



TRIBUNALE CIVILE DI LODI

Liquidazione Controllata

XXXXX

XXXXX

N. Gen. Rep. **15/2024 + 16/2024**

Giudice delegato: **dott.ssa Ada Cappello**

Liquidatore giudiziale: **dott.ssa Sonia Polvara**

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

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 Massalengo (LO) – Via Palmiro Togliatti n. 15 e 17
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota dell'intero (1000/1000) per l'**abitazione** sita in Comune di Massalengo - (LO) – Via P. Togliatti n. 15, **piano secondo**.

Costituita da:

- piano secondo: da ingresso/soggiorno con angolo cuoci vivande, da un balcone, da una camera da letto e da un bagno aerato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 42,71 che si arrotondano a **m² 43,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxx e xxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno, fg. 4, mapp. 88, sub. 10, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5, sup. catast. tot. 42 m², via Palmiro Togliatti n. 15, piano 2, R.c. € 154,94.

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 e Est cortile comune al mapp. 88, a Sud altra u.i.u. al sub. 11 di proprietà di terzi, a Ovest parti comuni (pianerottolo e vano scala) e cortile comune al mapp. 165 del fg. 4.

- B.** Piena proprietà per la quota dell'intero (1000/1000) per il **box auto** sito in Comune di Massalengo - (LO) – Via P. Togliatti n. 17, **piano terra**.

Costituito da un unico locale ad uso autorimessa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 16,70, che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili (0,50) è di circa m² 8,35 che si arrotondano a **m² 8,50**.

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxx e xxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno, fg. 4, mapp. 163, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, consistenza 15,00 m², sup. catastale m² 17,00, Via P. Togliatti n. 17, piano T., R.c. € 39,51.

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 proprietà di terzi al mapp. 87 del fg. 4, a Est box auto di proprietà di terzi al sub. 1 del mapp. 163, a Sud cortile comune al mapp. 165 del fg. 4, a Ovest box auto di proprietà di terzi al sub. 3 del mapp. 163.

- C.** Piena proprietà per la quota dell'intero (1000/1000) per il **posto auto scoperto** sito in Comune di Massalengo - (LO) – Via P. Togliatti n. 15, **piano terra**.

Costituito da area esterna pavimentata ad uso



parcheggio/autorimessa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 16,50, che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili (0,30) è di circa m² 4,95 che si arrotondano a **m² 5,00**.

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxx e xxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno, fg 4, mapp. 164, sub. 701, cat. C/6, cl. 1, consistenza 17,00 m², sup. catastale m² 17,00, Via P. Togliatti n. 15, piano T., R.c. € 31,61.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 3 e 3.1).

Coerenze del Posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord cortile comune al mapp. 165 del fg. 4, a Est proprietà di terzi al mapp. 162, a Sud posto auto di proprietà di terzi al sub 702 del mapp. 164, a Ovest cortile comune al mapp. 165 del fg. 4.

Si allega copia dell'estratto di mappa catastale del Comune di Massalengo (LO), fg. 4, mapp. 88, 163, 164, in cui sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).

È discreto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali e agricole.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): fermata autobus (1,2 Km), autostrada (6 Km).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, 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. Ospedali (Lodi, Casalpusterlengo, San Colombano al Lambro).

3. STATO DI POSSESSO:

I beni in oggetto sono disabitati.

Al momento del sopralluogo per i rilievi di rito (26/05/2025), si è rilevata la presenza di alcuni arredi nell'abitazione e di uno scaffale all'interno del box auto.

Liquidatore Giudiziale nominato: **dott.ssa Sonia Polvara**, con studio in 26841 Casalpusterlengo (LO), via E. Fermi n. 10, tel. 0377/832008.

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:



Atto Giudiziario, Sentenza di apertura della Liquidazione Controllata del Sovaindebitamento, a firma del Tribunale di Lodi del 02/04/2024 rep. 27/2024, trascritta a Lodi il 23/05/2025 ai nn. 5910/8364.

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 a favore di xxxxxxxx, a firma del Notaio dott. xxxxxxxx del 18/12/2008 rep. 49359/30299, iscritta a Lodi in data 24/12/2008 ai nn. 5975/25332.

