TRIBUNALE CIVILE DI LODI
ES. IMM.

Esecuzione Forzata

XXXX

contro

XXXX

N. Gen. Rep. **103/2024**
Giudice dott.ssa Giulia Isadora LOI

Custode Giudiziario dott. Antonio Viola

RAPPORTO DI STIMA PRIVACY

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

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Beni in 26813 Graffignana (LO) – via Roma s.n.c. (civ. catastale n. 62 - verosimilmente n. 104) Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Graffignana - (LO) – via Roma snc (verosimilmente civ. n. 104) **piano terreno**.

Costituita da:

- piano terreno: da ingresso/soggiorno, da un angolo cottura e da bagno (monolocale) e da ½ dell'area cortilizia antistante quale bene comune non censibile col il bene di cui al punto "B".

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 37,25, che si arrotondano a **m² 38,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 5, mapp. 456, **sub. 2**, cat. A/3, cl. 3, vani 2,5, sup. catast. tot. 39,00 m², via Roma n. 62, piano T., R.c. € 108,46.

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 beni comuni non censibili al mapp. 456 del fg. 5 e area cortilizia di proprietà di terzi al fg. 5 mapp. 451, a Est e Sud mapp. 457, a Ovest beni comuni non censibili al mapp. 456 del fg. 5.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Graffignana (LO), fg. 5, mapp. 456, in cui è inserito il bene in esame (cfr. all. 3).

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Graffignana - (LO) – via Roma snc (verosimilmente civ. n. 104) piano **primo**.

Costituita da:

- piano primo: da balcone, da ingresso/soggiorno, da un angolo cottura, da disimpegno e da un bagno (monolocale) e da ½ dell'area cortilizia antistante quale bene comune non censibile col il bene di cui al punto "A"

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 40,19, che si arrotondano a **m² 40,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 5, mapp. 456, **sub. 3**, cat. A/3, cl. 3, vani 2,5, sup. catast. tot. 42,00 m², via Roma n. 62, piano T., R.c. € 108,46.

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

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord beni comuni non censibili al mapp. 456 del fg. 5 e area cortilizia di proprietà di terzi al fg. 5 mapp. 451, a Est e Sud mapp. 457, a Ovest beni comuni non censibili al mapp. 456 del fg. 5.

N.B.: Entrambe le abitazioni di cui al punto "A" e "B" derivano dal

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

frazionamento della precedente ed unica abitazione. Al piano primo vi si accedeva da una scala esterna posta sul fronte della casa e sul cortiletto antistante. Le abitazioni, così come configurate ad oggi, sono state sottoposte a opere di ristrutturazione che sono state interrotte. Lo stato dei luoghi non è pertanto ultimato e mancano numerose lavorazioni e finiture. L'abitazione del piano primo è privo di scala d'accesso; attualmente per accedervi occorre una scala a pioli o un trabattello.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Graffignana (LO), fg. 5, mapp. 456, in cui è inserito il bene in esame (cfr. all. 3).

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il magazzino (rustico) disposto su due piani e annessa area cortilizia, sito in Comune di Graffignana - (LO) – via Roma snc (verosimilmente civ. n. 104) piano **Terra e piano Primo**

Costituita da:

- piano terra: da 2 locali ad uso magazzino (di cui in uno non si è potuto accedere) e area cortilizia;
- piano primo: da un ex fienile aperto su tre lati, chiuso sul quarto con parete di mattoni pieni disposti a croce; il tetto ha struttura di legno e coppi di laterizio prossimo al crollo.

Il bene sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 56,91, che si arrotondano a **m² 57,00**.

La superficie è stata calcolata in base ai possibili rilievi diretti e desunti graficamente riparametrando la scheda catastale.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 5, mapp. 468, **sub. 1**, cat. C/2, cl. 1, m² 52,00, sup. catast. tot. 50,00 m², via Roma n. 62, piano T.-1., R.c. € 56,40.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 4 e 4.1).

Coerenze del magazzino (rustico) in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord stradina sterrata al mapp. 462 del fg. 5, a Est mapp. 469 del fg. 5, a Sud. mapp- 479 e mapp. 479 del fg. 5, a Ovest mapp. 467 del fg. 5.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Graffignana (LO), fg. 5, mapp. 468, in cui è inserito il bene in esame (cfr. all. 3.1).

