



TRIBUNALE CIVILE DI LODI
ES. IMM.

Esecuzione Forzata

XXXXX

contro

XXXXX

N. Gen. Rep. **217/2024**
Giudice dott. Massimo Capobianco
Custode Giudiziario dott.ssa Sonia Polvara

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: 02-9837220
e-mail: nicolapaciulli@libero.it*



Beni in 26827 Terranova dei Passerini (LO)
P.zza G. Falcone e P. Borsellino n. 7 – scala D, int. 2
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 Terranova dei Passerini - (LO) – Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 7, scala D, int. 2, **piano Terra.**

Costituita da: da ingresso/soggiorno, da una cucina parzialmente aperta sul soggiorno, da un disimpegno, da un bagno, da una lavanderia, da 2 camere da letto, da un portico e da un giardino piantumato con siepe lungo la recinzione.

L'unità immobiliare, con l'applicazione degli indici mercantili, sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 102,03, che si arrotondano a **m² 102,00.**

Identificata in catasto: intestata ad xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 7, mapp. 308, sub.2, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, sup. catast. tot. 102,00 m², via IV Novembre n.22, piano T., R.c. € 468,68.

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 area comune mapp. 309 ovvero rampa carrale d'accesso carrale al mapp. 310 e mapp. 312, a Est marciapiedi al mapp, 312 indi pubblica via IV Novembre, a Sud altra u.i.u, vano scale comune e vialetto d'ingresso comune, e Ovest cortile comune al mapp. 309.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di Terranova dei Passerini (LO) - Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino s.n.c., **piano interrato.**

Costituito da un unico locale ad uso autorimessa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 25,35, che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili (0,50) è di circa m² 12,68 che si arrotondano a **m² 13,00.**

Identificato in catasto: intestata ad xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 7, **mapp. 310, sub.16**, cat. C/6, cl. 3, consistenza 21 m², sup. catastale m² 23, Via IV Novembre s.n.c., piano S1, R.c. € 65,07

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 altra u.i.u di terzi, a Est terrapieno, a Sud altra u.i.u di terzi, a Ovest corsello di manovra comune.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Terranova dei Passerini (LO), fg. 7, mapp. 308 e 310, in cui sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 3).



È normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in zona periferica rispetto al perimetro del centro abitato, a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e agricole.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): fermata autobus (300 mt), autostrada (15 Km).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido e scuola materna privata, scuola elementare Casalpusterlengo con servizio di Scuolabus comunale, , scuola media inferiore Casalpusterlengo, negozi al dettaglio, farmacia non presente ma offre il dispensario, banca non presente, ufficio postale in via IV Novembre, municipio, polizia municipale, Ospedale Codogno, Casalpusterlengo e Lodi, spazi verdi e verde attrezzato, luoghi per sport e tempo libero, sala polifunzionale comunale, piazzola ecologica, luogo per il culto religioso.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal proprietario debitore

Custode Giudiziario 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:* **non figurano**

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Il complesso edilizio in cui rientrano i beni oggetto della presente è stato edificato a fronte di Piano di Recupero per la riqualificazione residenziale dell'ex "Cascina Fornaci. Il Piano di Recupero risulta essere stato adottato dal Comune di Terranova dei Passerini con Delibera della Giunta Comunale n. 17 del 09/03/2007 ed approvato definitivamente con Delibera della Giunta n. 31 del 11/05/2007. In esecuzione a dette delibere è stata stipulata convenzione edilizia con il Comune di Terranova dei Passerini con atto a rogito del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 19/06/2007 rep. nn. 162390/2530, trascritto a Lodi il 12/07/20207 ai nn. 17306/8600.

Alla luce di detta Convenzione, con PEC del 11/02/2026, lo scrivente, ha chiesto chiarimenti all'ufficio tecnico del Comune di Terranova dei Passerini ossia se, per la stessa, fossero stati assolti tutti gli obblighi, intendendo, se il Piano di Recupero fosse concluso



positivamente e definitivamente ovvero, se vi fossero questioni rimaste ancora in sospeso e, se sì, quali.

