



TRIBUNALE CIVILE DI LODI
ES. IMM.

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO EDEN

contro



N. Gen. Rep. 142/2025
Giudice dott. Massimo Capobianco
Custode Giudiziario avv. Cristina Gavezzotti

RAPPORTO DI STIMA PRIVACY

*Tecnico incaricato: geom. Nicola Paciulli
iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 8476
iscritto all'Albo del Tribunale di LODI al n° 61/Vr
con studio in Melegnano Via Vittorio Veneto n° 59
telefono: 029837220, fax: 0298129924
e-mail: nicolapaciulli@libero.it*



Beni in Lodi (LO) – Via G. B. Marchesi n. 3
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'**abitazione** sita in Comune di Lodi - (LO) – Via Gian Battista Marchesi n. 3, **piano quarto.**

Costituita da un disimpegno d'ingresso, da un ripostiglio, da un soggiorno, da un primo balcone da cui si accede dal soggiorno e dalla cucina, da una cucina abitabile, da un disimpegno "notte", da una cameretta da cui si accede ad un secondo balcone, da una camera da letto matrimoniale e da un bagno. L'abitazione si trova al quarto piano senza ascensore.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 86,21, che si arrotondano a **m² 86,00.**

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx proprietari in ragione di 3/6 ciascuno in regime di comunione dei beni, fg. **63**, mapp. **89**, sub. **23**, cat. **A/3**, cl. 5, vani 5, sup. catast. tot. 85 m², via Gian Battista Marchesi n. 3, piano 4, R.c. € 348,61.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord cortile comune, a Est abitazioni di terzi e vano scale comune, a Sud area comune, a Ovest mapp. 87 di proprietà di terzi.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il **box auto** sito in Comune di Lodi - (LO) – Via Gian Battista Marchesi n. 3 **piano terra.**

Costituito da un unico locale ad uso autorimessa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 20,00 che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili (0,50) è di circa **m² 10,00.**

Identificato in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx proprietari in ragione di 3/6 ciascuno in regime di comunione dei beni, fg. **63**, mapp. **89**, sub. **15**, cat. **C/6**, cl. 6, consistenza 16 m², sup. catastale m² 16, Via Gian Battista Marchesi n. 3, piano T., R.c. € 113,21

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 2 e 2.1).

Coerenze del box auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord cortile comune, a Est box auto di proprietà di terzi, a Sud altra u.i.u., a Ovest mapp. 87 di proprietà di terzi.

Si allega copia dell'estratto di mappa catastale del Comune di Lodi (LO), fg. 63, mapp. 89, in cui sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 3).

È normale lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione e, discreto, per il box auto.

Giudice: dott. M. Capobianco
Custode: avv. C. Gavezzotti
Perito: geom. Nicola Paciulli



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali; nelle vicinanze, zone commerciali e artigianali.

La zona è completa di opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): fermata autobus (2 Km), Tangenziale Lodi (1 Km), autostrada (10 Km).

Servizi offerti dal Comune: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore negozi al dettaglio, farmacia, banca, ufficio postale, municipio, biblioteca, polizia municipale, spazi verdi e verde attrezzato, luoghi per sport e tempo libero, stazione di servizio, piazzola ecologica, luogo per il culto religioso, supermercati.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori.

Custode Giudiziario nominato: **avv. Cristina Gavezzotti**, con studio in Lodi (LO), via Solferino n.18, tel. 0371/423141.

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: **Non figurano**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non figurano**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non figurano**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Non figurano**

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 fondiario a favore di xxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxx del 30/06/2011 rep. 46906/24990, iscritta a Lodi in data 27/06/2011 ai nn. 12943/3013.

4.2.2. Pignoramenti:

➤ Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 25/08/2025 rep. 2785, trascritto a Lodi in data 17/09/2025 ai nn. 15946/10696.

