



TRIBUNALE DI LODI
Sezione Civile

RGE 217/2024

G.E.: DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 217/2024 delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Sonia dott.ssa Polvara con studio in Casalpusterlengo – 26841 – (LO) – Vie Enrico Fermi n. 10 - tel. 0377-832008 indirizzo mail procedure@ferraripolvara.it - indirizzo PEC sonia.polvara@odcec.lo.legalmail.it promossa da: BISELLI FORAGGI GROUP SRL riassunta da INTESA SAN PAOLO SPA contro

Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196

Gestore della vendita telematica Astalegale.net con portale www.spazioaste.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA
COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto Sonia dott.ssa Polvara professionista delegato alla vendita immobiliare nella procedura di cui in epigrafe;
Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Lodi Dott. Massimo Capobianco emessa in data 20.05.2026;
Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che il giorno **23 SETTEMBRE 2026** alle ore **10:00** presso la sala aste del Tribunale di Lodi in Via Milano 2 - Piano -1 Torre A, stanza n. 7 darà luogo alla vendita telematica sincrona dell'immobile pignorato in calce descritto, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita www.spazioaste.it nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

- a) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- b) **il prezzo base è stabilito in Euro 103.000,00 (centotremila/00), con rilancio minimo di Euro 1.000,00 (duemila/00);** sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 77.250,00 (settantasettemiladuecentocinquanta/00);

le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione;

la gara si svolgerà nella modalità "sincrona telematica", così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita.

Coloro che intendono partecipare alla gara devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:

- l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it", seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico di cui alla lettera l);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization

for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;

- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore contraddistinto dal seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670 - piattaforma www.spazioaste.it, intestato a Astalegale.net spa, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "*Tribunale di Lodi, versamento cauzione*";

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

1. dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure:

2. dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

a. l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

b. il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- **il presentatore deve coincidere con l'offerente**, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;

- all'offerta dovranno essere allegati:

a) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

b) certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;

c) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;

d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;

e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta; l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene

generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

- h) la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;
- i) la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

NB: Le dichiarazioni ed i dati sopra richiesti di cui alle lettere da a) ad i) non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale di Lodi.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta

e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2. in caso di pluralità di offerte:

- alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della

cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente, a mezzo e-mail/chat.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta e al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ult. co. c.p.c., con dichiarazione di cui scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 231/2007, tramite compilazione dell'apposito modulo presente nella modulistica del sito del Tribunale di Lodi (antiriciclaggio persona fisica/persona giuridica).

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Si rappresenta, altresì, che “alla luce della sentenza della Suprema Corte n. 18421/22 si informa che al termine

per il saldo prezzo non si applicherà più la sospensione feriale”.

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Presso il Tribunale di Lodi, a far data dal 1° settembre 2020, sarà istituito uno sportello informativo per il supporto nella compilazione dell'offerta telematica.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a misura; perciò, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunale.lodi.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it; nonché sui quotidiani previsti nell'ordinanza di vendita. L'annuncio di vendita sarà pubblicato, altresì, nella sezione “vetrina permanente”, per estratto sul mensile Newspaper Aste e sulle pagine social (Facebook e Instagram) del Tribunale di Lodi a cura di Astalegale.net SpA.

Il custode giudiziario dell'immobile è dott.ssa Sonia Polvara a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato (libero/occupato).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un appartamento posto al primo piano di un fabbricato condominiale, dotato di ascensore, composto da ingresso/soggiorno dotato di angolo cottura, ampio balcone incassato e piccola finestra; disimpegno; ripostiglio; camera da letto matrimoniale con finestra; camera con finestra e locale bagno dotato di finestra,

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000 dell'intero, di un appartamento posto al piano terreno di un fabbricato condominiale sito in Comune di Terranova dei Passerini - (LO) – Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 7, scala D, int. 2, costituito da un 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, oltre ad una autorimessa. L'abitazione sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 102. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del predetto Comune, come segue: • appartamento ⇒ foglio 7, mappale 308, subalterno 2, categoria A/2, cl. 2, vani 5,5, superficie catastale tot. 102,00 m², via IV Novembre n.22, piano T., R.C. € 468,68; • autorimessa ⇒ foglio 7, mappale 310, sub.16, categoria C/6, cl. 3, consistenza 21 m², superficie catastale m² 23, Via IV Novembre s.n.c., piano S1, R.C. € 65,07.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia. È onere dei soggetti interessati a partecipare alla vendita esaminare l'elaborato peritale nella sua interezza e gli allegati pubblicati insieme al presente avviso di vendita.

Casalpusterlengo, 29 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Sonia dott.ssa Polvara

Geom. Nicola Paciulli con studio in Melegnano (MI)
20077 Via Vittorio Veneto n°59
Tel. 02/9837220 Fax 02/98129924

TRIBUNALE CIVILE DI LODI
Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 217/2024

Giudice dott. Massimo Capobianco
Custode Giudiziario dott.ssa Sonia Polvara

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A PRIVACY

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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),

fig. 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 - 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 SIp (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 (fascicolo 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).

3 - CONFORMITA' 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:

- o cambio della destinazione d'uso da ripostiglio a bagno cieco con aspirazione meccanica forzata;
- o 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 - CONFORMITA' 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 3.

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 3.

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 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 29/04/2011 rep.69394/2966, trascritto a Lodi in data 17/05/2011 ai nn. 8288/4812.

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.

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a firma del Tribunale di Lodi rep. 1058, trascritta a Lodi il 17/12/2025 ai nn. 5246/22895 (**cfr. all 4**).
- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 Carastro Grazia rep. 69390/2963 del 29/04/2011; formalità di riferimento Iscrizione n. 5089 del 2007 in capo alla Immobiliare Terranova S.r.l.*

Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - 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.

7 – VALORE STIMATO

Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Valore di stima | € 126.500,00 |
| Valore diritto | € 126.500,00 |
| 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: | € 4.500,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € - |

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

Il perito
geom. Nicola Paciulli