

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

****** e per essa ******

contro

(ATTUALMENTE **)**

N. Gen. Rep.121/24

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario: Dott. Mariano Allegro

ELABORATO PERITALE
LOTTO 1 PRIVACY

Tecnico incaricato: Geom. MAURIZIO DANTE BONA'
Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.529
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. BNOMZD64R01A995C – P.IVA N. 07949100965

con studio in Via Case Braila, 1/C
26812 Borghetto Lodigiano (Lo)
telefono 037180291
e-mail: studiotecnicobona@gmail.com

Beni in CODOGNO (LO) Via Guido Raffaelli n. 32
Lotto 1

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
- A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano terra (primo fuori terra) 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.
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 posto al piano interrato. Pertinenziale all'immobile di cui al p. A, 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 posto al piano primo (secondo fuori terra) 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.
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 posto al piano interrato. Pertinenziale all'immobile di cui al p. C, 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 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 1.182,00.
Confini nel suo insieme: mappali 90; 89;184 e 183
Identificato al Catasto Terreni come segue:
Foglio 13, Particella 59, Ente Urbano. Superficie catastale mq 1.390,00
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. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e artigianale
Servizi offerti dalla zona: Asilo nido, banca, campo di calcio, carabinieri, centro commerciale, esercizi commerciali, farmacia, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore,
Collegamenti pubblici (km) Aeroporto (58), autobus (2), autostrada (8), ferrovia (2,5), metropolitana (54)

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 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. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria derivante da atto di integrazione di anticipazione fondiaria a favore di ***** contro ***** 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.
Importo ipoteca: € 600.000,00
Importo capitale: € 400.000,00
Formalità di riferimento iscrizione ai nn. 27000/7520 del 16/11/2007.
A margine della quale sussistono 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 *****., contro ***** 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
Importo ipoteca: € 615.000,00
Importo capitale: € 410.000,00

4.2.2. *Pignoramento:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *****contro ***** 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

4.2.3. *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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

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.

4.3.2. 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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuale proprietario:**

*****, (C.F. *****) proprietaria dal **18/11/2024 ad oggi** 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

6.2 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

- ***** (C.F. *****) proprietaria dal **31/08/2018 al 06/06/1994** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott***** in data 06/06/1994 Rep. n. 25142, trascritto a SPI di Lodi in data 30/06/1994 ai nn. 8555/5650.

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, attraverso il gestore telematico per l'accesso agli atti a distanza, risultano le seguenti pratiche edilizie:
Concessione Edilizia n. 41/95 del 31/05/1995 Prot. N. 4896

Concessione Edilizia in variante n. 41/95 del 28/05/1998 Prot. N. 21827.

Il certificato di agibilità non risulta presente nella documentazione esaminata.

Descrizione Appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano terra (primo fuori terra) 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.

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. LO2274755 in atti dal 05/12/2024

SUPERFICIE

Destinazione	Parametro mq	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	mq	163,19	1,00	163,19
Portici	mq	46,43	0,50	23,22
Cantina	mq	24,13	0,30	7,24
Totale superficie	mq	233,75		193,64

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non verificabile, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone
Solai: tipologia: solai latero - cemento, condizioni: non verificabili

Copertura: tipologia: a falde, materiale: muricci e tavelloni, condizioni: non verificabili. (Rif. Tavola progettuale)
Scale: tipologia: a doppia rampa, materiale legno, ubicazione: interna
 condizioni: buone
Balconi: non presenti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: ante a battente, materiale: acciaio verniciato, apertura: manuale, condizioni: scarse
Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: persiane e inferriate, materiale protezione: legno, condizioni: scarse
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno impiallacciato, condizioni: buone
Manto di copertura: materiale: coppi in cotto, condizioni: non verificabili.
Pareti esterne: materiale: tipo laterizio, rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna: materiale: autobloccanti in pasta colorata, condizioni: scarse
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone
Porta di ingresso: tipologia: anta singola a battente, protezione: blindato, condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
Citofonico: tipologia: audio/video, condizioni: funzionante, conformità: da verificare.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

Telefonico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: fancoil condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

Nota: la caldaia del tipo murale è installata nel locale lavanderia pertinenziale all'altro appartamento**Accessori:****A1 Cantina:** identificata catastalmente come l'appartamento, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 8,00**.
Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario: proprietà di terzi; passaggio comune; proprietà di terzi per i rimanenti lati.**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura intonacata, condizioni: sufficienti*Solai:* tipologia: predalles, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: pavimento al quarzo colorato, condizioni: sufficienti*Porta ingresso:* non presente

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità da verificare**Descrizione box autorimessa di cui al punto B**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale ad uso autorimessa posto al piano interrato. Pertinenziale all'immobile di cui al p. A, 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. LO2274755 in atti dal 05/12/2024.

