



TRIBUNALE CIVILE DI LODI
ES. IMM.

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **49/2020**

Giudice dott. Massimo Capobianco
Custode Giudiziario rag. Antonio Vacchelli

RAPPORTO DI STIMA (Aggiornamento al 27/05/2026)

Tecnico incaricato: geom. Nicola Paciulli
Iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 8476
Iscritto all'Albo del Tribunale di LODI al n. 61/Vr

con studio in Melegnano Via Vittorio Veneto n° 59
Telefono: 029837220, fax: 0298129924
E-mail: paciulli.nik@tiscali.it

Si premette che, per la procedura esecutiva in oggetto, si omettono i riferimenti al Lotto 1 in quanto aggiudicato nel corso delle operazioni di vendita Giudiziarie senza incanto tenutesi in data 10/04/2024. Il relativo Decreto di Trasferimento è stato emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 18/02/2025, depositato c/o la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale in data 20/02/2025 rep. 142/2025 e trascritto c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 20/05/2025 ai nn. 5620/8490.

Di seguito si aggiorna la presente perizia per i restanti lotti 2, 3 e 4, come da disposizione dell'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del 08/04/2026.

Beni in S. Colombano al Lambro (LO) - via Colombano Baruffo, 28/B

Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - via Colombano Baruffo n° 28/B, **piano terra**.

Costituito da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da un bagno, da due camere da letto e da un'area esterna esclusiva.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa m² **76,41** che si arrotondano in m² **76,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23, mapp. 659, **sub. 703**, cat. A/7, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale di m² 70, via Colombano Baruffo n° 28/B, piano T, Rc € 413,17.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 1 e 1.1). Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area al mapp. 660 di proprietà di terzi e pubblica via don Colombano Baruffo, a Est area al mapp. 658 e cantine ai sub. 702 e 701, a Sud limite di foglio quindi altra u.i.u. al mapp. 226 del fg. 21 di proprietà di terzi, a Ovest altre u.i.u. ai sub.ni 706 e 704.

Si osserva che in lato Nord, sotto il profilo catastale, figura il mappale n. 660 del fg. 23 che non è identificato in luogo essendo, di fatto, parte della strada comunale di via Colombano Baruffo. Dalle informazioni prese c/o il Comune non risulta che questo mappale sia stato ceduto al Comune di San Colombano al Lambro per la formazione della pubblica via. Detto mappale è, infatti, ancora intestato al legittimo proprietario (dante causa).

Per accedere all'unità immobiliare quindi occorre attraversare parte del mappale 660 e al riguardo si configurerebbe un diritto di servitù che non risulta dai titoli di provenienza. Si ritiene tuttavia che trattasi di servitù per la quale dovrebbe rientrare, per destinazione del padre di famiglia, nell'art. 1062 c.c..

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San

Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 659, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 2).

E' normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali. La zona è completa dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus (230 mt), stazione ferroviaria (Chignolo Po, 3,9 km) autostrada (10 km).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore (Casalpusterlengo, Sant'Angelo Lod.no, Lodi), negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, banche, municipio, biblioteca, polizia locale, comando dei Carabinieri, vigili del fuoco (Casalpusterlengo), ospedali (Sant'Angelo Lod.no), spazi verdi, verde attrezzato, luoghi per sport e tempo libero, stazione di servizio, piazzola ecologica, luogo per il culto religioso.

3. STATO DI POSSESSO:

Questa unità immobiliare (fg. 23, mapp. 659, sub 703) è libera da persone, arredi e suppellettili. I precedenti contratti di locazione sono stati annullati in virtù:

- di Sentenza n. 174/2024 emessa dal Tribunale di Lodi in data 22/02/2024 nel giudizio Rg. 588/2022 nonché di Sentenza - Terza Sezione della Corte d'Appello di Milano - n. 2420/2024 pubblicata il 18/10/2024 rep. n. 2801/2024 del 18/10/2024, emessa nel giudizio Rg. 89/2024, passata in giudicato (cfr. all. 3);
- di accordo raggiunto con il sublocatore, in sede di Procedimento di Mediazione del 20/12/2024, previo benestare da parte del Giudice dell'Esecuzione (cfr. all.4)

Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in 20129 Milano (MI), via F. Nullo n° 5, tel. 02 70102070 – fax 02 74911313.

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: **Non figurano**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non figurano**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Non figurano**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Notaio

dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 23/07/2008 rep. n. 25188/11546, iscritta a Lodi in data 29/07/2008 ai nn. 15662/3766. Questa ipoteca grava sugli attuali beni derivanti dalla precedente identificazione catastale di cui al fg. 23, mapp.li 260 e 607, sub.ni 1 e 2.

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 11/06/2009	Servizio di P.I. di LODI
Registro particolare n. 2088	Registro generale n. 9512
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE	
ANNOTAZIONE presentata il 07/04/2010	Servizio di P.I. di LODI
Registro particolare n. 1098	Registro generale n. 5859
Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO	
ANNOTAZIONE presentata il 14/08/2012	Servizio di P.I. di LODI
Registro particolare n. 1866	Registro generale n. 12370
Tipo di atto: 0800 - SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEI FINANZIAMENTI BANCARI	
ANNOTAZIONE presentata il 19/12/2013	Servizio di P.I. di LODI
Registro particolare n. 2697	Registro generale n. 16497
Tipo di atto: 0800 - SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO	
ANNOTAZIONE presentata il 29/01/2015	Servizio di P.I. di LODI
Registro particolare n. 154	Registro generale n. 922
Tipo di atto: 0800 - ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO	
ANNOTAZIONE presentata il 24/06/2016	Servizio di P.I. di LODI
Registro particolare n. 1974	Registro generale n. 9718
Tipo di atto: 0800 - ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO	

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx. - a firma del Tribunale di Lodi del 02/04/2020 rep. n. 802, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7688/4940.

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal certificato notarile in atti di causa e dall'elenco sintetico delle formalità chiesto dallo scrivente e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 29/04/2026 (cfr. all. 5).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **difforme**

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le tavole grafiche depositate in Comune si rilevano difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e quindi differenti misure dei locali, differente posizione di una finestra dovuta all'ampliamento, non assentito, della camera da letto. I locali presentano altezze lievemente inferiori rispetto a quelle dichiarate sui progetti. Tuttavia non compromettono i requisiti igienico sanitari.

Le sopra elencate difformità sono regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in sanatoria o altra pratica equipollente.

Eventuali oneri concessori di regolarizzazione saranno determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del permesso che regolarizza le difformità, secondo le disposizioni al momento vigenti. Indicativamente si stimano € **1.100,00** per l'oblazione e diritti di segreteria ed € 2.000,00 per le spese tecniche.

4.3.2. Conformità catastale: **conforme**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Non conosciute**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Non conosciute**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute**

Cause in corso: **Non conosciute**

5.1 Classe Energetica:

Nell'ambito delle procedure esecutive l'APE è esclusa dall'applicazione della norma.

Al solo fine informativo si fa presente che l'APE è depositata c/o il Catasto Energetico (cfr. all. 6).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 03/07/2017

- xxxxxxxxxxxxxx proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 dal 03/07/2017 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di conferimento in società** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxx del 03/07/2017 rep. n. 32791/16646, trascritto a Lodi in data 19/07/2017 ai nn. 13189/8321.

Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 7).