4.2.2. *Pignoramenti*:

4.2.3. *Altri oneri*: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dagli elenchi sintetici delle formalità chiesti dallo scrivente e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 25/03/2025 (cfr. all. 5).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*:

- Per l'abitazione: da ritenere conforme

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e le tavole grafiche fornite in copia dal Comune si rilevano piccole differenze delle misure interne dei locali e piccole differenze della larghezza della finestra della camera da letto e del bagno. Queste piccole differenze di misure rientrano nelle tolleranze stabilite dall'art. 34bis, comma 1bis lettera d-bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

Nello stato di fatto, rispetto allo stato assentito:

- non risulta costruita una piccola spalletta della porta di separazione tra l'antibagno e il bagno; manca la porta;
- tra il soggiorno e l'angolo cuoci vivande è stata costruita una spalletta di muratura alla base (h. di circa cm 60) e blocchetti di vetrocemento per tutta l'altezza del locale;
- sul balcone è stato realizzato, al di sotto dell'altezza del parapetto del balcone, un piccolo vano ripostiglio con serramento di alluminio a due ante e copertura di granito.

Queste difformità, assieme a quelle più avanti indicate per il posto auto scoperto, sono sanabili mediante la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria o pratica equipollente per la quale si stima il costo di € 1.500,00 per spese tecniche ed € 1.000,00 di oblazione.

Eventuali oneri concessori di regolarizzazione saranno eventualmente determinati dall'ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del permesso che regolarizza le difformità,



secondo le disposizioni al momento vigenti.

Si fa avvertenza che il Comune, al momento della richiesta di sanatoria, potrebbe chiedere l'adeguamento dello schema fognario per l'installazione sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche del cortile, di un disoleatore e dissabbiatore.

- Per il box auto: da ritenere conforme

Sulla base delle pratiche edilizie fornite e dal raffronto delle stesse con lo stato di fatto dei luoghi, si rilevano differenti misure del box auto e quindi della superficie interna che in fatto è di circa m² 14,80 a fronte di m² 15,49 assentiti.

La piccola differenza di superficie è da ritenere rientrante nelle tolleranze stabilite dall'art. 34bis, comma 1bis lettera d-bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

- Per il posto auto scoperto: difforme.

Dagli elaborati di progetto nulla figura circa il posto auto.

Dall'esame del fascicolo relativo alla D.I.A. del 17/12/2003 prot. 4202, prat. edilizia n. 45/2003 risulta depositata la pratica catastale ai fini del rilascio dell'agibilità, richiesta il 17/02/2005 con prot. n. 670. Dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni e dalla copia della denuncia di accatastamento figura il mapp. 164, denunciato in cat. F/1 e non anche i subalterni in cui attualmente è suddiviso.

Pertanto, sulla base della documentazione fornita dal Comune, non risulta assentita la destinazione d'uso di posto auto in luogo della porzione di area cortilizia.

4.3.2. Conformità cataste:

- Per l'abitazione: da ritenere 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. Le difformità non incidono sui dati censuari e di classamento del bene. Pertanto si ritiene di non dover procedere all'aggiornamento catastale.

Per il box per auto: conforme

Per il posto auto scoperto: conforme

L'intestazione catastale è conforme per tutti i beni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, con riferimento alla gestione 2024/2025: circa **€ 615,00 per l'abitazione**, circa **€ 110,00 per il box auto** e circa **€ 45,00 per il posto auto scoperto**, per un totale di circa **€ 765,00** arrotondate.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate per la pitturazione delle facciate e dei balconi, quota a carico: **€ 739,21**

Spese straordinarie di gestione immobile deliberate ed insolute alla data della perizia: **€ 739,21**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 5869,43**



Cause in corso: **Non risultano**

Gli importi sopra indicati sono stati resi dall'amministratore pro-tempore del Condominio con PEC del 04/06/2025 (cfr. all. 6).

Nel titolo di provenienza dei debitori sono indicati i millesimi di proprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato in ragione di:

- 35,324/1000 per l'abitazione;
- 10,601/1000 per il box auto;
- 4,454/1000 per il posto auto scoperto.