SUPERFICIE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box autorimessa	mq	27,90	1,00	27,90
Totale Superficie	mq	27,90		27,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non verificabile, condizioni: non verificabili.*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.*Solai:* tipologia: predalles, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: pavimento al quarzo, condizioni: sufficienti.*Porta di ingresso:* tipologia: basculante, materiale: lamiera preverniciata, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non funzionante, conformità: da verificare.

Descrizione Appartamento di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) 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.

L'accesso principale all'appartamento avviene tramite un portoncino esterno situato sul lato nord dell'edificio, al livello del piano ammezzato.

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. LO2274755 in atti dal 05/12/202

SUPERFICIE

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	mq	67,54	1,00	67,54
Balcone	mq	39,86	0,3	11,96
Lavanderia	mq	8,76	0,3	2,63
Totale Superfici	mq	116,16		82,13

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non verificabile, condizioni: non verificabili.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone

Solai:

tipologia: solai latero - cemento, condizioni: non verificabili

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: muricci e tavelloni, condizioni: non verificabili. (Rif. Tavola progettuale)

Scale:

tipologia: a doppia rampa, materiale legno, ubicazione: interna
condizioni: buone

Balconi:

tipologia: solaio laterocemento; condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: ante a battente, materiale: acciaio verniciato, apertura: manuale, condizioni: scarse

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: persiane e inferriate, materiale protezione: legno, condizioni: scarse

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone

Manto di copertura:

materiale: coppi in cotto, condizioni: non verificabili.

Pareti esterne:

materiale: tipo laterizio, rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti

Pavim. Esterna:

materiale: autobloccanti in pasta colorata, condizioni: scarse

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica/parquet condizioni: buone

Rivestimento:

ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone

Porta di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, protezione: blindato, condizioni: scarse

Impianti:

Antenna collettiva:

tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio/video, condizioni: funzionante, conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: fancoil condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

Accessori:

C1 Lavanderia: identificata catastalmente come l'appartamento, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 10,00**. Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario: proprietà di terzi; passaggio comune; proprietà di terzi per i rimanenti lati.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura intonacata, condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: predalles, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: pavimento al quarzo colorato, condizioni: sufficienti

Porta ingresso: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità da verificare

Descrizione box autorimessa di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale ad uso autorimessa posto al piano interrato. Pertinenziale all'immobile di cui al p. C, 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. LO2274755 in atti dal 05/12/2024.

SUPERFICIE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box autorimessa	mq	20,12	1,00	20,12
Totale Superficie	mq	20,12		20,12

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non verificabile, condizioni: non verificabili.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: predalles, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:*Pavim. Interna:* materiale: pavimento al quarzo, condizioni: sufficienti.*Porta di ingresso:* tipologia: basculante, materiale: lamiera preverniciata, condizioni sufficienti**Impianti:***Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non funzionante, conformità: da verificare.**Descrizione area pertinenziale di cui al punto E**

Piena proprietà 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 1171,00.

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

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 13, Particella 59, Ente Urbano. Superficie Catastale mq 1.390,00

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. LO2274755 in atti dal 05/12/2024

SUPERFICIE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area pertinenziale	mq	1.170,79	0,02	23,42
	Sup. reale lorda	1.170,79		23,42

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:**8.1 Criterio di stima****Criterio di Stima**

Il sottoscritto premette che, nella valutazione dell'immobile oggetto di perizia, sono stati considerati i seguenti elementi: il contesto urbanistico e ambientale, il sistema costruttivo adottato, la tipologia edilizia, il livello delle finiture interne ed esterne, la presenza di accessori di pertinenza, lo stato manutentivo generale, la conservazione degli impianti e le condizioni igienico-sanitarie rilevate.

Ai fini della determinazione del valore del bene in esame, è stato applicato il metodo del confronto di mercato, basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili aventi caratteristiche analoghe, appartenenti al medesimo segmento di mercato.