N.B. I beni oggetto della presente formalità sono stati conferiti mediante accollo di mutuo garantito da ipoteca del 29/07/2008 ai nn. 15662/3766.

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 DAL 03/07/2017 AL 23/07/2008

- xxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per gli immobili ora al fg. 23, mapp.li 658, 659 (ex N.C.E.U. fg. 23, mapp. 260-607, sub.ni 1 e 2 e al N.C.T. fg. 23, mapp. 560-557-597), dal 03/07/2017 al 23/07/2008 in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxx del 23/07/2008 rep. n. 25187/11545, trascritto a Lodi in data 29/07/2008 ai nn. 15661/8875.

Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 7.1).

6.2.2 DAL 23/07/2008 AL 13/03/1991

- xxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per i terreni al fg. 23, mapp.li 260 e 607 (ex 260) dal 23/07/2008 al 13/03/1991 in virtù di **scrittura privata di compravendita autenticata** dal Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxx del 13/03/1991 rep. n. 153225 trascritto a Lodi in data 28/03/1991 ai nn. 4041/2653.

6.2.3 DAL 23/07/2008 AL 10/02/1988

- xxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per gli immobili al fg. 23, mapp. 260 (*ex mapp.li 557-597 del fg. 23 e mapp.li 424-198-197 del fg. 21*) dal 23/07/2008 al 10/02/1988 **in virtù di scrittura privata di compravendita autenticata** dal Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 10/02/1988 rep. n. 120941, trascritto a Lodi in data 25/02/1988 ai nn. 2056/1422.

6.2.4 DAL 23/07/2008 AL 11/04/1984

- xxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni per il terreno al fg. 23, mapp. 260 (*comprendente l'ex mapp. 253 del fg. 23*) dal 23/07/2008 al 11/04/1984 **in virtù di scrittura privata di compravendita autenticata dal** Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 11/04/1984 rep. n. 83039, trascritto a Lodi in data 19/04/1984 ai nn. 4539/3208.

Ricongiungimento dell'usufrutto del 13/07/1992 prot. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxxxxx (vedi certificato notarile).

7. PRATICHE EDILIZIE:

➤ **Pratica di Costruzione Edile n° 41:**

- **Autorizzazione n. 98 A/87** prot. n. 4547 del 20/07/1987 per demolizione di immobili in stato di degrado (*cfr. all. 8*);
- **Concessione Edilizia n° 36** prot. n. 4547 del 08/09/1987 e relative tavole grafiche per la costruzione di una casa di abitazione unifamiliare (*cfr. all. 8.1*);
- **Variante alla C.E. n° 36** prot. n. 3264 del 21/07/1988 e relativa tavola grafica (*cfr. all. 8.2*);
- **Variante alla C.E. n° 36** prot. n. 6109 del 25/10/1988 e relative tavole grafiche (*cfr. all. 8.3*);
- **Variante alla C.E. n° 36** prot. n. 716/91 del 23/08/1991 e relative tavole grafiche (*cfr. all. 8.4*);
- **Domanda del Permesso di Abitabilità** prot. n. 8629 del 22/12/1990 e prot. U.T. n° 1509 del 28/12/1990 (*cfr. all. 8.5*).

In atti comunali non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità che tuttavia deve ritenersi tacitamente assentito.

➤ **Pratica Edilizia n° 135/08:**

- **Denuncia di Inizio attività (D.I.A.)** prot. n. 17129 del 24/10/2008 e relative tavole grafiche per la demolizione di alcuni box auto e per la successiva realizzazione di n. 3 appartamenti in villa e del box al piano interrato della villa e relativa comunicazione di avvio del procedimento di controllo del Comune di San Colombano al Lambro del 27/10/2008 prot. 17129 (*cfr. all. 8.6*);
- **D.I.A. di variante** prot. n. 7275 del 21/05/2009 e relative tavole grafiche e relativa comunicazione di avvio del procedimento di controllo del Comune di San Colombano al Lambro del 25/05/2009 prot. 7549 (*cfr. all. 8.7*);
- **Richiesta di Agibilità** prot. 2941 del 07/03/2010 e relativa

comunicazione ai sensi degli art. 4, 5 e 7 della legge 241/90 del Comune di San Colombano al Lambro del 08/03/2010 prot. 3209 relativa ai beni di cui al fg. 23, mapp.li 658 e 659 (cfr. all. 8 .8). In atti comunali non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità che tuttavia deve ritenersi tacitamente assentito.

Il Comune di San Colombano al Lambro con e-mail del 30/04/2021, ha attestato le pratiche messe a disposizione e visionate dallo scrivente (cfr. all. 9).

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - via Colombano Baruffo n° 28/B, **piano terra**.

Costituito da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da un bagno, da due camere da letto e da un'area esterna esclusiva.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa m² **76,41** che si arrotondano in m² **76,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23, mapp. 659, sub. **703**, cat. A/7, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale di m² 70, via Colombano Baruffo n° 28/B, piano T, Rc € 413,17.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area al mapp. 660 di proprietà di terzi e pubblica via don Colombano Baruffo, a Est area al mapp. 658 e cantine ai sub. 702 e 701, a Sud limite di foglio quindi altra u.i.u. al mapp. 226 del fg. 21 di proprietà di terzi, a Ovest altre u.i.u. ai sub.ni 706 e 704.

L'edificio è stato costruito nel 2008, ed è costituito da 2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha altezze interne variabili, ovvero l'altezza massima è di circa mt. 3,00, l'altezza minima è invece di circa mt. 2,30

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione - PT	m² 71,44	1,00	m² 71,44	
Area esterna esclusiva	m² 49,74	0,10	m² 4,97	
	m² 121,18		m² 76,41	m² 76,00

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento, condizioni: normali.
Copertura (struttura):	tipologia: a capanna, materiale: coppi di laterizio, condizioni: normali.
Cancello pedonale	

<i>(componente edilizia):</i> <i>Cancello carraio</i> <i>(componente edilizia):</i> <i>Recinzione</i> <i>(componente edilizia):</i> <i>Pareti esterne</i> <i>(componente edilizia):</i> <i>Infissi esterni</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: acciaio verniciato, apertura: manuale ed elettrica, condizioni: normali. tipologia: scorrevole, materiale: acciaio verniciato, apertura: manuale, condizioni: normali. tipologia: di confine, materiale: muretti e pilastri di mattoni faccia vista e cancellata ci acciaio verniciato; condizioni: normali materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali. tipologia: a uno o due battenti a seconda della destinazione d'uso dei locali, materiale: legno e vetrocamera, protezione: persiane di legno, condizioni: normali, il vetro della finestra del bagno è rotto e al riguardo si stima l'importo di € 250,00 per la sostituzione.
<i>Porta di ingresso</i> <i>(componente edilizia):</i> <i>Pavim. interna</i> <i>(componente edilizia):</i> <i>Rivestimento</i> <i>(componente edilizia):</i> <i>Pareti interne</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: di sicurezza, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali. materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali. ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali. materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali. presenza di muffa nella camera matrimoniale in contorno alla porta finestra e sulla parete opposta; medesimo fenomeno è presente anche nella cameretta.
<i>Infissi interni</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: a scomparsa nel bagno e a un battente nei restanti locali, materiale: legno tamburato ed impiallacciato Noce Tanganika, condizioni: normali.
<i>Soffitto</i> <i>(componente edilizia):</i> <i>Pavim. esterna</i> <i>(componente edilizia):</i> <i>Antenna Tv</i> <i>(componente edilizia):</i> <i>Citofonico</i> <i>(impianto):</i> <i>raffrescamento</i> <i>(impianto):</i>	materiale: intonaco, condizioni: presenza di mufte in alcuni angoli in continuità con le pareti. materiale: autobloccanti, condizioni: normali. tipologia: centralizzata, condizioni: funzionante, conformità: non attestata. tipologia: da parete, condizioni: dell'apparecchio normali, conformità: non attestata. sola predisposizione