Detti millesimi coincidono con le carature millesimali comunicate dall'amministratore del condominio.

5.1 Classe Energetica: Non attestata.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 18/12/2008

- xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx proprietari per la quota di ½ (500/1000) ciascuno e quindi per l'intero (1000/1000) dal 18/12/2008 ad oggi in forza **Atto Pubblico** di compravendita a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 18/12/2008 rep. 30298/49358, registrato a Lodi il 24/12/2008 al n. 10842 Serie 1T, trascritto a Lodi in data 24/12/2008 ai nn. 14455/25331.

Si allega copia del Titolo di Proprietà (cfr. all. 7).

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 DAL 18/12/2008 AL 26/07/1979

- xxxxxxxxxxxx titolare della omonima impresa edile individuale, proprietario per la quota dell'intero (1000/1000) in regime di separazione dei beni dal 26/07/1979 al 18/12/2008 in forza di **Scrittura Privata** in autentica di firme del Notaio dott. xxxxxxxxxxxx in data 26/07/1979 rep. 19.298, depositata in atti stesso notaio con verbale in data 31/07/1979 rep. n. 19462/6907, registrata a Lodi il 08/08/1979 al n. 2610, Vol. 21, trascritta a Lodi in data 08/08/1979 ai nn.6056/4337.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 848/1988** del 01/03/1988 per la costruzione di palazzina per spogliatoi, piscina, Bar pizzeria e mini alloggi uso albergo (cfr. all. 8);
- **Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 863/1988** del 15/03/1988 per la costruzione di recinzione metallica zincata e plastificata (cfr. all. 8.1);
- **Attestazione di Abitabilità e Agibilità per Silenzio Assenso** – rilasciata dal Comune di Massalengo (LO) in data 09/12/1998 prot. 4802 attinente la C.E. pratica 848/1988 del 01/03/1988 e Condoni Edilizi prot. nn. 662,663,664,665,666 del 24/02/1995 (cfr. all. 8.2);
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** del 17/12/2003 prot. n. 4202 –

Giudice delegato: dott.ssa Ada Cappello

Liquidatore Giudiziale: dott.ssa Sonia Polvara

Perito: geom. Nicola Paciulli



Pratica Edilizia n.45/2003 per nuova costruzione n. 1 Palazzina di 8 appartamenti e relativi Box; nuovi box per palazzina esistente; cambio d'uso autorimessa esistente in cantina (cfr. all. 8.3).

Note: questa pratica edilizia, che riguarda altri fabbricati, comprende anche il corpo di fabbrica al cui interno v'è il box auto oggetto della presente.

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** del 01/12/2004 prot. n. 4463 – Pratica Edilizia n.45/2004 per variante in corso d'opera alle costruzioni di cui alla D.I.A. del 17/12/2003 prot.4202 (pratica edilizia n. 24/2003) (cfr. all. 8.3.1);

- **Richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità** presentata il 17/02/2005 al prot. n. 670 relativamente agli immobili costruiti con la D.I.A. del 17/12/2003 prot. n. 4202 – Pratica Edilizia n.45/2003 (cfr. all. 8.4).

- **Comunicazione di Mutamento di Destinazione d'uso senza opere** da alloggio ad uso albergo ad appartamento ad uso residenziale, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della Legge Regionale n. 1 del 15/01/2001, depositata in atti comunali in data 11/07/2008 prot. 3076 (cfr. all. 8.5). Questo documento è contenuto nel fascicolo relativo alla Pratica Edilizia n. 848/1988.

Si allega copia della pagina del portale "InPratica" da cui risultano le pratiche fornite per via telematica dal Comune di Massalengo e si precisa che le pratica n. 27/1999, n. 47/1997 e D.I.A. n. 46/2004 non sono attinenti agli immobili oggetto della presente (cfr. all. 9).

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota dell'intero (1000/1000) per **l'abitazione** sita in Comune di Massalengo - (LO) – Via P. Togliatti n. 15, **piano secondo**.

Costituita da:

- piano secondo: da ingresso/soggiorno con angolo cuoci vivande, da un balcone, da una camera da letto e da un bagno aerato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 42,71 che si arrotondano a **m² 43,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno, fg. 4, mapp. 88, sub. 10, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5, sup. catast. tot. 42 m², via Palmiro Togliatti n. 15, piano 2, R.c. € 154,94.