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal Certificato Notarile in atti di causa e dagli elenchi sintetici delle formalità chiesti dallo scrivente e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 27/01/2026 (cfr. all. 4).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Giudice: dott. M. Capobianco
Custode: avv. C. Gavezzotti
Perito: geom. Nicola Paciulli



4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Per l'abitazione: Non conforme

Si premette che la richiesta di accesso agli atti di fabbrica formulata al Comune di Lodi – ufficio tecnico – non ha prodotto risultati, inteso che per il fabbricato e per le unità immobiliari oggetto di accertamento non sono reperibili Titoli abilitativi edilizi nell'archivio di detto Comune. Si allega alla presente copia della Certificazione di irreperibilità pratiche ricevuta a mezzo PEC in data 05/02/2026 cui è allegata detta Certificazione recante la data del 28/01/2026 Rif. 91198/2025 – Cat. 06 Cl. 03 F.7/0 (cfr. all. 5).

In mancanza di Titoli abilitativi edilizi non è possibile attestare la conformità o la non conformità edilizia della costruzione e dell'abitazione.

Nel caso di specie occorre fare riferimento all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, che prevede, in mancanza/smarrimento dei titoli abilitativi edilizi, il riferimento alle informazioni catastali di primo impianto.

Dalla scheda catastale d'impianto, le unità immobiliari in oggetto, risultano denunciate al N.C.E.U il 22/06/1964.

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la scheda catastale d'impianto si rilevano le seguenti difformità:

- chiusura della porta di collegamento tra il disimpegno e il locale cucina;
- apertura di una porta ad arco e ripiano tra il soggiorno e la cucina;
- demolizione di parete e porta nel primo disimpegno d'ingresso unendo così i due disimpegni;
- realizzazione di controsoffitto ad altezza di circa mt. 2,54 nel nuovo e unico disimpegno;
- realizzazione di controsoffitto di circa 1/3 del locale soggiorno;
- altezza interna dei locali di mt 2,85 circa, anziché di mt. 3.00 dichiarati nella scheda catastale;
- spostamento della finestra della camera da matrimoniale dal lato Ovest al lato Nord.

Per il box per auto: Non conforme

Per il box auto valgono le medesime considerazioni sopra riportate per l'abitazione, circa i titoli abilitativi edilizi.

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la scheda catastale si rileva differente altezza interna del locale che in fatto è di circa mt 2,25 a fronte di mt 2.19 indicata.

Le sopra elencate difformità sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di costruire in sanatoria o pratica equipollente.

Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione saranno determinati

Giudice: dott. M. Capobianco
Custode: avv. C. Gavezzotti
Perito: geom. Nicola Paciulli



dall'ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del permesso che regolarizza le difformità, secondo le disposizioni al momento vigenti. Indicativamente si stimano € 1.100,00 per l'oblazione e diritti di segreteria ed € 2.500,00 per le spese tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:

Per l'abitazione: Non conforme

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la scheda catastale si rilevano le medesime difformità di cui al punto 4.3.1.

Per il box per auto: Non conforme

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la scheda catastale si rilevano le medesime difformità di cui al punto 4.3.1.

Si ritiene di non dover procedere all'aggiornamento catastale che dovrà essere operato dal proprietario a fronte della pratica di sanatoria edilizia.

Si considera tuttavia l'importo di € 1.500,00 in riduzione al valore stimato corrispondente al costo stimato per l'espletamento della pratica di aggiornamento catastale.

L'intestazione catastale dei beni è conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, circa: **€ 1.800,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **non figurano**

Spese straordinarie di gestione immobile deliberate ed insolite alla data della perizia: **non figurano**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€ 11.069,48

Cause in corso: **nulla è stato comunicato dall'amministrazione condominiale.**

Gli importi sopra indicati sono stati desunti dai bilanci forniti dall'amministratore pro-tempore del Condominio con PEC del lettera del 28/01/2026 (cfr. all. 6).

Si precisa che i documenti forniti dall'amministratore pro-tempore del condominio, riguardano il bilancio consuntivo ordinario 2024/2025 e il bilancio preventivo ordinario 2025/2026. Questi bilanci contengono informazioni che, in rispetto alla riservatezza e privacy, non vengono allegati alla presente. Si allega, invece, la tabella relativa alla situazione dei versamenti per l'esercizio ordinario 2025/2026 (cfr. all. 6.1).