<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: a vista e sottotraccia, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Il bagno presenta 3 servizi igienici completi di rubinetteria (WC, bidet, doccia); manca il lavabo ma sono presenti i relativi attacchi.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo e funzionante, alimentazione: gas metano, radiatori: ghisa, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi - di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con

l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di San Colombano al Lambro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Colombano al Lambro, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Milano e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - divisione Territorio. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

AGGIORNAMENTO E ANALISI DEI VALORI IMMOBILIARI

La presente sezione è finalizzata alla verifica ed all'eventuale aggiornamento dei valori di stima precedentemente determinati, al fine di accertare la persistente attualità dei valori di mercato alla luce delle fluttuazioni macroeconomiche e locali intercorse dal mese di aprile 2021 (*data perizia precedente*) alla data odierna.

Al fine di inquadrare l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di San Colombano al Lambro, con specifico riferimento alla tipologia (cat. A/7 -ville e villini), si è proceduto alla comparazione dei dati editi dalle principali fonti di settore:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate): dall'analisi delle quotazioni ufficiali si rileva che nel 2° semestre 2020 (*pubblicazione reperibile ad aprile 2021*) i valori per le abitazioni in normale stato conservativo oscillavano tra un minimo di € 950/m² e un massimo di € 1.200/m², attestando il valore medio a € 1.075/m². Di contro, i dati pubblicati e riferiti al 2° semestre 2025 (*attualmente pubblicato*) evidenziano una contrazione, con valori compresi tra € 750/m² e € 1.100/m² ed una media pari a € 925/m². Il raffronto tra i due valori medi storici evidenzia un decremento percentuale pari a circa -16%.
- Banche dati editoriali (Immobiliare.it):
a conferma della tendenza flessiva espressa dall'organo ministeriale, i dati di mercato proposti da uno dei principali portali di settore indicano per il mese di aprile 2021 un valore medio richiesto di € 1.129/m², mentre nel mese di aprile 2026 la quotazione si è attestata a € 1.001/m². Tale parametro evidenzia una contrazione del mercato immobiliare locale pari a circa il -13%.
- Indagine di Mercato Diretta e Computo del Valore di Raffronto.

In ossequio ai principi estimativi, i dati statistici generali sono stati integrati e verificati mediante un'indagine di mercato diretta sul territorio. Sono state repertate n. 7 schede sintetiche di atti compravendita (cfr. all. 16) relative a transazioni recenti di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto.

Al fine di depurare il campione da anomalie ed asimmetrie informative, si è proceduto allo scarto dei valori estremi (prezzi minimi e massimi registrati). Dalla media aritmetica dei valori si è ricavato un valore di mercato effettivo pari a € 1.124,23/m². Di seguito si riporta la tabella riepilogativa.

N.	TRASCRIZIONE ATTO	VIA	FG.	MAPP.	CAT.	CAT.	PREZZO DI VENDITA	SUPERF. COMMERCIALE	PREZZO/M ²	prezzo medio
1	mar-25	via Gramsci 15	8	398		A/7	€ 188.000	135,00	€ 1.392,59	
2	mar-25	via De Gasperi 65	9	402	C/6	A/7	€ 230.000	196,55	€ 1.170,19	€ 1.170,19
3	dic-25	via De Gasperi	9	376	C/6	A/7	€ 150.000	194,65	€ 770,61	
4	giu-25	via Belloli 40	8	187	C/6	A/7	€ 170.000	237,00	€ 717,30	
5	giu-25	via Matteotti 3	18	434	C/2	A/7	€ 130.000	131,85	€ 985,97	985,97
6	gen-26	via Kennedy 11	9	280	C/6	A/7	€ 155.000	278,4	€ 556,75	
7	feb-25	via Del Pilastrello 20	24	396	C/6	A/7	€ 125.000	102,75	€ 1.216,55	€ 1.216,55
media									€ 1.124,23	

Sintesi estimativa e conclusioni sulla validità della precedente stima. Nella precedente perizia, i cespiti in esame erano stati valutati come segue:

- **Lotto 2:** € 1.150/m²
- **Lotto 3:** € 1.125/m²

Rapportando i suddetti valori stimati con il parametro unitario derivante dall'indagine sul campo (€ 1.024,23/m²), si registrano variazioni contenute, quantificabili rispettivamente in un decremento dello -0,1% e del -2,3%.

Considerato che tali scostamenti percentuali risultano ampiamente contenuti all'interno della fisiologica forbice di tolleranza estimativa del +/- 5%, si rileva che l'andamento reale delle compravendite locali ha mitigato la contrazione teorica espressa dagli indici statistici generali (OMI e Immobiliare.it).

Per le ragioni esposte, le micro-variazioni riscontrate non alterano l'equilibrio economico della valutazione originaria. Pertanto, i valori stimati nella precedente perizia sono da ritenersi ancora pienamente validi, congrui ed attuali alla data odierna.

8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	m ² 76,00	€ 85.500,00	€ 85.500,00 ca €/m ² 1.125,00
Totali:		€ 85.500,00	€ 85.500,00

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:

€ 12.825,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.350,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 72.675,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente:

€ 69.325,00

---- ==== oooo O oooo ==== ----

Beni in S. Colombano al Lambro (LO) - via Colombano Baruffo, 28

Lotto 3

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - via Colombano Baruffo n° 28, **piano terra e piano primo sottotetto.**

Costituita da:

- **piano terra:** da un'area esterna esclusiva e da una scala interna che accede all'abitazione al piano primo.
- **piano primo sottotetto:** da un disimpegno, da un soggiorno con angolo cottura, da un bagno, da due camere da letto e da un balcone.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda

complessiva di circa m² **80,54** che si arrotondano a m² **81,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23, mapp. 659, sub. **704**, cat. A/7, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale di m² 78, via Colombano Baruffo n° 28, piano T-1, Rc € 413.17.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 10 e 10.1).

Coerenze dell'abitazione al piano primo in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area esterna di proprietà esclusiva e area esterna al sub. 703, a Est area esterna al sub. 703, a Sud sub.ni 704 e 706 e a Ovest area esterna al sub. 706.

Coerenze dell'abitazione al piano terra in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area urbana al mapp. 660 di proprietà di terzi, a Est area esterna al sub. 703, a Sud e Ovest altra u.i.u. al sub. 706.

Si osserva che in lato Nord, sotto il profilo catastale, figura il mappale n. 660 del fg. 23 che non è identificato in luogo essendo, di fatto, parte della strada comunale di via Colombano Baruffo. Dalle informazioni prese c/o il Comune non risulta che questo mappale sia stato ceduto al Comune di San Colombano al Lambro per la formazione della pubblica via. Detto mappale è, infatti, ancora intestato al legittimo proprietario (dante causa).

Per accedere all'unità immobiliare quindi occorre attraversare parte del mappale 660 e al riguardo si configurerebbe un diritto di servitù che non risulta dai titoli di provenienza. Si ritiene tuttavia che trattasi di servitù per la quale dovrebbe rientrare, per destinazione del padre di famiglia, nell'art. 1062 c.c..

