

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**UNIPOL BANCA S.p.A.**  
C.F. 03719580379

contro



N. Gen. Rep. 376/16

**Giudice Dr.ssa A. D'Addabbo**  
**Custode Giudiziario Dr. Rob. Radicioni**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Angelo Antonio Archidiacono*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 472*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 1126/2010*  
*C.F. RCHNLN63L231061Z-P. Iva 02112280645*

*con studio in Lodi (Lodi) Viale Dalmazia, 21/A*  
*telefono: 0371940602*  
*cellulare: 3385973854*  
*fax: 0371940602*  
*email: archistudio3@hotmail.it*



**Beni in San Colombano Al Lambro (Milano) Località Mostiola Strada Statale Mantovana n. 9  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione indipendente sita in San Colombano Al Lambro (Milano) frazione Mostiola Strada Statale Mantovana n. 9.

**Abitazione indipendente** su due piani, composta da un locale soggiorno ed una cucina con camino al piano terra entrambi con accesso diretto al cortile esterno esclusivo seppur non delimitato, al piano superiore due camere con piccolo disimpegno e bagno. Completa l'abitazione l'annessa cantina al piano interrato.

La proprietà possiede due piccoli cortili esclusivi con annessa tettoia in legno.

L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **103**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a: [REDACTED] nato in Perù (EE) il 4/08/1983, c. f. [REDACTED]  
Foglio 45 Particella 271 Subalterno 705 – cat. A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 309,87 - Piano T-1-S1.

Coerenze: mapp. 271, mapp. 270, strada Statale via Mantovana, mapp. 269.

- A.1. **Cantina:** Posta al piano S1, è composto da un locale di H=2,30. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 29 mq.
- A.2. **Cortile esclusivo e tettoia in legno:** Nella parte intorno all'abitazione di circa 60 mq. Non è delimitato se non catastalmente. Presenta una comoda tettoia di cui alle foto con un'altezza max interna di 2,25 m. La stessa è ricoperta da lastre di amianto da smaltire.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, residenziali, artigianali i principali centri limitrofi sono Pavia, Lodi, Piacenza. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la collina dei vigneti. Le attrazioni storiche presenti sono: il castello di San Colombano.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (15), ferrovia (10).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile era sbarrato, non abitato ma parzialmente arredato.

**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: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di mutuo fondiario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, del giorno 11 gennaio 2007 - Repertorio n. 132.931/9.240 – a rogito del Notaio Emanuele Ferrari di Milano per un montante complessivo di

Euro 270.000,00 di ipoteca

Euro 135.000,00 per sorte capitale, della durata di anni 25, a favore della "UNIPOL BANCA S.P.A.", con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna, Piazza della Costituzione 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e contro

[REDACTED] nato in Perù (EE) il 4/08/1983 c. f. [REDACTED]

**4.2.2. Pignoramenti:**

ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - Ufficiale Giudiziario di Lodi (LO) in data 18/07/2016, repertorio n. 3814/2016, a favore di UNIPOL BANCA S.P.A., con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03719580379, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

[REDACTED] nato in Perù (EE) il 4/08/1983, codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si è riscontrata la presenza di amianto sulla tettoia presente in cortile. Sarebbe da analizzare nel dettaglio anche la copertura come sottotegola ma stante la Legge 257/92 ed in particolare l'analisi del suo "indice di degrado", come previsto dal P.R.A.L. Lombardia del 2006, esiste l'obbligo di censimento ed eventuale sanzione con la possibile rimozione insieme allo smaltimento dell'amianto.

Un preventivo, che riguarda solo la rimozione lasciando la struttura in legno preesistente, si può calcolare di **€1.500,00** solo per la tettoia.

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità** –

Nel tempo sono intervenute le seguenti variazioni:

Con variazione catastale n. 42701.1/2003 del giorno 11/07/2003 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, i detti mappali 270 e 271 vengono soppressi dando origine al neo mappale 270 (cat. C/2) nonché ai subalterni 701 (cat. A/3) - 702 (cat. C/2) -703 (cat. C/2), tutti del mappale 271.

Con variazione catastale n. 294.1/2007 del 4/01/2007 per ampliamento, frazionamento e fusione, i detti mappali 270 e 271 subb. 701 e 702 vengono soppressi dando origine, tra gli altri, al mappale 271 sub. 705 (cat. A/3): situazione attuale.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] nato in Perù (EE) il 4/08/1983, c. f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, con Atto Notarile di COMPRAVENDITA proprietario dall' 11/01/2007 ad oggi - repertorio n. 132.930/9.239 ricevuto dal Notaio Emanuele Ferrari di Milano registrato il 09/02/2007 al n. di rep. 1748.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nato a Brindisi (BR) il 29/05/1981, c. f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, proprietario dal 07/05/2003 al 11/01/2007 per SCRITTURA PRIVATA con sottoscrizione autenticata dal Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano in data 7/05/2003 repertorio n. 152.436/24.489 registrato il 09/05/2003 al rep. n.5024.

