, 32.

Proprietà per la quota di (1/1), distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue: Foglio: 13, Particella: 59, Subalterno: 3, Rendita: Euro 336,99.

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CODOGNO Via Raffaelli, 32. (autorimessa).

Proprietà per la quota di (1/1), distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue: Foglio: 13, Particella: 59, Subalterno: 5, Rendita: Euro 71,27 (pertinenza dell'abitazione immediatamente precedente)

EU - Ente Urbano sito in CODOGNO Via Raffaelli, 32. (area pertinenziale)

Proprietà per la quota di (1/1), distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune come segue: Foglio: 13, Particella: 59.

LOTTO 2:

DATA DELLA VENDITA: 17/06/2026 ORE 13:00. PREZZO BASE: EURO 137.000,00 RILANCIO MINIMO: EURO 1.000,00 OFFERTA MINIMA: EURO 102.750,00.

T - Terreno sito in TERRANOVA DEI PASSERINI Via Mulazzana nsc. (terreno residenziale).

Proprietà per la quota di (1/1), distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue: Sezione: NCEU, Foglio: 10, Particella: 81.

LOTTO 3:

DATA DELLA VENDITA: 17/06/2026 ORE 13:00. PREZZO BASE: EURO 137.000,00 RILANCIO MINIMO: EURO 1.000,00 OFFERTA MINIMA: EURO 102.750,00.

T - Terreno sito in TERRANOVA DEI PASSERINI Via Mulazzana nsc. (terreno residenziale/agricolo).

Proprietà per la quota di (1/1), distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue: Sezione: NCEU, Foglio: 10, Particella: 83.

LOTTO 4:

DATA DELLA VENDITA: 17/06/2026 ORE 13:00. PREZZO BASE: EURO 4.900,00 RILANCIO MINIMO: EURO 500,00 OFFERTA MINIMA: EURO 3.675,00.

T - Terreno sito in TERRANOVA DEI PASSERINI Via Mulazzana nsc. (terreno agricolo)

Proprietà per la quota di (1/1), distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune come segue: Sezione: NCT, Foglio: 10, Particella: 88.

LOTTO 5:

DATA DELLA VENDITA: 17/06/2026 ORE 13:00. PREZZO BASE: EURO 5.000,00 RILANCIO MINIMO: EURO 500,00 OFFERTA MINIMA: EURO 3.750,00.

T - Terreno sito in TERRANOVA DEI PASSERINI Via Mulazzana nsc. (terreno agricolo)

Proprietà per la quota di (1/1), distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune come segue: Sezione: NCT, Foglio: 10, Particella: 93.

LOTTO 6:

DATA DELLA VENDITA: 17/06/2026 ORE 13:00. PREZZO BASE: EURO 10.000,00 RILANCIO MINIMO: EURO 500,00 OFFERTA MINIMA: EURO 7.500,00.

T - Terreno sito in TERRANOVA DEI PASSERINI Via Mulazzana nsc. (terreno agricolo)

Proprietà per la quota di (1/1), distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune come segue: Sezione: NCT, Foglio: 10, Particella: 94,

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia **che è onere degli interessati esaminare integralmente.**

sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore a:

per il lotto 1, Euro 277.875,00;

per il lotto 2, Euro 102.750,00;

per il lotto 3, Euro 102.750,00;

per il lotto 4, Euro 3.675,00;

per il lotto 5, Euro 3.750,00;

per il lotto 6, Euro 7.500,00.

Le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione;

la gara si svolgerà nella modalità "sincrona telematica", così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita.

Coloro che intendono partecipare **alla gara** devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:

- l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it", seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore contraddistinto dal seguente IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670, piattaforma www.spazioaste.it, intestato a Astalegale.net spa per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "Tribunale di Lodi, versamento cauzione";
- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:
 1. dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure:

2. dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
- b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

- **il presentatore deve coincidere con l'offerente**, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;

- all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
2. certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;
4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
5. se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
6. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
7. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
8. la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;
9. la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere

acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al professionista delegato, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale Ordinario - Lodi. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1- in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2. in caso di pluralità di offerte:

- alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente

che per primo avrà depositato l'offerta, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente, a mezzo e-mail/chat.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta e al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione;.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Presso il Tribunale di Lodi, è istituito uno sportello informativo per il supporto nella compilazione dell'offerta telematica.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunale.lodi.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché sui quotidiani previsti nell'ordinanza di vendita. L'annuncio di vendita sarà pubblicato altresì nella sezione "vetrina permanente" a cura di Astalegale.net S.p.A.

Il custode giudiziario dell'immobile è Mariano Allegro a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato (libero/occupato).

LODI, 08/04/2026

Il Professionista Delegato

Rag. Com. Mariano Allegro



MAURIZIO DANTE BONA'

GEOMETRA

VIA CASE BRAILA, 1/C - 26812 – BORGHETTO LODIGIANO (LO)

TEL. 03718/0291- e-mail: studiotecnicobona@gmail.com-

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

promossa da:

N. Gen. Rep. 121/24

Giudice Dott.ssa GIULIA ISADORA LOI

Custode Giudiziario Dott. Mariano Allegro

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A LOTTO 1 PRIVACY

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Codogno (Lo) Via Guido Raffaelli, 32. Composto da: cucina, sala da pranzo, ingresso, due disimpegni, soggiorno, camera da letto, bagno e due portici; avente quali ulteriori accessori e pertinenze esclusive: un locale cantina e un locale autorimessa (che sarà descritto al punto seguente) entrambi posti al piano interrato.
Posto al piano terra (primo fuori terra), sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **234,00**
Identificato al Catasto Fabbricati come segue:
Foglio 13, Particella 59, sub. 2, cat. A/7, classe 4, vani 7,5 piano T-S1, Rendita Catastale € 561,65
Confini nel suo insieme: mappali 90; 89;184 e 183
A/1: Cantina. Identificata catastalmente come l'appartamento è posta al piano interrato.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27,00**
Confini nel suo insieme: mappali 90; 89;184 e 183
Intestatari dell'immobile: ***** in forza di Mutamento di Denominazione – Volture Societarie del 18/11/2024 a firma Notaio Dott. *****. Nota presentata con Modello Unico n. 146.1/2024 Pratica n. LO0074755 in atti dal 05/12/2024
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale ad uso autorimessa sito in Codogno (Lo) Via Guido Raffaelli, 32. Pertinenziale all'immobile di cui al p. A, è posto al piano interrato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,00**
Confini nel suo insieme: mappali 90; 89;184 e 183
Identificato al Catasto Fabbricati come segue:
Foglio 13, Particella 59, sub. 4, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 28,00 piano S1, Rendita Catastale € 99,78
Intestatari dell'immobile: **** in forza di Mutamento di Denominazione – Volture Societarie del 18/11/2024 a firma Notaio Dott. *****. Nota presentata con Modello Unico n. 146.1/2024 Pratica n. LO0074755 in atti dal 05/12/2024
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Codogno (Lo) Via

Guido Raffaelli, 32. Composto da: cucina, studio, disimpegno, due bagni, camera da letto, e balcone, avente quali ulteriori accessori e pertinenze esclusive: un locale lavanderia e un locale autorimessa (che sarà descritto al punto seguente) entrambi posti al piano interrato.

Posto al piano primo (secondo fuori terra), sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **116,00**.

Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 13, Particella 59, sub. 3, cat. A/7, classe 4, vani 4,5 piano 1-S1, Rendita Catastale € 336,99.

Confini nel suo insieme: mappali 90; 89;184 e 183

C/1: Lavanderia Identificata catastalmente come l'appartamento è posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9,00**

Confini nel suo insieme: mappali 90; 89;184 e 183

Intestatari dell'immobile: ***** in forza di Mutamento di Denominazione – Volture Societarie del 18/11/2024 a firma Notaio Dott*****. Nota presentata con Modello Unico n. 146.1/2024 Pratica n. LO0074755 in atti dal 05/12/2024

- D** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale ad uso autorimessa sito in Codogno (Lo) Via Guido Raffaelli, 32. Pertinenziale all'immobile di cui al p. C, è posto al piano interrato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,00**.

Confini nel suo insieme: mappali 90; 89;184 e 183

Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 13, Particella 59, sub. 5, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 20,00 piano S1, Rendita Catastale € 71,27

Intestatari dell'immobile: ***** in forza di Mutamento di Denominazione – Volture Societarie del 18/11/2024 a firma Notaio Dott. *****. Nota presentata con Modello Unico n. 146.1/2024 Pratica n. LO0074755 in atti dal 05/12/2024.

- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area pertinenziale al suddetto fabbricato composto da due piani ad uso abitazione. Attualmente, l'area è invasa da vegetazione spontanea e incolta, tale da ostacolare la libera circolazione all'interno della proprietà e rendere difficoltosa l'individuazione di eventuali recinzioni sui lati nord ed est.

Sviluppa una superficie lorda complessiva, al netto del fabbricato insistente sull'area, di circa mq **1.171,00**

Confini nel suo insieme: mappali 90; 89;184 e 183

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 13, Particella 59, sub. 5, Ente Urbano.

Intestatari dell'immobile: ***** in forza di Mutamento di Denominazione – Volture Societarie del 18/11/2024 a firma Notaio Dott. *****. Nota presentata con Modello Unico n. 146.1/2024 Pratica n. LO0074755 in atti dal 05/12/2024

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità urbanistica:

Relativamente all'appartamento al piano terra:

- non risulta realizzato il muro divisorio con la scala interna nel locale disimpegno centrale
- nella cantina al piano interrato, pertinenziale all'appartamento, non risulta realizzato il muro divisorio con il box censito al foglio 13 mappale 59 sub. 4 e neanche il divisorio con il disimpegno centrale
- una parte della cantina presenta un'altezza interna difforme rispetto a quella autorizzata, risultando superiore di 25 cm rispetto al progetto assentito

Relativamente alle parti comuni al piano interrato:

- risulta stata realizzata una porta di accesso, completa di parete, che consente il collegamento diretto al piano interrato in corrispondenza del vano scala.
- il disimpegno comune presenta un'altezza interna difforme rispetto a quella autorizzata, risultando superiore di 25 cm rispetto al progetto assentito.

Regolarizzabile mediante Provvedimento in sanatoria.

-il vespaio aerato, situato sul lato est del fabbricato, risulta accessibile e ampliato nelle porzioni sottostanti il porticato del lato est e del lato sud (zona ingresso). Si precisa che

i costi di regolarizzazione dell'abuso edilizio risultano particolarmente elevati e saranno oggetto di valutazione a discrezione dell'aggiudicatario.

Pertanto, ai fini della presente analisi, si considerano esclusivamente gli interventi di messa in pristino, volti ad impedire l'accesso al vespaio, consistenti in:

- tamponamento in muratura della porta di accesso al vespaio;
- rimozione delle bocche di lupo che permettono l'aerazione dei locali ricavati;
- smantellamento degli impianti presenti all'interno delle aree interessate.

Regolarizzabile mediante messa in pristino.