É fatiscente lo stato di manutenzione e conservazione del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: centrale a traffico locale con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: centro storico, aree prevalentemente residenziali, aree agricole. La zona è completa di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autostrada (Km 12), ferrovia (Km 16). Servizi offerti dalla zona: asilo nido parrocchiale, scuola di primo e secondo grado, scuola secondaria (Sant'Angelo Lod.no),

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

centro commerciale (Sant'Angelo Lod.no – San Colombano al Lambro), farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, polizia locale, forze dell'ordine (Sant'Angelo Lod.no) spazi verdi, supermercato, Vigili del Fuoco (Sant'Angelo Lod.no), ospedali (Sant'Angelo Lod.no – San Colombano al Lambro), luoghi per il culto religioso, sportelli bancari, servizi postali. La cittadina è servita da mezzi di trasporto pubblico con autopullman.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni in oggetto sono liberi da contratti di locazione e comodato d'uso, così come attesta l'Agenzia delle Entrate con Pec del 02/10/2024 (cfr. all.5).

Nel rustico sono presenti materiali di varia natura (vedi foto)

Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Viola**, con studio in Lodi (LO), P.zza Della Vittoria 29, tel. 0371/422789.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non figurano**

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**.** - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 24/07/2006 rep. 9889/2452, iscritta a Lodi in data 27/07/2006 ai nn. 4655/18459.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**.** - a firma del Tribunale di Lodi in data 30/04/2024 rep.1096, trascritto a Lodi in data 03/06/2024 ai nn. 6376/9027.

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal Certificato Notarile in atti di causa e dagli elenchi sintetici delle formalità chiesti dallo scrivente e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 02/11/2024 (cfr. all.6).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Per l'abitazione di cui al punto "A": difforme

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e le tavole grafiche rilasciate dal Comune e di cui alle pratiche edilizie indicate al punto 7 si rileva:

- piccola differenza di misura della larghezza della porta 'ingresso;

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

- differente posizione della finestra del bagno;
- il mancato rispetto del Regolamento locale d'Igiene per l'assenza dell'anti bagno.

- Per l'abitazione di cui al punto "B". difforme

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e le tavole grafiche rilasciate dal Comune e di cui alle pratiche edilizie indicate al punto 7 si rileva:

- mancata costruzione della scala di accesso e mancata apertura della porta di accesso.

Si precisa che la scala di accesso all'abitazione del piano primo, come prevista in progetto, avrebbe dovuto essere edificata su terreno di proprietà di terzi e non potrà essere realizzata, salvo eventuali futuri accordi con la proprietà confinante.

La scala d'accesso al piano primo potrà essere realizzata in altra posizione ovvero all'interno delle abitazioni, qualora la nuova proprietà intendesse realizzare un'unica abitazione disposta su due livelli ovvero, rispristinare lo status quo ante dei luoghi con la scala esterna sul fronte della casa o in altra posizione. In ogni caso occorrerà una accurata progettazione che preveda la fattibilità sia sotto il profilo realizzativo, sia strutturale e nel rispetto di tutte le norme che regolano le costruzioni in edilizia residenziale.

Acquisito il parere dall'ufficio tecnico circa la particolarissima situazione dei luoghi, considerato che le pratiche edilizie indicate al successivo punto 7 sono oramai decadute da tempo, non è possibile procedere ad una sanatoria e, ai fini della regolarizzazione, occorrerà procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia quale la S.C.I.A. o S.C.I.A alternativa al Permesso di Costruire o Permesso di Costruire, nelle modalità contenute nell'e-mail del 22/02/2025 dell'ufficio tecnico del Comune di Graffignana (cfr. all. 7).

Per le spese tecniche tese ad ottenere il nuovo titolo abilitativo edilizio si stima l'importo di **€ 10.000,00** (per pratica edilizia, progetto energetico, paesistica, sismica e strutturale, sicurezza cantieri) da portare in riduzione al valore stimato dei beni.

Eventuali oneri concessori saranno determinati dall'ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del richiesto titolo abilitativo edilizio.

- Per il rustico di cui al punto "C": non è possibile attestare la conformità/difformità.

La costruzione del rustico in oggetto risale, verosimilmente, alla metà del secolo scorso. Sull'area cortilizia vi è presenza di fondazioni e di un muretto di verosimile piccolo corpo di fabbrica demolito. In aderenza al rustico, in lato Est e in lato Sud, vi sono tettoie precarie (non databili) sorrette, l'una con struttura di tubi innocenti da ponteggio con soprastante copertura di lastre

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

ondulate di fibrocemento (Eternit) e l'altra, da struttura di legno e lastre ondulate di lamiera zincata.
Il Comune di Graffignana non ha fornito alcuna pratica edilizia per il rustico i questione.