Nel titolo di provenienza dei debitori non sono indicati i millesimi complessivi di proprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato.

La caratura millesimale è riportata nei bilanci trasmessi dall'amministrazione condominiale e sono così indicati:

- millesimi di proprietà 62,5/1000;

- millesimi scale 62,5/1000;

Giudice: dott. M. Capobianco
Custode: avv. C. Gavezzotti
Perito: geom. Nicola Paciulli



- millesimi riscaldamento 108,61/1000.
I millesimi di proprietà non risultano suddivisi tra abitazione e box auto.

5.1 Classe Energetica: Non attestata.

Gli immobili, nell'ambito delle procedure esecutive, sono esclusi dall'applicazione della norma sull'APE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 30/06/2011

- xxxxxxxxxxxx proprietari per la quota l'intero (1000/1000) in regime di comunione legale dei beni secondo la legge rumena dal 30/06/2011 ad oggi in forza atto di compravendita a firma del Notaio dott.ssa xxxxxxxxxxxx del 30/06/2011 rep.46905/24989, trascritto a Lodi in data 27/07/2011 ai nn.12941/7488.
Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 7).

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 DAL 30/06/2011 AL 03/08/2004

- xxxxxxxxxxxx per la quota di 4/6, xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 e xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6, proprietari così per la quota dell'intero, dal 30/06/2011 al 03/08/2004 in forza di Denuncia di successione (*in morte xxxxxxxxxxxx – moglie e mamma – deceduta il 03/08/2004*). **Certificato di Denuncia di Successione** trascritto a Lodi in data 10/01/2006 ai nn. 535/386;
 - **Accettazione tacita dell'eredità a firma** del Notaio dott.ssa xxxxxxxxxxxx del 30/06/2011 rep.46905/24989, trascritta a Lodi il 27/07/2011 ai nn. 12942/7489.

6.2.2 DAL 03/08/2004 AL 07/02/1983

- xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 ciascuno proprietari così per la quota dell'intero (1000/1000) dei beni dal 03/08/2004 al 07/02/1983 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio dott xxxxxxxxxxxx del 07/02/1983 rep. 4892/2706, trascritto a Lodi in data 01/03/1983 ai nn. 1797/1278.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si richiama l'allegato 5 circa la Certificazione di irreperibilità delle pratiche edilizie rilasciata dal Comune di Lodi.

Descrizione abitazione di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'**abitazione** sita in Comune di Lodi - (LO) – Via Gian Battista Marchesi n. 3, **piano quarto**.

Costituita da un disimpegno d'ingresso, da un ripostiglio, da un soggiorno, da un primo balcone da cui si accede dal soggiorno e

Giudice: dott. M. Capobianco
Custode: avv. C. Gavezzotti
Perito: geom. Nicola Paciulli



dalla cucina, da una cucina abitabile, da un disimpegno "notte", da una cameretta da cui si accede ad un secondo balcone, da una camera da letto matrimoniale e da un bagno. L'abitazione si trova al quarto piano senza ascensore.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 86,21, che si arrotondano a **m² 86,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxx proprietari in ragione di 3/6 ciascuno in regime di comunione dei beni, fg. **63**, mapp. **89**, sub.**23**, cat. **A/3**, cl. 5, vani 5, sup. catast. tot. 85 m², via Gian Battista Marchesi n. 3, piano 4, R.c. € 348,61.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord cortile comune, a Est abitazioni di terzi e vano scale comune, a Sud area comune, a Ovest mapp. 87 di proprietà di terzi.

L'edificio è stato costruito verosimilmente nella prima metà degli anni '60 ed è costituito da n. 5 piani fuori terra.

L'abitazione ha un'altezza interna di circa m. 2,95,

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione P. 4	m ² 84,10	1,00	m ² 84,10	
Balconi (n. 2)	m ² 6,39	0,30	m ² 2,11	
Totali	m² 90,49		m² 86,21	m² 86,00

Sintesi Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
<i>Solai (struttura):</i>	materiale: laterocemento, condizioni: non verificabili.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a padiglione, materiale: tegole, condizioni: non verificabili.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a due rampe parallele, materiale: cemento armato, rivestimento: marmo, condizioni: discrete.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: cemento armato, condizioni: normali.
<i>Recinzione (componente edilizia):</i>	materiale: muratura alla base e cancellata di ferro verniciato, condizioni: normali.
<i>Cancello carrale (componente edilizia):</i>	tipologia: a due battenti, materiale: acciaio verniciato, apertura: manuale, condizioni: normali.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: normali.