Stima presunta dei costi di regolarizzazione urbanistica comprese spese tecniche e oblazione: **€ 8.400,00**

Stima presunta dei costi di messa in pristino del vespaio: **€ 5.000,00**

Totale oneri € 13.400,00

Si precisa fin da ora che i provvedimenti edilizi per sanare e/o regolarizzare gli abusi e/o le difformità rilevate, la quantificazione delle relative sanzioni e/o degli oneri aggiuntivi, dovranno comunque e sempre essere esaminati nel dettaglio con i Tecnici dell'Ufficio Comunale preposto e/o con le Autorità competenti territoriali.

Conformità catastale:

- relativamente al box auto censito al foglio 13, mappale 59, subalterno 4, si rileva la mancata realizzazione della parete divisoria prevista a separazione dalla cantina adiacente, censita al medesimo foglio e mappale, al sub. 2.

Stima presunta per spese tecniche e oneri catastali: **€ 600,00**

Nota: il progetto edilizio originario non prevedeva la realizzazione di tramezzi divisorii tra i box. Tuttavia, ciascun box è stato censito con subalterno autonomo, per garantire coerenza tra la rappresentazione grafica e la suddivisione catastale, e nella scheda planimetrica è stato inserito un tramezzo divisorio. Si precisa che il titolo abilitativo è stato rilasciato senza prescrivere la separazione fisica tra i box.

Oneri totali complessivi € 14.000,00

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

*****. (C.F. *****) già ***** proprietaria in forza di atto mutamento di denominazione ragione sociale a firma Notaio Dott. ***** in data 18/11/2024 ai nn. 61965/26497, senza obbligo di trascrizione.

Il presente atto è stato stipulato dopo la trascrizione del pignoramento

Precedenti proprietari:

- *****. (C.F. *****) proprietaria dal **18/11/2024** al **31/08/2018** in forza di atto di compravendita Notaio Dott. ***** in data 31/08/2018 ai nn. 13320/8811, trascritto a SPI di Lodi in data 31/08/2018 ai nn. 14647/9541.

Si rileva atto pubblico notarile di dichiarazione di nomina del Notaio *** del 31/08/2018 ai nn. 13320/8811, trascritto a SPI di Lodi in data 31/08/2018 ai nn. 14646/9540 a favore di ***** Società a Responsabilità Limitata Semplificata con sede in ***** (Lo) C.F.***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Nota in rettifica della formalità trascritta a SPI di Lodi in data 25/07/2017 ai nn. 13519/8495 atto tra vivi preliminare di compravendita

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 27/08/2025, l'intero immobile risultava occupato in forza di un contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato, stipulato in data 11 novembre 2022 tra la società *****, firmataria originaria, e il Sig. *****. Successivamente, in data 18 novembre 2024, la società ***** è subentrata alla ***** per effetto di "Mutamento Denominazione - Volture Societarie". Il contratto è stato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Codogno il 3 ottobre 2025, con numero di serie 000378 – serie 3X, e con previsione di canone gratuito.

Si evidenzia che la registrazione del contratto è avvenuta in data successiva alla notifica del pignoramento.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da atto di integrazione di anticipazione fondiaria a favore di ***** a firma Notaio Dott. ***** in data 10/05/2012 ai nn. 48149/15300, iscritta a SPI di Lodi in data 08/06/2012 ai nn. 8407/1448.

Formalità di riferimento iscrizione ai nn.27000/7520 del16/11/2007. A margine della quale risultano i seguenti annotamenti:

- Annotazione del 16/12/2011 ai nn. 20215/3898 per modificazione a contratto di anticipazione fondiaria
- Annotazione del 14/06/2012 ai nn. 8785/1379 per modificazione a contratto di anticipazione fondiaria
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *****. a firma Notaio Dott***** in data 12/11/2012 ai nn. 48549/15562, iscritta a SPI di Lodi in data 04/12/2012 ai nn. 17278/3041

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** a firma Tribunale di Lodi in data 03/06/2024 al n. 1660, trascritto a SPI di Lodi in data 26/07/2024 ai nn. 12945/9077

Altre trascrizioni:

- Preliminare di Vendita a firma Notaio Dott. ***** in data 10/10/2014 ai nn. 50156/16619, trascritto a SPI di Lodi in data 13/10/2014 ai nn. 13022/8525

- Preliminare di Compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 24/07/2017 ai nn. 13503/7196, trascritto a SPI di Lodi in data 25/07/2017 ai nn. 13519/8495

Nota: i suddetti preliminari riguardano gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio 13 mappale 59 subb. 2 – 3 – 4 – 5

5 - VALORE

Valore di stima	Euro 452.494,00
-----------------	------------------------

Decurtazioni:

1) riduzione del valore del 15%	Euro 67.874,10
---------------------------------	----------------

2) decurtazione per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Euro 14.000,00
--	----------------

<u>Valore al netto delle decurtazioni</u>	<u>Euro 370.619,70</u>
--	-------------------------------

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.

Il Perito

Geom. M.D. Bonà



MAURIZIO DANTE BONA'

GEOMETRA

VIA CASE BRAILA, 1/C - 26812 – BORGHETTO LODIGIANO (LO)

TEL. 03718/0291- e-mail: studiotecnicobona@gmail.com-

TRIBUNALE DI LODI

**Esecuzione Forzata
promossa da:**

******* per essa *******

N. Gen. Rep. 121/24

**Giudice Dott.ssa GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario Dott. Mariano Allegro**

-oOo-

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ALLEGATO A LOTTO 2 PRIVACY**

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Terranova dei Passerini Frazione Mulazzana – Via Mulazzana nsc.

Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 10, Particella 81, (ex P.lla 21 sub. 701) cat. F/1, consistenza mq 2483,00

Corrispondenza al Catasto terreni come segue:

Foglio 10, Particella 81, qualità Ente Urbano, mq 2483,00

Confini: Via della Mulazzana su due lati; particelle 83, 37, 34, 88.

Intestatari dell'immobile: ***** in forza di Mutamento di Denominazione – Volture Societarie del 18/11/2024 a firma Notaio Dott. *****. Nota presentata con Modello Unico n. 146.1/2024 Pratica n. LO0074755 in atti dal 05/12/2024

Destinazione urbanistica:

Ambito “PCC” residenziale di recupero sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato, disciplinato dall’art. 58.3 delle N.T.A. allegata al piano delle Regole del vigente P.G.T., nonché dalla Convenzione di Piano Attuativo “TAC 9” stipulato in data 13 ottobre 2008 dal Notaio Dott. ** (Rep. Nn. 55986/23496)**

Parte in Fascia di rispetto dei corsi d’acqua naturali e artificiali nonché in Ambiti di tutela e salvaguardia dei valori ambientali negli interventi sulla rete irrigua con riferimento al tracciato della roggia Cavallera Crivella Trecco, della Roggia Moientina e della Roggia Priora, disciplinati dagli artt. 52.6 e 60 delle N.T.A. allegata al Piano delle Regole del vigente P.G.T. nonché dall’art. 8 delle norme dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico allegato al vigente P.G.T.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie in corso

Conformità urbanistico-edilizia: area edificabile (cfr Certificato di Destinazione Urbanistica allegato))
Conformità catastale: riscontrata

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

***** (C.F. *****) proprietaria in forza di atto mutamento di denominazione ragione sociale a firma Notaio Dott. ***** in data 18/11/2024 ai nn. 61965/26497, senza obbligo di trascrizione.

Il presente atto è stato stipulato dopo la trascrizione del pignoramento.

Precedenti proprietari:

- ***** (C.F. *****) proprietaria in forza di atto di compravendita Notaio Dott. ***** in data 31/08/2018 ai nn. 13320/8811, trascritto a SPI di Lodi in data 31/08/2018 ai nn. 14647/9541.

Si rileva atto pubblico notarile di dichiarazione di nomina del Notaio ***** del 31/08/2018 ai nn. 13320/8811, trascritto a SPI di Lodi in data 31/08/2018 ai nn. 14646/9540 a favore di **** Società a Responsabilità Limitata Semplificata con sede in *** (Lo) C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Nota in rettifica della formalità trascritta a SPI di Lodi in data 25/07/2017 ai nn. 13519/8495 atto tra vivi preliminare di compravendita

Stato di possesso

Alla data del primo sopralluogo effettuato in data 20/08/2025, e dei successivi accertamenti, il terreno è risultato in parte occupato da cumuli di inerte e ceste di cubetti in porfido, con nessuna coltura in atto.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria a favore di *****., A firma Notaio Dott. ***** in data 12/11/2007 ai nn. 54031/22250 iscritta a SPI di Lodi in data 16/11/2007 ai nn. 27000/7520

Documenti successivi correlati:

- Annotazione del 16/12/2011 ai nn. 20215/3898 per modificazione a contratto di anticipazione fondiaria
- Iscrizione n. 1448 del 08/06/2012
- Annotazione del 14/06/2012 ai nn. 8785/1379 per modificazione a contratto di anticipazione fondiaria
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** a firma Notaio Dott. ***** in data 12/11/2012 ai nn. 48549/15562, iscritta a SPI di Lodi in data 04/12/2012 ai nn. 17278/3041

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** a firma Tribunale di Lodi in data 03/06/2024 al n. 1660, trascritto a SPI di Lodi in data 26/07/2024 ai nn. 12945/9077

Altre trascrizioni:

- Preliminare di Vendita a firma Notaio Dott. ***** in data 10/10/2014 ai nn. 50156/16619, trascritto a SPI di Lodi in data 13/10/2014 ai nn. 13022/8525
- Preliminare di Compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 24/07/2017 ai nn. 13503/7196, trascritto a SPI di Lodi in data 25/07/2017 ai nn. 13519/8495

5 - VALORE

Valore di stima	Euro 161.395,00
Decurtazioni:	
1) riduzione del valore del 15%	Euro 24.209,25
2) decurtazione per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Euro 0,00

Valore al netto delle decurtazioni

Euro 137.185,75

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.

Il Perito

Geom. M.D. Bonà



MAURIZIO DANTE BONA'

GEOMETRA

VIA CASE BRAILA, 1/C - 26812 – BORGHETTO LODIGIANO (LO)

TEL. 03718/0291- e-mail: studiotecnicobona@gmail.com-

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

promossa da:

******* per essa *******

N. Gen. Rep. 121/24

Giudice Dott.ssa GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario Dott. Mariano Allegro

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ALLEGATO A LOTTO 3 PRIVACY

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in parte ricadente in ambito residenziale e in parte ricadente in ambito agricolo, sito in Terranova dei Passerini Frazione Mulazzana – Via Mulazzana nsc.

Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 10, Particella 83, (ex P.lla 21 sub. 701), cat. F/1, consistenza mq 2482,00

Corrispondenza al Catasto Terreni come segue:

Foglio 10, Particella 83, qualità Ente Urbano, mq 2482,00

Confini: particella 81 su tre lati; particella 87 e Via della Mulazzana

Intestatari dell'immobile: ***** in forza di Mutamento di Denominazione – Vulture Societarie del 18/11/2024 a firma Notaio Dott. *****. Nota presentata con Modello Unico n. 146.1/2024 Pratica n. LO0074755 in atti dal 05/12/2024

Destinazione urbanistica:

Ambito “PCC” residenziale di recupero sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato, disciplinato dall’art. 58.3 delle N.T.A. allegata al piano delle Regole del vigente P.G.T., nonché dalla Convenzione di Piano Attuativo “TAC 9” stipulato in data 13 ottobre 2008 dal Notaio Dott. G. Rocca (Rep. nn. 55986/23496)

Parte in Ambito “E1” agricolo della pianura di colo disciplinato dagli artt. 51.1 delle N.T.A. allegata al Piano delle Regole del vigente P.G.T.

