
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
POP NPLS 2019 s.r.l.

contro

N. Gen. Rep. 79 / 23

Giudice dott.sa **Giulia Isadora Loi**
Custode Giudiziario dott.sa **Cinzia Ceccardi**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Paolo Esposti
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al N. 225 - iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n° 79/VR
C.F. SPSPLA66C16E648M - P.Iva 03063540961
con studio in Lodi (Lodi) via Bulloni 31 - telefono-fax: 0371.97.96.98 - email: ing@esposti.eu

Beni in San Colombano al Lambro (MI)
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. In comune di San Colombano al Lambro (MI) terreni edificabili soggetti a Piano di Lottizzazione e non ancora urbanizzati a destinazione residenziale situati alla periferia nord del paese nei pressi della SP 23 che collega San Colombano al Lambro a Graffignana (viale Petrarca). L'accesso al terreno è attualmente intercluso (art. 1051 del codice civile) in quanto circondato da altri fondi senza diritti di passaggio. La via pubblica più vicina è via Villa Festiva (attualmente identificata catastalmente 596 e 623) raggiungibile attraverso i fondi di cui ai mappali 21 e 613 di terzi.

Il terreno è pressochè pianeggiante anche se presenta lievi dislivelli derivanti da parziali accumuli di terreno: ha una forma pressochè trapezoidale. Presenza alcune essenze spontanee autoctone e un piccolo canneto. I confini rivolto verso le proprietà di cui alle particelle catastali 121 e 6 sono materializzati con rete metallica plastificata mentre i restanti confini non sono materializzati ad esclusione di un piccolo colo di raccolta acqua che distingue i terreni dai confini a ovest con le particelle 835 e 836. È collocato al limite dell'edificato urbano e si presenta come area di completamento inserita a nord del paese entro il limite della circonvallazione (viale Petrarca). Il terreno è inserito all'interno di un piano di lottizzazione denominato PL8 unitamente ad altre proprietà: risulta pertanto soggetto a Piano di Lottizzazione Convenzionata in cui sono previste aree in cessione e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Il terreno è inserito nell'attuale PGT in AMBITO – Piani Attuativi - PL8, con le caratteristiche di intervento meglio precisate al successivo paragrafo 7.1

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa mq **1.350,00 mq**

Identificati al catasto terreni del comune di San Colombano al Lambro come segue:

intestato a:

- ***** con sede in Pavia codice fiscale *****

terreni:

- **foglio 16 particella 20** seminativo cl. 2 superficie 1.130 r.d. €. 4,96 – r.a. € 2,92
- **foglio 16 particella 726** seminativo cl. 2 superficie 220 r.d. €. 0,97 – r.a. € 0,57

Coerenze,

da nord in senso orario: particella 6, particella 21 particella 727, particella 836, particella 835.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

In comune di San Colombano al Lambro (MI) terreni edificabili soggetti a Piano di Lottizzazione e non ancora urbanizzati a destinazione residenziale situati alla periferia nord del paese nei pressi della SP 23 che collega San Colombano al Lambro a Graffignana (via Petrarca). L'accesso al terreno è attualmente intercluso (art. 1051 del codice civile) in quanto circondato da altri fondi senza diritti di passaggio. La via pubblica più vicina è via Villa Festiva (attualmente identificata catastalmente 596 e 623) raggiungibile attraverso i fondi di cui ai mappali 21 e 613 di terzi.

Caratteristiche zona:	residenziale posta ai limiti dell'edificato urbano del paese con traffico veicolare scarso. L'area in oggetto è ancora da urbanizzare ed edificare.
Servizi della zona:	scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), sportello bancario, sportello postale; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	zona periferica ma dalla quale si raggiunge velocemente il centro del paese. La zona ha destinazione residenziale e con tessuto urbano in parte consolidato e in parte in recente espansione I principali centri limitrofi sono Lodi, Milano, Casalpusterlengo
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (50 km Milano Linate), autostrada (10 km Al casello Casalpusterlengo), ferrovia tratta Milano – Roma (15 km stazione ferroviaria di Lodi tratta Milano - Bologna; 5 km stazione ferroviaria di Orio Litta – tratta Pavia – Cremona - Mantova).

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno è attualmente occupato senza titolo da terzi. Ai sensi della presente relazione il terreno è quindi considerato libero e disponibile.

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:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di ***** con sede in Piacenza (codice fiscale *****), contro debitore, a firma notaio ***** con atto in data 25-03-2013 rep 1316/3279 iscritta a Lodi in data 29-03-2013 ai n.ri 4436/698.

importo ipoteca: euro 273.000,00

importo capitale: euro 182.000,00

riferita al totale dei beni di cui alla presente relazione.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** con sede in Lodi (codice fiscale *****), contro debitore esecutato, a firma tribunale di Lodi in data 08-08-2018 rep 414/2018 iscritta a Lodi in data 23-03-2023 ai n.ri 4766/821.
importo ipoteca: euro 236.257,00
importo capitale: euro 236.257,00
riferita al totale dei beni di cui alla presente relazione e altri beni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di **POP NPLS 2019 s.r.l.** con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 05043330264, contro debitore esecutato a firma di Tribunale di Lodi in data 03/04/2023 al n. 725 trascritto a Lodi in data 23/05/2023 ai nn. 8653/766.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Preliminare di compravendita a rogito notaio ***** in data 02-07-2018 rep 5822/4350 trascritto a Lodi in data 09-07/2018 ai n.ri 11659/7624 a favore di ***** con sede in Pavia codice fiscale ***** contro debitore esecutato
riferita al totale dei beni di cui alla presente relazione.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: negli atti di provenienza si richiama che i beni sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con accessioni e pertinenze, diritti, azioni, accessioni, servitù attive e passive.*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: conforme*

4.3.2. *Conformità catastale: conforme*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I terreni non hanno diritti d'acqua.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 DAL 12/04/2011 AD OGGI

***** con sede in Pavia (PV) codice fiscale 13427370153 proprietaria per la quota intera dal 12/04/2011 ad oggi in forza di permuta a rogito notaio ***** uintani in data 12-04-2011 rep 170381/30460, trascritto a Lodi in data 05/08/2011 ai nn. 13929/8146.

riferita al totale dei beni di cui alla presente relazione.

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 DAL 28/07/2011 AD OGGI

***** con sede in Pavia (PV) codice fiscale ***** proprietaria per la quota intera dal 12/04/2007 al 28/07/2011 in forza di atto di permuta notaio ***** in data 28/07/2011 rep 170381/30460 trascritto a Lodi in data 05/08/2011 ai n.ri 13929/8146.

riferita al totale dei beni di cui alla presente relazione.

6.2.2 DAL 12/04/2007 AL 28/07/2011

***** con sede in Pavia (PV) codice fiscale ***** proprietaria per la quota di 2/3 e ***** nato a Sant'Angelo Lodigiano il 16-02-1974 codice fiscale ***** proprietaria per la quota di 1/3 proprietari dal 12/04/2007 al 12/04/2011 in forza di atto di compravendita notaio ***** in data 12/04/2007 rep 325863/12786 trascritto a Lodi in data 12-05-2007 ai n.ri 11717/5748.

riferita al totale dei beni di cui alla presente relazione.

DAL 15/05/2000 (titolo ultraventennale)

6.2.3 ***** proprietaria per la quota intera in forza di denuncia di successione in morte di ***** nato a Sant'Angelo Lodigiano il 01/02/1950 codice fiscale ***** deceduto in data 15/05/2000 registrata il 21/07/2005 al n. rep 635/2005 trascritto a Lodi in data 28-09-2005 ai n.ri 20518/10678.

Accettazione tacita di eredità in data 12/04/2007 atto notaio ***** rep 325863/12786 trascritto a Lodi in data 12/05/2007 ai n.ri 11716/5747

In precedenza il bene era di proprietà per la quota di ½ ciascuno in comunione dei beni di ***** e ***** per acquisto con atto di compravendita notaio ***** in data 22/02/1992 rep 38169 trascritto a Lodi in data 12/03/1992 ai n.ri 3400/2449.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il terreno non è edificato e pertanto non vi sono titoli edilizi riferiti a costruzioni.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Colombano al Lambro in data 08/04/2024 prot. 5357 (qui allegato) i terreni in oggetto sono inseriti nel PGT vigente (approvato definitivamente con delibera Consiglio Comunale n. 49 del 10-12-2012) in AMBITO – Piani attuativi art. 18.6 delle NTA – PL8

Le modalità di intervento sono contenute all'art. 18.6.1 e successivi e contenuti nell'estratto PGT allegato al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dalla documentazione sopra richiamata si richiamano i dati essenziali di intervento previsti:

- destinazione residenziale
- superficie territoriale complessiva 11.139 mq
- indice territoriale It (mc/mq) = 1,0
- indice fondiario If (mc/mq) = 1,5
- volume massimo edificabile = 11.139 mc
- Area standard in cessione mq. 1.961

Per ogni dettaglio si rimanda ai documenti del P.G.T. vigente consultabili direttamente sul sito del comune di San Colombano al Lambro.

Descrizione **terreni edificabili soggetti a PL** di cui al punto **A**

In comune di San Colombano al Lambro (MI) terreni edificabili soggetti a Piano di Lottizzazione e non ancora urbanizzati a destinazione residenziale situati alla periferia nord del paese nei pressi della SP 23 che collega San Colombano al Lambro a Graffignana (viale Petrarca). L'accesso al terreno è attualmente intercluso (art. 1051 del codice civile) in quanto circondato da altri fondi senza diritti di passaggio. La via pubblica più vicina è via Villa Festiva (attualmente identificata catastalmente 596 e 623) raggiungibile attraverso i fondi di cui ai mappali 21 e 613 di terzi.

Il terreno è pressochè pianeggiante anche se presenta lievi dislivelli derivanti da parziali accumuli di terreno: ha una forma pressochè trapezoidale. Presenza alcune essenze spontanee autoctone e un piccolo canneto. I confini rivolto verso le proprietà di cui alle particelle catastali 121 e 6 sono materializzati con rete metallica plastificata mentre i restanti confini non sono materializzati ad esclusione di un piccolo colo di raccolta acqua che distingue i terreni dai confini a ovest con le particelle 835 e 836. È collocato al limite dell'edificato urbano e si presenta come area di completamento inserita a nord del paese entro il limite della circonvallazione (viale Petrarca). Il terreno è inserito all'interno di un piano di lottizzazione denominato PL8 unitamente ad altre proprietà: risulta pertanto soggetto a Piano di Lottizzazione Convenzionata in cui sono previste aree in cessione e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Il terreno è inserito nell'attuale PGT in AMBITO – Piani Attuativi - PL8, con le caratteristiche di intervento meglio precisate al successivo paragrafo 7.1

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa mq **1.350,00 mq**

Identificati al catasto terreni del comune di San Colombano al Lambro come segue:

intestato a:

- ***** con sede in Pavia codice fiscale *****

terreni:

- **foglio 16 particella 20** seminativo cl. 2 superficie 1.130 r.d. €. 4,96 – r.a. € 2,92

- **foglio 16 particella 726** seminativo cl. 2 superficie 220 r.d. €. 0,97 – r.a. € 0,57

Coerenze,

da nord in senso orario: particella 6, particella 21 particella 727, particella 836, particella 835.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Destinazione	giacitura	Id. Catastale	Superficie catasatle (mq)
terreno edificabile soggetto a PL	piana	fg 16 part. 20	1130,00
terreno edificabile soggetto a PL	piana	fg 16 part. 726	220,00
TOTALE			1350,00

Caratteristiche descrittive:

terreno agricolo edificabile:

giacitura:

piana.

collocazione:

al limite dell'edificato urbano entro il perimetro dell'edificato.

accesso:

fondo intercluso; ci si avvicina da Via Villa Festiva

Diritti d'acqua:

in base alle informazioni assunte i terreni non hanno diritti d'acqua

Ulteriori informazioni:

non sono specificate servitù dirette.

Coltivazioni ed essenze arboree:

il terreno non è coltivato e presenta una serie di alberatura spontanea autoctone e una piccola zona con canneto spontaneo (nei pressi del confine a nord) senza particolari pregi e valorizzazioni.

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione, della possibilità edificatoria identificata dal P.G.T. vigente, della situazione amministrativa e urbanistico-catastale, del mercato immobiliare per il Comune di San Colombano al Lambro ed in particolare della domanda di nuove abitazioni, delle dimensioni dell'intervento, dei costi specifici di costruzione delle nuove costruzioni, della presenza di numerosi proprietari cui appartengono i terreni che rientrano nell'ambito di accordo di piano di Lottizzazione.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ivi compresa la particolare situazione del mercato immobiliare locale e generale.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo, applicando i valori unitari di terreni con simile capacità edificatoria, rilevabili dal mercato di riferimento per beni confrontabili per caratteristiche con quello in esame, opportunamente adeguati alla situazione in esame, nonché del progetto di Lottizzazione già presentato ma mai sottoscritto e concluso e dei costi di costruzione e di urbanizzazioni che saranno necessari al fine di realizzare l'insediamento residenziale previsto.

Al fine di individuare i valori unitari di riferimento è stata effettuata un'indagine di mercato e di comparazione su compravendite di terreni edificabili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Colombano al Lambro; Osservatorio Immobiliare on-line; Consulente Immobiliare, Borsino Immobiliare

8.3. Valutazione

Destinazione	Superficie lorda equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
terreno edificabile soggetto a PL	1130,00	45,00	€ 50.850,00
terreno edificabile soggetto a PL	220,00	45,00	€ 9.900,00
TOTALE	1350,00		€ 60.750,00
- Valore corpo:			€ 60.750,00
- Valore accessori:			€ -
- Valore complessivo intero:			€ 60.750,00
- Valore complessivo diritto e quota			€ 60.750,00

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie lorda equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile soggetto a PL	1350,00	€ 60.750,00	€ 60.750,00
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, per assenza di informazioni su servitù passive e assenza di accesso diretto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:			€ 9.112,50
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ -
	Riduzione per vendita di una quota parziale			€ -
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:			Nessuna
	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:			€ 51.637,50
	arrotondato a			€ 52.000,00

Lodi, 08 aprile 2024

il perito
Ing. Paolo Esposti



ALLEGATI:

01. Estratto di mappa catastale
02. Visure catastali
03. Atti di provenienza
04. Certificato di destinazione urbanistica
05. Estratto norme PGT
06. Repertorio fotografico