Giudice: dott. M. Capobianco
Custode: avv. C. Gavezzotti
Perito: geom. Nicola Paciulli



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a uno o a due battenti a seconda della destinazione d'uso dei locali, materiale: PVC e vetrocamera, protezione: tapparelle di PVC, condizioni: normali.
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: di sicurezza ad un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: parquet laminato sovrapposto alla vecchia pavimentazione, fatta eccezione per la camera da letto, che è di legno massello a listelli che formano un quadrato, zoccolini di legno laccato condizioni: normali.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina (<i>solo fascia dietro arredo</i>) e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile tinteggiato, condizioni: normali. Nella camera da letto matrimoniale, la parete in testa al letto, è controparetata con pannelli di cartongesso.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a un battente, materiale: legno tamburato e impiallacciato noce Tanganika, complete di ferramenta condizioni: buone. Ripostiglio, porta a soffietto. I vani porta tra ingresso e soggiorno, tra ingresso e disimpegno e tra soggiorno e cucina, sono privi di infissi.
<i>Soffitti (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco civile tinteggiato; controsoffitti di cartongesso nella zona ingresso e disimpegno e in una zona del soggiorno, condizioni: normali.
<i>Balcone (componente edilizia):</i>	pavimento di piastrelle di grès rosso per il balcone verso strada e di grès porcellanato per quello sul retro, condizioni: normali. Parapetto di acciaio verniciato; condizioni: normale.
<i>Antenna Tv (componente edilizia):</i>	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: videocitofono da parete, condizioni: funzionante, conformità: non attestata.
<i>raffrescamento (impianto):</i>	presente nel soggiorno, a split con macchina sul balcone
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: in parte a vista e in parte sottotraccia, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, conformità: non attestata.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, conformità: non attestata.
<i>Idrico sanitario</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: normali, conformità:

Giudice: dott. M. Capobianco
Custode: avv. C. Gavezzotti
Perito: geom. Nicola Paciulli



(impianto): non attestata.
Nel bagno sono presenti 4 sanitari completi di rubinetteria (un lavabo da incasso, bidet, WC e piatto doccia con cabina doccia).
Si fa avvertenza che nel bagno è presente lo scaldacqua a gas a camera di combustione aperta, in contrasto con la norma UNI 7129 che ne vieta l'installazione in detti ambienti.
Si consiglia l'immediata rimozione.

Telefonico (impianto): Nella cucina sono presenti gli attacchi per il lavandino, presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

Termico (impianto): tipologia: centralizzato con radiatori di ghisa dotati di contabilizzatori dei consumi, conformità: non attestata.

Descrizione **Box Auto** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il **box auto** sito in Comune di Lodi - (LO) – Via Gian Battista Marchesi n. 3, **piano terra**. Costituito da un unico locale ad uso autorimessa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 20,00 che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili (0,50) è di circa **m² 10,00**.

Identificato in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxx proprietari in ragione di 3/6 ciascuno in regime di comunione dei beni, fg **63**, mapp. **89**, sub. **15**, cat. **C/6**, cl. 6, consistenza 16 m², sup. catastale m² 16, Via Gian Battista Marchesi n. 3 , piano T., R.c. € 113,2.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 2 e 2.1).

Coerenza del box auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord cortile comune, a Est box auto di proprietà di terzi, a Sud altra u.i.u., a Ovest mapp. 87 di proprietà di terzi.

Si allega copia dell'estratto di mappa catastale del Comune di Lodi (LO), fg. 63, mapp. 89, in cui sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 3).

L'edificio è stato costruito verosimilmente nella prima metà degli anni '60 ed è costituito da n. 5 piani fuori terra.