A tal fine, il sottoscritto ha effettuato specifiche ricerche volte all'individuazione di compravendite recenti di immobili similari nel territorio del Comune di Codogno (LO), tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari desunte dalle fonti informative indicate nel paragrafo successivo. Inoltre, si è ritenuto opportuno analizzare l'attuale andamento del mercato immobiliare, con particolare attenzione alla concreta possibilità di commercializzazione del bene stimato.

8.2. Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Lodi, Agenzia delle Entrate di Lodi, Servizio di pubblicità Immobiliare di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di Codogno, (Lo) Listino Prezzi Immobili di Lodi e Provincia, Tribunale di Lodi, (vendite giudiziarie).

8.3 Valutazione corpi**- Appartamento al piano terra di cui al p. A**

Stima comparativa:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	163,19	€ 1.400,00	€ 228.466,00
Portici	23,22	€ 1.400,00	€ 32.508,00
Cantina	7,24	€ 1.400,00	€ 10.136,00
Totale	193,65		€ 271.110,00

- Valore corpo:	€ 271.110,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 271.110,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 271.110,00

- Box autorimessa al piano interrato di cui al p. B*Stima comparativa:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Box autorimessa	27,90	€ 700,00	€ 19.530,00

- Valore corpo:	€ 19.530,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 19.530,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 19.530,00

- Appartamento al piano primo di cui al p. C*Stima comparativa:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	67,54	€ 1.400,00	€ 94.556,00
Balcone	11,96	€ 1.400,00	€ 16.744,00
Lavanderia	2,63	€ 1.400,00	€ 3.682,00
Totale	82,13		€ 114.982,00

- Valore corpo:	€ 114.982,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 114.982,00
- Valore complessivo diritto di quota:	€ 114.982,00

Box autorimessa al piano interrato di cui al p. D*Stima comparativa:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Box autorimessa	20,12	€ 700,00	€ 14.084,00

Valore corpo:	€ 14.084,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 14.084,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 14.084,00

Area pertinenziale di cui al p. E*Stima comparativa:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Area pertinenziale	23,42	€ 1.400,00	€ 32.788,00

- Valore corpo:	€ 32.788,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 32.788,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 32.788,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e cantina	233,75	€ 271.110,00	€ 271.110,00
B	Box autorimessa	27,90	€ 19.530,00	€ 19.530,00
C	Appartamento e lavanderia	116,16	€ 114.982,00	€ 114.982,00
D	Box autorimessa	20,12	€ 14.084,00	€ 14.084,00
E	Area pertinenziale	1170,79	€ 32.788,00	€ 32.788,00
			€ 452.494,00	€ 452.494,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, adeguamenti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 67.874,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 14.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 384.619,90
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 370.619,90

Relazione Lotto 1 creata in data 01/10/2025

Il Perito
Geom. Maurizio Dante Bonà

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

******* e per essa *******

contro

(ATTUALMENTE ***)**

N. Gen. Rep.121/24

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario: Dott. Mariano Allegro

ELABORATO PERITALE
LOTTO 2 PRIVACY

Tecnico incaricato: Geom. MAURIZIO DANTE BONA'

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.529

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi

C.F. BNOMZD64R01A995C – P.IVA N. 07949100965

con studio in Via Case Braila, 1/C

26812 – Borghetto Lodigiano (Lo)

telefono 037180291

e-mail: studiotecnicobona@gmail.com

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI

Custode: Dott. Mariano Allegro

Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

**Beni in TERRANOVA DEI PASSERINI Frazione Mulazzana – Via Mulazzana nsc
Lotto 2**

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. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica a traffico locale con parcheggi scarsi

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale (in minima parte) Agricola

Servizi offerti nelle vicinanze (3/5 km): Asilo nido, banca, campo di calcio, carabinieri, centro commerciale, farmacia, municipio, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, ufficio postale, ospedale

Collegamenti pubblici (km) Aeroporto (57), autobus (1,500), autostrada (12), ferrovia (5), metropolitana (52)

3. 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. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale: **nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria a favore di ***** contro ***** 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

Importo ipoteca: € 600.000,00

Importo capitale: € 400.000,00

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 *****, contro ***** 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

Importo ipoteca: € 615.000,00

Importo capitale: € 410.000,00

4.2.2. *Pignoramento:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** contro ***** 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

4.2.3. *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

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

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

4.3.2. **Conformità catastale:** riscontrata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

***** (C.F*****), proprietaria **dal 18/11/2024 ad oggi** 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

- ***** (C.F. *****) proprietaria dal **31/08/2018** al **04/11/2009** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott***** in data 04/11/2009 ai nn. 45763/13714, trascritto a SPI di Lodi in data 02/12/2009 ai nn. 20300/11228

- ***** (C.F. *****) proprietaria dal **04/11/2009** al **18/06/2007** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 18/06/2007 ai nn. 53253/21745, trascritto a SPI di Lodi in data 16/07/2007 ai nn. 17598/8787

- *** **** (C.F. *****) proprietaria dal **18/06/2007** a data antecedente il ventennio (1963)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie in corso.

