

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da

N. Gen. Rep. 201/2023

Giudice: Dott.ssa Giulia I. LOI
Custode Giudiziario: Avv. Caterina BERSANI

ELABORATO PERITALE

LOTTO 12

Beni in
Comune di San Colombano al Lambro (MI)
Via Dalcerra Tosi n° 7 / 11

Tecnico Incaricato: Ing. Bruno Zagarese
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.462
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. ZGRBRN65B25A783W – P.IVA 00998830624

con studio in Lodi (LO) – Via Colle Eghezzone n.5
telefono 0371425241
cellulare: 3355737839
fax 0371425241
e-mail: bruno.zagarese@libero.it

**Bene immobile sito alla via Dalcetri Tosi n° 7 / 11
del Comune di San Colombano al Lambro (MI)
Lotto 012**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un posto auto scoperto ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale sito alla via Dalcetri Tosi n° 7 / 11 del Comune di San Colombano al Lambro (MI).

Il bene oggetto di vendita presenta l'accesso dall'area comune a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla strada pubblica.

Il posto auto, inoltre, si presenta ben delimitato dalle restanti proprietà confinanti e dotato di una pavimentazione in battuto di cemento.

In generale, il posto auto oggetto di stima si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 22,00 mq.

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- *Posto auto scoperto*, Foglio 9 di San Colombano al Lambro, mappale 37, Sub. 703; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 23 mq; Rendita: 49,89 € e scheda intestata a ***** ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** (***** *****), proprietà 1/1.

Le coerenze del posto auto scoperto oggetto di stima sono le seguenti:

a Nord: spazio comune; ad Est: spazio comune; a Sud: via Dalcetri Tosi; ad Ovest: beni al mappale 21 del Fg. 9.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, residenziale, a traffico sostenuto con parcheggi limitati

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Servizi offerti dalla zona: sufficienti.

Principali centri limitrofi: Sant'Angelo Lodigiano e Lodi

Collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo eseguito, la detenzione dei beni oggetto di stima competeva alla ***** ***** con sede in ***** in forza di Contratto di Locazione ultranovennale opponibile alla presente procedura (*vedi successivo punto 4.1.4 della presente relazione*).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (alla data del 15.01.2025):

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

4.1.1. **Convenzioni edilizie:** Nessuna.

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

4.1.3. **Atti per costituzione servitù:** Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Contratto di locazione ultranovennale stipulato dal Notaio ***** ** ***** in data 12.07.2018 (Rep. 7405/6092 – Registrato a Bassano del Grappa il 18.07.2018 al n. 7639 serie IT) – trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 20.07.2018 (nn. 12538/8158) a favore di ***** ***** con sede in ***** ed a carico di ***** ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** per la concessione in locazione per la durata di 30 anni, a partire dal 12.07.2018, dei beni

oggetto di stima.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in forza di Atto del Notaio ***** del 03.05.2006 (nn. 22894/9791 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il 10/05/2006 (nn° 10735/2463)

A favore: ***** con sede
in *****

A carico: ***** con sede in *** ***** **

Importo capitale: € 1.300.000,00

Importo ipoteca: € 2.600.000,00

Durata ipoteca: 12 anni

Annotazioni

La suddetta ipoteca presenta diverse annotazioni che non riguardano i beni oggetto della presente stima.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di **** ***** ***** con sede in ***** , contro ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** , emesso dal Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 (n° 2892 di Rep.), trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 30/10/2023 (nn° 17728/11919) per la somma di € 874.962,66 che colpisce i beni oggetto di stima.

Note

Il suddetto Pignoramento risulta annotato di restrizioni che non riguardano i beni oggetto della presente stima.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- Per eventuali altre limitazioni a carico dei beni oggetto di vendita, si rimanda all'atto di provenienza allegato al presente rapporto di stima che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale e nei limiti delle stesse, lo scrivente ha accertato che i beni oggetto di stima presentano uno stato dei luoghi che risulta conforme a quello riportato nei grafici allegati agli atti autorizzativi presenti presso l'archivio dell'ufficio.