4.3.2. Conformità catastale:

- Per le abitazioni di cui al punto "A" e "B": difforme

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

- Per il rustico di cui al punto "C": difforme per le ragioni di cui al punto 4.3.1. e per le misure delle altezze indicate nella scheda catastale. Inoltre nell'unico locale accessibile vi è una vasca in muratura che non è rappresentata nella scheda catastale. In fatto vi sono piccole finestrelle al piano terra, che anch'esse non sono rappresentate graficamente sulla scheda catastale.

Le 3 schede catastali dovranno essere aggiornate per le ragioni di cui sopra ed anche in relazione alla nuova pratica edilizia che il nuovo proprietario potrà presentare per il completamento dei lavori. A tal riguardo, per spese tecniche e diritti catastali per la pratica di aggiornamento catastale si stima l'importo di **€ 2.000,00** da portare in riduzione al valore stimato dei beni.

L'intestazione catastale dei beni è conforme; non conforme il numero civico per il quale occorrerà presentare al Catasto di Graffignana (Agenzia delle entrate – ufficio territorio di Lodi) apposita istanza di rettifica il cui costo viene considerato nell'importo anzi indicato.

Per le abitazioni si fa presente che, trovandosi in fase di ristrutturazione, non trova giustificazione la denuncia di variazione catastale del 29/12/2010 - pratica n. LO0078477 – presentata per *divisione/ampliamento/diversa distribuzione degli spazi interni*, che ha classato i beni in categoria catastale A/3 ove, semmai, andava classato in categoria F/3 ossia "*un'unità immobiliare in corso di costruzione, non ancora ultimata e quindi non capace di produrre reddito", così come in fatto.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, circa: non conosciute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non conosciute
Spese straordinarie di gestione immobile deliberate ed insolute alla data della perizia: non conosciute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non conosciute
Cause in corso: non conosciute
I beni in questione sono interclusi; dalla pubblica via vi si accede attraversando l'area cortilizia di cui al mappale 472, poi attraverso

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

l'androne al mapp. 457 e, in ultimo, dalla stradina sterrata di cui al mapp. 462 (cfr. estratto di mappa all. 3 e 3.1).

***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 24/07/2006

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per l'intero (1000/1000) dal 24/07/2006 ad oggi in forza Atto pubblico di compravendita a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 24/07/2006 rep. 9888/2451, trascritto a Lodi in data 27/07/2006 ai nn.18458/10691.

  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 DAL 24/07/2006 AL 10/05/2005

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietari per la quota di ½ ciascuno (*quindi per l'intero*) dal 10/05/2005 al 24/07/2006 in forza di Denuncia di Successione in morte della madre xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (*deceduta il 10/05/2005),* trascritta a Lodi in data 28/06/2006 ai nn. 9791/5679

6.2.2 DAL 10/05/2005 AL 27/07/1971

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietari per la quota di 2/8 ciascuno e xxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria e per la quota di 4/8, salvo l'usufrutto uxorio, in forza di Denuncia di Successione in morte del padre e marito xxxxxxxxxxxxxxxx (*deceduto il 27/07/1971),* dal 27/07/1971 al 10/05/2005, trascritta a Lodi in data 10/07/1972 ai nn. 4683/3321.

  - **Accettazione tacita dell'eredità,** atto a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 24/07/2006 rep. 9888/2451, trascritta a Lodi in data 30/10/2024 ai nn. **12346/17714**;
  - **Accettazione tacita dell'eredità,** atto a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 24/07/2006 rep. 9888/2451, trascritta a Lodi in data 30/10/2024 ai nn. **12347/17715**;
  - **Accettazione tacita dell'eredità,** atto a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 24/07/2006 rep. 9888/2451, trascritta a Lodi in data 29/07/2025 ai nn. 13872/9288 .