Ad oggi, al momento della chiusura di questa perizia, l'ufficio tecnico del Comune non ha fornito alcun chiarimento sul punto, nonostante i solleciti.

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 xxxxxxxxxxxxxxxx. - a firma del Notaio dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxx del 29/04/2011 rep. 69395/2967, iscritta a Lodi in data 17/05/2011 ai nn. 8289/1948.
 - *Annotazione a Iscrizione per restrizione di beni a firma del notaio dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxx rep. 69390/2963 del 29/04/2011; formalità di riferimento Iscrizione n. 5089 del 2007 in capo alla Immobiliare Terranova S.r.l.*
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx. a firma del Tribunale di Lodi rep. 1058, trascritta a Lodi il 17/12/2025 ai nn. 5246/22895 (cfr. all 4).

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx. - a firma del Tribunale di Lodi in data 19/10/2024 rep. 3831, trascritto a Lodi in data 19/11/2024 ai nn. 19028/13256.

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal Certificato Ipotecario in atti di causa e dagli elenchi sintetici delle formalità chiesti dallo scrivente e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 07/02/2026 (cfr. all. 5).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- **Per l'abitazione:** difforme

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e le tavole grafiche rilasciate dal Comune di Terranova dei Passerini si rilevano le seguenti difformità:

- cambio della destinazione d'uso da ripostiglio a bagno cieco con aspirazione meccanica forzata;
- demolizione della spalla di muratura della doccia nel bagno finestrato.

Piccole e trascurabili differenze di misure interne, nell'ordine di un paio di centimetri, rientranti nelle tolleranze.

- **Per il box auto:** difforme

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e le tavole grafiche depositate in Comune si rileva una minore superficie nell'ordine di circa m² 1,28; fuori tolleranza secondo l'art. 36 bis D.P.R. 380/2001 e



s.m.i..

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

Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione saranno determinati dall'ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del permesso che regolarizza le difformità, secondo le disposizioni al momento vigenti. Indicativamente si stima € 1.000,00 per l'oblazione ed € 2.000,00 per le spese tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:

- Per l'abitazione: difforme

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la scheda catastale si rileva quanto sopra riportato al punto 4.3.1.

Errata indicazione toponomastica. Al bene vi si accede dalla Piazza G. Falcone e P. Borsellino n. 7 (*indirizzo coincidente con il certificato di residenza del debitore*) e non già da Via IV Novembre. Inoltre il civico 22 indicato in visura (cfr. all. 1) appartiene ad altro fabbricato sul lato opposto della pubblica via IV Novembre.

L'intestazione catastale è corretta.

Per il box per auto: difforme

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la scheda catastale si rileva quanto già sopra riportato. Benché sulla stessa non sono riportate misure, si rileva la differenza di superficie dall'esame della visura catastale. Pertanto si ritiene di confermare quanto sopra riportato al punto 4.3.1.

Per le sopra indicate difformità si ritiene di non dover procedere all'aggiornamento catastale né alla rettifica del numero civico; le variazioni catastali potranno essere operate dal nuovo proprietario a fronte della sanatoria edilizia/amministrativa. 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 per entrambe le unità immobiliari pignorate.

L'intestazione catastale dei beni è conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, circa: importo medio per l'abitazione circa € 610,00, per il box auto circa € 30,00;

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

Spese straordinarie di gestione immobile deliberate ed insolute alla data della perizia: **Non figurano**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: per la gestione ordinaria preventiva 2025 € 2.071,83 per l'abitazione ed € 141,48 per il box auto. L'amministrazione condominiale riferisce che al 19/03/2026 non è ancora stato redatto il bilancio consuntivo

Cause in corso: Decreto Ingiuntivo nei confronti di condomino



terzo, per quote insolute di circa € 8.838,90.

Gli importi sopra indicati sono stati resi dall'amministratore pro-tempore del Condominio con lettera del 19/03/2026 (cfr. all. 6).

Nel titolo di provenienza del debitore non sono indicati i millesimi di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato.

I millesimi di compartecipazione sugli enti e spazi comuni del complesso condominiale sono indicati dall'amministratore come da tabella qui riportata.

