

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**FASCICOLO R.G.E. N° 27/2025**

CREDITORE PROCEDENTE:

**\*\*\* (\*\*\*)**

DEBITORI ESECUTATI:

**\*\*\* ED \*\*\***

**(CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE DI \*\*\*)**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. RENZO RADICIONI**

**PERITO INCARICATO: GEOM. PIERLUIGI DEFENDENTI**

*Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n° 268*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n° 36 (già 69/V.R.)*

*Valutatore Immobiliare Certificato – Politecnico Milano – n. VI/2018/07.0014*



*C.F. DFN PLG 65D03 E648D – P. IVA N. 14225150961*

*con studio in Via Magenta n° 38*

*26900 Lodi*

---

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO  
CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. RENZO RADICIONI  
PERITO: GEOM. PIERLUIGI DEFENDENTI



**BENI IN SANTO STEFANO LODIGIANO (LO)**  
**VIA PIAVE N° 11/F**  
**LOTTO 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un'abitazione indipendente, ubicata in Comune di Santo Stefano Lodigiano (LO), Via Piave n° 11/F, composta da n° 3 locali, disimpegno, bagno, lavanderia, portico, tettoia, piccola latrina e giardino esclusivo al piano terra, disimpegno, n° 3 locali, bagno, ripostiglio e balcone al primo piano.  
Le superfici commerciali risultano così distribuite:

- locali al piano terra e primo m<sup>2</sup> 190,00 circa
- balcone m<sup>2</sup> 2,00 circa
- portico, tettoia e piccola latrina m<sup>2</sup> 20,00 circa
- giardino m<sup>2</sup> 220,00 circa.

Identificata catastalmente al Foglio 6, mappale 36 subalterno 705, Categoria A/7, Classe 3, vani 10, Rendita catastale € 774,69, Ultimo atto di aggiornamento: Costituzione del 14/11/2025 Pratica n. LO0041379 in atti dal 17/11/2025 – Ampliamento (n. 41379.1/2025).

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un'area urbana ubicata in Comune di Santo Stefano Lodigiano (LO), Via Piave n° 11/F, di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 10,00, identificata catastalmente al Foglio 6, mappale 516 (ex 477, indicato nell'atto di pignoramento), Categoria F/1, Consistenza 10 m<sup>2</sup>, Ultimo atto di aggiornamento: Costituzione del 14/11/2025 Pratica n. LO0041380 in atti dal 17/11/2025 – Costituzione (n. 41380.1/2025).

Si evidenzia che il bene di cui al punto B risulta posto in proprietà di terzi, a confine in lato est (quindi all'esterno della recinzione del giardino esclusivo di cui al punto A.), benché ancora di proprietà degli esecutati ed oggetto di pignoramento.

Di contro, il mappale 475 catastalmente intestato a terzi (probabilmente ai confinanti in lato est) e non oggetto di pignoramento, costituito da una piccola striscia di cortile (con accesso pedonale sulla Via Piave) risulta posto all'interno del cortile dei beni di cui al punto A.

Tale situazione dovrà essere oggetto di sistemazione tra chi si aggiudicherà gli immobili ed i proprietari dei beni confinanti (mappale 40).

Di tale circostanza si è tenuto conto nella formazione del valore finale dei beni.

All'uopo vedasi gli Allegati nn° 01 – 06.

Coerenze catastali in un sol corpo dei beni oggetto di pignoramento:

fabbricato altra proprietà e mappale 502, corso d'acqua, altra proprietà di cui ai mappali 38, 40 e 475, Via Piave, indi cortile di cui al mappale 30.

Allegato n° 01.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**



Caratteristiche zona:	ubicazione: centro storico, caratteristiche zona: normale, zone limitrofe: aree residenziali ed aree agricole, condizioni di traffico: limitato, parcheggi esterni: sufficienti.
Servizi offerti dalla zona:	i servizi offerti dalla zona sono quelli che ritualmente si trovano in piccole realtà come quella attuale (circa 1850 abitanti). Tuttavia, nei confinanti Comuni di San Rocco al Porto e Piacenza e nel raggiungibile Comune di Codogno sono disponibili tutti i servizi necessari. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km):	aeroporto (60,00), autobus (0,100), autostrada (15,00), ferrovia (10,00), S.P. 145 (1,00) - S.P. 116 (0,300).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/09/2025, alle ore 14.30, risultava presente un collaboratore dell' \*\*\* (Curatore dell'eredità giacente di \*\*\*) munito delle chiavi per accedere all'immobile.

