
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 136/2025

LOTTO unico

Giudice Dr. **Massimo Capobianco**

Custode Giudiziario Avv. **Eleonora Ferrari**

ELABORATO PERITALE

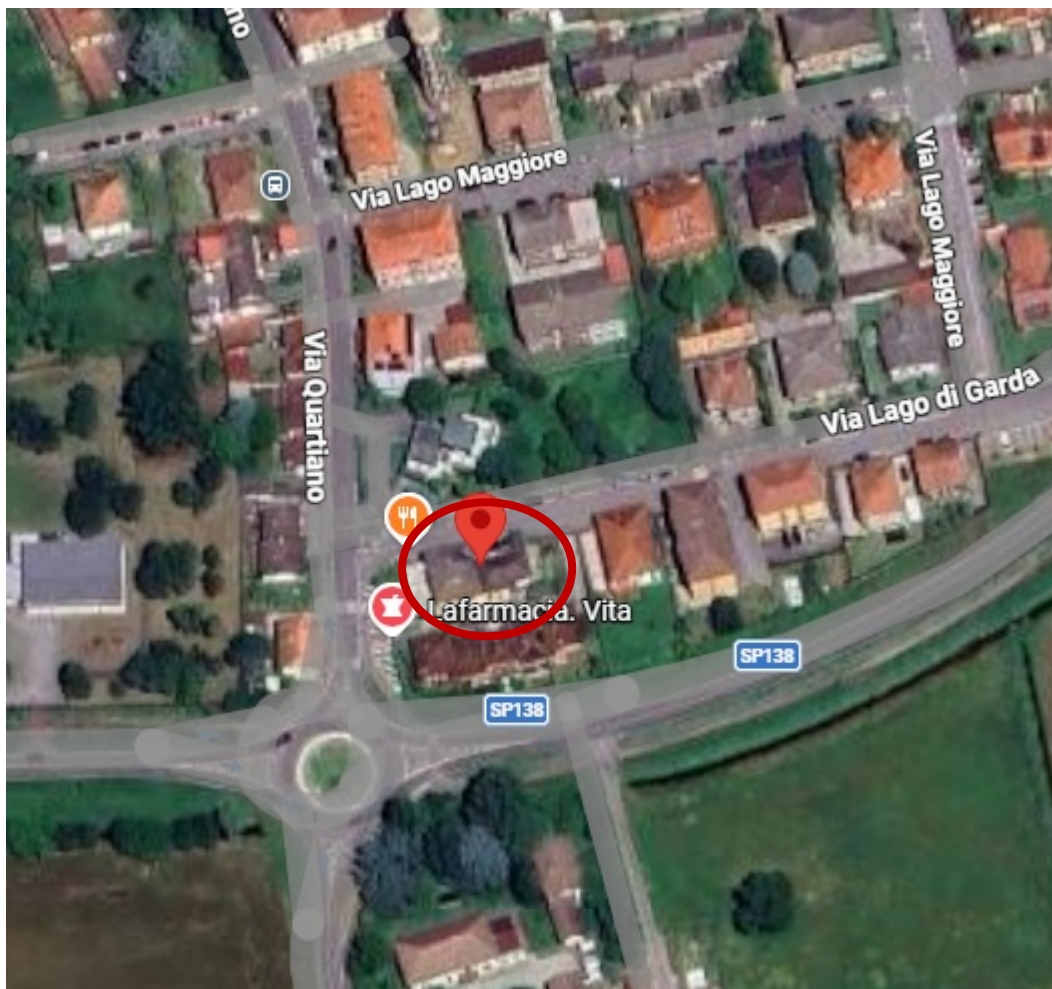
*Tecnico incaricato: Geom. Patrizio Rocca
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 216
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 42
C.F. RCCPRZ60H19B910L - P.Iva 08146940153*

*con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Marsala, 57
telefono: 0377832843
cellulare: 3356551993
fax: 0377919752
email: patrizio.rocca@roccastudio.it*



Beni in Mulazzano (LO), Via Lago di Garda, n. 6

Lotto unico



PREMESSE DI CARATTERE GENERALE

Il lotto oggetto di procedura identifica una porzione di fabbricato residenziale composto da un'abitazione unifamiliare ed una porzione di cortile (area urbana). L'abitazione è identificata da due diverse unità immobiliari abitative subalterni 703 e 704 che sono fra loro collegate e strettamente interconnesse anche dal punto di vista impiantistico.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di Mulazzano (LO), via Lago di Garda, n. 6.**