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 659, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 2).

È normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali. La zona è completa dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus (230 mt), stazione ferroviaria (Chignolo Po, 3,9 km) autostrada (10 km).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore (Casalpusterlengo, Sant'Angelo Lod.no, Lodi), negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, banche, municipio, biblioteca, polizia locale, comando dei Carabinieri, vigili del fuoco (Casalpusterlengo), ospedali (Sant'Angelo Lod.no), spazi verdi, verde attrezzato, luoghi per sport e tempo libero, stazione di servizio, piazzola ecologica, luogo per il culto religioso.

3. STATO DI POSSESSO:

Questa unità immobiliare (fg. 23, mapp. 659, sub 703) è **occupata senza titolo** in virtù:

- di Sentenza n. 174/2024 emessa dal Tribunale di Lodi in data 22/02/2024 nel giudizio Rg. 588/2022 nonché di Sentenza - Terza Sezione della Corte d'Appello di Milano - n. 2420/2024 pubblicata il 18/10/2024 rep. n. 2801/2024 del 18/10/2024, emessa nel giudizio Rg. 89/2024, passata in giudicato (cfr. all. 3);
- di accordo raggiunto con il sublocatore, in sede di Procedimento di Mediazione del 20/12/2024, previo benestare da parte del Giudice dell'Esecuzione (cfr. all.4)

Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in 20129 Milano (MI), via F. Nullo n° 5, tel. 02 70102070 – fax 02 74911313.

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: **Non figurano**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non figurano**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non figurano**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Non figurano**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 23/07/2008 rep. n. 25188/11546, iscritta a Lodi in data 29/07/2008 ai nn. 15662/3766. Questa ipoteca grava sugli attuali beni derivanti dalla precedente identificazione catastale di cui al fg. 23, mapp.li 260 e 607, sub.ni 1 e 2.

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 11/06/2009 Registro particolare n. 2088 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE	Servizio di P.I. di LODI Registro generale n. 9512
ANNOTAZIONE presentata il 07/04/2010 Registro particolare n. 1098 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO	Servizio di P.I. di LODI Registro generale n. 5859
ANNOTAZIONE presentata il 14/08/2012 Registro particolare n. 1866 Tipo di atto: 0800 - SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEI FINANZIAMENTI BANCARI	Servizio di P.I. di LODI Registro generale n. 12370
ANNOTAZIONE presentata il 19/12/2013 Registro particolare n. 2697 Tipo di atto: 0800 - SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO	Servizio di P.I. di LODI Registro generale n. 16497
ANNOTAZIONE presentata il 29/01/2015 Registro particolare n. 154 Tipo di atto: 0800 - ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO	Servizio di P.I. di LODI Registro generale n. 922
ANNOTAZIONE presentata il 24/06/2016 Registro particolare n. 1974 Tipo di atto: 0800 - ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO FONDARIO	Servizio di P.I. di LODI Registro generale n. 9718

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx. - a firma del Tribunale di Lodi del 02/04/2020 rep. n. 802, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7688/4940.

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal certificato notarile in atti di causa e dall'elenco sintetico delle formalità chiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 29/04/2026 (cfr. all. 5).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **difforme**

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le tavole grafiche depositate in Comune si rilevano difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e quindi differenti misure dei locali, differenti misure delle altezze e delle portefinestre dei locali.

Non è rispettato il requisito aeroilluminante della camera matrimoniale ed inoltre, per la cameretta, non è rispettata la superficie minima di 9,00 m² richiesti dal R.L.I. per tale destinazione d'uso.

La difformità riguardante la camera da letto non è sanabile pertanto occorrerà ridurre la superficie della camera matrimoniale ed a tal riguardo si stima il costo per la realizzazione di una porta che vada a staccare la bussola d'ingresso alla camera da quest'ultima e a tal riguardo si stima il costo per **dette opere in € 1.200,00**.

Le difformità di cui sopra sono invece regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in sanatoria o altra pratica equipollente.

Eventuali oneri concessori di regolarizzazione saranno determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del permesso che regolarizza le difformità, secondo le disposizioni al momento vigenti. Indicativamente si stimano **€ 1.100,00** per l'oblazione ed **€ 1.500,00** per le spese tecniche.

4.3.2. Conformità catastale: **Conforme**

Si rileva una piccola differenza dell'altezza interna all'imposta dei locali, che tuttavia non incide sui dati censuari.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Non conosciute**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Non conosciute**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute** Cause in corso: **Non conosciute**

5.1 Classe Energetica:

Nell'ambito delle procedure esecutive l'APE è esclusa dall'applicazione della norma.

Al solo fine informativo si fa presente che l'APE è depositata c/o il Catasto Energetico (cfr. all. 11).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 03/07/2017

- xxxxxxxxxxxx proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 dal 03/07/2017 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di conferimento in società** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 03/07/2017 rep. n. 32791/16646, trascritto a Lodi in data 19/07/2017 ai nn. 13189/8321.

Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 7).

N.B. I beni oggetto della presente formalità sono stati conferiti mediante accollo di mutuo garantito da ipoteca del 29/07/2008 ai nn. 15662/3766.

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 DAL 03/07/2017 AL 23/07/2008

- xxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per gli immobili ora al fg. 23, mapp.li 658, 659 (ex N.C.E.U. fg. 23, mapp. 260-607, sub.ni 1 e 2 e al N.C.T. fg. 23, mapp. 560-557-597), dal 03/07/2017 al 23/07/2008 in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 23/07/2008 rep. n. 25187/11545, trascritto a Lodi in data 29/07/2008 ai nn. 15661/8875.

Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 7.1).

6.2.2 DAL 23/07/2008 AL 13/03/1991

- xxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per i terreni al fg. 23, mapp.li 260 e 607 (ex 260) dal 23/07/2008 al 13/03/1991 in virtù di **scrittura privata di compravendita autenticata** dal Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 13/03/1991 rep. n. 153225 trascritto a Lodi in data 28/03/1991 ai nn. 4041/2653.

6.2.3 DAL 23/07/2008 AL 10/02/1988

- xxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per gli immobili al fg. 23, mapp. 260 (ex mapp.li 557-597 del fg. 23 e mapp.li 424-198-197 del fg. 21) dal 23/07/2008 al 10/02/1988 in virtù di **scrittura privata di compravendita autenticata** dal Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 10/02/1988 rep. n. 120941, trascritto a Lodi in data 25/02/1988 ai nn. 2056/1422.

6.2.4 DAL 23/07/2008 AL 11/04/1984

- xxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni per il terreno al fg. 23, mapp. 260 (comprendente l'ex mapp. 253 del fg. 23) dal 23/07/2008 al 11/04/1984 in virtù di **scrittura privata di compravendita autenticata** dal Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 11/04/1984 rep. n. 83039, trascritto a Lodi in data 19/04/1984 ai nn. 4539/3208.

Ricongiungimento dell'usufrutto del 13/07/1992 prot. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxxxxxxx (vedi certificato notarile).