Il box auto si trova al piano terra ed ha un'altezza interna di circa m. 2,25.

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Box Auto P. T.	m² 20,00	0,50	m² 10,00	m² 10,00

Caratteristiche descrittive:

Giudice: dott. M. Capobianco
Custode: avv. C. Gavezzotti
Perito: geom. Nicola Paciulli



<i>Cancello carraio (componente edilizia):</i>	tipologia: a due battenti, materiale: acciaio verniciato, apertura manuale condizioni: normali.
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: a due battenti, materiale: acciaio verniciato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento bocciardato, condizioni: non verificabili per la presenza di materiali di varia natura.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a rustico, condizioni: non verificabili per la presenza di materiali di varia natura.
<i>Soffitto (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco rustico, condizioni: discrete.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: in parte sottotraccia e in parte in canalina a vista, tensione: 220V, condizioni: funzionante, conformità: non attestata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi -di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Giudice: dott. M. Capobianco
Custode: avv. C. Gavezzotti
Perito: geom. Nicola Paciulli



Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi (LO), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi e Provincia, ufficio tecnico del Comune di Lodi, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Lodi e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -divisione Territorio.

L'indagine di mercato ha poi coperto un arco temporale di circa 12 mesi, con lo scopo di reperire, attraverso atti di compravendita di beni simili, parametri di confronto. A tal riguardo sono stati reperiti 2 rogiti relativi alla compravendita di beni di segmento simile a quello oggetto della presente stima.

Elaborati i dati estrapolati da detti comparabili, secondo gli indirizzi degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con il procedimento di calcolo del Market Comparison Approach (MCA), ne è emersa la convergenza di entrambi i rogiti (trascrizione n.17167/11469 del 03/10/2025 e trascrizione n. 148808/9958 del 05/08/2025)

Dall'elaborazione dei dati di questi comparabili ne è derivato il valore più probabile di mercato ricercato per il bene in esame di circa €/m² 1.951,84 che si arrotondano per difetto a **€/m² 1.950,00**

8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. abitazione	m ² 86,00	€ 167.700,00	€ 167.700,00 circa €/m ² 1.950,00
B. box Auto	m ² 10,00	€ 19.500,00	€ 19.500,00 circa €/m ² 1950,00
Totali:		€ 187.200,00	€ 187.200,00

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:

€ 28.080,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico

Nessuno

Giudice: dott. M. Capobianco
Custode: avv. C. Gavezzotti
Perito: geom. Nicola Paciulli



dell'acquirente

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

Nessuna

Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.100,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 159.120,00

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 di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente:

€ 154.020,00

Melegnano, 06 febbraio 2026

il perito
geom. Nicola Paciulli

**Elenco allegati
alla Consulenza Tecnica d'Ufficio Proc. R.G.E. n° 142/2025**

All. n°	Descrizione
1	VISURA CATATALE - FG.63 , MAPP.89, SUB. 23
1.1	SCHEDA CATASTALE - FG.63 , MAPP.89, SUB. 23
2	VISURA CATATALE - FG.63 , MAPP.89, SUB. 15
2.1	SCHEDA CATASTALE FG.63 , MAPP.89, SUB. 15
3	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FG.63 , MAPP.89
4	COPIA ELENCHI SINTETICI DELLE FORMALITÀ al 27/01/2026
5	COPIA PEC E CERTIFICAZIONE DI IRREPERIBILITA' PRATICHE EDILIZIE
6	COPIA PEC AMMINISTRATORE – 28/01/2026
6.1	COPIA SITUAZIONE PAGAMENTI/DEBITORIA – CONDOMINIALE
7	COPIA TITOLO PROPRIETA' DI PROVENIENZA
8	SCHEDA DI VALUTAZIONE M.C.A.
9	CERTIFICATI ANAGRAFICI
10	ELABORATO FOTOGRAFICO
11	RICEVUTA INVIO PERIZIA AL CREDITORE/I E DEBITORE/I

Il perito
geom. Nicola Paciulli

Giudice: dott. M. Capobianco
Custode: avv. C. Gavezzotti
Perito: geom. Nicola Paciulli