Unità	Tab. generale	Tab. generale (solo A e B)	Box interrati	Edificio B	Edificio B - Scala B
Abitazione	33,23	33,23	0	122,72	245,44
Autonimessa	2,19	0	46,612	0	0

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 29/04/2011

- xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per l'intero (1000/1000) dal 29/04/2011 ad oggi in forza di Scrittura Privata di compravendita con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxx del 29/04/2011 rep.69394/2966, trascritto a Lodi in data 17/05/2011 ai nn. 8288/4812.

Si allega copia del Titolo di proprietà acquistato dallo scrivente in data 09/02/2026 (cfr. all. 7) da cui risulta che nella vendita è compreso l'uso esclusivo del posto auto distinto con il n. 4 identificato in colore rosso nella planimetria allegata al rogito, sotto la lettera "A".

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 DAL 29/04/2011 AL 19/06/2007

- xxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per la quota dell'intero (1.000/1.000) dal 29/04/2011 al 19/06/2007 in forza di Scrittura Privata di compravendita con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 19/06/2007 rep. 162392/25307, trascritto a Lodi in data 12/07/2007 ai nn. 17309/8603

6.2.2 DAL 19/06/2007 AL 17/05/1988

- xxxxxxxxxxxxxxxx mantiene l'usufrutto vitalizio e dona alla figlia xxxxxxxxxxxxxxxx la nuda proprietà sull'intero compendio immobiliare da cui derivano i beni oggi pignorati, proprietari dal 19/06/2007 al 17/05/1988 in forza di **atto notarile di donazione** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 17/05/1988 rep. 13023/4922, trascritto a Lodi in data 17/06/1988 ai nn. 6644/4541.
Nota: *rettifica, per altri beni, dallo stesso Notaio con atto del 29/05/2003 rep. 88394/24066, trascritto a Lodi il 12/06/2003 ai nn. 11500/6484.*



7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Denuncia di Inizio Attività - Pratica Edilizia n.15/08 – prot. 1905 del 23/05/2008** per la realizzazione di complesso residenziale e Commerciale in Terranova dei Passerini, via IV Novembre (cfr. all. 8);
- **Denuncia di Inizio Attività di variante - Pratica Edilizia n. 1/2010-prot. n. 54 del 11/01/2010** per modifiche planimetriche di locali interni, modifiche forometrie esterne, aumento della volumetria e Slp (cfr. all. 8.1);
- Integrazione del 27/06/2008 prot. 2460 per parere conformità VV.FF. antincendio, certificazione energetica e n. 3 planimetrie generali in scala 1:200;
- Integrazione del 30/06/2008 prot. 2476 per richiesta dilazione pagamento oneri costo di costruzione;
- Integrazione del 02/02/2010 prot. 333 per deposito dimostrazione calcolo rapporti aeroilluminanti (R.A.I);
- integrazione del 12/02/2010 prot. 475 per deposito progetto ex Lege 10/91;
- Integrazione del 16/02/2010 prot. 539 (fascicolo non reperibile).
- Integrazione del 04/03/2010 prot. 851 (non reperibile)
- **Domanda di Agibilità presentata** il 16/02/20210 prot. 541 (cfr. all. 8.2); L'agibilità non risulta rilasciata.

Il Comune di Terranova dei Passerini con lettera del 03/03/2026, ricevuta dallo scrivente a mezzo di e-mail il 03/04/2026, ha rilasciato l'attestazione sull'elenco delle pratiche visionate (cfr. all. 9).

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Terranova dei Passerini - (LO) – Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 7, scala D, int. 2, **piano Terra**.

Costituita da: da ingresso/soggiorno, da una cucina parzialmente aperta sul soggiorno, da un disimpegno, da un bagno, da una lavanderia, da 2 camere da letto, da un portico e da un giardino piantumato con siepe lungo la recinzione.

L'unità immobiliare, con l'applicazione degli indici mercantili, sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 102,03, che si arrotondano a **m² 102,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 7, **mapp. 308, sub.2**, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, sup. catast. tot. 102,00 m², via IV Novembre n.22, piano T., R.c. € 468,68.