Porzione di appartamento ubicata al piano terra di edificio residenziale di due piani fuori terra ed una porzione seminterrata (non oggetto della presente procedura). L'immobile è di edificazione risalente alla fine degli anni sessanta (1968) e successivamente ha subito svariati interventi di ampliamento e



ristrutturazione fino alla fine degli anni novanta (1998). Il fabbricato esternamente si trova in scarse condizioni di manutenzione mentre internamente i locali interessati da questa perizia hanno finiture di recente realizzazione in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare è composta da due locali più servizi ed identifica di fatto la zona giorno di un unico appartamento composto dai subalterni 703 e 704. Il subalterno 703, qui identificato con A, infatti, comprende: soggiorno, cucina e servizi direttamente collegati da una scala interna alla zona notte ubicata al piano primo ed identificata con il subalterno 704 descritto al successivo punto B.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 46,00 (comprensivi di scala esterna di accesso).

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), comunque non necessario ai sensi del decreto della regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016, trattandosi di trasferimento immobiliare conseguente a procedura esecutiva individuale.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 9, particella 37, subalterno 703, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita €. 99,42, piano T. Dati derivanti da Variazione nel classamento del 09/07/2009, pratica n. LO0067894 (n. 19876.1/2009).

Coerenze:

a nord cortile distinto al sub. 1 e altra unità distinta al sub. 704 della particella 37;
a est altra unità distinta al sub. 704 e aree distinte ai sub. 701 e 702 della particella 37;

a sud area distinta al sub. 702 e altra unità distinta al sub. 3 della particella 37;
a ovest altra unità distinta al sub. 3 della particella 37.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di Mulazzano (LO), via Lago di Garda, n. 6.

Porzione di appartamento ubicata al piano primo di edificio residenziale di due piani fuori terra ed una porzione seminterrata (non oggetto della presente perizia). L'immobile è di edificazione risalente alla fine degli anni sessanta (1968) e successivamente ha subito svariati interventi di ampliamento e ristrutturazione fino alla fine degli anni novanta (1998). Il fabbricato esternamente si trova in scarse condizioni di manutenzione mentre internamente i locali interessati da



questa perizia hanno finiture di recente realizzazione in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso e scala di collegamento con il piano primo dove si trova la zona notte di un unico appartamento composto dai subalterni 703 e 704. Il subalterno 704, qui identificato con B, infatti, comprende: due camere da letto, un bagno ed un balcone direttamente collegati da una scala interna alla zona giorno ubicata al piano terra ed identificata con il subalterno 703 descritto al precedente punto A.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 69,00 (comprensivi di balcone).

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), comunque non necessario ai sensi del decreto della regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016, trattandosi di trasferimento immobiliare conseguente a procedura esecutiva individuale.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 9, particella 37, subalterno 704, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 54 (escluse le aree scoperte mq. 53), rendita €. 139,44, piano 1. Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria presentata il 23/05/2003, prot. n. 000036411.

Coerenze:

a nord vuoto su cortile distinto al sub. 1 e area distinta al sub. 701 della particella 37;

a est vuoto su area distinta al sub. 701 e su subalterno 703 della particella 37;

a sud vuoto su sub. 703 e su cortile distinto al sub. 1 della particella 37;

a ovest altra unità distinta al sub. 706 e vuoto su cortile distinto al sub. 1 della particella 37.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di aerea urbana in comune di Mulazzano (LO), via Lago di Garda, n. 6.

Porzione di cortile con accessi carraio e pedonale da via Lago di Garda e attraverso la quale si accede all'appartamento identificato ai subalterni 703 (A) e 704 (B) precedentemente descritti.

Sviluppa una superficie catastale di mq. 53,00.



Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 9, particella 37, subalterno 701 categoria F/1, consistenza mq. 53, piano T. Dati derivanti da Costituzione del 08/05/1998 (n. 501314.1/1998).