[REDACTED] nato a Milazzo (ME) il 5/10/1958, codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con

[REDACTED] nata a Trapani (TP) il 21/10/1958, codice fiscale [REDACTED] per il di proprietà per la quota di 1/2,

Proprietari dal 24/07/1996 al 07/05/2003 al repertorio n. 48008 ricevuto per COMPRAVENDITA dal Notaio Oscar Laganà di San Colombano al Lambro (MI), registrato in data 30 Luglio 1996 art. 6559.

[REDACTED] nato a Milano il 24/02/1925, codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 4/36, bene personale,

[REDACTED] nata a Milano il 14/02/1961, codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 4/36, bene personale,

[REDACTED] nato a San Colombano al Lambro il 27/02/1932, codice fiscale [REDACTED] H803C, per il diritto di proprietà per la quota di 14/36, bene personale,

[REDACTED] nata a San Colombano al Lambro il 28/05/1963, codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 7/36, bene personale e

[REDACTED] nato a San Colombano al Lambro il 24/12/1958, codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 7/36, bene personale proprietari ante ventennio al 24/07/1996.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

In seguito a formale richiesta di documentazione relativa all'immobile in questione, l'ufficio tecnico del comune di San Colombano risponde che non risultano in archivio pratiche edilizie relative all'immobile identificato con i dati catastali. Nell'atto di compravendita si fa riferimento alla data di costruzione dello stesso risalente anteriormente al 01/09/1967 e che successivamente a tale data non sono intervenute modifiche soggette ad alcun provvedimento amministrativo.

### Descrizione villetta a schiera laterale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione indipendente sita in San Colombano Al Lambro (Milano) frazione Mostiola Strada Statale Mantovana n. 9.

**Abitazione indipendente** su due piani, composta da un locale soggiorno ed una cucina con camino al piano terra entrambi con accesso diretto al cortile esterno esclusivo seppur non delimitato, al piano superiore due camere con piccolo disimpegno e bagno. Completa l'abitazione l'annessa cantina al piano interrato.

La proprietà possiede due piccoli cortili esclusivi con annessa tettoia in legno.

L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 103.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a: [redacted] nato in Perù (EE) il 4/08/1983, c. f. [redacted]

Foglio 45 Particella 271 Subalterno 705 – cat. A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 309,87 - Piano T-1-S1.

Coerenze: mapp. 271, mapp. 270, strada Statale via Mantovana, mapp. 269.

L'edificio è stato costruito in tempi antecedenti al 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m al PT, e 3,05 m al 1P.

### Destinazione urbanistica:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale netta	16,00	1,00	16,00
Cucina	Sup. reale netta	15,50	1,00	15,50
Camera	Sup. reale netta	16,00	1,00	16,00
Guardaroba	Sup. reale netta	9,60	1,00	9,60
Bagno	Sup. reale netta	6,08	1,00	6,08
Disimpegno	Sup. reale netta	1,90	1,00	1,90
Cantina	Sup. reale netta	16,90	0,30	5,07
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>81,98</b>		<b>70,15</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: prob. platea in c.a.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura in tufo, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con putrelle parallele, condizioni: scarse.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: scarse.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: legno, ubicazione: interna, servoscala: non presente, condizioni: scarse.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, condizioni: buone; protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.



*Scale:* posizione: a rampa unica in legno, condizioni: scarse.  
*Impianti:*  
*Citofonico:* inesistente.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Termico:* tipologia: autonomo, diffusori: elementi in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

**A.1. Cantina:** Posta al piano S1, è composto da un locale di H=2,30. Sviluppa una superficie complessiva di circa 29 mq.  
**A.2. Cortile esclusivo e tettoia in legno:** Nella parte intorno all'abitazione di circa 60 mq. Non è delimitato se non catastalmente. Presenta una comoda tettoia di cui alle foto con un'altezza max interna di 2,25 m. La stessa è ricoperta da lastre di amianto da smaltire.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che scopo della stima è determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato della zona (cosiddetta stima sintetica) per immobili che avessero la stessa tipologia e condizioni.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Colombano Al Lambro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: portale "Trovit", portale "Caasa", agenzie del luogo, Agenzia del Territorio valutazione O.M.I..

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Abitazione indipendente**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore complessivo diritto e quota:

Peso ponderale: 1

**€ 72.000,00**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Peso ponderale: 1

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Casa di abitazione con annesso cantina e cortile.	118	€ 72.000,00	€ 72.000,00

**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:

**€ 10.800,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 1.500,00**

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, cifra arrotondata a:

**€ 60.000,00**

Lodi, 09/06/2017

il perito

Arch. Angelo Antonio Archidiacono

Giudice Dr.ssa. A. D'Addabbo  
 Curatore/Custode: Dr. Roberto Radicioni  
 Perito: Arch. Angelo Antonio Archidiacono