Il medesimo si presentava libero da cose ad esclusione di alcune suppellettili.

Lo scrivente ha comunque richiesto formalmente all'Agenzia delle Entrate in data 22/04/2025 l'esistenza o meno di un contratto di locazione registrato (su tutto il territorio nazionale) relativo ai beni in questione.

L'Agenzia medesima in data 06/05/2025 ha comunicato che nessun contratto in essere risulta registrato presso i loro uffici.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1. Convenzioni edilizie: —

##### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: —

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Per quanto appreso dalla consultazione ipotecaria, si evince che sul cortile comune (Foglio 6, mappale 30) antistante l'unità abitativa oggetto della presente perizia e dal quale si accede alla stessa, risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27/03/2008 ai nn° 3894/6876, una domanda giudiziale, del Tribunale di Lodi, portante richiesta di costituzione di servitù pedonale e carraia a favore della proprietà dei beni in capo a \*\*\*, contro gli esecutati ed altri proprietari.

Si precisa che negli atti di provenienza, ampiamente trattati nel paragrafo 6.1., non viene mai menzionata la comproprietà di detto mappale che, con ogni probabilità, risulta essere ricompreso nelle parti comuni.

In data 18/03/2016 ai nn° 2539/4084, è stata trascritta presso la medesima Conservatoria, la relativa sentenza che ha sancito l'esistenza del diritto di servitù su indicato, a favore dei beni in capo a \*\*\*.



Allegato n° 05.

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

\*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del \*\*\* con sede in Palermo contro \*\*\* e \*\*\* a firma Dott.ssa \*\*\*, Notaio in Casalpusterlengo, del 09/05/2007 n° 3424/2391 di repertorio, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/05/2007 ai nn° 3671/12687.

Importo ipoteca € 216.000,00.=

Importo capitale € 144.000,00.=

Durata 25 anni.

I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia, ovvero l'unità immobiliare ubicata in Comune di Santo Stefano Lodigiano, contraddistinta al Foglio 6, mappale 36, subalterni 6e 7 (ora subalterno 705, già subalterno 702) ed i terreni di cui al Foglio 6, mappale 243 e17 (a seguito di variazioni attualmente accorpati in parte all'unità di cui al Foglio 6 mappale 36 subalterno 705 ed al mappale 516).

\*

Ipoteca legale (Attiva) conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo (Art. 77 del D.P.R. n° 602 del 1973) del 03/08/2012 n° 110/13512 a favore di \*\*\* con sede in Milano contro \*\*\*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13/08/2012 ai nn° 2281/12335.

Importo ipoteca € 188.850,88.=

Importo capitale € 94.425,44.=

I beni colpiti sono i medesimi della presente perizia indicati con i precedenti identificativi per la quota in capo a \*\*\* (1/2).

\*

Ipoteca legale (Attiva) conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo (Art. 77 del D.P.R. n° 602 del 1973) del 16/10/2014 n° 316/13514 a favore di \*\*\* con sede in Milano contro \*\*\*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30/10/2014 ai nn° 2385/13928.

Importo ipoteca € 121.870,28.=

Importo capitale € 60.935,14.=

I beni colpiti sono i medesimi della presente perizia indicati con i precedenti identificativi, ad esclusione del mappale 243 (già mapp. 476 e 477, ora accorpati ai mappali 36 e 516) per la quota in capo a \*\*\* (1/2).

### 4.2.2. Pignoramenti:

Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore di \*\*\* con sede in Roma contro \*\*\* e \*\*\* del 25/01/2025 rep. n° 291, Tribunale di Lodi, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10/02/2025 ai nn° 1242/1853.

I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia.

Si precisa che \*\*\* è deceduto in data 27/06/2018, il pignoramento è stato notificato all' \*\*\* quale curatore dell'eredità giacente medesima.



