

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 04

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 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un alloggio ad uso civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito alla via Dalcetri Tosi n° 7 / 11 del Comune di San Colombano al Lambro (MI) oltre cantina e locale box ad uso autorimessa al piano interrato del medesimo condominio.

L'alloggio presenta l'accesso dal pianerottolo di piano, il locale cantina dal corridoio comune ed il locale box dal corsello a cui, a sua volta, si accede dalla strada pubblica mediante accesso carrabile munito di cancello a doppia anta a battente.

Sotto il profilo architettonico, l'alloggio risulta composto dai seguenti locali: ingresso/disimpegno; soggiorno/pranzo, con angolo cottura e balcone; camera con finestra e locale bagno con finestra.

Sotto il profilo edilizio l'alloggio presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna pari a circa 2,70; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta a battente blindata all'ingresso; porte interne del tipo a battente in legno; serramenti esterni in legno dotati di vetro camera e scuretti in legno di protezione; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno a servizio dell'alloggio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; piatto doccia; bidet e lavabo, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il *locale cantina* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,30 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; pareti e plafone finiti a rustico; porta a battente all'ingresso.

Il *locale box auto* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,30 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti e plafone a rustico; porta basculante in lamiera all'ingresso.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, l'alloggio oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 79,50 mq.

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

- *Alloggio*, Foglio 25 di San Colombano al Lambro, mappale 33, Sub. 717; Categoria: A/3; Classe: 5; Consistenza: 3,5 vani; Rendita: 298,25 € e scheda intestata a ***** ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** (*****), proprietà 1/1;
- *Locale cantina*, Foglio 25 di San Colombano al Lambro, mappale 33, Sub. 751; Categoria: C/2; Classe: 3; Consistenza: 3 mq; Rendita: 3,72 € e scheda intestata a ***** ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** (*****), proprietà 1/1.
- *Locale box auto*, Foglio 25 di San Colombano al Lambro, mappale 33, Sub. 730; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 19 mq; Rendita: 48,08 € e scheda intestata a ***** ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** (*****), proprietà 1/1.

Le coerenze dell'alloggio oggetto di stima sono le seguenti:

a Nord: beni al Sub. 716; ad Est: vano scala; a Sud: sbalzo su beni al Sub. 711 del piano terra; ad Ovest: cortile comune.

Le coerenze del locale cantina oggetto di stima sono le seguenti:

a Nord: cantina al Sub. 714; ad Est: vano scala; a Sud: cantina al Sub. 750; ad Ovest: corridoio comune.

Le coerenze del locale box oggetto di stima sono le seguenti:
a Nord: box al Sub 731; ad Est: terrapieno; a Sud: box al Sub. 729; ad Ovest: corsello
box.

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 San Colombano al Lambro, 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: ***** ***** ***** s.c.r.l. con sede
in *****

A carico: ***** ***** S. r. l. 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 **** ***** ***** S. r. l. con sede in ***** , contro ***** ***** S. r. l. 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 Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica;

5.2 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;

5.3 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 ***** S. r. l. con sede in *** ***** ** ***** , piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 09.11.2006 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 31.10.2006 (nn° 667/521) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data in data 09.11.2006 (nn. 26503/14928). L'***** ***** aveva acquistato dal Sig. *****.

6.1.2 Precedenti proprietari

Relativamente ai mappali 36 – 37 del Fg. 25

- ***** ***** (***** ***** – *****), pieno proprietario per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. Il predetto risulta proprietaria dal 28.04.2004 al 09.11.2006 in forza di Atto di Compravendita stipulato Notaio ***** ***** ***** in data 03.04.2004 (Rep. 299591/9649) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 28.04.2004 (nn° 8311/4853). Il Sig. ***** aveva acquistato i beni dalla Signora ***** *****.
- **Anteriormente al ventennio**, i beni in narrativa appartenevano alla Signora ***** ***** (**** – *****) in forza di Successione legittima in morte di ***** ***** , deceduto in data 11.04.1989, registrata a Lodi in data 06.11.1991 (n° 78 – Vol. 96) e trascritta a Lodi

in data 09.11.1991 (nn. 12981/8412).

Note

Si precisa che non risulta presentata l'accettazione di eredità e che risulta presente la rinuncia all'eredità da parte del coniuge, Signora *****
***** , in forza di atto del Notaio ***** ***** del 29.09.1998 (Rep. 210174/5736).

Relativamente al mappale 35 del Fg. 25

- ***** ***** (***** ***** - *****), pieno proprietario per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. Il predetto risulta proprietaria dal 28.04.2004 al 09.11.2006 in forza di Atto di Compravendita stipulato Notaio ***** ***** ***** in data 03.04.2004 (Rep. 299591/9649) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 28.04.2004 (nn° 8311/4853). Il Sig. ***** aveva acquistato i beni dalla Signora ***** ***** e dal Sig. ***** ***** , coniugi in regime di comunione legale;
- **Anteriormente al ventennio**, i beni in narrativa appartenevano alla Signora ***** ***** (**** - *****) ed al Sig. **** ***** ***** (***** - *****) in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 17.03.1981 (Rep. 209444) trascritto a Lodi in data 16.04.1981 (nn. 3372/2365). I Signori ***** e ***** avevano acquistato i beni dai Signori ***** ***** e ***** ***** .