4.3.2. Conformità catastale: la scheda catastale del bene risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 Per tutte le altre informazioni non espressamente menzionate, si rimanda all'atto di provenienza del bene allegato alla presente che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato;
- 5.2 Per quanto attiene alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, ad eventuali spese insolite oltre che ad ogni altra informazione relativa alla gestione delle parti comuni del fabbricato, si rimanda all'Amministratore del Condominio ed al Custode Giudiziario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 ***** ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** , piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 21.03.2006 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 08.03.2006 (nn° 22688/9621) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data in data 21.03.2006 (nn. 6622/3720). L'***** ***** aveva acquistato il bene dai Signori *****

6.1.2 Precedenti proprietari

- ***** ***** (***** - *****), piena proprietaria per la quota ideale ed indivisa pari ai 500/1.000 dell'intero, e ***** ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari ai 500/1.000 dell'intero. I predetti risultano proprietari dal 29.04.2001 al 21.03.2006 in forza di Successione legittima in morte di **** ***** , deceduta in data 29.04.2001, trascritta presso la Conservatoria di Lodi in data 22.10.2001 (nn° 16968/10344);

Note

Risulta trascritta successione integrativa, in data 23.02.2006 (nn° 4090/2205), ed accettazione tacita di eredità, in forza di Atto del Notaio ***** ***** del 08.03.2006 (Rep. 22688/9621), trascritto in data 21.03.2006 (nn° 6623/3721);

- **Anteriormente al ventennio**, i beni in narrativa appartenevano alla Signora ***** ***** (***) ***** ** ***** - *****) in forza di atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 07.10.1969, trascritto a Lodi in data 29.10.1969 (nn° 6896/4346), per la quota di ½ dell'intero, e per atto di compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 07.09.1968, trascritto a Lodi in data 01.10.1968 (nn° 6791/4158), per la restante quota di ½ dell'intero.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Colombano al Lambro, lo scrivente ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività (Prot. 6814) presentata dall'***** ***** ***** in data 22 Aprile 2006 per le opere di nuova costruzione del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;
- Denuncia Inizio Attività (Prot. 20985) presentata dall'***** ***** ***** in data 21 Dicembre 2006 per l'esecuzione delle opere in variante rispetto a quelle autorizzate con la D.I.A. del 22/04/2006 (Prot. 6814);
- Denuncia Inizio Attività (Prot. 16314) presentata dall'***** ***** ***** in data 02 Ottobre 2007 per l'esecuzione delle opere in variante rispetto a quelle autorizzate con la D.I.A. del 22/04/2006 (Prot. 6814);
- Denuncia Inizio Attività (Prot. 11782) presentata dall'***** ***** ***** in data 04 Agosto 2009 per l'esecuzione delle opere di completamento autorizzate con la D.I.A. del 22/04/2006 (Prot. 6814);
- Comunicazione di Fine Lavori presentata in data 24.11.2009;
- Richiesta Certificato di Agibilità presentata dall'***** ***** ***** in data 27 Novembre 2009 (Prot. 17858).

**Posto auto scoperto
al piano terra
di cui al punto A**

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un posto auto scoperto ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale sito alla via Dalcetri Tosi n° 7 / 11 del Comune di San Colombano al Lambro (MI).

Il bene oggetto di vendita presenta l'accesso dall'area comune a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla strada pubblica.

Il posto auto, inoltre, si presenta ben delimitato dalle restanti proprietà confinanti e dotato di una pavimentazione in battuto di cemento.

In generale, il posto auto oggetto di stima si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 22,00 mq.

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- *Posto auto scoperto*, Foglio 9 di San Colombano al Lambro, mappale 37, Sub. 703; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 23 mq; Rendita: 49,89 € e scheda intestata a ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** (***** *****), proprietà 1/1.

Le coerenze del posto auto scoperto oggetto di stima sono le seguenti:

a Nord: spazio comune; ad Est: spazio comune; a Sud: via Dalcetri Tosi; ad Ovest: beni al mappale 21 del Fg. 9.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	22,00	1,00	22,00
Totale		22,00		22,00
Totale arrotondato				22,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali parziale

recinzione:

materiale: muratura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni è stato adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che giunge alla determinazione del valore cercato attraverso una comparazione del bene oggetto di valutazione con i prezzi formati sul libero mercato per la compravendita di beni assimilabili a quello in valutazione. Inoltre, il presente giudizio di stima ha tenuto conto della natura del bene, dell'ubicazione territoriale, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie ed alle autorizzazioni amministrative.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di San Colombano al Lambro;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - *Prezzi degli immobili in Lodi e Provincia edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;*
 - *Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate;*
 - *Osservatorio Immobiliare edito da "Il Sole 24 Ore";*
 - *Indagini di mercato, con relative comparazioni, su compravendite avvenute negli ultimi anni di beni immobili assimilabili a quelli oggetto di valutazione;*

8.3. Valutazione corpi

A. Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto scoperto	22,00	€ 600,00	€ 13.200,00

- Valore complessivo intero bene: **€ 13.200,00**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 13.200,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto scoperto	22,00	€ 13.200,00	€ 13.200,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 1.980,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **- Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **- Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 11.220,00**
- Che si arrotondano pari a: **€ 11.000,00**

Relazione lotto 012 creata in data 04/02/2025

Il perito
Dott. Ing. Bruno Zagarese