Parte in fascia di rispetto dei corsi d’acqua naturali e artificiali nonché in Ambito di tutela e salvaguardia dei valori ambientali negli interventi sulla rete irrigua con riferimento al tracciato della Roggia Cavallera Crivella Trecco, della Roggia Moientina e della Roggia Priora, disciplinati dall’artt. 52.6 e 60 della N.T.A. allegata al Piano delle Regole del vigente P.G.T. nonché dall’art. 8c delle Norme dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico allegato al vigente P.G.t.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie in corso

Conformità urbanistico-edilizia: area edificabile (cfr Certificato di Destinazione Urbanistica allegato))

Conformità catastale: riscontrata

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

*****. (C.F. ****) proprietaria in forza di atto mutamento di denominazione ragione sociale a firma Notaio Dott. ***** in data 18/11/2024 ai nn. 61965/26497, senza obbligo di trascrizione.

Il presente atto è stato stipulato dopo la trascrizione del pignoramento.

Precedenti proprietari:

- *****. (C.F. *****) proprietaria dal **18/11/2024** al **31/08/2018** in forza di atto di compravendita Notaio Dott. ***** in data 31/08/2018 ai nn. 13320/8811, trascritto a SPI di Lodi in data 31/08/2018 ai nn. 14647/9541.

Si rileva atto pubblico notarile di dichiarazione di nomina del Notaio ***** del 31/08/2018 ai nn. 13320/8811, trascritto a SPI di Lodi in data 31/08/2018 ai nn. 14646/9540 a favore di ***** Società a Responsabilità Limitata Semplificata con sede in * (***) C.F. **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Nota in rettifica della formalità trascritta a SPI di Lodi in data 25/07/2017 ai nn. 13519/8495 atto tra vivi preliminare di compravendita

Stato di possesso

Alla data del primo sopralluogo effettuato in data 20/08/2025, e dei successivi accertamenti, il terreno è risultato in parte occupato da cumuli di legna e da tronchi di piante, con nessuna coltura in atto

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria a favore di ***** a firma Notaio Dott. **** in data 12/11/2007 ai nn. 54031/22250 iscritta a SPI di Lodi in data 16/11/2007 ai nn. 27000/7520

Documenti successivi correlati:

- Annotazione del 16/12/2011 ai nn. 20215/3898 per modificazione a contratto di anticipazione fondiaria

- Iscrizione n. 1448 del 08/06/2012

- Annotazione del 14/06/2012 ai nn. 8785/1379 per modificazione a contratto di anticipazione fondiaria

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** a firma Notaio Dott. ***** in data 12/11/2012 ai nn. 48549/15562, iscritta a SPI di Lodi in data 04/12/2012 ai nn. 17278/3041

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** a firma Tribunale di Lodi in data 03/06/2024 al n. 1660, trascritto a SPI di Lodi in data 26/07/2024 ai nn. 12945/9077

Altre trascrizioni:

- Preliminare di Vendita a firma Notaio Dott. ***** in data 10/10/2014 ai nn. 50156/16619, trascritto a SPI di Lodi in data 13/10/2014 ai nn. 13022/8525

- Preliminare di Compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 24/07/2017 ai nn. 13503/7196, trascritto a SPI di Lodi in data 25/07/2017 ai nn. 13519/8495

5 - VALORE

Valore di stima	Euro 161.330,00
Decurtazioni:	
1) riduzione del valore del 15%	Euro 24.199,50
2) decurtazione per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Euro 0,00
<u>Valore al netto delle decurtazioni</u>	<u>Euro 137.130,50</u>

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.

Il Perito
Geom. M.D. Bonà



MAURIZIO DANTE BONA'

GEOMETRA

VIA CASE BRAILA, 1/C - 26812 – BORGHETTO LODIGIANO (LO)

TEL. 03718/0291- e-mail: studiotecnicobona@gmail.com-

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

promossa da:

******* per essa *******

N. Gen. Rep. 121/24

**Giudice Dott.ssa GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario Dott. Mariano Allegro**

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A LOTTO 4 PRIVACY

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Terranova dei Passerini Frazione Mulazzana – Via Mulazzana nsc.
Corrispondenza al Catasto terreni come segue:
Foglio 10, Particella 88, qualità Semin. Irrig, classe 1- mq 646,00 – Reddito Dominicale € 6,31 - Reddito Agrario € 3,34
Confini: particelle 72, 93, 94, 81,34, 37
L'immobile è stato generato dalla soppressione della Particella 71.
Intestatarî dell'immobile: ***** in forza di Mutamento di Denominazione – Vulture Societarie del 18/11/2024 a firma Notaio Dott. *****. Nota presentata con Modello Unico n. 146.1/2024 Pratica n. LO0074755 in atti dal 05/12/2024

Destinazione urbanistica:

Ambito "E1" agricolo della pianura di colò disciplinato dall'art. 51.1 delle N.T.A. allegata al piano delle Regole del vigente P.G.T.