Coerenze:

a nord via Lago di Garda;

a est area distinta al sub. 702 e sub. 704 della particella 37;

a sud sub 704 e area distinta al sub. 702 della particella 37;

a ovest cortile distinto al sub. 1 e sub. 704 e 703 della particella 37.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ambito residenziale Consolidato.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: ambiti prevalentemente residenziali e agricoli.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi avvenuti il 21/10/2025, 07/11/2025 e 05/02/2026 gli immobili risultavano liberi.

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: Nessuna*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria derivante da:

concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/04/2006 n. rep. 236659/11662, iscritto a Lodi il 04/05/2006 ai nn. 10270/2364
Durata 30 anni.



Capitale €. 143.000,00.

Totale €. 286.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da:

verbale di pignoramento immobili a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi del 18/08/2025 n. rep. 2749, trascritto a Lodi il 18/08/2025 ai nn. 15629/10498.

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:*

L'immobile è di edificazione risalente alla fine degli anni sessanta (1968) e successivamente ha subito svariati interventi di ampliamento e ristrutturazione fino alla fine degli anni novanta (1998). La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto tra lo stato di fatto verificato dal sottoscritto in sede di sopralluoghi e gli elaborati grafici allegati, in particolare, alla Concessione Edilizia n. 25/1996 del 05/11/1996 (relativamente al sub. 703) e Denuncia d'Inizio Attività n. 29/1998 del 23/10/1998 n. prot. 5437 (relativamente al sub. 704).

Come già evidenziato precedentemente il lotto oggetto di procedura identifica una porzione di fabbricato residenziale composto da un'abitazione unifamiliare ed una porzione di cortile (area urbana). L'abitazione è identificata da due diverse unità immobiliari abitative distinte ai subalterni 703 e 704 che sono fra loro collegate e interconnesse. Anche dal punto di vista edilizio le due unità, poste al piano terra e piano primo, risultano distinte fra loro e non collegate come di seguito descritto e precisato.

Relativamente al subalterno 703 (A) si fa riferimento alla C.E. 25/1996 del 05/11/1996:

- l'ampliamento del fabbricato risulta maggiore rispetto a quanto previsto in progetto di circa mq. 2 sul fronte sud; si precisa che il



maggior ampliamento è stato realizzato su una porzione di cortile che all'epoca dei lavori (1996) era in capo alla stessa proprietà dell'edificio;

- i locali oggetto di procedura in progetto risultano direttamente collegati con l'adiacente bar, pertanto è diversa la distribuzione interna e la destinazione d'uso rispetto allo stato di fatto;
- sono inoltre riscontrabili difformità prospettiche per consistenza e posizione delle aperture oltre che per il già citato ampliamento.

Relativamente al subalterno 704 (B) si fa riferimento alla D.I.A. n. 29/1998 del 23/10/1998:

- difformità di destinazione d'uso dei locali;
- difformità di consistenza delle aperture esterne.

Trattandosi di difformità non in contrasto con Leggi e Regolamenti vigenti potranno essere sanate successivamente al trasferimento del bene a cura del nuovo proprietario presentando richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli oneri saranno determinati dall'Ufficio Tecnico comunale in sede di presentazione della Sanatoria in base alle disposizioni al momento vigenti; per quanto sopra il sottoscritto stima un deprezzamento per la regolarizzazione della difformità (comprensivi di spese tecniche, oneri e diritti): €. 7.000,00

Totale oneri di regolarizzazione edilizia € 7.000,00.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione edilizia rilasciata dall'amministrazione comunale (allegato E) e alla documentazione fotografica (allegato B).

4.3.2. *Conformità catastale:*

Catasto Terreni.

Il fabbricato a cui appartengono le unità oggetto di procedura è rappresentato in mappa la qualità catastale del mappale è compatibile con lo stato dei luoghi. **La rappresentazione**



planimetrica dell'edificio è difforme rispetto allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra, il sottoscritto in sede di perizia prevede un deprezzamento a corpo per la regolarizzazione al Catasto Terreni successivamente al trasferimento dei beni e all'ottenimento della sanatoria edilizia a cura del nuovo proprietario.

Presentazione di TIPO MAPPALE (comprensivo di spese tecniche, oneri e diritti): €. 2.000,00.

Totale oneri di regolarizzazione al Catasto Terreni: €. 2.000,00.

Catasto Fabbricati.