**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:****4.3.1. Conformità edilizia:**

sostanzialmente riscontrata, tuttavia si sono constatate difformità, certamente di graficismo, tra lo stato rilevato in sito e la pratica edilizia con cui è stata verificata la conformità.

Inoltre, si è potuto constatare la mancata rappresentazione di n° 3 lucernari e modestissime difformità delle tramezzature interne.

Tuttavia, trattandosi di modeste varianti, si può presumere la sanabilità delle stesse, mediante la redazione e presentazione al Comune di Comune di Santo Stefano Lodigiano di una pratica di sanatoria.

A tal fine, si ritiene di tener conto di una previsione di spesa forfettariamente determinata in € 3.000,00 circa, compresi oneri di legge, diritti e sanzioni comunali per la sanatoria o per eventuali rimesse in pristino o adeguamenti.

La spesa preventivata è ovviamente sommaria e indicativa e potrebbe essere oggetto di variazione a seconda dell'epoca in cui verranno svolte le pratiche di sanatoria, o di rimessa in pristino, o di adeguamento e connesse ai prezzi di mercato ed alle sanzioni e diritti che il Comune intenderà comminare ed esporre.

Delle suddette incongruenze si è comunque tenuto comunque conto nella formazione finale del valore di perizia.

**4.3.2 Conformità catastale:riscontrata****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	—
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	—
Ammontare del debito accumulato dagli esecutati negli ultimi due anni:	—
Pendenza di eventuali cause riguardanti il Condominio:	—
Atti ablativi Pubblica Amministrazione:	—
Quantificazione millesimi di comproprietà spettanti agli esecutati per le unità immobiliari di loro proprietà:	—
Il condominio ha in corso pratiche di benefici fiscali (ad es. bonus 110%, 90% facciate ecc.):	—

Per quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo non risulterebbe costituito un condominio e neppure nominato un amministratore condominiale.

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

### 6.1.1 Proprietari dal 21/12/2001 – 03/01/2005

\*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*\*, CF: \*\*\* e\*\*\*, nato a \*\*\* (\*\*\*) il \*\*\* CF: \*\*\*, pieni proprietari dell'intero per acquisto effettuato in regime di comunione legale, in virtù dei seguenti atti traslativi:

**1 - Scrittura Privata di compravendita con sottoscrizione autenticata delle firme** dal Dott. \*\*\*, Notaio in Casalpusterlengo (LO), del 21/12/2001 rep. n° 49138, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10/01/2002 ai nn° 273/442.

*Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:*

- \*\*\*nata a \*\*\* il \*\*\*.

#### ***Precisazioni in atto***

In atto veniva venduta la piena proprietà dell'intero, in Comune di Santo Stefano Lodigiano, precisamente:

1 - *una porzione di un vecchio edificio all'interno di un cortile comune con accesso da via Piave al civico n. 11/F, costituita da un'abitazione, recentemente ristrutturata, elevantesi su due piani fuori terra, composta da due locali al piano terreno e due locali oltre servizi (bagno e balcone) al piano primo, fra loro collegati da scala interna ad una rampa, cui è annesso un cortiletto retrostante.*

*Questa porzione di edificio ed il cortiletto retrostante sono distinti in mappa a parte del mappale 36 del foglio 6 e costituiscono un'unica unità immobiliare urbana in corso di accertamento nel Catasto Fabbricati – in base alla denuncia di variazione registrata all'Ufficio del Territorio di Lodi il 20 dicembre 2001 al n.77397 di protocollo – con i seguenti dati:*

***foglio 6, mappale 36, subalterno 7*** via Piave n. 11/F (PT-1) categ. A/4 classe 2 vani 4,5 (superficie catastale 102 mq) L. 234.000 (dati di classamento proposti).

2 - *orticello immediatamente retrostante il cortiletto di stretta pertinenza dell'abitazione sud descritta al punto 1, al servizio della quale è destinato, così censito nel catasto dei terreni:*

***foglio 6, mappale 243, HA. 0.01.20 L 1.260 L 780*** – seminativo arborato – classe unica.

*In atto: "...Dichiarano gli acquirenti di ben conoscere lo stato di fatto dei beni acquistati e di trovarlo di loro pieno gradimento....".*

Allegato n° 03.

