

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 09

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 009**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Il sottotetto presenta l'accesso dal pianerottolo di piano.

Sotto il profilo architettonico, il sottotetto risulta composto da due locali, uno dotato di lucernario nella copertura ed un altro dotato di abbaino, oltre un locale bagno dotato di lucernario.

Sotto il profilo edilizio il sottotetto presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna variabile a seconda dell'andamento delle falde della copertura; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta a battente blindata all'ingresso; porte interne in legno; serramenti esterni in legno, dotati di vetro camera e scuretti in legno di protezione; copertura in travi in legno a vista; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno presente nel sottotetto, 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.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, il sottotetto oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 55,00 mq. Si segnala la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura in una delle camere del sottotetto oggetto di valutazione.

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

- *Sottotetto*, Foglio 25 di San Colombano al Lambro, mappale 33, Sub. 759; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 2,5 vani; Rendita: 154,94 € e scheda intestata a ***** ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** (*****), proprietà 1/1;

Le coerenze del sottotetto oggetto di stima sono le seguenti:

a Nord: sbalzo su beni al Sub. 710 del piano terra; ad Est: beni al Sub 760; a Sud: vano scala e beni al Sub. 758; ad Ovest: sbalzo su cortile comune al piano terra.

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 e nei limiti delle stesse, lo scrivente ha accertato che l'intero bene oggetto di stima presenta uno stato dei luoghi che risulta non del tutto conforme a quello riportato nei grafici allegati alla documentazione tecnica presente presso l'ufficio tecnico comunale.

Alla luce di quanto accertato, il futuro aggiudicatario del lotto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell' Art.

46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. A tal fine, dal prezzo di vendita si sosterà il costo per l'espletamento delle pratiche in sanatoria che, a corpo, si stima pari ad € 2.000,00, compreso oneri tecnici.

N. B. = l'importo stimato è da ritenersi puramente indicativo ed ottenuto con calcoli sommari, ciò in quanto l'importo effettivo potrà essere determinato solo a seguito della presentazione di un progetto ufficiale (operazione non prevista nell'incarico assegnato allo scrivente).

4.3.2. **Conformità catastale:** la scheda catastale del bene dovrà essere aggiornata al termine dei lavori di regolarizzazione di cui al punto precedente.

Alla luce di tanto, il futuro aggiudicatario del lotto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere al deposito presso il competente ufficio di una scheda catastale aggiornata. A tal fine, dal prezzo di vendita si sosterà il costo per lo svolgimento della suddetta attività che, a corpo, si stima pari ad € 1.000,00, compreso oneri tecnici.

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 ***** ***** ***** 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'***** ***** ***** 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).

Sottotetto al piano secondo di cui al punto A

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un sottotetto, senza permanenza di persone, posto al piano secondo di un fabbricato residenziale sito alla via Dalcerci Tosi n° 7 / 11 del Comune di San Colombano al Lambro (MI).

Il sottotetto presenta l'accesso dal pianerottolo di piano.

Sotto il profilo architettonico, il sottotetto risulta composto da due locali, uno dotato di lucernario nella copertura ed un altro dotato di abbaino, oltre un locale bagno dotato di lucernario.

Sotto il profilo edilizio il sottotetto presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna variabile a seconda dell'andamento delle falde della copertura; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta a battente blindata all'ingresso; porte interne in legno; serramenti

esterni in legno, dotati di vetro camera e scuretti in legno di protezione; copertura in travi in legno a vista; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno presente nel sottotetto, 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.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, il sottotetto oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 55,00 mq. Si segnala la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura in una delle camere del sottotetto oggetto di valutazione.

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

- *Sottotetto*, Foglio 25 di San Colombano al Lambro, mappale 33, Sub. 759; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 2,5 vani; Rendita: 154,94 € e scheda intestata a ***** ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** (**** *****), proprietà 1/1;

Le coerenze del sottotetto oggetto di stima sono le seguenti:

a Nord: sbalzo su beni al Sub. 710 del piano terra; ad Est: beni al Sub 760; a Sud: vano scala e beni al Sub. 758; ad Ovest: sbalzo su cortile comune al piano terra.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sottotetto	Sup. reale lorda	55,00	1,00	55,00
Totale		55,00		55,00
Totale arrotondato				55,00

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

<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. Sottotetto

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
Sottotetto	55,00	€ 1.300,00	€ 71.500,00

- Valore complessivo intero bene:	€ 71.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 71.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Sottotetto	55,00	€ 71.500,00	€ 71.500,00

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: - € 10.725,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente - Nessuno
- Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale - € 3.000,00
- 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 € 57.775,00
- Che si arrotondano pari a: € 58.000,00

Relazione lotto 009 creata in data 04/02/2025

Il perito
Dott. Ing. Bruno Zagarese