7. PRATICHE EDILIZIE:

➤ **Pratica di Costruzione Edile n° 41:**

- **Autorizzazione n. 98 A/87** prot. n. 4547 del 20/07/1987 per demolizione di immobili in stato di degrado (cfr. all. 8);
- **Concessione Edilizia n° 36** prot. n. 4547 del 08/09/1987 e relative tavole grafiche per la costruzione di una casa di abitazione unifamiliare (cfr. all. 8.1);
- **Variante alla C.E. n° 36** prot. n. 3264 del 21/07/1988 e relativa tavola grafica (cfr. all. 8.2);
- **Variante alla C.E. n° 36** prot. n. 6109 del 25/10/1988 e relative tavole grafiche (cfr. all. 9.3);
- **Variante alla C.E. n° 36** prot. n. 716/91 del 23/08/1991 e relative tavole grafiche (cfr. all. 8.4);
- **Domanda del Permesso di Abitabilità** prot. n. 8629 del 22/12/1990 e prot. U.T. n° 1509 del 28/12/1990 (cfr. all. 8.5).
In atti comunali non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità che tuttavia deve ritenersi tacitamente assentito.

➤ **Pratica Edilizia n° 135/08:**

- **Denuncia di Inizio attività (D.I.A.)** prot. n. 17129 del 24/10/2008 e relative tavole grafiche per la demolizione di alcuni box auto e per la successiva realizzazione di n. 3 appartamenti in villa e del box al piano interrato della villa e relativa comunicazione di avvio del procedimento di controllo del Comune di San Colombano al Lambro del 27/10/2008 prot. 17129 (cfr. all. 8.6);
- **D.I.A. di variante** prot. n. 7275 del 21/05/2009 e relative tavole grafiche e relativa comunicazione di avvio del procedimento di controllo del Comune di San Colombano al Lambro del 25/05/2009 prot. 7549 (cfr. all. 8.7);
- **Richiesta di Agibilità** prot. 2941 del 07/03/2010 e relativa comunicazione ai sensi degli art. 4, 5 e 7 della legge 241/90 del Comune di San Colombano al Lambro del 08/03/2010 prot. 3209 relativa ai beni di cui al fg. 23, mapp.li 658 e 659 (cfr. all. 8.8). In atti comunali non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità che tuttavia deve ritenersi tacitamente assentito.

Il Comune di San Colombano al Lambro con E-mail del 30/04/2021, ha attestato le pratiche messe a disposizione e visionate dallo scrivente (cfr. all. 9).

Descrizione abitazione di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - via Colombano Baruffo n° 28, **piano terra** e **piano primo sottotetto**.

Costituita da:

- **piano terra:** da un'area esterna esclusiva e da una scala che accede all'abitazione al piano primo.
- **piano primo sottotetto:** da un disimpegno, da un soggiorno con angolo cottura, da un bagno, da due camere da letto e da un balcone.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa m² **80,54** che si arrotondano a m² **81,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23, mapp. 659, **sub. 704**, cat. A/7, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale di m² 78, via Colombano Baruffo n° 28, piano T-1, Rc € 413.17.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 10 e 10.1).

Coerenze dell'abitazione al piano primo in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area esterna di proprietà esclusiva e area esterna al sub. 703, a Est area esterna al sub. 703, a Sud sub.ni 704 e 706 e a Ovest area esterna al sub. 706.

Coerenze dell'abitazione al piano terra in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area urbana al mapp. 660 di proprietà di terzi, a Est area esterna al sub. 703, a Sud e Ovest altra u.i.u. al sub. 706.

L'edificio è stato costruito nel 2008, ed è costituito da 2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare, in sottotetto, ha altezze interne variabili, ovvero l'altezza massima è di circa mt. 3,75, l'altezza minima è invece di circa mt. 2,35

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione	m ² 74,72	1,00	m ² 74,72	
Balcone	m ² 8,51	0,30	m ² 2,55	
area esterna esclusiva	m ² 32,70	0,10	m ² 3,27	
	m ² 107,42		m ² 80,54	m ² 81,00

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento, condizioni: normali.
Copertura (struttura):	tipologia: a capanna, materiale: coppi di laterizio, condizioni: normali.
Cancello pedonale (componente edilizia):	tipologia: a battente, materiale: acciaio verniciato, apertura: manuale e elettrica, condizioni: normali.
Cancello carraio (componente)	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio verniciato,

<i>edilizia):</i>	apertura: manuale, condizioni: normali.
<i>Pareti esterne</i> <i>(componente</i> <i>edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali.
<i>Infissi esterni</i> <i>(componente</i> <i>edilizia):</i>	tipologia: a uno a o due battenti, materiale: legno e vetrocamera, protezione: persiane di legno, condizioni: normali.
<i>Porta di ingresso</i> <i>(componente</i> <i>edilizia):</i>	tipologia: di sicurezza, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali.
<i>Pavim. interna</i> <i>(componente</i> <i>edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
<i>Rivestimento</i> <i>(componente</i> <i>edilizia):</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
<i>Pareti interne</i> <i>(componente</i> <i>edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali
<i>Infissi interni</i> <i>(componente</i> <i>edilizia):</i>	tipologia: a scomparsa nel soggiorno e nella cameretta e a un battente nei restanti locali, materiale: legno tamburato impiallacciato Noce Tanganika, condizioni: normali.
<i>Soffitto</i> <i>(componente</i> <i>edilizia):</i>	materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali.
<i>Balcone</i> <i>(componente</i> <i>edilizia):</i>	materiale: cemento armato aggettante, parapetto in piccola parte di muratura intonacata e in larga parte di acciaio lavorato e verniciato; pavimento di piastrelle antigelive e copertina perimetrale di serizzo. Si ravvisano infiltrazioni d'acqua in alcune zone del sottobalcone.
<i>Pavim. esterna</i> <i>(componente</i> <i>edilizia):</i>	materiale: autobloccanti, condizioni: normali.
<i>Antenna Tv</i> <i>(componente</i> <i>edilizia):</i>	tipologia: centralizzata, condizioni: funzionante, conformità: non attestata.
<i>Citofonico</i> <i>(impianto):</i>	tipologia: da parete, condizioni: dell'apparecchio normali, conformità: non attestata.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: a vista, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Fognatura</i> <i>(impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

	Il bagno presenta 4 servizi igienici completi di rubinetteria funzionante (lavabo, WC, bidet, doccia)
Telefonico	Nel bagno è presente l'attacco per la lavatrice
(impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Termico (impianto):	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, radiatori: ghisa, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi -di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di San Colombano al Lambro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Colombano al Lambro, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di

Milano e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -divisione Territorio. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

AGGIORNAMENTO E ANALISI DEI VALORI IMMOBILIARI

La presente sezione è finalizzata alla verifica ed all'eventuale aggiornamento dei valori di stima precedentemente determinati, al fine di accertare la persistente attualità dei valori di mercato alla luce delle fluttuazioni macroeconomiche e locali intercorse dal mese di aprile 2021 (*data perizia precedente*) alla data odierna.

Al fine di inquadrare l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di San Colombano al Lambro, con specifico riferimento alla tipologia (cat. A/7 -ville e villini), si è proceduto alla comparazione dei dati editi dalle principali fonti di settore:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate):

dall'analisi delle quotazioni ufficiali si rileva che nel 2° semestre 2020 (*pubblicazione reperibile ad aprile 2021*) i valori per le abitazioni in normale stato conservativo oscillavano tra un minimo di € 950/mq e un massimo di € 1.200/m² attestando il valore medio a € 1.075/m². Di contro, i dati pubblicati e riferiti al 2° semestre 2025 (attualmente pubblicato) evidenziano una contrazione, con valori compresi tra € 750/ m² e € 1.100/ m² ed una media pari a € 925/m². Il raffronto tra i due valori medi storici evidenzia un decremento percentuale pari a circa il -16%.