**2 - Decreto di trasferimento immobili**, emesso dal Tribunale di Lodi in data 03/01/2005 rep. n° 2152, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18/01/2005 ai nn° 596/979.

*Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:*

- \*\*\*nata a \*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*.



***Precisazioni nel decreto***

Con tale decreto veniva venduta la piena proprietà dell'intero, in Comune di Santo Stefano Lodigiano, Via Piave n. 11/E (in realtà 11/F), casa di civile abitazione con accesso pedonale da Via Piave, *composta da un locale oltre disimpegno e bagno al piano terra e due locali al primo piano e terreno adibito ad orto con annessa veranda, portico e piccolo W.C.*

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, mappale 36, subalterno6 (abitazione) ed al Catasto Terreni al Foglio 6, mappale 17 di mq. 100 (orto).

In atto: “...L'unità viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in relazione alla L. 47/85, con tutte le relative ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive....”,

Allegato n° 03.

Si precisa che attualmente i suindicati beni, considerato l'intervenuto decesso di \*\*\* avvenuto in Piacenza in data 27/06/2018, risultano in capo, per la quota di metà, all'eredità giacente il cui Curatore nominato dal Tribunale di Lodi è l'\*\*\*.

Per quanto concerne l'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento e di perizia, si segnala che gli stessi, a seguito di variazione, avevano assunto i seguenti identificativi:

- 1- i beni di cui al Foglio 6, mappale 36 subalterni 6 e 7, avevano assunto il nuovo subalterno 702;
- 2- il terreno di cui al mappale 243, a seguito di un frazionamento, aveva assunto i nuovi mappali 476 e 477.
- 3- L'orto di cui al Foglio 6, mappale 17 è rimasto invariato sia nella sua consistenza che nella sua identificazione.

All'attualità, a seguito di ulteriore variazione catastale, i beni sono identificati al Foglio 6 mappale 36 subalterno 705 e Foglio 6 mappale 516.

**6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI****BENI DI CUI AL FOGLIO 6, MAPPALE 36, SUBALTERNO 7 E MAPPALE 243.****6.2.1. Dal 21/12/2001 al 24/07/1992 (data anteriore al ventennio)**

Per quanto già ampiamente espresso nel paragrafo “attuali proprietari”, gli esecutati risultano essere proprietari da oltre un ventennio, mentre per quanto indicato nell'atto di provenienza di cui al punto 1, la *dante causa*, \*\*\* in \*\*\*, nata a Milano il \*\*\*, è divenuta piena proprietaria dell'intero in virtù di Scrittura Privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. \*\*\*, Notaio in Codogno (LO), del 24/07/1992 al n° 19814/3230 di repertorio, registrata a Codogno il 04/08/1992 al n° 267 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29/07/1992 ai nn° 6437/9883.

**BENI DI CUI AL FOGLIO 6, MAPPALE 36, SUBALTERNO 6 E MAPPALE 17**

**6.2.1 Dal 03/01/2005 (data anteriore al ventennio)**

Per quanto già ampiamente espresso nel paragrafo “attuali proprietari”, gli esecutati risultano essere proprietari da oltre un ventennio.

Per quanto indicato nell'atto di provenienza, ovvero nel decreto di trasferimento, la *dante causa* \*\*\*, nata a \*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*, è divenuta piena proprietaria dell'intero in virtù di verbale di pubblicazione e deposito di testamento olografo per atto a rogito Dott. \*\*\* in data 15/10/1990 n° 5110/556, di rep., registrato a Lodi il 12/10/1990 al n° 5560 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26/11/1990 ai nn° 8584/13409.