Descrizione terreno residenziale di cui al punto 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. G. Rocca (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.

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto.

SUPERFICI

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode: Dott. Mariano Allegro
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Terreno residenziale	Sup. reale lorda	2483,00	1,00	2.483,00
	Sup. reale lorda	2483,00		2.483,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, premette che la valutazione del bene immobile oggetto della presente perizia è stata effettuata nel rispetto dei criteri estimativi riconosciuti dalla normativa vigente e dalla prassi professionale.

A tal fine, si è tenuto conto del sistema insediativo e territoriale, della destinazione urbanistica del bene e del suo stato di conservazione.

Ai fini della determinazione del valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico comparativo, conforme alle disposizioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari e alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate. Tale metodo consiste nel correlare parametri tecnici dell'immobile, quali superficie o volume, con valori unitari di mercato espressi in euro per metro quadrato (€/mq).

Il prezzo unitario al mq viene desunto dalle Tabelle Valori Aree Fabbricabili di cui alla delibera G.C. n. 61 del 23/11/2023 del Comune di Terranova dei Passerini, con riferimento alle aree residenziali soggette a piani attuativi.

Il calcolo è stato eseguito sulla base della superficie catastale lorda complessiva, come risultante dalla documentazione tecnica e catastale acquisita, e tenendo conto di eventuali coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche del bene

8.2. Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Lodi, Agenzia delle Entrate di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di Terranova dei Passerini (Lo), Piùprezzi CCIAA di Milano, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), agenzie immobiliari locali

Giudizio di comoda divisibilità:

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di effettuare un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di ottenere un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, ossia non gravate, da pesi, servitù e limitazioni eccessive. Nel caso specifico lo scrivente ritiene che il bene oggetto di procedura esecutiva, debba essere considerato come un unico lotto.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa: il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente

Destinazione	Superficie catastale mq	Valore unitario	valore complessivo
Terreno residenziale	2.483,00	€ 65,00	€ 161.395,00

- Valore corpo:	€ 161.395,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 161.395,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 161.395,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno residenziale	2483,00	€ 161.395,00	€ 161.395,00
			€ 161.395,00	€ 161.395,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 24.209,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 137.185,75

Relazione Lotto 002 creata in data 03/10/2025

Il Perito
 Geom. Maurizio Dante Bonà

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

******* e per essa *******
contro

(ATTUALMENTE ***)**

N. Gen. Rep. 121/24

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario: Dott. Mariano Allegro

ELABORATO PERITALE
LOTTO 3 PRIVACY

Tecnico incaricato: Geom. MAURIZIO DANTE BONA'
Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.529
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. BNOMZD64R01A995C – P.IVA N. 07949100965

con studio in Via Case Braila, 1/C
26812 – Borghetto Lodigiano (Lo)
telefono 037180291
e-mail: studiotecnicobona@gmail.com

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode: Dott. Mariano Allegro
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

**Beni in TERRANOVA DEI PASSERINI Frazione Mulazzana – Via Mulazzana nsc
Lotto 3**

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 – 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 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. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Periferica a traffico locale con parcheggi scarsi
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale (in minima parte) Agricola
Servizi offerti nelle vicinanze (3/5 km):	Asilo nido, banca, campo di calcio, carabinieri, centro commerciale, farmacia, municipio, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, ufficio postale, ospedale

Collegamenti pubblici (km) Aeroporto (57), autobus (1,500), autostrada (12), ferrovia (5), metropolitana (52)

3. 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. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiariae a favore di *****., contro *** 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

Importo ipoteca: € 600.000,00

Importo capitale: € 400.000,00

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 ***** contro ***** 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

Importo ipoteca: € 615.000,00

Importo capitale: € 410.000,00

4.2.2. *Pignoramento:*

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

4.2.3. *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

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

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

4.3.2. **Conformità catastale:** riscontrata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della Perizia: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

*****. (C.F. *****5) proprietaria dal **18/11/2024 ad oggi** 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:

- *****. (*****5) 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 *****o (*****5) 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

- ***** (C.F. *****5) proprietaria dal **31/08/2018** al **04/11/2009** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 04/11/2009 ai nn. 45763/13714, trascritto a SPI di Lodi in data 02/12/2009 ai nn. 20300/11228

- ***** (C.F. *****5) proprietaria dal **04/11/2009** al **18/06/2007** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 18/06/2007 ai nn. 53253/21745, trascritto a SPI di Lodi in data 16/07/2007 ai nn. 17598/8787

- ***** (C.F. *****5) proprietaria dal **18/06/2007** a data antecedente il ventennio (1963)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie in corso.