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 e Est cortile comune al mapp. 88, a Sud altra u.i.u. al sub. 11 di proprietà di terzi, a Ovest parti comuni (*pianerottolo e vano scala*) e cortile comune al mapp. 165 del fg. 4.

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '80 ed è costituito da n. 3 piani fuori terra oltre al sottotetto.



L'abitazione ha un'altezza interna di circa m. 2.70.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie commerciale lorda

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione P. 2	m ² 41,15	1,00	m ² 41,15	
Balcone	m ² 5,20	0,30	m ² 1,56	
Totali	m² 46,35		m² 42,71	m² 43,00

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: cemento armato, a capanna, materiale: tegole, condizioni: non verificabili.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a due rampe parallele, materiale: cemento armato, rivestimento: granito, condizioni: normali.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: cemento armato, condizioni: scadente.
<i>Recinzione (componente edilizia):</i>	materiale: di muratura alla base con sovrastante cancellata di ferro e ritti plastificati condizioni: discrete.
<i>Cancello pedonale (componente edilizia):</i>	tipologia: come la recinzione, condizioni: normali.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco con finitura a civile, condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a uno o a due battenti a seconda della destinazione d'uso dei locali, materiale: legno color noce e vetrocamera, protezione: tapparelle di PVC, zanzariere condizioni: necessitano di manutenzione.
<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: piastrelle di ceramica, zoccolini di ceramica condizioni: discrete. Nella camera da letto il pavimento è di parquet prefinito sovrapposto a quello di ceramica, condizioni: discrete. Il pavimento del bagno, anch'esso di ceramica, presenta piastrelle usurate e piastrelle fessurate.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Giudice delegato: dott.ssa Ada Cappello
Liquidatore Giudiziale: dott.ssa Sonia Polvara
Perito: geom. Nicola Paciulli



*Pareti e soffitti
interni
(componente
edilizia):*

materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile tintecciato, condizioni: il soffitto tra il soggiorno e la camera da letto è stato interessato da infiltrazioni d'acqua dal piano soprastante. Durante la redazione della presente perizia è stato comunicato allo scrivente, che la causa infiltrativa è stata eliminata e che i locali sono stati ripristinati.

Si segnala che a lato della porta finestra del soggiorno si sono rilevati sintomi d'infiltrazioni d'acqua provenienti dal balcone, condizioni: normali.

*Infissi interni
(componente
edilizia):*

tipologia: a un battente, materiale: legno tamburato color noce, complete di ferramenta condizioni: discrete

*Balcone
(componente
edilizia):*

pavimento di piastrelle di ceramica, condizioni: il pavimento del balcone presenta piastrelle rotte e distaccate e in fase di distacco e zone di zoccolino mancanti. Inoltre risulta compromessa l'impermeabilizzazione che causa infiltrazioni d'acqua al piede della muratura d'ambito sia all'esterno sia all'interno dell'abitazione, sia nel sottobalcone, condizioni: scadente, necessita di rifacimento.

Parapetto di cemento armato a vista e tintecciato condizioni: discrete.

*Antenna Tv
(componente
edilizia):*

presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

*Citofonico
(impianto):*

tipologia: videocitofono da parete, condizioni: non funzionante per assenza di corrente elettrica, conformità: non attestata.

*raffrescamento
(impianto):*

tipologia: non presente

Gas (impianto):

tipologia: in parte a vista e in parte sottotraccia, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non funzionante per assenza di corrente elettrica; frutti elettrici di fattura differente tra loro; il quadro elettrico non presenta interruttori magnetotermici differenziati per tipologia di linea elettrica, è presente il solo magnetotermico salvavita, conformità: non attestata.

*Fognatura
(impianto):*

tipologia: sottotraccia, conformità: non attestata.

*Idrico sanitario
(impianto):*

tipologia: sottotraccia, condizioni: normali, conformità: non attestata.

Nel bagno sono presenti 4 sanitari completi di rubinetteria (lavabo semincasso, bidet e WC di tipologia sospesa, piatto doccia).