Le unità immobiliari risultano denunciate e censite, i dati catastali sulla visura sono conformi a quelli riportati sul Pignoramento per consistenza, individuazione degli immobili ed intestazione.

La rappresentazione grafica sulle planimetrie catastali non è conforme allo stato dei luoghi, infatti, come già precedentemente espresso, i subalterni 703 e 704 sono fra loro collegati e strettamente interconnessi anche dal punto di vista impiantistico costituendo in fatto un unico appartamento.

Per quanto sopra, il sottoscritto in sede di perizia prevede un deprezzamento a corpo per la regolarizzazione al Catasto Fabbricati successivamente al trasferimento dei beni e all'ottenimento della sanatoria edilizia a cura del nuovo proprietario.

In particolare si prevede la fusione delle due unità immobiliari con procedura DOCFA, stesura di nuova planimetria catastale ed elaborato planimetrico (comprensivo di spese tecniche, oneri e diritti): €. 1.500,00.

Totale oneri di regolarizzazione al Catasto Fabbricati: €. 1.500,00.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla scheda catastale prodotta dal sottoscritto (allegato D), nonché la documentazione fotografica (allegato B).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Relativamente ai beni distinti al foglio 9, particella 37, subaltemi 704 (corpo B) e 701 (corpo C) DA ANTE VENTENNIO AD OGGI:

- omissis.

Proprietario dal 30/05/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita, trascritto a Lodi in data 10/09/2003 ai nn. 11211/6332.

Relativamente al bene distinto al foglio 9, particella 37, subalterno 703 (corpo A) DAL 26/04/2006 AD OGGI:

- **CUCCI Ernesto**, nato a Milano, il 08/02/1969, c.f. CCC RST 69B08 F205W, piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Proprietario dal 26/04/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di De Giovanni Orazio in data 26/04/2006 n. rep. 236658/11661, trascritto a Lodi in data 04/05/2006 ai nn. 10269/5959.

6.2 Precedenti proprietari:

Relativamente al bene distinto al foglio 9, particella 37, subalterno 703 (corpo A) DA ANTE VENTENNIO AL 26/04/2006:

- omissis.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche edilizie messe a disposizione del sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del comune di Mulazzano (LO):

- **Nulla Osta per l'esecuzione di Opere Edili n. 38/1968 del 03/10/1968**, relativa a "Costruzione di negozio e casa di abitazione".

- **Nulla Osta per l'esecuzione di Opere Edili n. 14/1970 del 06/04/1970**, relativa a "Ampliamento e variante alla casa di abitazione e negozio".

- **Nulla Osta per l'esecuzione di Opere Edili n. 44/1971 del 25/05/1971**, relativa a "Costruzione di un portico-veranda in legno".



- **Concessione Edilizia n. 58/1978 del 24/11/1978**, relativa a “chiusura di veranda esistente”. **Abitabilità/Agibilità rilasciata in data 14/03/1980.**

- **Concessione Edilizia n. 68/1978 del 03/01/1979**, relativa a “Copertura di terrazzo esistente”.

- **Concessione Edilizia n. 63/1983 del 13/12/1983**, relativa a “Modifiche ed ampliamento casa di abitazione”.

- **Concessione Edilizia n. 17/1987 del 15/05/1987**, relativa a “Variante alla C.E. 63/1983”. **Abitabilità rilasciata in data 16/06/1989.**

- **Autorizzazione Edilizia n. 77/1994 del 24/11/1994**, relativa a “Opere per l’adeguamento alla prevenzione incendi”.

- **Concessione Edilizia n. 25/1996 del 05/11/1996**, relativa a “Modifiche edificio esistente e demolizione di parte dello stesso”.

- **Denuncia d’Inizio Attività n. 29/1998 del 23/10/1998 n. prot. 5437**, relativa a “Formazione di WC e antibagno”.

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1/2007 del 16/01/2007 n. prot. 395**, relativa a “Opere interne ed esterne ad appartamento sito al piano primo”.

(allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Descrizione appartamento (porzione) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di Mulazzano (LO), via Lago di Garda, n. 6.

Porzione di appartamento ubicata al piano terra di edificio residenziale di due piani fuori terra ed una porzione seminterrata (non oggetto della presente procedura). L’immobile è di edificazione risalente alla fine degli anni sessanta (1968) e successivamente ha subito svariati interventi di ampliamento e ristrutturazione fino alla fine degli anni novanta (1998). Il fabbricato esternamente si trova in scarse condizioni di manutenzione mentre internamente i locali interessati da questa perizia hanno finiture di recente realizzazione in discrete condizioni di manutenzione.