Descrizione terreno di cui al punto 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

Intestatarî 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. 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'art. 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.

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Terreno residenziale	Sup. reale lorda	2482,00	1,00	2.482,00
	Sup. reale lorda	2482,00		2.482,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Trattandosi di terreno avente più ambiti di destinazione la valutazione si baserà sull'ambito con destinazione urbanistica prevalente, nel caso specifico ambito residenziale.

Il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, premette che la valutazione del bene immobile oggetto della presente perizia è stata effettuata nel rispetto dei criteri estimativi riconosciuti dalla normativa vigente e dalla prassi professionale.

A tal fine, si è tenuto conto del sistema insediativo e territoriale, della destinazione urbanistica del bene e del suo stato di conservazione.

Ai fini della determinazione del valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico comparativo, conforme alle disposizioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari e alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate. Tale metodo consiste nel correlare parametri tecnici dell'immobile, quali superficie o volume, con valori unitari di mercato espressi in euro per metro quadrato (€/mq).

Il prezzo unitario al mq viene desunto dalle Tabelle Valori Aree Fabbricabili di cui alla delibera G.C. n. 61 del 23/11/2023 del Comune di Terranova dei Passerini, con riferimento alle aree residenziali soggette a piani attuativi.

Il calcolo è stato eseguito sulla base della superficie catastale lorda complessiva, come risultante dalla documentazione tecnica e catastale acquisita, e tenendo conto di eventuali coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche del bene

8.2. Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Lodi, Agenzia delle Entrate di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di Terranova dei Passerini (Lo), Piùprezzi CCIAA di Milano, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), agenzie immobiliari locali

Giudizio di comoda divisibilità:

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di effettuare un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di ottenere un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, ossia non gravate, da pesi, servitù e limitazioni eccessive. Nel caso specifico lo scrivente ritiene che il bene oggetto di procedura esecutiva, debba essere considerato come un unico lotto.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa :

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie catastale mq	Valore unitario	valore complessivo
Terreno residenziale	2.482,00	€ 65,00	€ 161.330,00

- Valore corpo:	€ 161.330,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 161.330,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 161.330,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno residenziale	2482,00	€ 161.330,00	€ 161.330,00
			€ 161.330,00	€ 161.330,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 24.199,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 137.130,50

Relazione Lotto 003 creata in data 03/10/2025

Il Perito
 Geom. Maurizio Dante Bonà

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

******* e per essa *******

contro

(ATTUALMENTE ***)**

N. Gen. Rep.121/24

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario: Dott. Mariano Allegro

ELABORATO PERITALE
LOTTO 4 PRIVACY

Tecnico incaricato: Geom. MAURIZIO DANTE BONA'

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.529

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi

C.F. BNOMZD64R01A995C – P.IVA N. 07949100965

con studio in Via Case Braila, 1/C

26812 – Borghetto Lodigiano (Lo)

telefono 037180291

e-mail: studiotecnicobona@gmail.com

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI

Custode: Dott. Mariano Allegro

Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

**Beni in TERRANOVA DEI PASSERINI Frazione Mulazzana – Via Mulazzana nsc
Lotto 4**

- 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- superficie mq 646,00 – Reddito Dominicale € 6,31 – Reddito Agrario € 3,34.
Confini: particelle 72, 93, 94, 81,34, 37
L'immobile è stato genarato dalla soppressione della Particella 71.
Intestatarî 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 colo 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. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Periferica a traffico locale con parcheggi scarsi
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale (in minima parte) Agricola
Servizi offerti nelle vicinanze (3/5 km):	Asilo nido, banca, campo di calcio, carabinieri, centro commerciale, farmacia, municipio, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, ufficio postale, ospedale
Collegamenti pubblici (km)	Aeroporto (57), autobus (1,500), autostrada (12), ferrovia (5), metropolitana (52)

3. 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. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria a favore di *****., contro ***** 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

Importo ipoteca: € 600.000,00

Importo capitale: € 400.000,00

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.