Nella cucina sono presenti gli attacchi per il lavandino e derivazione per lavatrice/lavastoviglie .



Telefonico (impianto): presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Termico (impianto) e ACS: tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, radiatori: ghisa verniciata, caldaia: murale esterna tipo C, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

NOTA: In allegato alla presente (cfr. all. 10) si produce il computo metrico estimativo per le opere di rifacimento del balcone

Il computo metrico estimativo è stato redatto sulla base del Listino delle Opere Edili n. 2/2024 della città metropolitana di Milano-Monza Brianza-Lodi, edito dalla camera di commercio.

Il costo dei lavori di ripristino è stimato in € 3.264,00 che si arrotondano **in € 3.300,00 al netto di I.V.A.**

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

Piena proprietà per la quota dell'intero (1000/1000) per il **box auto** sito in Comune di Massalengo - (LO) – Via P. Togliatti n. 17, **piano terra**.

Costituito da un unico locale ad uso autorimessa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 16,70, che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili (0,50) è di circa m² 8,35 che si arrotondano a **m² 8,50**.

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno, fg 4, mapp. 163, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, consistenza 15,00 m², sup. catastale m² 17,00, Via P. Togliatti n. 17, piano T., R.c. € 39,51.

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 proprietà di terzi al mapp. 87 del fg. 4, a Est box auto di proprietà di terzi al sub. 1 del mapp. 163, a Sud cortile comune al mapp. 165 del fg. 4, a Ovest box auto di proprietà di terzi al sub. 3 del mapp. 163.

L'edificio è stato costruito negli anni 2003/2004 ed è costituito da n.1 piani fuori terra.

Il box auto ha un'altezza netta interna minima di circa mt. 2,20 e massima di circa m. 2,50.

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

Superficie commerciale lorda

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Box Auto	m ² 16,70	0,50	m ² 8,35	m ² 8,50

Caratteristiche descrittive:

Giudice delegato: dott.ssa Ada Cappello
 Liquidatore Giudiziale: dott.ssa Sonia Polvara
 Perito: geom. Nicola Paciulli



<i>Cancello carraio (componente edilizia):</i>	tipologia: meccanizzato a due battenti, materiale: di ferro e ritti plastificati condizioni: discrete
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: basculante, materiale: acciaio verniciato, condizioni: normali
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: discrete.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: cemento armato a vista ai lati e di blocchetti di cemento a vista sul fondo, condizioni: normali. Nell'angolo di sinistra, di fondo entrando nel box auto, si ravvisano tracce d'infiltrazioni d'acqua per tutt'altezza, verosimilmente provenienti dal tetto.
<i>Soffitto (componente edilizia):</i>	materiale: pannelli sandwich di lamiera che costituiscono la copertura, condizioni: normali.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: in canalina a vista, tensione: 220V, condizioni: non funzionante per assenza di corrente elettrica, conformità: non attestata.

Descrizione **Posto auto scoperto** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota dell'intero (1000/1000) per il **posto auto scoperto** sito in Comune di Massalengo - (LO) – Via P. Togliatti n. 15, **piano terra**.

Costituito da area esterna pavimentata ad uso parcheggio/autorimessa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 16,50, che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili (0,30) è di circa m² 4,95 che si arrotondano a **m² 5,00**.

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno, fg 4, mapp. 164, sub. 701, cat. C/6, cl. 1, consistenza 17,00 m², sup. catastale m² 17,00, Via P. Togliatti n. 15, piano T., R.c. € 31,61.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 3 e 3.1).

Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord cortile comune al mapp. 165 del fg. 4, a Est proprietà di terzi al mapp. 162, a Sud posto auto di proprietà di terzi al sub. 702 del mapp. 164, a Ovest cortile comune al mapp. 165 del fg. 4.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Massalengo (LO), fg. 4, mapp. 88, 163, 164, in cui sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).



Superficie commerciale lorda

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Posto auto scoperto	m ² 16,50	0,30	m ² 4,95	m ² 5,00

Caratteristiche descrittive:

Cancello carraio (componente edilizia): tipologia: meccanizzato a due battenti, materiale: di ferro e ritti plastificati condizioni: discrete

Pavim. Esterna (componente edilizia): materiale: blocchetti di cemento autobloccanti, condizioni: normali.