Quanto riportato nel suindicato paragrafo è stato dedotto dal certificato notarile prodotto dal creditore precedente depositato nel fascicolo di causa in data 24/02/2025, dagli atti di provenienza di cui al paragrafo 6.1.1 e dall'aggiornamento ipotecario richiesto dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nell'atto di provenienza di cui al punto 1 del paragrafo 6.1.1 è stato dichiarato: *“...A sensi del secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 la venditrice dichiara, a sensi degli articoli 3 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445, che i lavori per la costruzione dell'edificio, di cui fa parte l'abitazione venduta, sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967. Dichiara inoltre, che “la sistemazione del tetto e delle facciate” dell'abitazione e la demolizione del ripostiglio con sovrastante legnaia già insistenti sul cortiletto ad essa immediatamente retrostante sono avvenute in base a concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Santo Stefano Lodigiano rispettivamente il 23 luglio 1996 n. 38 - pratica edilizia n. 40 protocollo n. 2194 ed il 15 aprile 1999 n. 7/99 – pratica edilizia n. 17/99, e che per opere interne all'abitazione, consistenti nella demolizione di tavolati al piano terreno, nella ricostruzione della scala di accesso e nella chiusura della porta verso la pubblica via, eseguite senza autorizzazione alcuna, è stata chiesta e ottenuta autorizzazione edilizia in sanatoria rilasciata dallo stesso comune il 24 settembre 2001 – pratica edilizia n. 33/01 protocollo 2068....”.*

Nel decreto di trasferimento degli immobili di cui al punto 2 del paragrafo 6.1.1 è stato dichiarato: *“...Dalle ricerche compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano Lodigiano e dalla dichiarazione scritta rilasciata dal Comune stesso, si è potuto apprendere che l'edificio è stato realizzato sicuramente antecedentemente all'anno 1967 e che agli atti non esistono pratiche edilizie. Per quanto sopra citato, non è dunque possibile accertare la conformità edilizia visto che l'unico elaborato grafico dell'unità risulta essere la planimetria catastale riferita al 15/01/1940.”.*

L'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano Lodigiano in data 24/09/2025 ha messo a disposizione del perito le seguenti pratiche edilizie:

• 23/07/1996 Concessione Edilizia n° 38 rilasciata dal Comune di Santo Stefano Lodigiano a \*\*\* per” *sistemazione tetto e facciate*”;



- 26/03/1997 D.I.A. prot. n° 38 presentata al Comune di Santo Stefano Lodigiano da \*\*\* per” *Formazione di muro divisorio*”;
- 15/04/1999 Concessione Edilizia n° 07/99 rilasciata dal Comune di Santo Stefano Lodigiano a \*\*\* per” *realizzazione di locale ad uso ripostiglio da costruirsi nel cortile del fabbricato...* ”;
- 24/09/2001 Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n° 33/01 rilasciata dal Comune di Santo Stefano Lodigiano a \*\*\* per “... *demolizione di tavolati al piano terra con conseguente creazione di un locale soggiorno e di un locale cucina; ricostruzione di scala d’accesso al primo piano; tamponamento interno della porta di accesso diretto dalla Via Piave, mantenendo il serramento esterno ed inalterato il prospetto sulla pubblica via*”;
- 16/01/2002 Dichiarazione di abitabilità n° 01/02 rilasciata dal Comune di Santo Stefano Lodigiano a \*\*\*”;
- 10/05/2005 D.I.A. prot. n° 38 presentata al Comune di Santo Stefano Lodigiano da \*\*\* per “*Ristrutturazione di fabbricato adiacente all’attuale proprietà con conseguente unione a fabbricato attualmente esistente*”;
- 30/04/2008 D.I.A. prot. n° 1529 presentata al Comune di Santo Stefano Lodigiano da \*\*\* per “*Lavori di ristrutturazione e ampliamento – variante–* ”;
- 17/03/2009 D.I.A. prot. n° 879 presentata al Comune di Santo Stefano Lodigiano da \*\*\* e \*\*\* per “...*Demolizione attuale muro di cinta a confine e realizzazione nuovo muro di cinta a cavaliere lungo il nuovo confine rettificato tra le rispettive proprietà...* ”.

### Descrizione del bene di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un’abitazione indipendente, ubicata in Comune di Santo Stefano Lodigiano (LO), Via Piave n° 11/F, composta da n° 3 locali, disimpegno, bagno, lavanderia, portico, tettoia, piccola latrina e giardino esclusivo al piano terra, disimpegno, n° 3 locali, bagno, ripostiglio e balcone al primo piano.

