

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 02

Beni in
Comune di San Colombano al Lambro (MI)
Via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 8

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 Cavalieri di Vittorio Veneto n° 8
del Comune di San Colombano al Lambro (MI)
Lotto 002**

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, composto da piano terra e primo, con annesso cortile privato e locale box ad uso autorimessa, facente parte di un condominio di alloggi a schiera sito alla via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 8 del Comune di San Colombano al Lambro (MI).

L'alloggio presenta l'accesso direttamente dal cortile comune a cui, a sua volta, si accede dalla via pubblica mediante accesso pedonale munito di cancello con anta a battente. Il locale box presenta l'accesso direttamente dal cortile comune a cui, a sua volta, si accede dalla via pubblica mediante accesso carrabile munito di cancello a doppia anta a battente.

Sotto il profilo architettonico, l'alloggio risulta composto dai seguenti locali: al piano terra, ingresso/soggiorno con angolo cottura; camera; locale lavanderia, cantina e cortile privato. Al piano primo dell'alloggio, a cui si accede tramite una comoda scala in muratura, sono presenti i seguenti locali sottotetto: una camera, un locale guardaroba ed il locale bagno.

Sotto il profilo edilizio l'alloggio presenta le seguenti caratteristiche: al piano terra, altezza interna pari a circa 2,70 per il locale ingresso/soggiorno e pari a circa 2,60 m. per la lavanderia e la taverna; al piano primo, l'altezza è variabile e segue l'andamento delle falde della copertura (min. = 1,20 m., max = 2,20 m.); 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 al piano primo 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 lavanderia al piano terra, 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 e lavabo, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il *locale box auto* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,18 m.; pavimentazione in piastrelle; pareti e plafone a rustico; porta basculante in lamiera all'ingresso.

Il *cortile privato*, a cui si accede direttamente dall'alloggio, si presenta, per una parte, pavimentato e per la restante parte a giardino. Il cortile, inoltre, si presenta recintato e ben delimitato dalle proprietà confinanti.

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 247,00 mq (*compreso cortile privato*).

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

- *Alloggio e cortile privato*, Foglio 16 di San Colombano al Lambro, mappale 102, Sub. 713; Categoria: A/3; Classe: 5; Consistenza: 6 vani; Rendita: 511,29 € e scheda intestata a ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** ***** , proprietà 1/1;
- *Locale box*, Foglio 16 di San Colombano al Lambro, mappale 102, Sub. 712; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 15 mq; Rendita: 37,96 € e scheda intestata a ***** ***** con sede in *** ***** **

***** , proprietà 1/1.

Le coerenze dell'alloggio e del cortile privato oggetto di stima sono le seguenti:
a Nord: beni al mappale 523; ad Est: beni al mappale 106; a Sud: altra unità immobiliare al Sub. 714 del mappale 102; ad Ovest: cortile comune.

Le coerenze del locale box oggetto di stima sono le seguenti:
a Nord: beni al mappale 523; ad Est: beni al Sub. 713; a Sud: cortile comune; ad Ovest: altro box al Sub. 711 del mappale 102.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, residenziale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti

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 compete 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 seguenti beni oggetto di stima:
 - a) Fg. 16 di San Colombano al Lambro, mappale 102 Sub. 712;
 - b) Fg. 16 di San Colombano al Lambro, mappale 102 Sub. 713.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore della ***** ** ***** ***** ed a carico della ***** di ***** , iscritta presso la Conservatoria di Lodi in data 09.06.1997 (nn° 7265/1420)
Annotazioni
La suddetta ipoteca risulta annotata di **Cancellazione Totale** trascritta in data 05.09.2005 (nn° 18834/3504) in forza di atto del Notaio ***** ***** del giorno 23.06.2005 (n. 21933 di Rep.);
- Ipoteca volontaria, in forza di Atto del Notaio ***** ***** del 27.05.2005 (nn. 21838/8939 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il 01/06/2005 (nn° 11654/3169)

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

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

Importo capitale: € 800.000,00

Importo ipoteca: € 1.400.000,00

Durata ipoteca: 10 anni

Beni in San Colombano al Lambro alla via Cavalieri di Vittorio Veneto:
censiti nel N.C.E.U. al Fg. 16, mappali 102 Subb. 701 e 702, 97/4, e nel
N.C.T. al Fg. 16 mappali 525, 643 e 95.

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.
Beni colpiti: Fg. 16 di San Colombano al Lambro mappale 102 Subb.
712 e 713.

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 Sulla base di informazioni orali assunte in loco, lo scrivente ha appreso che non
risulta costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni del fabbricato
e che lo stesso viene gestito direttamente dai condomini. 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 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 01.06.2005 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 27.05.2005 (nn° 21837/8938) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data in data 01.06.2005 (nn. 11653/5915). L'***** ***** aveva acquistato dalla ***** ***** di ***** ***** con sede in *****.

6.1.2 Precedenti proprietari

- ***** ***** ** ***** ***** e C. con sede in ***** , piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 19.04.2004 al 01.06.2005 in forza di Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale, da ***** ***** di ***** ***** , stipulato dal Notaio ***** ***** in data 08.03.2004 (Rep. 91817/13080) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 19.04.2004 (nn° 7598/4461);
- **Anteriormente al ventennio**, i beni in narrativa appartenevano alla ***** ***** ** ***** ***** ***** in forza di atto di compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 02.06.1997 (n° 49375/7872 di Rep.) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 09.06.1997 (nn° 7264/4864). In precedenza, i beni appartenevano alle Signore *****.

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. 7857) presentata dall'***** ***** ***** ***** in data 03 Giugno 2005 per le opere di ristrutturazione edilizia del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;
- Denuncia Inizio Attività (Prot. 18501) presentata dall'***** ***** ***** ***** in data 18 Novembre 2005 per l'esecuzione delle opere in variante rispetto a quelle autorizzate con la D.I.A. del 03/06/2005 (Prot. 7857);
- Denuncia Inizio Attività (Prot. 5438) presentata dall'***** ***** ***** ***** in data 03 Aprile 2007 per l'esecuzione delle opere in variante rispetto a quelle autorizzate con la D.I.A. del 03/06/2005 (Prot. 7857);
- Comunicazione di Fine Lavori Parziale presentata in data 07.06.2007
- Richiesta Certificato di Agibilità presentata dall'***** ***** ***** ***** in data 12 Giugno 2007 (Prot. 9295).

Alloggio ad uso civile abitazione, composto da piano terra e primo, con annesso cortile privato 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, composto da piano terra e primo, con annesso cortile privato e locale box ad uso autorimessa, facente parte di un condominio di alloggi a schiera sito alla via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 8 del Comune di San Colombano al Lambro (MI).

L'alloggio presenta l'accesso direttamente dal cortile comune a cui, a sua volta, si accede dalla via pubblica mediante accesso pedonale munito di cancello con anta a battente. Il locale box presenta l'accesso direttamente dal cortile comune a cui, a sua volta, si accede dalla via pubblica mediante accesso carrabile munito di cancello a doppia anta a battente.

Sotto il profilo architettonico, l'alloggio risulta composto dai seguenti locali: al piano terra, ingresso/soggiorno con angolo cottura; camera; locale lavanderia, cantina e cortile privato. Al piano primo dell'alloggio, a cui si accede tramite una comoda scala in muratura, sono presenti i seguenti locali sottotetto: una camera, un locale guardaroba ed il locale bagno.

Sotto il profilo edilizio l'alloggio presenta le seguenti caratteristiche: al piano terra, altezza interna pari a circa 2,70 per il locale ingresso/soggiorno e pari a circa 2,60 m. per la lavanderia e la taverna; al piano primo, l'altezza è variabile e segue l'andamento delle falde della copertura (min. = 1,20 m., max = 2,20 m.); 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 al piano primo 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 lavanderia al piano terra, 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 e lavabo, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il *locale box auto* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,18 m.; pavimentazione in piastrelle; pareti e plafone a rustico; porta basculante in lamiera all'ingresso.

Il *cortile privato*, a cui si accede direttamente dall'alloggio, si presenta, per una parte, pavimentato e per la restante parte a giardino. Il cortile, inoltre, si presenta recintato e ben delimitato dalle proprietà confinanti.

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 247,00 mq (*compreso cortile privato*).

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

- *Alloggio e cortile privato*, Foglio 16 di San Colombano al Lambro, mappale 102, Sub. 713; Categoria: A/3; Classe: 5; Consistenza: 6 vani; Rendita: 511,29 € e scheda intestata a ***** con sede in ***** , proprietà 1/1;
- *Locale box*, Foglio 16 di San Colombano al Lambro, mappale 102, Sub. 712; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 15 mq; Rendita: 37,96 € e scheda intestata a ***** con sede in ***** , proprietà 1/1.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio Piano Terra	Sup. reale lorda	55,00	1,00	55,00
Lavanderia	Sup. reale lorda	10,00	0,50	5,00
Cantina / Taverna	Sup. reale lorda	17,00	0,40	6,80
Cortile privato	Sup. reale lorda	100,00	0,10	10,00
Alloggio Piano Primo	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
Guardaroba	Sup. reale lorda	20,00	0,60	12,00
Locale box	Sup. reale lorda	15,00	0,50	7,50
Totale		247,00		126,30
Totale arrotondato				125,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: misto in latero-cemento
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a tetto
<i>Tramezzatura interna</i>	Tipologia: laterizio
<u>COMPONENTI EDILIZIE</u>	
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	tipologia: ante a battente in legno condizioni: discrete protezione: scuretti a battente in legno condizioni: discrete
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: discrete
<i>Pavimenti (componente edilizia)</i>	Ubicazione: alloggio materiale: piastrelle Condizioni : discrete
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Gas (impianto)</i>	alimentazione: metano tipologia: conformità: da verificare
<i>Elettrico (impianto)</i>	tensione: 220 V tipologia: sottotraccia conformità: da verificare
<i>Fognatura (impianto)</i>	tipologia: da verificare
<i>Idrico (impianto)</i>	alimentazione: diretta da rete comunale
<i>Termico (impianto)</i>	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 cortile privato e locale box ad uso autorimessa

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, cortile e box	125,00	€ 1.900,00	€ 237.500,00

- Valore complessivo intero bene: € 237.500,00

- Valore complessivo diritto e quota: € 237.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Alloggio, cortile e box	247,00	€ 237.500,00	€ 237.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 35.625,00
- 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 € 201.875,00
- Che si arrotondano pari a: € 200.000,00

Relazione lotto 002 creata in data 04/02/2025

Il perito
Dott. Ing. Bruno Zagarese