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'Immobiliare ***** ***** 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'***** ***** S. r. l. 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'***** ***** S. r. l. 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'***** ***** S. r. l. 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'***** ***** S. r. l. in data 27 Novembre 2009 (Prot. 17858).

**Alloggio ad uso civile abitazione con cantina e
locale box ad uso autorimessa
di cui al punto A**

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un alloggio ad uso civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito alla via Dalcerrri Tosi n° 7 / 11 del Comune di San Colombano al Lambro (MI) oltre cantina e locale box ad uso autorimessa al piano interrato del medesimo condominio.

L'alloggio presenta l'accesso dal pianerottolo di piano, il locale cantina dal corridoio comune ed il locale box dal corsello a cui, a sua volta, si accede dalla strada pubblica mediante accesso carrabile munito di cancello a doppia anta a battente.

Sotto il profilo architettonico, l'alloggio risulta composto dai seguenti locali: ingresso/disimpegno; soggiorno/pranzo, con angolo cottura e balcone; camera con finestra e locale bagno con finestra.

Sotto il profilo edilizio l'alloggio presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna pari a circa 2,70; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta a battente blindata all'ingresso; porte interne del tipo a battente in legno; serramenti esterni in legno dotati di vetro camera e scuretti in legno di protezione; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno a servizio dell'alloggio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; piatto doccia; bidet e lavabo, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il locale cantina presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,30 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; pareti e plafone finiti a rustico; porta a battente all'ingresso.

Il locale box auto presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,30 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti e plafone a rustico; porta basculante in lamiera all'ingresso.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, l'alloggio oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 79,50 mq.

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

- *Alloggio*, Foglio 25 di San Colombano al Lambro, mappale 33, Sub. 717; Categoria: A/3; Classe: 5; Consistenza: 3,5 vani; Rendita: 298,25 € e scheda intestata a ***** ***** S. r. l. con sede in *** ***** ** ***** (*****), proprietà 1/1;
- *Locale cantina*, Foglio 25 di San Colombano al Lambro, mappale 33, Sub. 751; Categoria: C/2; Classe: 3; Consistenza: 3 mq; Rendita: 3,72 € e scheda intestata a ***** ***** S. r. l. con sede in *** ***** ** ***** (*****), proprietà 1/1.
- *Locale box auto*, Foglio 25 di San Colombano al Lambro, mappale 33, Sub. 730; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 19 mq; Rendita: 48,08 € e scheda intestata a ***** ***** S. r. l. con sede in *** ***** ** ***** (*****), proprietà 1/1.

Le coerenze dell'alloggio oggetto di stima sono le seguenti:

a Nord: beni al Sub. 716; ad Est: vano scala; a Sud: sbalzo su beni al Sub. 711 del piano terra; ad Ovest: cortile comune.

Le coerenze del locale cantina oggetto di stima sono le seguenti:

a Nord: cantina al Sub. 714; ad Est: vano scala; a Sud: cantina al Sub. 750; ad Ovest: corridoio comune.

Le coerenze del locale box oggetto di stima sono le seguenti:

a Nord: box al Sub 731; ad Est: terrapieno; a Sud: box al Sub. 729; ad Ovest: corsello box.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio Piano Primo	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
Balcone	Sup. reale lorda	7,50	0,35	2,62
Cantina	Sup. reale lorda	3,00	0,20	0,60
Locale box	Sup. reale lorda	19,00	0,50	9,50
Totale		79,50		62,72

Totale arrotondato

63,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura e cemento armato

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: misto in latero-cemento

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a tetto

Tramezzatura interna Tipologia: laterizio

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: discrete

Infissi esterni (componente edilizia) tipologia: ante a battente in legno
condizioni: discrete
protezione: scuretti a battente in legno
condizioni: discrete

Rivestimento (componente edilizia) ubicazione: bagno
materiale: piastrelle
condizioni: discrete

Pavimenti (componente edilizia) Ubicazione: alloggio
materiale: piastrelle
Condizioni : discrete

IMPIANTI

Gas (impianto) alimentazione: metano
tipologia:
conformità: da verificare

Elettrico (impianto) tensione: 220 V
tipologia: sottotraccia
conformità: da verificare

Fognatura (impianto) tipologia: da verificare

Idrico (impianto) alimentazione: diretta da rete comunale

Termico (impianto) tipologia: autonomo
diffusori: radiatori
conformità: da verificare

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. Alloggio con cantina e box

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
Alloggio, cantina e box	63,00	€ 1.700,00	€ 107.100,00

- Valore complessivo intero bene:	€ 107.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 107.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Alloggio, cantina e box	79,50	€ 107.100,00	€ 107.100,00

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: **- € 16.065,00**
- 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 **€ 91.035,00**
- Che si arrotondano pari a: **€ 91.000,00**

Relazione lotto 004 creata in data 04/02/2025

Il perito
Dott. Ing. Bruno Zagarese