Le superfici commerciali risultano così distribuite:

- locali al piano terra e primo m<sup>2</sup> 190,00 circa
- balcone m<sup>2</sup> 2,00 circa
- portico, tettoia e piccola latrina m<sup>2</sup> 20,00 circa
- giardino m<sup>2</sup> 220,00 circa.

#### Abitazione

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Solai:</i>	tipologia: legno
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiali: legno e coppi
<i>Scale:</i>	ubicazione: interne, servoscala: assente, tipologia: a rampa unica, materiale: ferro e legno

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni (componente*



<i>edilizia):</i>	tipologia: anta singola e doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, protezione: avvolgibili, ed ante in legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiali: legno tamburato
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: non verificabile, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: ghiaietto, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle monocottura e legno laminato, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimenti:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, dotato di serratura di sicurezza, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: legno, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Antenna TV:</i>	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Ascensore:</i>	non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, da completare
<i>Energia solare:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in alluminio, alimentazione: metano, condizioni: non verificabili.

### Descrizione del bene di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un'area urbana ubicata in Comune di Santo Stefano Lodigiano (LO), Via Piave n° 11/F, di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 10,00. Vedasi Allegati nn° 01 – 06.

### Criterio di misurazione

Per la misurazione delle superfici dell'unità immobiliare, si è adottato il criterio uniforme e generalmente valido, condiviso a livello nazionale ed internazionale, ossia il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Le superfici considerate, secondo le rilevazioni planimetriche eseguite in loco, corrispondono a quelle commerciali, pertanto, a quelle lorde calcolate per l'intero, comprese le pareti perimetrali esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o beni condominiali. L'abitazione è stata pertanto considerata al 100%, mentre alle superfici degli accessori sono stati applicati gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione di prassi.

## 8.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:



## 8.1 Criterio di stima

In merito al criterio di stima che viene adottato si osserva che si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo, intesi come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima e a tutto ciò che con esso può avere rapporto.

Prodromico alla formulazione di ogni giudizio di valore è lo scopo della stima e cioè l'aspetto economico da considerare.

Nel caso in questione il mandato conferito indica con chiarezza di determinare il più probabile valore dei beni in questione.

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per valore di mercato si intende *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”*.

Tuttavia, è da tenere in debito conto che nelle procedure giudiziali difficilmente si riesce a conseguire un corrispettivo (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione), corrispondente al *“valore di mercato”* posto che l'attività di *marketing*, normalmente effettuata per tutto il tempo necessario a far conoscere ai potenziali acquirenti gli immobili offerti in vendita, in tal caso non è attuabile.

Infatti, la possibilità di fruire del tempo necessario affinché si realizzino le migliori condizioni di vendita sul libero mercato del bene immobiliare costituisce un fattore essenziale per il conseguimento del valore effettivo.

Tali condizioni nel caso di vendita di immobili staggiti, appunto, non possono verificarsi.

Tenuto conto delle considerazioni anzidette, poiché le componenti che caratterizzano la definizione di valore di mercato potrebbero essere non soddisfatte nella loro interezza, è necessario tenere conto delle assunzioni in grado di influire sul valore di mercato dei beni oggetto della valutazione, in modo di poter effettuare una ponderazione/correlazione tra gli immobili di confronto (*comparables*) oggetto di procedure esecutive, con altri immobili di confronto (*comparables*) oggetto di scambi intercorsi nel libero mercato.

Per esprimere il giudizio di stima lo scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato (*market approach*) che risulta il più affidabile per individuare il più probabile valore dei beni immobili in esame.

Tale metodo si basa sulla comparazione diretta degli immobili da valutare con beni simili e ricadenti sullo stesso segmento di mercato, compravenduti di recente, con caratteristiche e prezzo noto, basato, tra l'altro, sulle rilevazioni della congiuntura del mercato immobiliare, sulla qualità dei dati oggetto di rilevazione e sugli obiettivi dell'indagine.