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 area comune mapp. 309 ovvero rampa carrale d'accesso carrale al mapp. 310 e mapp. 312, a Est marciapiedi al mapp. 312 indi pubblica via IV Novembre, a Sud altra u.i.u, vano scale comune

Giudice: dott. M. Capobianco .
Custode: dott.ssa S. Polvara
Perito: geom. Nicola Paciulli



e vialetto d'ingresso comune, e Ovest cortile comune al mapp. 309.
L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2010 ed è costituito da n. 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato.
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

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione P.T.	m ² 89,71	1,00	m ² 89,71	
Portico	m ² 17,82	0,40	m ² 7,13	
Giardino	m ² 51,90	0,10	m ² 5,19	
Totali	m² 159,43		m² 102,03	m² 102,00

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 capanna, materiale: tegole in coppi di laterizio, condizioni: discrete.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a due rampe parallele, materiale: cemento armato, rivestimento: granito, condizioni: normali.
<i>Portico (struttura):</i>	materiale: pilastri di cemento armato intonacato e tinteggiato e pareti laterali a mezza altezza in mattoni di laterizio faccia vista, condizioni: nell'insieme discreto, alla base dei pilastri si ravvisano rigonfiamenti di intonaco da umidità di risalita per capillarità.
<i>Recinzione (componente edilizia):</i>	materiale: muretto di cls alla base e paletti di legno; la recinzione è nascosta dalla folta siepe, condizioni: non verificabile.
<i>Cancello pedonale (componente edilizia):</i>	tipologia: a un battente, materiale: acciaio verniciato, apertura: elettrica, condizioni: normali.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: per la maggior parte intonacate e tinteggiate e, in minima parte, con mattoni di laterizio faccia vista, condizioni: normali.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a uno o a due battenti a seconda della destinazione d'uso dei locali, materiale: legno mordenzato noce e vetrocamera, protezione: persiane di legno mordenzato noce, sono presenti inferriate di ferro 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</i>	materiale: parquet rovere chiaro e zoccolini di legno

Giudice: dott. M. Capobianco .
Custode: dott.ssa S. Polvara
Perito: geom. Nicola Paciulli



<i>(componente edilizia):</i>	bianco condizioni: normali.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: laterizio intonacate e tinteggiate, condizioni: normali.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a un battente e a scomparsa, materiale: legno laminato bianco, complete di ferramenta condizioni: normali
<i>Soffitti (componente edilizia):</i>	materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: normali.
<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>	tipologia: esterno a split solo in soggiorno con motore posto nel portico, condizioni: normale, conformità: non attestata.
<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 (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: normali, conformità: non attestata. Nel bagno finestrato sono presenti 5 sanitari completi di rubinetteria (un lavabo da incasso, bidet, WC e vasca da bagno e piatto doccia) Nel bagno cieco è presente l'attacco per la lavatrice, un W.C. e un lavatoio completo di rubinetteria. Nella cucina sono presenti gli attacchi per il lavandino.
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, distribuzione a pavimento regolabile da ciascuna stanza con relativo cronotermostato. Nel bagno finestrato è presente un radiatore scalda salvietta; alimentazione: gas metano, caldaia: murale tipo "C", condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Giardino</i>	Incolto e piantumato con siepe lungo il suo perimetro; è presente una colonnina per l'acqua

Giudice: dott. M. Capobianco .
Custode: dott.ssa S. Polvara
Perito: geom. Nicola Paciulli



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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di Terranova dei Passerini (LO) - Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino s.n.c., **piano interrato**.

Costituito da un unico locale ad uso autorimessa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 25,35, che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili (0,50) è di circa m² 12,68 che si arrotondano a **m² 13,00**.

Identificato in catasto: intestata ad xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 7, **mapp. 310, sub.16**, cat. C/6, cl. 3, consistenza 21 m², sup. catastale m² 23, Via IV Novembre s.n.c., piano S1, R.c. € 65,07

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 altra u.i.u di terzi, a Est terrapieno, a Sud altra u.i.u di terzi, a Ovest corsello di manovra comune.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Terranova dei Passerini (LO), fg. 7, mapp. 308 e 310, in cui sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 3).