- Banche dati editoriali (Immobiliare.it):
a conferma della tendenza flessiva espressa dall'organo ministeriale, i dati di mercato proposti da uno dei principali portali di settore indicano per il mese di aprile 2021 un valore medio richiesto di € 1.129/m², mentre nel mese di aprile 2026 la quotazione si è attestata a € 1.001/m². Tale parametro evidenzia una contrazione del mercato immobiliare locale pari a circa il -13%.

- Indagine di Mercato Diretta e Computo del Valore di Raffronto
In ossequio ai principi estimativi, i dati statistici generali sono stati integrati e verificati mediante un'indagine di mercato diretta sul territorio. Sono state repertate n. 7 schede sintetiche di atti compravendita (**cfr. all. 16**) relative a transazioni recenti di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto.

Al fine di depurare il campione da anomalie ed asimmetrie informative, si è proceduto allo scarto dei valori estremi (prezzi minimi e massimi registrati).

Dalla media aritmetica dei valori si è ricavato un valore di mercato effettivo pari a € 1.124,23/m². Di seguito si riporta la tabella riepilogativa.

N.	TRASCRIZIONE ATTO	VIA	FG.	MAPP.	GAT.	GAT.	PREZZO DI VENDITA	SUPERF. COMMERCIALE	PREZZO/M ²	prezzo medio
1	mar-25	via Gramsci 15	8	398		A/7	€ 188.000	135,00	€ 1.392,59	
2	mar-25	via De Gasperi 65	9	402	C/6	A/7	€ 230.000	196,55	€ 1.170,19	€ 1.170,19
3	dic-25	via De Gasperi	9	376	C/6	A/7	€ 150.000	194,65	€ 770,61	
4	giu-25	via Belloli 40	8	187	C/6	A/7	€ 170.000	237,00	€ 717,30	
5	giu-25	via Matteotti 3	18	434	C/2	A/7	€ 130.000	131,85	€ 985,97	985,97
6	gen-26	via Kenesdy 11	9	280	C/6	A/7	€ 155.000	278,4	€ 556,75	
7	feb-25	via Del Palustrello 20	24	396	C/6	A/7	€ 125.000	102,75	€ 1.216,55	€ 1.216,55
									media	€ 1.124,23

Sintesi Estimativa e Conclusioni sulla validità della precedente Stima
Nella precedente perizia, i cespiti in esame erano stati valutati come segue:

- **Lotto 2:** € 1.150/m²

- **Lotto 3:** € 1.125/ m²

Rapportando i suddetti valori stimati con il parametro unitario derivante dall'indagine sul campo (€ 1.124,23/m²), si registrano variazioni contenute, quantificabili rispettivamente in un decremento dello -0,1% e del -2,3%.

Considerato che tali scostamenti percentuali risultano ampiamente contenuti all'interno della fisiologica forbice di tolleranza estimativa del +/- 5%, si rileva che l'andamento reale delle compravendite locali ha mitigato la contrazione teorica espressa dagli indici statistici generali (OMI e Immobiliare.it).

Per le ragioni esposte, le micro-variazioni riscontrate non alterano l'equilibrio economico della valutazione originaria. Pertanto, i valori stimati nella precedente perizia sono da ritenersi ancora pienamente validi, congrui ed attuali alla data odierna.

8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	m² 81,00	€ 93.150,00	€ 93.150,00 ca €/m ² 1.150,00

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:	€ 13.972,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.177,50
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente:	€ 75.377,50

---- ===== O ===== ----

Beni in S. Colombano al Lambro (LO) - via Colombano Baruffo, 26/B **Lotto 4**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'unità immobiliare ad uso ufficio sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - via Colombano Baruffo n° 26/B, **piano terra**.
Costituito da una sala d'attesa, da due ripostigli, da un disimpegno, da quattro locali, da due bagni e da area esterna di proprietà.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa m² **108,38** che si arrotondano a m² **108,00**.
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23, mapp. 659, **sub. 706**, cat. **A/10**, cl. 2, vani 5,5, sup. catastale totale di m² 108, via Colombano Baruffo n° 26/B, piano T., Rc € 2.215.60.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 12 e 12.1).
Coerenze dell'ufficio in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord pubblica via Colombano Baruffo e parte dell'area urbana al mapp. 660 di proprietà di terzi, a Est area esterna e scala al sub. 704 e sub. 703, a Sud limite di foglio indi altra u.i.u. al mapp. 225 del foglio 21, a Ovest limite di foglio indi altra proprietà al mapp. 437 del fg. 21.
Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San

Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 659 ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 2).

E' normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali e agricole. La zona è completa dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus (230 mt), stazione ferroviaria (Chignolo Po, 3,9 km) autostrada (10 km).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore (Casalpuusterlengo, Sant'Angelo Lod.no), negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, banche, municipio, biblioteca, polizia locale, comando dei Carabinieri, vigili del fuoco (Casalpuusterlengo), ospedali (Sant'Angelo Lod.no), spazi verdi, verde attrezzato, luoghi per sport e tempo libero, stazione di servizio, piazzola ecologica, luogo per il culto religioso.

3. STATO DI POSSESSO:

Questa unità immobiliare (fg. 23, mapp. 659, sub 703) è occupata senza titolo

in virtù:

- di Sentenza n. 174/2024 emessa dal Tribunale di Lodi in data 22/02/2024 nel giudizio Rg. 588/2022 nonché di Sentenza - Terza Sezione della Corte d'Appello di Milano - n. 2420/2024 pubblicata il 18/10/2024 rep. n. 2801/2024 del 18/10/2024, emessa nel giudizio Rg. 89/2024, passata in giudicato (cfr. all. 3);
- di accordo raggiunto con il sublocatore, in sede di Procedimento di Mediazione del 20/12/2024, previo benestare da parte del Giudice dell'Esecuzione (cfr. all.4)

Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in 20129 Milano (MI), via F. Nullo n° 5, tel. 02 70102070 – fax 02 74911313.

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: **Non figurano**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non figurano**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Non figurano**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Notaio

dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 23/07/2008 rep. n. 25188/11546, iscritta a Lodi in data 29/07/2008 ai nn. 15662/3766. Questa ipoteca grava sugli attuali beni derivanti dalla precedente identificazione catastale di cui al fg. 23, mapp.li 260 e 607, sub.ni 1 e 2.

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 11/06/2009	Servizio di P.I. di LODI
Registro particolare n. 2088	Registro generale n. 9512
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE	
ANNOTAZIONE presentata il 07/04/2010	Servizio di P.I. di LODI
Registro particolare n. 1098	Registro generale n. 5859
Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO	
ANNOTAZIONE presentata il 14/08/2012	Servizio di P.I. di LODI
Registro particolare n. 1866	Registro generale n. 12370
Tipo di atto: 0800 - SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEI FINANZIAMENTI BANCARI	
ANNOTAZIONE presentata il 19/12/2013	Servizio di P.I. di LODI
Registro particolare n. 2697	Registro generale n. 16497
Tipo di atto: 0800 - SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO	
ANNOTAZIONE presentata il 29/01/2015	Servizio di P.I. di LODI
Registro particolare n. 154	Registro generale n. 922
Tipo di atto: 0800 - ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO	
ANNOTAZIONE presentata il 24/06/2016	Servizio di P.I. di LODI
Registro particolare n. 1974	Registro generale n. 9718
Tipo di atto: 0800 - ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO	

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx. - a firma del Tribunale di Lodi del 02/04/2020 rep. n. 802, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7688/4940.