Nota tecnica - Stato urbanistico del terreno agricolo

Nel corso del rilievo topografico effettuato in data 03/09/2023, si è rilevata la presenza, sul terreno censito al Foglio 10, mappale 88, di proprietà della società ***** (già *****), di una recinzione in muratura che include la superficie dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, accorpandolo fisicamente ad altra proprietà confinante, non interessata dalla medesima procedura.

Non risultano atti formali di asservimento, servitù o modifiche catastali che giustificano tale accorpamento.

Inoltre, sul terreno stesso, sono state individuate alcune opere edilizie consistenti in:

- realizzazione porticati in struttura permanente;
- costruzione di un locale adibito a deposito attrezzature.

Tali manufatti risultano edificati su di un'area a destinazione urbanistica agricola, senza che siano stati esibiti titoli abilitativi (permesso di costruire, SCIA, DIA) o documentazione

attestante la regolarità edilizia e urbanistica.

Le opere realizzate appaiono in contrasto con la destinazione urbanistica del terreno e potrebbero configurare abuso edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Ai fini della commercializzazione dell'immobile nell'ambito della procedura esecutiva, si evidenzia che l'utilizzatore del terreno dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla rimozione e demolizione dei porticati e del locale di deposito, al fine di ripristinare lo stato conforme alla destinazione urbanistica e rendere il bene liberamente trasferibile.

La presenza di costruzioni abusive e l'occupazione senza titolo non modificano la titolarità né la destinazione urbanistica del terreno.

Il bene oggetto di pignoramento verrà stimato considerando esclusivamente il valore del suolo nudo, con esclusione delle opere abusive e dell'occupazione da parte del confinante. La stima è conforme ai criteri di legge e alle disposizioni del Tribunale.

Vista la situazione, si ritiene opportuno premettere che l'eventuale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a sostenere eventuali interventi di ripristino dell'area e a gestire eventuali controversie di natura legale.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

PRATICHE EDILIZIE:

Area non edificabile

Conformità urbanistico-edilizia: area non edificabile (cfr Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

Conformità catastale: non riscontrata come evidenziato nella nota tecnica relativa allo stato urbanistico del terreno agricolo (cfr. punto 1).

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

***** (C.F. *****) proprietaria in forza di atto mutamento di denominazione ragione sociale a firma Notaio Dott. ***** in data 18/11/2024 ai nn. 61965/26497, senza obbligo di trascrizione.

Il presente atto è stato stipulato dopo la trascrizione del pignoramento.

Precedenti proprietari:

- ***** (C.F. *****) proprietaria dal **18/11/2024** al **31/08/2018** in forza di atto di compravendita Notaio Dott. ***** in data 31/08/2018 ai nn. 13320/8811, trascritto a SPI di Lodi in data 31/08/2018 ai nn. 14647/9541.

Si rileva atto pubblico notarile di dichiarazione di nomina del Notaio ***** del 31/08/2018 ai nn. 13320/881, trascritto a SPI di Lodi in data 31/08/2018 ai nn. 14646/9540 a favore di ***** Società a Responsabilità Limitata Semplificata con sede in **** (****) C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Nota in rettifica della formalità trascritta a SPI di Lodi in data 25/07/2017 ai nn. 13519/8495 atto tra vivi preliminare di compravendita

Stato di possesso

In occasione del primo sopralluogo, effettuato in data 20/08/2025, e dei successivi accertamenti, è stato rilevato che il terreno risulta utilizzato dal confinante, come evidenziato nella nota tecnica relativa allo stato urbanistico del terreno agricolo (cfr. punto 1).

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria a favore di ***** a firma Notaio Dott. ***** in data 12/11/2007 ai nn. 54031/22250 iscritta a SPI di Lodi in data 16/11/2007 ai nn. 27000/7520

Documenti successivi correlati:

- Annotazione del 16/12/2011 ai nn. 20215/3898 per modificazione a contratto di anticipazione fondiaria

- Iscrizione n. 1448 del 08/06/2012

- Annotazione del 14/06/2012 ai nn. 8785/1379 per modificazione a contratto di anticipazione fondiaria
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** a firma Notaio Dott. ***** in data 12/11/2012 ai nn. 48549/15562, iscritta a SPI di Lodi in data 04/12/2012 ai nn. 17278/3041

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** a firma Tribunale di Lodi in data 03/06/2024 al n. 1660, trascritto a SPI di Lodi in data 26/07/2024 ai nn. 12945/9077

Altre trascrizioni:

- Preliminare di Vendita a firma Notaio Dott. ***** in data 16/03/2009 ai nn. 45046/13193, trascritto a SPI di Lodi in data 07/04/2009 ai nn. 5700/3309
- Preliminare di Vendita a firma Notaio Dott. ***** in data 10/10/2014 ai nn. 50156/16619, trascritto a SPI di Lodi in data 13/10/2014 ai nn. 13022/8525
- Preliminare di Compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 24/07/2017 ai nn. 13503/7196, trascritto a SPI di Lodi in data 25/07/2017 ai nn. 13519/8495

5 - VALORE		
Valore di stima	Euro	5.814,00
Decurtazioni:		
1) riduzione del valore del 15%	Euro	872,10
2) decurtazione per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Euro	0,00
<u>Valore al netto delle decurtazioni</u>	<u>Euro</u>	<u>4.941,90</u>

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.

Il Perito

Geom. M.D. Bonà



MAURIZIO DANTE BONA'

GEOMETRA

VIA CASE BRAILA, 1/C - 26812 – BORGHETTO LODIGIANO (LO)

TEL. 03718/0291- e-mail: studiotecnicobona@gmail.com-

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

promossa da:

******* per essa *******

N. Gen. Rep. 121/24

Giudice Dott.ssa GIULIA ISADORA LOI

Custode Giudiziario Dott. Mariano Allegro

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A LOTTO 5 PRIVACY

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Terranova dei Passerini Frazione Mulazzana – Via Mulazzana nsc.