6.2.2 DAL 27/07/1971AL 07/08/1938

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietari in parti uguali e indivise in forza di atto di compravendita a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxx del 07/08/1938 rep. 9700/4814, trascritto a Losi il 13/10/1938 ai nn. 1979/2427.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

- **D.I.A. del 28/09/2006 prot. n. 5708 – Prat. Ed. n. 34/06** per la ristrutturazione e divisione in 2 unità abitative della casa di cui al mapp. 456 (cfr. all. 9) – pratica prorogata, non completata e decaduta;
- **D.I.A. del 19/11/2010 prot. n. 6617 – Prat. Ed. n. 36/10** per la ristrutturazione e divisione in 2 unità abitative della casa di cui al mapp. 456 (cfr. all. 9.1) – pratica non completata e decaduta;

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Graffignana - (LO) – via Roma snc (verosimilmente civ. n. 104) **piano terreno**.

Costituita da:

- piano terreno: da ingresso/soggiorno, da un angolo cottura e da bagno (monolocale) e da ½ dell'area cortilizia antistante quale bene comune non censibile col il bene di cui al punto "B".

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 37,25, che si arrotondano a **m² 38,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 5, mapp. 456, **sub. 2**, cat. A/3, cl. 3, vani 2,5, sup. catast. tot. 39,00 m², via Roma n. 62, piano T., R.c. € 108,46.

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 beni comuni non censibili al mapp. 456 del fg. 5 e area cortilizia di proprietà di terzi al fg. 5 mapp. 451, a Est e Sud mapp. 457, a Ovest beni comuni non censibili al mapp. 456 del fg. 5.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Graffignana (LO), fg. 5, mapp. 456, in cui è inserito il bene in esame (cfr. all. 3).

L'edificio risale verosimilmente all'inizio/metà del secolo scorso ed è costituito da 2 piani fuori terra. Tra il 2006 al 2013 circa, nell'immobile sono state iniziate opere di ristrutturazione ad oggi non completate e lo stato dei luoghi si trova in totale abbandono.

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 T.	**m² 37.25**	1,00	**m² 37.25**	
- ½ area cortile	**m² 11.39**	0,10	**m² 1.14**	
Totali	**m² 48.64**		**m² 38.39**	**m² 38.00**

Sintesi Caratteristiche descrittive:

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Fondazioni (struttura):	materiale: non verificabili.
Strutture verticali (struttura):	materiale: muratura piena di laterizio, condizioni: scadente, in molte zone alla base vi è forte presenza di umidità di risalita per capillarità con distacchi di intonaco.
Solai (struttura):	materiale: laterocemento, condizioni: non verificabili.
Copertura (struttura):	tipologia: a padiglione, materiale: tegole di coppo di laterizio, condizioni: discrete.
Scale (struttura):	tipologia: al piano terra non vi sono scale.
Balconi (struttura):	materiale: al piano terra non v'è balcone ma area cortilizia catastalmente censita come bene comune non censibile, condizioni: scadente.
Recinzione (componente edilizia):	materiale: blocchetti di cemento alla base e paletti e rete metallica plastificata, condizioni: scadenti.
Cancello pedonale (componente edilizia):	tipologia: assente, manca una parte di recinzione.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura piena di laterizio, rivestimento: intonaco di malta fine, condizioni: scadente .
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: a due battenti, materiale: legno e vetrocamera, protezione: persiane di legno tinto noce non montate ma disponibili a piè d'opera, condizioni: necessitano di manutenzione.
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: di sicurezza ad un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: necessita di manutenzione.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, zoccolini di ceramica condizioni: il pavimento e lo zoccolino sono nuovi ma fortemente sporchi.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: nell'angolo cottura non vi è il rivestimento; nel bagno il rivestimento è di piastrelle di ceramica:, condizioni: normali.
Pareti interne (componente edilizia):	materiale: muratura piena di laterizio, rivestimento: intonaco di malta fine, condizioni: scadente, in molte zone alla base vi è forte presenza di umidità di risalita per capillarità con distacchi di intonaco.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a un battente (solo per il bagno), materiale: legno tamburato e laminato, completa di ferramenta condizioni: normali
Soffitti (componente edilizia):	materiale: intonaco civile, condizioni: normali.
Antenna Tv (componente edilizia):	impianto non completato, mancano i frutti, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Citofonico	impianto non completato, citofono mancante,

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

(impianto):	condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
raffrescamento (impianto):	tipologia: non presente
Gas (impianto):	tipologia: sono presenti le tubazione del gas metano in parte a vista e in parte sottotraccia; manca il contatore del gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: impianto non completato, risultano infilati i cavi elettrici nei corrugati sottotraccia ma mancano i frutti;, conformità: non attestata.
Fognatura (impianto):	tipologia: sottotraccia, conformità: non attestata.
Idrico sanitario (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: impianto nuovo e mai messo in funzione, conformità: non attestata. Nel bagno sono presenti 3 sanitari completi di rubinetteria (bidet, WC e vasca da bagno). Nell'angolo cottura sono presenti gli attacchi per il lavandino.
Termico (impianto):	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, radiatori: elementi di ghisa, caldaia: murale tipo "C", condizioni: la caldaia è nuova e mai messa in funzione, conformità: non attestata.