L'unità immobiliare è composta da due locali più servizi ed identifica di fatto la zona giorno di un unico appartamento composto dai subalterni 703 e 704. Il subalterno 703 qui identificato con A, infatti, comprende: soggiorno, cucina e servizi direttamente collegati da una scala interna alla zona notte ubicata al piano primo ed identificata con il subalterno 704 descritto al successivo punto B.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 46,00 (comprensivi di scala esterna di accesso).

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), comunque non necessario ai sensi del decreto della regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016, trattandosi di trasferimento immobiliare conseguente a procedura esecutiva individuale.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 9, particella 37, subalterno 703, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita €. 99,42, piano T. Dati derivanti da Variazione nel classamento del 09/07/2009, pratica n. LO0067894 (n. 19876.1/2009).

Coerenze:

a nord cortile distinto al sub. 1 e altra unità distinta al sub. 704 della particella 37;
a est altra unità distinta al sub. 704 e aree distinte ai sub. 701 e 702 della particella 37;
a sud area distinta al sub. 702 e altra unità distinta al sub. 3 della particella 37;
a ovest altra unità distinta al sub. 3 della particella 37.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambito del Tessuto Urbano Consolidato Residenziale “**Tipo Semi Intensivo**” (art. 23 P.d.R.)”.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Mulazzano (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	sup. lorda	43,00	1,00	43,00
Scala esterna	sup. lorda	3,00	0,25	0,75
	Sup. reale lorda	46,00		43,75

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente; materiale: pvc/ alluminio e legno; protezione:



	nessuna; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle ceramica; condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: servizi; materiale: ceramica; condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina; materiale: ceramica; condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni e conformità: da verificare.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni e conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato; alimentazione: metano; diffusori: caloriferi in ghisa; condizioni e conformità: da verificare.

Descrizione **appartamento (porzione)** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di Mulazzano (LO), via Lago di Garda, n. 6.

Porzione di appartamento ubicata al piano primo di edificio residenziale di due piani fuori terra ed una porzione seminterrata (non oggetto della presente procedura). L'immobile è di edificazione risalente alla fine degli anni sessanta (1968) e successivamente ha subito svariati interventi di ampliamento e ristrutturazione fino alla fine degli anni novanta (1998). Il fabbricato esternamente si trova in scarse condizioni di manutenzione mentre internamente i locali interessati da questa perizia hanno finiture di recente realizzazione in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso e scala di collegamento con il piano primo dove si trova la zona notte di un unico appartamento composto dai subalterni 703 e 704. Il subalterno 704, qui identificato con B, infatti comprende: due camere da letto, un bagno ed un balcone direttamente collegati da una scala interna alla zona giorno ubicata al piano terra ed identificata con il subalterno 703 descritto al precedente punto A. **Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 69,00 (comprensivi di balcone).**

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), comunque non necessario ai sensi del decreto della regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016, trattandosi di trasferimento immobiliare conseguente a procedura esecutiva individuale

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 9, particella 37, subalterno 704, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani,



superficie catastale totale mq. 54 (escluse le aree scoperte mq. 53), rendita €. 139,44, piano 1. Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria presentata il 23/05/2003, prot. n. 000036411.

Coerenze:

a nord vuoto su cortile distinto al sub. 1 e area distinta al sub. 701 della particella 37;
a est vuoto su area distinta al sub. 701 e su subalterno 703 della particella 37;
a sud vuoto su sub. 703 e su cortile distinto al sub. 1 della particella 37;
a ovest altra unità distinta al sub. 706 e vuoto su cortile distinto al sub. 1 della particella 37.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambito del Tessuto Urbano Consolidato Residenziale “**Tipo Semi Intensivo**” (art. 23 P.d.R.)”.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Mulazzano (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	sup. lorda	60,00	1,00	60,00
balcone	sup. lorda	9,00	0,25	2,25
	Sup. reale lorda	69,00		62,25

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente; materiale: legno; protezione: griglie in legno e tapparelle avvolgibili in plastica; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle ceramica; condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno e servizi; materiale: ceramica; condizioni: discrete.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni e conformità: da verificare.

Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni e conformità: da verificare.

Termico: tipologia: centralizzato; alimentazione: metano; diffusori: caloriferi in ghisa; condizioni e conformità: da verificare.



Condizionamento: split a parete; condizioni e conformità: da verificare

Descrizione area urbana di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana in comune di Mulazzano (LO), via Lago di Garda, n. 6.

Porzione di cortile con accessi carraio e pedonale da via Lago di Garda e attraverso la quale si accede all'appartamento identificato ai subalterni 703 (A) e 704 (B) precedentemente descritti.

Sviluppa una superficie catastale di mq. 53,00.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 9, particella 37, subalterno 701 categoria F/1, consistenza mq. 53, piano T. Dati derivanti da Costituzione del 08/05/1998 (n. 501314.1/1998).

Coerenze:

a nord via Lago di Garda;

a est area distinta al sub. 702 e sub. 704 della particella 37;

a sud sub 704 e area distinta al sub. 702 della particella 37;

a ovest cortile distinto al sub. 1 e sub. 704 e 703 della particella 37.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambito del Tessuto Urbano Consolidato Residenziale “**Tipo Semi Intensivo**” (art. 23 P.d.R.)”.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Mulazzano (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
area urbana	sup. lorda	56,00	0,10	5,60
	Sup. reale lorda	56,00		5,60

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione: area incolta in parte pavimentata con marmette in cemento; condizioni: scarse.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. Massimo Capobianco
Curatore/Custode: Avv. Eleonora Ferrari
Perito: Geom. Patrizio Rocca



8.1. Criterio di Stima

La seguente stima del valore di mercato dei beni in esame è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica ed edilizia, delle condizioni e stato di manutenzione dei fabbricati, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il sistema sintetico-comparativo effettuando una ricerca dei beni comparabili oggetto di recenti compravendite avvenute nel comune di appartenenza o in quelli limitrofi; si è tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari risultanti dalle fonti di informazione indicate al successivo punto 8.2.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi e Conservatoria dei Registri immobiliari di Lodi; ufficio tecnico del comune di Mulazzano (LO); agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: dell'Agenzia del Territorio, della FiAIP; Aste Giudiziarie del Tribunale di Lodi; prezzi degli immobili di Milano e provincia edito dalla camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; Borsinoimmobiliare.it; immobiliare.it; ipv.stimatrixcity.it e compabilitalia.it (ricerca comparabili).

8.3. Valutazione corpi

A appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario (si veda tabella allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	43,00	€. 1.300,00	€. 55.900,00
scala esterna	0,75	€. 1.300,00	€. 975,00
	43,75	€. 1.300,00	€. 56.875,00
Valore corpo			€. 56.875,00
Valore complessivo intero			€. 56.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 56.875,00

B appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario (si veda tabella allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	60,00	€. 1.300,00	€. 78.000,00



balcone	2,25	€. 1.300,00	€. 2.925,00
	62,25	€. 1.300,00	€. 80.925,00
Valore corpo			€. 80.925,00
Valore complessivo intero			€. 80.925,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 80.925,00

C area urbana

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario (si veda tabella allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
area urbana	5,30	€. 1.300,00	€. 6.890,00
	5,30	€. 1.300,00	€. 6.890,00
Valore corpo			€. 6.890,00
Valore complessivo intero			€. 6.890,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 6.890,00

Riepilogo

	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	€. 56.875,00	€. 56.875,00
B	appartamento	€. 80.925,00	€. 80.925,00
C	area urbana	€. 6.890,00	€. 6.890,00
totale		€. 144.690,00	€. 144.690,00

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, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 21.703,50

Riduzione monetaria per oneri di conformità edilizia e/o catastale (come determinato al punto 4.3):

€. 10.500,00

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 dell'acquirente:

€. 112.486,50 (arrotondato)

€. 112.500,00

Allegati alla perizia PRIVACY - **LOTTO unico**:

“A” - **prospetto riepilogativo**;

“B” - **documentazione fotografica**;

“C” - **planimetria del bene con punti di presa fotografica**.

Relazione in data 23 febbraio 2026



il perito **Geom. Patrizio Rocca**