L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2010 ed è costituito da n. 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Il box auto ha un'altezza interna di circa m. 2,45.

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	m ² 23,25	0,50	m ² 12,68	m ² 13,00

Caratteristiche descrittive:

Cancello carraio (componente edilizia): tipologia: meccanizzato a due battenti, materiale: acciaio verniciato, condizioni: normali.

Porta di ingresso (componente edilizia): tipologia: basculante meccanizzata, materiale: acciaio verniciato, condizioni: normali

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: battuto di cemento, condizioni: discrete.

Pareti interne (componente edilizia): materiale: cemento armato a vista, condizioni: normali

Soffitto (componente edilizia): materiale: lastre prefabbricate di cls - Predalles, condizioni: normali.

Giudice: dott. M. Capobianco .

Custode: dott.ssa S. Polvara

Perito: geom. Nicola Paciulli



edilizia):

Elettrico (impianto): tipologia: 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. 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 Terranova dei Passerini (LO), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi e Provincia, ufficio tecnico del Comune di Terranova dei Passerini, 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

Giudice: dott. M. Capobianco .
Custode: dott.ssa S. Polvara
Perito: geom. Nicola Paciulli



mesi, con lo scopo di reperire, attraverso atti di compravendita di beni simili, parametri di confronto. A tal riguardo sono stati reperiti tre 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 n. 2 rogiti (trascrizione n. 9932/6993 del 17/06/2024 e trascrizione n. 599/434 del 20/01/2026)

Dall'elaborazione dei dati di questo rogito ne è derivato il valore più probabile di mercato ricercato per il bene in esame di circa €/m² 1.085,37 che si arrotondano per difetto a €/m² 1.100,00.

8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. abitazione	m ² 102,00	€ 112.200,00	€ 112.200,00 circa €/m ² 1.100,00
B. box Auto	m ² 13,00	€ 14.300,00	€ 14.300,00 circa €/m ² 1.100,00
Totali:		€ 126.500,00	€ 126.500,00

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:

€ 18.975,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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:

€ 4.500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 107.525,00

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:

€ 103.025,00

Melegnano, 13 aprile 2026

Giudice: dott. M. Capobianco .
Custode: dott.ssa S. Polvara
Perito: geom. Nicola Paciulli



il perito geom. Nicola Paciulli

**Elenco allegati
alla Consulenza Tecnica d'Ufficio Proc. R.G.E. n. 217/2024**

All. n°	Descrizione
1	VISURA CATATALE – FG. 7, MAPP. 308, SUB.2
1.1	SCHEDA CATASTALE - FG.7, MAPP.308, SUB. 2
2	VISURA CATATALE - FG. 7 MAPP. 310, SUB.16
2.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 7 MAPP. 310, SUB.16
3	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FG. 7, MAPP. 308 e 310
4	COPIA ISCRIZIONE DECRETO INGIUNTIVO DEL 17/12/2025
5	ELENCO SINTETICO FORMALIA'
6	LETTERA AMMINISTRATORE CONDOMINIO del 17/03/2026
7	COPIA TITOLO DI PROVENIENZA NOTAIO DOTT. A. SQUINTANI
8	COPIA D.I.A. PRATICA N. 15/2008
8.1	COPIA D.I.A. DI VARANTE PRATICA N. 1/2010
8.2	COPIA RICHIESTA DI AGIBILIA'
9	LETTERA DEL COMUNE DI _____ (LO) DEL ____/____/____
10	SCHEDA DI VALUTAZIONE M.C.A.
11	CERTIFICATI ANAGRAFICI + ESTR. SUNTO MATRIMONIO
12	ELABORATO FOTOGRAFICO
13	RICEVUTA INVIO PERIZIA AL CREDITORE/I E DEBITORE/I

Il perito
geom. Nicola Paciulli

Giudice: dott. M. Capobianco .
Custode: dott.ssa S. Polvara
Perito: geom. Nicola Paciulli