Descrizione **Abitazione** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Graffignana - (LO) – via Roma snc (verosimilmente civ. n. 104) piano **primo**.
Costituita da:

- piano primo: da balcone, da ingresso/soggiorno, da un angolo cottura, da disimpegno e da un bagno (monolocale) e da ½ dell'area cortilizia antistante quale bene comune non censibile col il bene di cui al punto "A"

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 40,19, che si arrotondano a **m² 40,00**.
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 5, mapp. 456, **sub. 3**, cat. A/3, cl. 3, vani 2,5, sup. catast. tot. 42,00 m², via Roma n. 62, piano T., R.c. € 108,46.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 2 e 2.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord beni comuni non censibili al mapp. 456 del fg. 5 e area cortilizia di proprietà di terzi al fg. 5 mapp. 451, a Est e Sud mapp. 457, a Ovest beni comuni non censibili al mapp. 456 del fg. 5.
***N.B.**: Entrambe le abitazioni di cui al punto "A" e "B" derivano dal frazionamento della precedente ed unica abitazione. Al piano primo vi si accedeva da una scala esterna posta sul fronte della casa e sul*

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

cortiletto antistante. Le abitazioni, così come configurate ad oggi, sono state sottoposte a opere di ristrutturazione che sono state interrotte. Lo stato dei luoghi non è pertanto ultimato e mancano numerose lavorazioni e finiture. L'abitazione del piano primo è privo di scala d'accesso; attualmente per accedervi occorre una scala a pioli o un trabattello.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Graffignana (LO), fg. 5, mapp. 456, in cui è inserito il bene in esame (cfr. all. 3).

L'edificio risale verosimilmente all'inizio/metà del secolo scorso ed è costituito da 2 piani fuori terra. Tra il 2006 al 2013 circa, nell'immobile sono state iniziate opere di ristrutturazione ad oggi non completate e lo stato dei luoghi si trova in totale abbandono.

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 1.	**m² 37.25**	1,00	**m² 37.25**	
- ½ area cortile	**m² 11.39**	0,10	**m² 1.14**	
Balcone	**m² 6.00**	0,30	**m² 1.80**	
Totali	**m² 54.64**		**m² 40.19**	**m² 40.00**

Sintesi Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: non verificabili.

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura piena di laterizio , condizioni: scadente.

Solai (struttura): materiale: laterocemento, condizioni: non verificabili.

Copertura (struttura): tipologia: a padiglione, materiale: tegole di coppo di laterizio, condizioni: discrete.

Scale (struttura): tipologia: l'unità immobiliare è priva di scale e vi si accede mediante l'utilizzo di scala a pioli o trabattello

Balconi (struttura): materiale: latero cemento, condizioni: scadente, il balcone è privo di impermeabilizzazione, il sottobalcone mostra segni di infiltrazioni d'acqua e distacchi dell'intonaco, non vi è la pavimentazione e il parapetto; il frontalino è rivestito con scossalina di lamiera di rame.

Recinzione (componente edilizia): materiale: con blocchetti di cemento alla base e paletti e rete metallica plastificata, condizioni: scadenti.

Cancello pedonale (componente edilizia): tipologia: assente, manca una parte di recinzione.

Pareti esterne materiale: muratura piena di laterizio, rivestimento:

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

(componente edilizia):	intonaco di malta fine, condizioni: scadente .
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: a due battenti, materiale: legno e vetrocamera, protezione: persiane di legno tinto noce non montate ma disponibili a piè d'opera, condizioni: necessitano di manutenzione.
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: non presente, inteso che non è stata realizzata la porta d'ingresso (evidentemente per l'interruzione dei lavori e per il fatto che l'accesso avrebbe dovuto essere realizzato in collegamento con la scala (non costruita) su fondo di proprietà di terzi.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, zoccolini mancanti; condizioni: il pavimento è nuovi ma sporco; nel bagno manca la pavimentazione e il rivestimento.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: nell'angolo cottura non vi è il rivestimento così come nel bagno: condizioni: al rutico.
Pareti interne (componente edilizia):	materiale: muratura piena di laterizio, rivestimento: intonaco di malta fine, nel disimpegno vi è lo scasso in breccia nel muro perimetrale destinato, secondo il progetto, alla realizzazione della porta d'ingresso, condizioni: scadente.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: mancanti
Soffitti (componente edilizia):	materiale: intonaco civile, condizioni: in alcune zone presenta crepe e intonaco in fase di distacco, che lascia presagire infiltrazioni d'acqua dal tetto.
Antenna Tv (componente edilizia):	impianto non completato, mancano in frutti, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Citofonico (impianto):	impianto non completato, citofono mancante, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
raffrescamento (impianto):	tipologia: non presente
Gas (impianto):	tipologia: non presente, mancano le tubazioni e il contatore del gas metano, conformità: non attestata
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: impianto non completato, risultano infilati, in parte, i cavi elettrici nei corrugati sottotraccia ma mancano i frutti;, conformità: non attestata.
Fognatura (impianto):	tipologia: sottotraccia, conformità: non attestata.
Idrico sanitario (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: impianto nuovo e mai messo in funzione, conformità: non attestata. Il bagno è presente la sola vasca da bagno ma sono presenti gli impianti per i restanti apparecchi sanitari (vaso, bidet, lavabo) Nell'angolo cottura sono presenti gli attacchi per il

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

lavandino.

Termico (impianto): tipologia: autonomo, alimentazione: non identificata, radiatori: mancanti, caldaia: mancante: conformità: non attestata.

Descrizione **Magazzino (rustico)** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il magazzino (rustico) disposto su due piani e annessa area cortilizia, sito in Comune di Graffignana - (LO) – via Roma snc (verosimilmente civ. n. 104) piano **Terra e piano Primo**

Costituita da:

- piano terra: da 2 locali ad uso magazzino (di cui in uno non si è potuto accedere) e area cortilizia;
- piano primo: da un ex fienile aperto su tre lati, chiuso sul quarto con parete di mattoni pieni disposti a croce; il tetto ha struttura di legno e coppi di laterizio prossimo al crollo.

Il bene sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 56,91, che si arrotondano a **m² 57,00**.

La superficie è stata calcolata in base ai possibili rilievi diretti e desunti graficamente riparametrando la scheda catastale.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 5, mapp. 468, **sub. 1**, cat. C/2, cl. 1, m² 52,00, sup. catast. tot. 50,00 m², via Roma n. 62, piano T.-1., R.c. € 56,40.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 4 e 4.1).

Coerenze del magazzino (rustico) in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord stradina sterrata al mapp. 462 del fg. 5, a Est mapp. 469 del fg. 5, a Sud. mapp- 479 e mapp. 479 del fg. 5, a Ovest mapp. 467 del fg. 5.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Graffignana (LO), fg. 5, mapp. 468, in cui è inserito il bene in esame (cfr. all. 3.1).

La costruzione del rustico in oggetto risale, verosimilmente alla metà del secolo scorso ed è costituito da 2 piani fuori terra.

Le altezze interne al piano terra, per quanto è stato possibile misurare, è di mt. 2,20/2,30, quelle dell'ex fienile soprastante sono di circa mt 4,50 max e circa mt. 3,00 min.

É fatiscente lo stato di manutenzione e conservazione del bene.

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Magazzino P.T. (rustico)	**m² 35.75**	1,00	**m² 35.75**	
Fienile P.1.	**m² 35.75**	0,25	**m² 8.94**	
Area esterna	**m² 122.25**		**m² 12.23**	

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Totali	**m² 193.75**	**m² 56.91**	**m² 57.00**