L'iscrizione ipotecaria colpisce l'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 71, i cui successivi frazionamenti hanno generato l'attuale immobile in esame.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *****., contro ***** 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

L'iscrizione ipotecaria colpisce l'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 71, i cui successivi frazionamenti hanno generato l'attuale immobile in esame.

Importo ipoteca: € 615.000,00

Importo capitale: € 410.000,00

4.2.2. *Pignoramento:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** ** contro *****. 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

4.2.3. *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

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- 4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** area non edificabile (cfr Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)
- 4.3.2. **Conformità catastale:** non riscontrata come evidenziato nella nota tecnica relativa allo stato urbanistico del terreno agricolo (cfr. punto 1).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----
 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora
 scadute al momento della Perizia: -----
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

***** (C.F. *****) proprietaria dal **18/11/2024 ad oggi** 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
- ***** (C.F. *****) proprietaria dal **31/08/2018 al 04/11/2009** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 04/11/2009 ai nn. 45763/13714, trascritto a SPI di Lodi in data 02/12/2009 ai nn. 20300/11228
- ***** (C.F. *****) proprietaria dal **04/11/2009 al 18/06/2007** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 18/06/2007 ai nn. 53253/21745, trascritto a SPI di Lodi in data 16/07/2007 ai nn. 17598/8787
- ***** (C.F. *****) proprietaria dal **18/06/2007** a data antecedente il ventennio (1963)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Area non edificabile

Descrizione terreno agricolo di cui al punto 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- superficie 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.

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.

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, accorpendolo 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.

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	646,00	1,00	646,00
	Sup. reale lorda	646,00		646,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, premette che la valutazione del bene immobile oggetto della presente perizia è stata effettuata nel rispetto dei criteri estimativi riconosciuti dalla normativa vigente e dalla prassi professionale.

A tal fine, si è tenuto conto del contesto urbanistico e territoriale, della destinazione d'uso del bene, nonché della destinazione d'uso del bene in esame.

Ai fini della determinazione del valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico comparativo, conforme alle disposizioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari e alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate. Tale metodo consiste nel correlare parametri tecnici dell'immobile, quali superficie o volume, con valori unitari di mercato espressi in euro per metro quadrato (€/mq), desunti da fonti ufficiali, banche dati immobiliari, osservatori del mercato e rilevazioni dirette, come meglio specificato nel paragrafo successivo.

Il calcolo è stato eseguito sulla base della superficie catastale lorda complessiva, come risultante dalla documentazione tecnica e catastale acquisita, e tenendo conto di eventuali coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche del bene.

8.2. Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Lodi, Agenzia delle Entrate di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di Terranova dei Passerini (Lo), Piùprezzi CCIAA di Milano, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), agenzie immobiliari locali

Giudizio di comoda divisibilità:

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di effettuare un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di ottenere un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, ossia non gravate, da pesi, servitù e limitazioni eccessive. Nel caso specifico lo scrivente ritiene che il bene oggetto di procedura esecutiva, debba essere considerato come un unico lotto.

8.3. Valutazione corpi**A Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa :

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie catastale mq	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo	646,00	€ 9,00	€ 5.814,00
Valore corpo:			€ 5.814,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.814,00
- Valore complessivo diritto e quota:			

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	646,00	€ 5.814,00	€ 5.814,00
			€ 5.814,00	€ 5.814,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 872,21

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 4.941,90

Relazione Lotto 004 creata in data 04/10/2025

Il Perito
 Geom. Maurizio Dante Bonà

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

******* e per essa *******
contro

(ATTUALMENTE ***)**

N. Gen. Rep.121/24

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario: Dott. Mariano Allegro

ELABORATO PERITALE
LOTTO 5 PRIVACY

Tecnico incaricato: Geom. MAURIZIO DANTE BONA'
Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.529
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. BNOMZD64R01A995C – P.IVA N. 07949100965

con studio in Via Case Braila, 1/C
26812 – Borghetto Lodigiano (Lo)
telefono 037180291
e-mail: studiotecnicobona@gmail.com

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode: Dott. Mariano Allegro
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

**Beni in TERRANOVA DEI PASSERINI Frazione Mulazzana – Via Mulazzana nsc
Lotto 5**

- 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 genarato dalla soppressione della particella 87 già p.lla 71.
Intestatarì dell'immobile: rza di Mutamento di Denominazione – Volture Societarie del 18/11/2024 a firma Notaio Dott. presentata con Modello Unico n. 146.1/2024 Pratica n. LO2274755 in atti dal 05/12/2024

Destinazione urbanistica:

Ambito "E1" agricolo della pianura di colo 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 giustifichino 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.