Il posto auto scoperto è identificabile con placche di acciaio zincato fissate a pavimento. All'interno della superficie del posto auto v'è una caditoia di raccolta delle acque piovane del cortile comune, che costituisce servitù passiva.

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

Giudice delegato: dott.ssa Ada Cappello

Liquidatore Giudiziale: dott.ssa Sonia Polvara

Perito: geom. Nicola Paciulli



tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. 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 Massalengo(LO), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi e Provincia, ufficio tecnico del Comune di Massalengo, 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 24 mesi, con lo scopo di reperire, attraverso atti di compravendita di beni simili, parametri di confronto. A tal riguardo sono stati reperiti sei rogiti relativi alla compravendita di beni.

Esaminati detti atti ne è emersa la convergenza di n.1 rogito essendo i restanti relativi a beni di categoria catastale differente (trascrizione n. 5832/3974 del 06/04/2023).

Elaborati i dati estrapolati da detto comparabile (cfr. all. 11), secondo gli indirizzi degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con il procedimento di calcolo del Market Comparison Approach (MCA), ne è derivato il valore più probabile di mercato ricercato per i beni in esame di circa €/m² 1.106,09 che si arrotondano a **€/m² 1.110,00**.

8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. abitazione	m ² 43,00	€ 47.300,00	€ 47.300,00 circa €/m ² 1.110,00
B. box Auto	m ² 8,50	€ 9.435,00	€ 9.435,00 circa €/m ² 1.110,00
C. posto auto scoperto	m ² 5,00	€ 5.550,00	€ 5.550,00 circa €/m ² 1.110,00
Totali:	m ² 56,5	€ 62.285,00	€ 62.285,00

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:

€ 9.342,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico

Nessuno

Giudice delegato: dott.ssa Ada Cappello
Liquidatore Giudiziale: dott.ssa Sonia Polvara
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

€ 3.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 52.942,25

- 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:

€ 47.142,25

Melegnano, 20 giugno 2025

il perito
geom. Nicola Paciulli



Elenco allegati
alla Consulenza Tecnica d'Ufficio
Liquidazione Controllata - R.G. n. 15/2024 + 16/2024

All. n.	Descrizione
1	VISURA CATATALE - FG.4, MAPP. 88, SUB.10
1.1	SCHEDA CATASTALE - FG.4, MAPP. 88, SUB.10
2	VISURA CATATALE - FG. 4, MAPP. 163, SUB. 2
2.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 4, MAPP. 163, SUB. 2
3	VISURA CATATALE - FG. 4, MAPP. 164, SUB. 701
3.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 4, MAPP. 164, SUB. 701
4	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FG. 4, MAPP. 88,163,164
5	COPIA ELENCHI SINTETICI DELLE FORMALITÀ del 25/03/2025
6	LETTERA AMMINISTRATORE CONDOMINIO del 04/06/2025
7	COPIA TITOLO DI PROPRIETÀ
8	COPIA CONCESSIONE EDILIZIA – PRATICA N. 848/1988
8.1	COPIA CONCESSIONE EDILIZIA – PRATICA N. 863/1988
8.2	ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ
8.3	D.I.A. – PRATICA N.45/2003
8.3.1	D.I.A. DI VARIANTE – PRATICA N.45/2004
8.4	RICHIESTA DI RILASCIO AGIBILITÀ PER BOX AUTO
8.5	COPIA COMUNICAZIONE DI CAMBIO D'USO
9	ELENCO PRATICHE FORNITE DAL COMUNE TRAMITE PORTALE INPRATICA
10	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI RIPRISTINO
11	SCHEDA DI VALUTAZIONE M.C.A.
12	CERTIFICATI ANAGRAFICI + ESTR. SUNTO MATRIMONIO
13	ELABORATO FOTOGRAFICO

Il perito
 geom. Nicola Paciulli

Giudice delegato: dott.ssa Ada Cappello
 Liquidatore Giudiziale: dott.ssa Sonia Polvara
 Perito: geom. Nicola Paciulli