In tale criterio, tuttavia, si è necessariamente dovuto tener conto di comparabili costituiti da beni immobiliari venduti con le medesime procedure e dei tempi di vendita medi necessari per il Tribunale, dell'indice di assorbimento del mercato di riferimento, dei dati statistici relativi agli immobili offerti nell'ambito del mercato delle vendite sia nel libero mercato che nelle vendite nelle procedure giudiziali e del differenziale di prezzo tra gli immobili venduti nel libero mercato e quelle aggiudicati mediante procedure giudiziali.

Altre valutazioni da tenere in considerazione sono l'indice di assorbimento dell'offerta nel segmento di mercato in cui gli immobili sono ricompresi ed alla necessità inderogabile di collocare sul mercato i beni immobili in questo dato momento (senza possibilità di posticipo) alla luce di fattori esogeni che potrebbero interferire sulla vendita.



Si è tenuto conto, infine, delle attività di *audit* documentale e di *due diligence* eseguite, essenziali per identificare le caratteristiche complessive dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, ovvero nel caso in cui siano non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*) – sia nel libero mercato che nelle vendite coattive – procedendo con gli opportuni aggiustamenti necessari per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto del rapporto di valutazione.

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica, della commerciabilità, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile, delle finiture interne ed esterne, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico-sanitarie (si segnalano tracce di umidità, soprattutto al piano terra), della situazione edilizia-comunale, della situazione catastale e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Si è pertanto individuato il segmento di mercato immobiliare (parte del mercato immobiliare composto da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili) ai fini dell'analisi economico-estimativa, considerando i principali parametri, in parte già menzionati *ut supra*: localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare, dimensioni, caratteri della domanda e dell'offerta, forme di mercato e livello del prezzo di mercato.

L'individuazione del segmento di mercato – necessaria per tutti i procedimenti ed i metodi di valutazione – è riferita agli immobili oggetto della valutazione ed agli immobili comparabili rilevati ai fini della stima e costituisce una fase preliminare del processo di stima.

Per quanto premesso, nel caso in esame il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/13 (art. 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte (per esempio il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente, come avviene nelle normali condizioni di mercato, la valutazione dell'immobile è svolta in una data che potrebbe essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento degli immobili, ecc.).

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a secondo dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della procedura, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale gli immobili possono essere scambiati o compravenduti in un dato mercato. Tenuto conto quindi del criterio di stima già esposto e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale a corpo e non a misura), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Si precisa inoltre che gli immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento dell'accesso.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali;



- Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano Lodigiano;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare - 1° semestre 2025 a cura dell'Agenzia delle Entrate;
- offerte immobiliari su siti internet (*asking price*)
- Custodi Giudiziari del Tribunale di Lodi
- Sito del Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie)
- Banca dati dello studio.

### 8.3. Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione indipendente con giardino esclusivo ed area urbana punti A. e B.	—	—	€ 109.250,00

Valore medio €/m<sup>2</sup> 475,00 per gli immobili di cui ai punti A. e B. (superfici omogeneizzate)

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale 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:

€ 16.387,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

—

Le valutazioni, gli adeguamenti e correzioni sopra indicati (campi obbligatori) sono da considerarsi indicativi.

L'esatto importo di valutazione è da considerarsi quello espresso al successivo punto 8.5.

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

—

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 89.862,50

Prezzo base d'asta arrotondato:

€ 90.000,00



---

Il perito

*Geom. Pierluigi Defendenti*

(firmato digitalmente)

Lodi, 24 gennaio 2026

E' vietata la riproduzione completa o parziale del presente rapporto di valutazione ed ogni riferimento allo stesso, senza il consenso scritto del valutatore.

**Bibliografia:**

- Stimatrix – Valutazione Immobiliare Standard – nuovi metodi (M. Simonotti) – 2019
- Tecnoborsa - Codice delle Valutazioni Immobiliari –ItalianPropertyValuation Standard (V. Giammaria, G. Bambagioni e M. Simonotti) - Quinta Edizione – 2018
- Dei Tipografia del Genio Civile – Estimo e Valutazione Metodologie e casi di studio (R. Curto e G. Stellin) – 2007
- Legislazione Tecnica – Estimo Professionale economico – tecnico – giuridico – sociale (G. Carraro Moda) – 2006
- Linee guida ABI 2015 e 2018
- UNI 11612/15.