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. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica a traffico locale con parcheggi scarsi
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale (in minima parte) Agricola
Servizi offerti nelle vicinanze (3/5 km): Asilo nido, banca, campo di calcio, carabinieri, centro commerciale, farmacia, municipio, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, ufficio postale, ospedale
Collegamenti pubblici (km) Aeroporto (57), autobus (1,500), autostrada (12), ferrovia (5), metropolitana (52)

3. 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. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria a favore di ***** contro ***** 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

Importo ipoteca: € 600.000,00

Importo capitale: € 400.000,00

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.

L'iscrizione ipotecaria colpisce l'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 71, i cui successivi frazionamenti hanno generato l'attuale immobile in esame.

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

L'iscrizione ipotecaria colpisce l'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 71, i cui successivi frazionamenti hanno generato l'attuale immobile in esame.

Importo ipoteca: € 615.000,00

Importo capitale: € 410.000,00

4.2.2. *Pignoramento:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** contro *****. 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

4.2.3. *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

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della Perizia: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

***** (C.F. *****) proprietaria dal **18/11/2024 ad oggi** 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
- ***** (C.F. *****) proprietaria dal **31/08/2018** al **04/11/2009** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 04/11/2009 ai nn. 45763/13714, trascritto a SPI di Lodi in data 02/12/2009 ai nn. 20300/11228
- ***** (C.F. *****) proprietaria dal **04/11/2009** al **18/06/2007** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 18/06/2007 ai nn. 53253/21745, trascritto a SPI di Lodi in data 16/07/2007 ai nn. 17598/8787
- ***** (C.F. *****) proprietaria dal **18/06/2007** a data antecedente il ventennio (1963)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie in corso.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto 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, 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.

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 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.

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.

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	656,00	1,00	656,00
	Sup. reale lorda	656,00		656,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, premette che la valutazione del bene immobile oggetto della presente perizia è stata effettuata nel rispetto dei criteri estimativi riconosciuti dalla normativa vigente e dalla prassi professionale.

A tal fine, si è tenuto conto del contesto urbanistico e territoriale, della destinazione d'uso del bene, nonché della destinazione d'uso del bene in esame.

Ai fini della determinazione del valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico comparativo, conforme alle disposizioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari e alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate. Tale metodo consiste nel correlare parametri tecnici dell'immobile, quali superficie o volume, con valori unitari di mercato espressi in euro per metro quadrato (€/mq), desunti da fonti ufficiali, banche dati immobiliari, osservatori del mercato e rilevazioni dirette, come meglio specificato nel paragrafo successivo.

Il calcolo è stato eseguito sulla base della superficie catastale lorda complessiva, come risultante dalla documentazione tecnica e catastale acquisita, e tenendo conto di eventuali coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche del bene

8.2. Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Lodi, Agenzia delle Entrate di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di Terranova dei Passerini (Lo), Piùprezzi CCIAA di Milano, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), agenzie immobiliari locali

Giudizio di comoda divisibilità:

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di effettuare un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di ottenere un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, ossia non gravate, da pesi, servitù e limitazioni eccessive. Nel caso specifico lo scrivente ritiene che il bene oggetto di procedura esecutiva, debba essere considerato come un unico lotto.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa :

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie catastale mq	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo	656,00	€ 9,00	€ 5.904,00

- Valore corpo:	€ 5.904,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.904,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.904,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	656,00	€ 5.904,00	€ 5.904,00
			€ 5.904,00	€ 5.904,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 885,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 5.018,40

Relazione Lotto 5 creata in data 06/10/2025

Il Perito
 Geom. Maurizio Dante Bonà

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

******* e per essa *******
contro

(ATTUALMENTE ***)**

N. Gen. Rep.121/24

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario: Dott. Mariano Allegro

ELABORATO PERITALE
LOTTO 6 PRIVACY

Tecnico incaricato: Geom. MAURIZIO DANTE BONA'
Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.529
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. BNOMZD64R01A995C – P.IVA N. 07949100965

con studio in Via Case Braila, 1/C
26812 – Borghetto Lodigiano (Lo)
telefono 037180291
e-mail: studiotecnicobona@gmail.com