Sintesi Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale: non verificabili.
Strutture verticali (struttura):	materiale: muratura piena di laterizio, condizioni: scadente
Solai (struttura):	materiale: travi e assito di legno con sovrastante gettata di cemento, condizioni: scadente.
Copertura (struttura):	tipologia: a falda capanna in condivisione con il confinante, materiale: travi e travetto di legno con soprastanti tegole di coppo di laterizio, condizioni: pericolante (in fase di crollo).
Scale (struttura):	tipologia: l'unità immobiliare è priva di scale. Si accede al fienile mediante l'utilizzo di scala a pioli.
Balconi (struttura):	materiale: non vi sono balconi
Recinzione (componente edilizia):	materiale: muratura alla base e paletti e rete metallica, condizioni: scadenti.
Cancello pedonale e carrale (componente edilizia):	tipologia: ad un battente con telaio in ferro e rete, condizioni; scadente
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura piena di laterizio, rivestimento: intonaco rustico, condizioni: scadente.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: laddove presenti sono a battente, materiale: tavole di legno da cantiere assemblate tra loro, condizioni: scadente.
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: come punto precedente
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: battuto di terra e battuto di cemento.
Pareti interne (componente edilizia):	materiale: muratura piena di laterizio, rivestimento: intonaco rustico laddove presente, condizioni: scadente
Soffitti (componente edilizia):	materiale: travi e assito di legno, condizioni: scadente.
Impianti tecnologici;	non vi sono impianti tecnologi
Area esterna:	tipologia: a verde incolto, con presenza di verosimili fondazioni e muretto di piccolo corpo di fabbrica demolito. Presenza di tettoie precarie e pericolanti con copertura di lastre ondulate di Eternit e lastre ondulate

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

di lamiera in aderenza al rustico.

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 Graffignana(LO), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi e Provincia, ufficio tecnico del Comune, 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

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

24 mesi, con lo scopo di reperire, attraverso atti di compravendita di beni similari, parametri di confronto. A tal riguardo non sono stati reperiti rogiti (comparabili) relativi alla compravendita di beni di segmento simile a quello oggetto della presente stima, che, per le sue caratteristiche costruttive e di mancanza di opere e di finiture interne, in pratica, si pone in un segmento unico nel suo genere.
Considerata l'incidenza dei costi per l'ultimazione dei lavori e di finiture che, nel caso di specie, mancano, si stima il bene così come nello stato di fatto e come da istruzioni verbali del G.E. forniti in sede di udienza del 02/07/2025, riconducendolo ad immobili da ristrutturare, venduti di recente nella zona e per i quali, praticando la media di valori, si ritiene ragionevole assumere come più probabile valore di mercato per il bene in oggetto € 500,00 (arrotondate per difetto) per metro quadrato di costruzione.
Per il magazzino (rustico) si ritiene di considerarlo quale accessorio complementare indiretto all'abitazione applicando il coefficiente di ragguaglio nella misura del 50% e quindi € 250,00 per metro quadrato commerciale di costruzione.

8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. abitazione P. T.	**m² 38.00**	€ 19.000,00	**€ 19.000,00** circa €/² 500,00
B. abitazione P. 1.	**m² 40.00**	€ 20.000,00	**€ 20.000,00** circa €/² 500,00
C. magazzino (rustico)	**m² 57.00**	€ 14.228,13	**€ 14.229,13** circa €/² 250,00
Totali:		*€ 53.228,13*	***€ 53.228,13***

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: **€ 7.984,22**

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: **€ 12.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 45.243,01**

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: **€ 33.243,91**

Melegnano, 17 novembre 2025

il perito
geom. Nicola Paciulli

Elenco allegati
alla Consulenza Tecnica d'Ufficio Proc. R.G.E. n. 103/2024

All. n°	Descrizione
1	VISURA CATATALE - FG. 5, MAPP. 456 , SUB. 2
1.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 5, MAPP. 456 , SUB. 2
2	VISURA CATATALE - FG. 5, MAPP. 456 , SUB. 3
2.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 5, MAPP. 456 , SUB. 3
3	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FG. 5, MAPP. 456
3.1	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FG. 5, MAPP. 468
4	VISURA CATATALE - FG. 5, MAPP. 468 , SUB. 1
4.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 5, MAPP. 468, SUB. 1
5	RISCONTRO AGENZIA ENTRATE - NO CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO D'USO
6	COPIA ELENCHI SINTETICI DELLE FORMALITÀ 02/11/2025
7	PARERE UFFICIO TECNICO COMUNE GRAFFIGNANA
8	COPIA TITOLO DI PROVENIENZA
9	COPIA D.I.A. – PRATICA 34/2006
9.1	COPIA D.I.A. – PRATICA 36/2010
10	CERTIFICATI ANAGRAFICI + ESTR. SUNTO MATRIMONIO
11	ELABORATO FOTOGRAFICO
12	RICEVUTA INVIO PERIZIA AL CREDITORE/I E DEBITORE/I

Il perito
geom. Nicola Paciulli

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4