Corrispondenza al Catasto terreni come segue:

Foglio 10, Particella 93, qualità Semin. Irrig, classe 1, superficie mq 656,00 – Reddito Dominicale € 6,40 – Reddito Agrario € 3,39.

Confini: particelle 72, 94, 88, 83, 59

L'immobile è stato generato dalla soppressione della particella 87 già p.lla 71.

Intestatari dell'immobile: ***** in forza di Mutamento di Denominazione – Vulture Societarie del 18/11/2024 a firma Notaio Dott. *****. Nota presentata con Modello Unico n. 146.1/2024 Pratica n. LO0074755 in atti dal 05/12/2024

Destinazione urbanistica:

Ambito "E1" agricolo della pianura di colò disciplinato dall'art. 51.1 delle N.T.A. allegata al piano delle Regole del vigente P.G.T.

Nota tecnica - Stato urbanistico del terreno agricolo

Nel corso del rilievo topografico effettuato in data 03/09/2025, si è rilevata la presenza, sul terreno censito al Foglio 10, mappale 93, di proprietà della società ***** (già *****), di una recinzione metallica che include la superficie dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, accorpandolo fisicamente ad altra proprietà confinante, non interessata dalla medesima procedura.

Non risultano atti formali di asservimento, servitù o modifiche catastali che giustificano tale accorpamento.

Inoltre, sul terreno stesso, è stata individuato un piccolo prefabbricato in legno, adibito presumibilmente al ricovero di animali da cortile.

Tale manufatto risulta installato su un'area classificata ad uso agricolo, in assenza di eventuali titoli abilitativi (permesso di costruire, SCIA, DIA) o di altra documentazione idonea a comprovare la conformità edilizia e urbanistica.

Le opere eseguite risultano incompatibili con la destinazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e potrebbero integrare gli estremi dell'abuso edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Ai fini della commercializzazione dell'immobile nell'ambito della procedura esecutiva, si evidenzia che l'utilizzatore del terreno dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla rimozione della recinzione metallica e del suddetto prefabbricato in legno, al fine di ripristinare lo stato conforme alla destinazione assegnata dal PGT e rendere il bene liberamente trasferibile.

La presenza di costruzioni abusive e l'occupazione senza titolo non modificano la titolarità né la destinazione urbanistica del terreno.

Il bene oggetto di pignoramento verrà stimato considerando esclusivamente il valore del suolo nudo, con esclusione delle opere abusive e dell'occupazione da parte del confinante. La stima è conforme ai criteri di legge e alle disposizioni del Tribunale.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

PRATICHE EDILIZIE:

Area non edificabile

Conformità urbanistico-edilizia: area non edificabile (cfr Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

Conformità catastale: non riscontrata come evidenziato nella nota tecnica relativa allo stato urbanistico del terreno agricolo (cfr. punto 1).

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

***** (C.F. *****) proprietaria in forza di atto mutamento di denominazione ragione sociale a firma Notaio Dott. ***** in data 18/11/2024 ai nn. 61965/26497, senza obbligo di trascrizione.

Il presente atto è stato stipulato dopo la trascrizione del pignoramento.

Precedenti proprietari:

- ***** (C.F. *****) proprietaria dal **18/11/2024** al **31/08/2018** in forza di atto di compravendita Notaio Dott.***** in data 31/08/2018 ai nn. 13320/8811, trascritto a SPI di Lodi in data 31/08/2018 ai nn. 14647/9541.

Si rileva atto pubblico notarile di dichiarazione di nomina del Notaio ***** del 31/08/2018 ai nn. 13320/8811, trascritto a SPI di Lodi in data 31/08/2018 ai nn. 14646/9540 a favore di ***** Società a Responsabilità Limitata Semplificata con sede in ***** (*****) C.F. 1***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Nota in rettifica della formalità trascritta a SPI di Lodi in data 25/07/2017 ai nn. 13519/8495 atto tra vivi preliminare di compravendita

Stato di possesso

In occasione del primo sopralluogo, effettuato in data 20/08/2025, e dei successivi accertamenti, è stato rilevato che il terreno risulta utilizzato dal confinante, come evidenziato nella nota tecnica relativa allo stato urbanistico del terreno agricolo (cfr. punto 1).

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria a favore di ***** a firma Notaio Dott. ***** in data 12/11/2007 ai nn. 54031/22250 iscritta a SPI di Lodi in data 16/11/2007 ai nn. 27000/7520

Documenti successivi correlati:

- Annotazione del 16/12/2011 ai nn. 20215/3898 per modificazione a contratto di anticipazione fondiaria

- Iscrizione n. 1448 del 08/06/2012

- Annotazione del 14/06/2012 ai nn. 8785/1379 per modificazione a contratto di anticipazione fondiaria

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** a firma

Notaio Dott. ***** in data 12/11/2012 ai nn. 48549/15562, iscritta a SPI di Lodi in data 04/12/2012 ai nn. 17278/3041

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** a firma Tribunale di Lodi in data 03/06/2024 al n. 1660, trascritto a SPI di Lodi in data 26/07/2024 ai nn. 12945/9077

Altre trascrizioni:

- Preliminare di Vendita a firma Notaio Dott. ***** in data 16/03/2009 ai nn. 45046/13193, trascritto a SPI di Lodi in data 07/04/2009 ai nn. 5700/3309

- Preliminare di Vendita a firma Notaio Dott. ***** in data 10/10/2014 ai nn. 50156/16619, trascritto a SPI di Lodi in data 13/10/2014 ai nn. 13022/8525

Entrambi i Preliminari riguardano l'immobile censito al foglio 10 particella 71 che ha poi generato la particella 88

- Preliminare di Compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 24/07/2017 ai nn. 13503/7196, trascritto a SPI di Lodi in data 25/07/2017 ai nn. 13519/8495

Il Preliminari riguarda l'immobile censito al foglio 10 particella 87 che ha poi generato la particella 88

5 - VALORE		
Valore di stima	Euro	5.904,00
Decurtazioni:		
1) riduzione del valore del 15%	Euro	885,60
2) decurtazione per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Euro	0,00
<u>Valore al netto delle decurtazioni</u>	<u>Euro</u>	<u>5.018,40</u>

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.