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode: Dott. Mariano Allegro
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

**Beni in TERRANOVA DEI PASSERINI Frazione Mulazzana – Via Mulazzana nsc
Lotto 6**

- 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 genarato dalla soppressione della particella 87 già p.lla 71.
Intestatarì 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 colo disciplinato dall’art. 51.1 delle N.T.A. allegata al piano delle Regole del vigente P.G.T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** Periferica a traffico locale con parcheggi scarsi
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale (in minima parte) Agricola
Servizi offerti nelle vicinanze (3/5 km): Asilo nido, banca, campo di calcio, carabinieri, centro commerciale, farmacia, municipio, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, ufficio postale, ospedale
Collegamenti pubblici (km) Aeroporto (57), autobus (1,500), autostrada (12), ferrovia (5), metropolitana (52)

3. 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. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente**
- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale: **nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d’uso: **nessuno**
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiarie a favore di *****., contro ***** 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

Importo ipoteca: € 600.000,00

Importo capitale: € 400.000,00

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.

L'iscrizione ipotecaria colpisce l'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 71, i cui successivi frazionamenti hanno generato l'attuale immobile in esame.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *****., contro ***** 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

L'iscrizione ipotecaria colpisce l'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 71, i cui successivi frazionamenti hanno generato l'attuale immobile in esame.

Importo ipoteca: € 615.000,00

Importo capitale: € 410.000,00

4.2.2. *Pignoramento:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *****contro *****. 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

4.2.3. *Altre trascrizioni: nessuna*

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** area agricola

4.3.2. **Conformità catastale:** riscontrata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

***** (C.F. *****) proprietaria dal **18/11/2024 ad oggi** 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
 - ***** (C.F.*****) proprietaria dal **31/08/2018** al **04/11/2009** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 04/11/2009 ai nn. 45763/13714, trascritto a SPI di Lodi in data 02/12/2009 ai nn. 20300/11228
 - ***** (C.F. *****) proprietaria dal **04/11/2009** al **18/06/2007** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 18/06/2007 ai nn. 53253/21745, trascritto a SPI di Lodi in data 16/07/2007 ai nn. 17598/8787
 - ***** (C.F. *****) proprietaria dal **18/06/2007** a data antecedente il ventennio (1963)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie in corso.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto 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, superficie mq 1338,00, classe 1 - 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.

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	1338,00	1,00	1.338,00
	Sup. reale lorda	1338,00		1.338,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, premette che la valutazione del bene immobile oggetto della presente perizia è stata effettuata nel rispetto dei criteri estimativi riconosciuti dalla normativa vigente e dalla prassi professionale.

A tal fine, si è tenuto conto del contesto urbanistico e territoriale, della destinazione d'uso del bene, nonché della destinazione d'uso del bene in esame.

Ai fini della determinazione del valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico comparativo, conforme alle disposizioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari e alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate. Tale metodo consiste nel correlare parametri tecnici dell'immobile, quali superficie o volume, con valori unitari di mercato espressi in

euro per metro quadrato (€/mq), desunti da fonti ufficiali, banche dati immobiliari, osservatori del mercato e rilevazioni dirette, come meglio specificato nel paragrafo successivo.

Il calcolo è stato eseguito sulla base della superficie catastale lorda complessiva, come risultante dalla documentazione tecnica e catastale acquisita, e tenendo conto di eventuali coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche del bene.

8.2. Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Lodi, Agenzia delle Entrate di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di Terranova dei Passerini (Lo), Piùprezzi CCIAA di Milano, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), agenzie immobiliari locali

Giudizio di comoda divisibilità:

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di effettuare un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di ottenere un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, ossia non gravate, da pesi, servitù e limitazioni eccessive. Nel caso specifico lo scrivente ritiene che il bene oggetto di procedura esecutiva, debba essere considerato come un unico lotto.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa :

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie catastale mq	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo	1.338,00	€ 9,00	€ 12.042,00

- Valore corpo:	€ 12.042,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 12.042,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 12.042,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	1.338,00	€ 12.042,00	€ 12.042,00
			€ 12.042,00	€ 12.042,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 1.806,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Esecuzione Forzata RGE N. 121/24
***** e per essa *****.
contro
***** (attualmente *****)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di
fatto in cui si trova

€ 10.235,70

Relazione Lotto 006 creata in data 04/10/2025

Il Perito
Geom. Maurizio Dante Bonà

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode: Dott. Mariano Allegro
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà