
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **94/2025**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr.ssa GRAZIA C. ROCA
Custode Giudiziario: Avv. Silvia SCOTTI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.40
C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10
telefono 037191921
cellulare:3393688267
e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it



Beni immobili siti in SAN COLOMBANO AL LAMBRO
Via Dalcerci e Tosi n.7
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in San Colombano al Lambro (MI) Via Dalcerci e Tosi n.7.

È composto da soggiorno/cucina, un bagno disimpegnato, due camere al piano terra con annesse due aree scoperte adibite a cortile.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 142** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***,

Descrizione:

Foglio 25 mappale 33 subalterno 718 - Categoria: A/3 - Classe: 5 - Consistenza: 4,5 vani - Superficie catastale totale: 71 m² – Superficie escluse aree scoperte 64 m² - Rendita: Euro 383,47 – VIA DALCERRI TOSI n. 6 Piano T

Coerenze appartamento in corpo con l'aria pertinenziale

Nord: proprietà al sub.720;

Est: proprietà ai mappali 37-39-40;

Sud: proprietà al mappale 49 e unità immobiliare al sub.756;

Ovest: passaggio comune al sub.704, androne comune al sub.720 e unità immobiliare al sub.720.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla variazione del 06/12/2007 pratica n. MI1066503 in atti dal 06/12/2007 per *ampliamento-demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione- frazionamento* (n. 85955.1/2007).

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.3 – documenti catastali:

Allegato 1.1.3.3a – estratto della mappa catastale;

Allegato 1.1.3.3b – elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni;

Allegato 1.1.3.3c – planimetria catastale dell'abitazione;

Allegato 1.1.3.3e – visura catastale dell'abitazione.

- A.1 Vano autorimessa** La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in San Colombano al Lambro (MI) Via Dalcerci e Tosi n.7.

È posto al primo piano interrato

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 21** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***,

Descrizione:

Foglio 25 mappale 33 subalterno 731 - Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 19 mq - Superficie catastale totale: 22 m² - Rendita: Euro 48,08 – VIA DALCERRI TOSI n. 6 Piano S1



Coerenze:

Nord: corsello e altra unità immobiliare;

Est: terrapieno;

Sud: vano autorimessa al sub.730.

Ovest: corsello comune di manovra.

Nota: La planimetria catastale è quella riconducibile alla variazione del 06/12/2007 pratica n. MI1066503 in atti dal 06/12/2007 per *ampliamento-demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione- frazionamento* (n. 85955.1/2007)

Riferimento allegati:

Allegato 1.1.3.3d – planimetria catastale del vano autorimessa

Allegato 1.1.3.3f – visura catastale del vano autorimessa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale, periferica, con scarsa disponibilità di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricola.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (2400 m), municipio (2500 m), supermercato (1500 m), scuole primarie (m.2500) Ufficio Postale (m 2500), campo sportivo (2700 m).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi: Sant'Angelo Lodigiano km 12; Casalpusterlengo km 15; Lodi 16 km.

Collegamenti pubblici: Fermata autobus m 1200

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (30/07/2025) le debitrice erano in procinto di liberare l'immobile.

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

4.2.1.1. **Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di *** contro *** e *** - in forza di atto in data 11/07/2018 n.33722/17374 di repertorio Notaio *** , iscritta a Lodi il 20/07/2018 ai nn.12562/2163**

Capitale: € 100'000,00

Totale: € 200'000,00

Durata: 30 anni

Riferimento allegati:

Allegato 1.1.3.7 – nota d'iscrizione 2163/2018



4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore *** contro *** e *** - con atto Giudiziario Tribunale di Lodi in data 16/05/2025 n.1769 di repertorio, trascritto a Lodi il 11/06/2025 ai nn.10058/6686

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Appartamento:

Riscontrate alcune lievi differenze nella quotatura riportata sul disegno di progetto rispetto a quelle rilevate in occasione del sopralluogo

Vano autorimessa:

Nessuna difformità rilevata per l'unità immobiliare ma la rappresentazione del corsello comune di manovra del progetto non corrisponde con lo stato di fatto.

Sanabili mediante:Appartamento

Le differenze rientrano nella tolleranza del 5% prevista dall'art.34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e non necessitano di sanatoria edilizia.

Vano autorimessa:

La sanatoria del corsello comune di manovra va affrontata al livello condominiale e il vano autorimessa vi dovrebbe partecipare solo pro-quota. La difformità non è -secondo la vigente normativa – impeditiva della commerciabilità del bene.

Eventuali costi di regolarizzazione condominiale sono coperti dalla decurtazione finale forfetaria del 15% sul valore stimato.

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna. Unica difformità rilevata è quella a livello condominiale del corsello comune di manovra dei vani autorimessa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**5.1. Spese condominiali:**

Millesimi di proprietà appartamento	36,80
Millesimi di proprietà vano autorimessa	5,40
Consuntivo 01/02/2024 – 31/01/2025 (gestione ordinaria)	€ 611,65
Preventivo 01/02/2025 – 31/01/2026 (gestione ordinaria)	€ 667,47
Totale spese insolute anno in corso (nessuna spesa insoluta per l'anno precedente)	€ 567,08
Spese medie gestione	€ 640,00

Note:

I dati sopra esposti sono quelli forniti dall'Amministratore Condominiale in carica il 01/11/2025 il quale comunica che *non sono state deliberate spese straordinarie e non sono previste spese straordinarie ancora da deliberare.*

Esistono cause in corso nei confronti di altri Condomini morosi mentre non vi sono cause in corso contro terzi.



5.2 L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto a suo tempo per l'appartamento oggetto di stima è scaduto e l'unità immobiliare è al momento priva di Certificazione energetica.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di procedura esecutiva singola, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 11/07/2018 ad oggi:

*** proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;

*** Proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$

e insieme per l'intero proprietarie dal 11/07/2018 in forza di **atto di compravendita** in data 11/07/2018 n.33721/17373 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 20/07/2018 ai nn.12561/8173

Note: con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni pignorati, così come sopra descritti e catastalmente individuati, dalla precedente proprietà:

Riferimento Allegati:

Allegato 1.1.3.6 – Titolo

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. Dal 21/05/2015 al 11/07/2025:

per l'intero proprietaria dal 21/05/2015 in forza di **atto di compravendita** in pari data n.31003/15334 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 08/06/2015 ai nn.7268/4761.

Note: con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni pignorati così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:

6.2.2. Dal 31/10/2006 al 21/05/2015:

per l'intero proprietaria dal 31/10/2006 in forza di **atto di compravendita** in pari data n. 667/521 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 09/11/2006 ai nn. 26503/14928.

Note: con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni catastalmente distinti con foglio 25 mappali 36-47, dai quali derivano quelli pignorati, dalla precedente proprietà:

*** – proprietario per l'intero.

6.2.3. Dal 03/04/2004 al 31/10/2006:

*** – proprietario per l'intero.

per l'intero proprietario dal 03/04/2004 in forza di **atto di compravendita** in pari data n. 299591/9649 di repertorio in autentica Notaio ***, trascritto a Lodi il 28/04/2004 ai nn. 8311/4853.



Note: con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni catastalmente distinti con foglio 25 mappali 36-47, dai quali derivano quelli pignorati, dalla precedente proprietà:

*** per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. 6814/2006: per demolizione di fabbricati esistenti e realizzazione di una palazzina di otto appartamenti e 3 villette intestata a ***

La Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il 22/04/2006 al n.6814.

Riferimento allegati:

Allegato 1.1.3.4a DIA 6814/2006

7.2 P.E. 20985/2006: per variante alla D.I.A. 22/04/2006 n.6814, intestata ***

La Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il 21/12/2006 al n.20985.

Riferimento allegati:

Allegato 1.1.3.4b - DIA 20985/2006

7.3 P.E. 16314/2007: per seconda variante alla D.I.A. 22/04/2006 n.6814, intestata ***

La Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il 10/10/2007 al n.16314.

Riferimento allegati:

Allegato 1.1.3.4c - DIA 20985/2006

7.4 Agibilità: nel fascicolo edilizio messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale non risulta la presentazione della pratica finalizzata al rilascio del certificato di abitabilità.

Nella decurtazione forfetaria del 15% dal valore di stima sono compresi costi per l'ottenimento di detto certificato che andrà gestito a livello condominiale.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in San Colombano al Lambro (MI) Via Dalcerci e Tosi n.7.

È composto da soggiorno/cucina, un bagno disimpegnato, due camere al piano terra con annesse due aree scoperte adibite a cortile.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 142** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½ ***

*** Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 25 mappale 33 subalterno 718 - Categoria: A/3 - Classe: 5 - Consistenza: 4,5 vani - Superficie catastale totale: 71 m² – Superficie escluse aree scoperte 64 m² - Rendita: Euro 383,47 – VIA DALCERRI TOSI n. 6 Piano T

Coerenze appartamento in corpo con l'aria pertinenziale

Nord: proprietà al sub.720;

Est: proprietà ai mappali 37-39-40;

Sud: proprietà al mappale 49 e unità immobiliare al sub.756;

Ovest: passaggio comune al sub.704, androne comune al sub.720 e unità immobiliare al sub.720.



Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla variazione del 06/12/2007 pratica n. MI1066503 in atti dal 06/12/2007 per *ampliamento-demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione- frazionamento* (n. 85955.1/2007).

L'immobile è stato edificato negli anni 2006/2007

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 m circa

SUPERFICI

(comprehensive del vano autorimessa descritto al punto A.1)

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	64,57	1,00	64,57
Superficie garage	Sup. reale lorda	21,16	0,50	10,58
Superficie cortile / giardino = < 1,30*SUP	Sup. reale lorda	77,52	0,25	19,38
Totale		163,25		94,53

Nota:

La superficie equivalente è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Caratteristiche descrittive:**COMPONENTI****STRUTTURE***Fondazioni*

Tipologia: travi continue e pilastri in cemento armato
Fonte: fascicolo edilizio cementi armati

Strutture

Tipologia: pilastri e travi in c.a. e muri portanti
Fonte: fascicolo edilizio cementi armati

Facciate

Tipologia: intonaco tinteggiato
Fonte: fascicolo edilizio cementi armati

COMPONENTI EDILIZIE

Passaggio comune da strada comunale Tipologia: piastrelle

Ingresso condominiale da strada Tipologia: cancelletto pedonale e cancello carraio (telecomandato) per accesso ai vani autorimessa.
Materiale: metallo

Parti comuni

Atrio: piastrelle in serizzo lucidato
Pareti: tinteggiate
Zoccolino: come pavimento

Ingresso abitazione

Tipologia: cancelletto in ferro ad anta per accesso al cortile esclusivo e Portoncino blindato per ingresso nell'abitazione.
Condizioni: buone



<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Materiale: legno tamburato Tipologia: a battente Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente Materiale: legno e vetro camera; Condizioni: discrete Protezioni esterne: griglie a doppia anta Materiale: legno Condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno Tipologia: piastrelle ceramica Altezza: 1.75 m Condizioni: buone Ubicazione: restante appartamento Tinteggiatura in parte rovinata al piede in corrispondenza della porta finestra della camera matrimoniale, lato di destra (è possibile che il problema derivi dal pluviale esterno posto in corrispondenza). Un analogo problema si riscontra anche nel locale soggiorno verso il cortile esclusivo interno (causato apparentemente da umidità da risalita per non corretta posa della guaina impermeabilizzante)
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Materiale: piastrelle gres porcellanato Zoccolini: legno in parte staccati nella camera matrimoniale Ubicazione: bagno Materiale: piastrelle Condizioni buone
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Gas (impianto):</i>	Presente (metano) Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: Autonomo Corpi scaldanti: termosifoni in ghisa Alimentazione: metano Conformità: da verificare
<i>Idraulico (impianto)</i>	Tipologia: sotto traccia Conformità: da verificare
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Assente



Elettrico (impianto): Tipologia: 220 v sotto traccia
Conformità: da verificare

Citofonico (impianto): Tipologia: video
Conformità: da verificare

Riferimento allegati:

Allegato 1.1.3.1 – schema fotografico e fotografie

Allegato 1.1.3.2 - disegno

A.1 Vano autorimessa

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in San Colombano al Lambro (MI) Via Dalcerci e Tosi n.7.

È posto al primo piano interrato

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 21 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà' ½ ***;

*** - Proprietà' ½

Descrizione:

Foglio 25 mappale 33 subalterno 731 - Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 19 mq -Superficie catastale totale: 22 m² - Rendita: Euro 48,08 – VIA DALCERRI TOSI n. 6 Piano S1

Coerenze:

Nord: corsello e altra unità immobiliare;

Est: terrapieno;

Sud: vano autorimessa al sub.730.

Ovest: corsello comune di manovra.

Nota: La planimetria catastale è quella riconducibile alla variazione del 06/12/2007 pratica n. MI1066503 in atti dal 06/12/2007 per *ampliamento-demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione- frazionamento* (n. 85955.1/2007)

Il bene è stato edificato negli anni 2006/2007

Il vano autorimessa ha un'altezza interna di 2,35 m circa

Caratteristiche descrittive:

Infissi: Tipologia: basculante
Materiale: lamiera
Comando: manuale
Condizioni: buone

Pavimento: Tipologia e materiale: battuto di cemento
Condizioni: buone per quanto ispezionabile



Pareti: Tipologia: prismi in calcestruzzo stilati in parte e in parte in cemento armato

Impianti: Elettrico: 220 V per luce con interruttore e presa –
Tipologia: fuori traccia

Servitù Tipologia: condotte di scarico sul soffitto

Riferimento allegati:

Allegato 1.1.3.1 – schema fotografico e fotografie

Allegato 1.1.3.2 - disegno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La condizione degli immobili oggetto di stima è stata rilevata durante il sopralluogo, in data 30/07/2025

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 10/11/2025 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. *stima comparativa pluriparametrica MCA (Market Comparison Approach)*.

L'analisi ha coperto un arco temporale di ventisei mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale decrescente pari allo 1,2787% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate, sulla base di quanto rilevato nell'intervallo di tempo settembre 2023-aprile 2025 (intervallo di tempo intercorrente tra il comparabile usato meno recente all'attualità).

Per il periodo considerato sono stati reperite tre compravendite – delle quali una all'interno dello stesso fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima - che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del $4,64\% < 5\%$. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia.

La presente relazione di stima risulta è conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

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:
 - Piattaforma telematica *Comparabilitalia.it* per la ricerca dei beni comparabili;
 - Sito internet *Osservatorio del Mercato Immobiliare* a cura dell'Agenzia delle Entrate, per l'individuazione dell'andamento del mercato immobiliare nel tempo.
 - Atti di acquisto dei ben comparabili riepilogati nella Tabella che segue

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Trasc RP 3535/2024	Trasc RP 10781/2023	Trasc RP 10451/2023
Via Dalcerci Tosi, 6	Via Dalcerci Tosi, 17	Via San Giovanni, 62



8.3 Valutazione corpi

A. Appartamento con aree cortilizie esclusive e vano autorimessa

Stima pluri-parametrica MCA: Cfr. scheda di valutazione allegata

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

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	Valore complessivo
Superficie principale	64.57	€ 902.68	€ 58'286.17
Superficie garage	10.58	€ 902.68	€ 9'550.37
Superficie cortile / giardino = < 1,30*SUP	19.38	€ 902.68	€ 17'493.97
Totali	94.53		€ 85'330.51
Valore arrotondato al migliaio			€ 85'000.00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorde comprese aree esterne	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento con aree cortilizie esclusive e vano autorimessa	163.25	€ 85.000,00	100%	€ 85.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1 Riduzione del valore del 15% per:

- differenza tra oneri tributari su base catastale e reale;
- assenza di garanzia per vizi;
- rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;
- difformità edilizie condominiali riferite al corsello box;
- mancanza certificato di abitabilità;
- immediatezza della vendita giudiziaria

- € 12.750,00

8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: calcolate forfetariamente al § 8.4.1

Nessuna

8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 72.250,00

Relazione lotto 001 creata in data 15/11/2025

Il perito
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