Il Perito

Geom. M.D. Bonà



MAURIZIO DANTE BONA'

GEOMETRA

VIA CASE BRAILA, 1/C - 26812 – BORGHETTO LODIGIANO (LO)

TEL. 03718/0291- e-mail: studiotecnicobona@gmail.com-

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

promossa da:

******* per essa *******

N. Gen. Rep. 121/24

Giudice Dott.ssa GIULIA ISADORA LOI

Custode Giudiziario Dott. Mariano Allegro

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A LOTTO 6 PRIVACY

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Terranova dei Passerini Frazione Mulazzana – Via Mulazzana nsc.

Corrispondenza al Catasto Terreni come segue:

Foglio 10, Particella 94, qualità Semin. Irrig, classe 1, superficie mq 1338,00 – Reddito Dominicale € 13,06 – Reddito Agrario € 6,91.

Confini: particelle 93, 88, 83, 59

L'immobile è stato generato dalla soppressione della particella 87 già p.lla 71.

Intestatari dell'immobile: ***** in forza di Mutamento di Denominazione – Volture Societarie del 18/11/2024 a firma Notaio Dott. ***** Nota presentata con Modello Unico n. 146.1/2024 Pratica n. LO0074755 in atti dal 05/12/2024

Destinazione urbanistica:

Ambito "E1" agricolo della pianura di colò disciplinato dall'art. 51.1 delle N.T.A. allegata al piano delle Regole del vigente P.G.T.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

PRATICHE EDILIZIE:

Area non edificabile

Conformità urbanistico-edilizia: area non edificabile (cfr Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

Conformità catastale: riscontrata

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

***** (C.F. *****) proprietaria in forza di atto mutamento di denominazione ragione sociale a firma Notaio Dott. ***** in data 18/11/2024 ai nn. 61965/26497, senza obbligo di

trascrizione. Il presente atto è stato stipulato dopo la trascrizione del pignoramento

Precedenti proprietari:

- ***** (C.F. *****) proprietaria dal **18/11/2024** al **31/08/2018** in forza di atto di compravendita Notaio Dott***** in data 31/08/2018 ai nn. 13320/8811, trascritto a SPI di Lodi in data 31/08/2018 ai nn. 14647/9541.

Si rileva atto pubblico notarile di dichiarazione di nomina del Notaio ***** del 31/08/2018 ai nn. 13320/8811, trascritto a SPI di Lodi in data 31/08/2018 ai nn. 14646/9540 a favore di ***** Società a Responsabilità Limitata Semplificata con sede in ***** (*****) C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Nota in rettifica della formalità trascritta a SPI di Lodi in data 25/07/2017 ai nn. 13519/8495 atto tra vivi preliminare di compravendita

Stato di possesso

In occasione del primo sopralluogo, effettuato in data 20/08/2025, e dei successivi accertamenti, è stato rilevato che il terreno in parte è occupato da un modesto cumulo di legna, con nessuna coltura in atto

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria a favore di ***** a firma Notaio Dott. ***** in data 12/11/2007 ai nn. 54031/22250 iscritta a SPI di Lodi in data 16/11/2007 ai nn. 27000/7520

Documenti successivi correlati:

- Annotazione del 16/12/2011 ai nn. 20215/3898 per modificazione a contratto di anticipazione fondiaria
- Iscrizione n. 1448 del 08/06/2012
- Annotazione del 14/06/2012 ai nn. 8785/1379 per modificazione a contratto di anticipazione fondiaria
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** a firma Notaio Dott. ***** in data 12/11/2012 ai nn. 48549/15562, iscritta a SPI di Lodi in data 04/12/2012 ai nn. 17278/3041

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** a firma Tribunale di Lodi in data 03/06/2024 al n. 1660, trascritto a SPI di Lodi in data 26/07/2024 ai nn. 12945/9077

Altre trascrizioni:

- Preliminare di Vendita a firma Notaio Dott. ***** in data 16/03/2009 ai nn. 45046/13193, trascritto a SPI di Lodi in data 07/04/2009 ai nn. 5700/3309
 - Preliminare di Vendita a firma Notaio Dott. ***** in data 10/10/2014 ai nn. 50156/16619, trascritto a SPI di Lodi in data 13/10/2014 ai nn. 13022/8525
- Entrambi i Preliminari riguardano l'immobile censito al foglio 10 particella 71 che ha poi generato la particella 88
- Preliminare di Compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 24/07/2017 ai nn. 13503/7196, trascritto a SPI di Lodi in data 25/07/2017 ai nn. 13519/8495
- Il Preliminari riguarda l'immobile censito al foglio 10 particella 87 che ha poi generato la particella 88

5 - VALORE

Valore di stima	Euro 12.042,00
Decurtazioni:	
1) riduzione del valore del 15%	Euro 1.806,30
2) decurtazione per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Euro 0,00
<u>Valore al netto delle decurtazioni</u>	<u>Euro 10.235,70</u>

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.

Il Perito

Geom. M.D. Bonà