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal certificato notarile in atti di causa e dall'elenco sintetico delle formalità chiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 29/04/2026 (cfr. all. 5).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le tavole grafiche depositate in comune si rileva la diversa distribuzione interna relativamente alla ex zona sala d'atterra ove è stato realizzato un ripostiglio.

Le difformità di cui sopra sono regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in sanatoria o altra pratica equipollente.

Eventuali oneri concessori di regolarizzazione saranno determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del permesso che regolarizza le difformità, secondo le disposizioni al momento vigenti. Indicativamente si stimano € 1.100,00 per l'oblazione e diritti di segreteria ed € 1.500,00 per le spese tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Urbano: conforme - la scheda catastale e i dati di censimento e classamento sono stati aggiornati dallo scrivente in

relazione allo stato di fatto dei luoghi.

Catasto terreni: difforme - si rappresenta che tra lo stato di fatto dei luoghi e l'attuale mappa catastale, vi sono difformità relative ai confini tra l'unità immobiliare oggetto della presente e il mappale 437 del fg. 21 e la pubblica via Colombano Baruffo. La recinzione in lato Ovest, infatti, si presenta di fatto, con una linea retta anziché una spezzata. Sembrerebbe quindi che vi sia sconfinamento della recinzione sul mappale 437 del foglio 21 di proprietà di terzi e, viceversa, sconfinamento di quest'ultimo mappale a svantaggio della unità immobiliare oggetto della presente; sconfinamenti che sembrerebbero potersi compensare in termini di superficie.

Inoltre, sul fronte strada, da quanto figura dall'attuale estratto di mappa del fg. 23 (cfr. all. 2), la recinzione del bene cui trattasi, in lato Nord, appare costruita su strada pubblica ossia su una rientranza verso la proprietà pignorata oggetto della presente. In ultimo, si rappresenta che anche l'estratto di PGT (cfr. all. n. 13), che si basa su restituzione grafica di rilievi aerofotogrammetrici, identifica lo stato dei confini come in fatto, contrariamente da quanto risulta dalla mappa catastale. Ciò sta' ad indicare che lo stato dei luoghi così come in fatto risale a molti anni fa.

Alla luce di ciò occorre rettificare la mappa catastale che tenga conto anche di possibili discordanze grafiche dei confini posti sul limite di foglio (fg. 21 e fg. 23). Per operare la rettifica della mappa catastale occorrerà interessare e coinvolgere sia la proprietà confinante in lato Ovest di cui al mapp. 437 del fg. 21, sia la pubblica amministrazione ovvero il Comune di San Colombano al Lambro per la parte di strada.

A tal riguardo si stima il costo per le spese tecniche in € 2.500,00 oltre ad € 200,00 per diritti catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Non conosciute**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Non conosciute**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute**

Cause in corso: **Non conosciute**

5.1 Classe Energetica:

Nell'ambito delle procedure esecutive l'APE è esclusa dall'applicazione della norma.

Al solo fine informativo si fa presente che l'APE è depositata c/o il Catasto Energetico (cfr. all. 14).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 03/07/2017

- xxxxxxxxxxxxxxxx. proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 dal 03/07/2017 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di conferimento**

in società a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 03/07/2017 rep. n. 32791/16646, trascritto a Lodi in data 19/07/2017 ai nn. 13189/8321.

Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 7).

N.B. I beni oggetto della presente formalità sono stati conferiti mediante accollo di mutuo garantito da ipoteca del 29/07/2008 ai nn. 15662/3766.

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 DAL 03/07/2017 AL 23/07/2008

- xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per gli immobili ora al fg. 23, mapp.li 658, 659 (ex N.C.E.U. fg. 23, mapp. 260-607, sub.ni 1 e 2 e al N.C.T. fg. 23, mapp. 560-557-597), dal 03/07/2017 al 23/07/2008 in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 23/07/2008 rep. n. 25187/11545, trascritto a Lodi in data 29/07/2008 ai nn. 15661/8875.

Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 7.1).

6.2.2 DAL 23/07/2008 AL 13/03/1991

- xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per i terreni al fg. 23, mapp.li 260 e 607 (ex 260) dal 23/07/2008 al 13/03/1991 in virtù di **scrittura privata di compravendita autenticata** dal Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 13/03/1991 rep. n. 153225 trascritto a Lodi in data 28/03/1991 ai nn. 4041/2653.

6.2.3 DAL 23/07/2008 AL 10/02/1988

- xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per gli immobili al fg. 23, mapp. 260 (ex mapp.li 557-597 del fg. 23 e mapp.li 424-198-197 del fg. 21) dal 23/07/2008 al 10/02/1988 in virtù di **scrittura privata di compravendita autenticata** dal Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 10/02/1988 rep. n. 120941, trascritto a Lodi in data 25/02/1988 ai nn. 2056/1422.

6.2.4 DAL 23/07/2008 AL 11/04/1984

- xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni per il terreno al fg. 23, mapp. 260 (comprendente l'ex mapp. 253 del fg. 23) dal 23/07/2008 al 11/04/1984 in virtù di **scrittura privata di compravendita autenticata dal** Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 11/04/1984 rep. n. 83039, trascritto a Lodi in data 19/04/1984 ai nn. 4539/3208.

Ricongiungimento dell'usufrutto del 13/07/1992 prot. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx (vedi certificato notarile).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica di Costruzione Edile n° 41:**

- **Autorizzazione n. 98 A/87** prot. n. 4547 del 20/07/1987 per demolizione di immobili in stato di degrado (cfr. all. 8);
- **Concessione Edilizia n° 36** prot. n. 4547 del 08/09/1987 e relative tavole grafiche per la costruzione di una casa di abitazione unifamiliare (cfr. all. 8.1);
- **Variante alla C.E. n° 36** prot. n. 3264 del 21/07/1988 e relativa tavola grafica (cfr. all. 8.2);
- **Variante alla C.E. n° 36** prot. n. 6109 del 25/10/1988 e relative tavole grafiche (cfr. all. 8.3);
- **Variante alla C.E. n° 36** prot. n. 716/91 del 23/08/1991 e relative tavole grafiche (cfr. all. 8.4);
- **Domanda del Permesso di Abitabilità** prot. n. 8629 del 22/12/1990 e prot. U.T. n° 1509 del 28/12/1990 (cfr. all. 8.5).

In atti comunali non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità che tuttavia deve ritenersi tacitamente assentito.

➤ **Pratica Edilizia n° 135/08:**

- **Denuncia di Inizio attività (D.I.A.)** prot. n. 17129 del 24/10/2008 e relative tavole grafiche per la demolizione di alcuni box auto e per la successiva realizzazione di n. 3 appartamenti in villa e del box al piano interrato della villa e relativa comunicazione di avvio del procedimento di controllo del Comune di San Colombano al Lambro del 27/10/2008 prot. 17129 (cfr. all. 8.6);
- **D.I.A. di variante** prot. n. 7275 del 21/05/2009 e relative tavole grafiche e relativa comunicazione di avvio del procedimento di controllo del Comune di San Colombano al Lambro del 25/05/2009 prot. 7549 (cfr. all. 8.7);
- **Richiesta di Agibilità** prot. 2941 del 07/03/2010 e relativa comunicazione ai sensi degli art. 4, 5 e 7 della legge 241/90 del Comune di San Colombano al Lambro del 08/03/2010 prot. 3209 relativa ai beni di cui al fg. 23, mapp.li 658 e 659 (cfr. all. 8.8). In atti comunali non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità che tuttavia deve ritenersi tacitamente assentito.

➤ **Comunicazione Esecuzione Lavori Edilizi (C.I.A.)** prot. 14762 del 11/10/2013 per cambio di destinazione d'uso con opere (cfr. all. 8.9).

Il Comune di San Colombano al Lambro con E-mail del 30/04/2021, ha attestato le pratiche messe a disposizione e visionate dallo scrivente (cfr. all. 9).

Descrizione ufficio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'unità immobiliare ad uso ufficio sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - via Colombano Baruffo n° 26/B, **piano terra**.

Costituito da una sala d'attesa, da due ripostigli, da un disimpegno, da quattro locali, da due bagni e da area esterna di proprietà.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda

complessiva di circa m² **108,38** che si arrotondano a m² **108,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx., fg. 23, mapp. 659, **sub. 706**, cat. A/10, cl. 2, vani 5,5, sup. catastale totale di m² 108, via Colombano Baruffo n° 26/B, piano T., Rc € 2.215.60.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 12 e 12.1).

Coerenze dell'ufficio in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord pubblica via Colombano Baruffo e parte dell'area urbana al mapp. 660 di proprietà di terzi, a Est area esterna e scala al sub. 704 e sub. 703, a Sud limite di foglio indi altra u.i.u. al mapp. 225 del foglio 21, a Ovest limite di foglio indi altra proprietà al mapp. 437 del fg. 21.

L'edificio è stato costruito nel 2008, ed è costituito da 2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha altezze interne variabili, ovvero l'altezza massima è di circa mt. 3,00, l'altezza minima è invece di circa mt. 2,30
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione - PT	m ² 102,52	1,00	m ² 102,52	
area esterna esclusiva	m ² 58,57	0,10	m ² 5,86	
	m ² 161,09		m ² 108,38	m ² 108,00

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento, condizioni: non verificabili.
Copertura (struttura):	tipologia: a capanna, materiale: coppi di laterizio, condizioni: normali.
Cancello pedonale (componente edilizia):	tipologia: a un battente, materiale: acciaio verniciato, apertura: manuale e elettrica, condizioni: normali.
Cancello carraio (componente edilizia):	tipologia: a due battenti, materiale: acciaio verniciato, apertura: manuale, condizioni: normali.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco, condizioni: normali.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: porta finestra a quattro battenti nella sala d'attesa, a un battente nel bagno e a due battenti nell'ufficio materiale: legno e vetrocamera, protezione: persiane di legno, condizioni: normali.

<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: di sicurezza ad un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
<i>Rivestimento bagni (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente nel bagno e a scomparsa nei restanti locali, materiale: legno tamburato impiallacciato Noce Tanganika, condizioni: normali.
<i>Soffitto (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: autobloccanti, condizioni: normali.
<i>Antenna TV (componente edilizia):</i>	tipologia: presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: da parete, condizioni: dell'apparecchio, normali, conformità: non attestata.
<i>Raffrescamento (impianto):</i>	tipologia: a split, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Nel bagno principale sono presenti 3 sanitari completi di rubinetteria (lavabo, WC, piatto doccia). Nel bagno ricavato nel sottoscala sono presenti 2 sanitari completi di rubinetteria (WC e lavabo).
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo sottotraccia, radiatori: ghisa e termo arredo nel bagno di alluminio anodizzato, condizioni: normali, conformità: non attestata. Al

momento del sopralluogo (07/05/2026) è stato riferito dal conduttore che la caldaia non funziona, come in effetti non è funzionante, e necessita di intervento di **riparazione che si stima in € 1.000.**

N.B.: L'unità Immobiliare è adibita a studio medico odontoiatrico nel rispetto di tutte le norme igienico/sanitarie imposte dall'ATS ed è dotato di tutti gli impianti tecnologici per tale attività (acqua e aria compressa e elettrico) al servizio delle poltrone collocate al centro dei locali preposti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi - di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di San Colombano al Lambro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Colombano al Lambro, Studi

tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Milano e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - divisione Territorio. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

AGGIORNAMENTO E ANALISI DEI VALORI IMMOBILIARI

La presente sezione è finalizzata alla verifica ed all'eventuale aggiornamento dei valori di stima precedentemente determinati, al fine di accertare la persistente attualità dei valori di mercato alla luce delle fluttuazioni macroeconomiche e locali intercorse dal mese di aprile 2021 (*data perizia precedente*) alla data odierna.

Al fine di inquadrare l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di San Colombano al Lambro, con specifico riferimento alla tipologia "Uffici in categoria catastale A/10", si è proceduto alla comparazione dei dati editi dalle principali fonti di settore.

L'indagine immobiliare svolta nel Comune di San Colombano al Lambro ha evidenziato i seguenti parametri per la categoria A/10 (Uffici/Studi privati):

- Banca dati OMI (2° Sem. 2020 - coevo alla stima): media di € 900,00/m² (forbice € 800 - € 1.000);
- Banca dati OMI (2° Sem. 2025 - attuale): media di € 975,00/m² (forbice € 850 - € 1.100).
- Trend di Mercato (OMI): Si registra un incremento netto del +7,67% sui valori medi d'area.
- Dato Comparabile Diretto (ottobre 2025): Transazione in Via Privata Cesare Battisti 181 (cfr. all.16).

Unità A/10 di 92 m² + box auto di 17 m². Superficie commerciale complessiva dichiarata di 101,35 m², compravenduta al prezzo totale di € 110.000,00 (pari a un valore lordo di € 1.085,35/m²).

N.	TRASCRIZION E ATTO	VIA	FG.	MAPP.	CAT.	CAT.	PREZZO DI VENDITA	SUPERF. COMMERCIALE	PREZZO/M ²
1	ottobre2025	via Privata Cesare Battisti 181	23	627	C/6	A/10	€ 110.000	101,35	€ 1.085,35

Lo scostamento matematico tra il valore di stima precedente (€ 1.170,00/m²) e il valore commerciale lordo del comparabile (€ 1.085,35/m²) evidenzia un decremento del 7,24%.

Tuttavia, Il valore di € 1.170,00/m² stimato in precedenza, si dimostra tutt'ora sostenibile evidenziando come il decremento del 7,24% sia da ritenere esclusivamente alla non omogeneità del comparabile rispetto al bene in oggetto per:

- qualità della localizzazione urbanistica: il bene stimato sorge in Via Baruffo, a circa 100 metri dalla piazza centrale del paese (massimo pregio commerciale, alta visibilità e comodità). Il comparabile si trova in via Privata Cesare Battisti 181, in posizione defilata (oltre 500 metri dal centro) e su strada privata, caratteristica che ne riduce l'appetibilità per uno studio professionale;
- specificità funzionale e stato di attività: il bene in oggetto ospita uno studio dentistico pienamente operativo. I requisiti edilizi intrinseci già presenti configurano un valore d'uso specialistico che manca nel comparabile.
- stato di occupazione: come sopra riportato al punto 3 il bene risulta occupato senza titolo. Sotto il profilo esecutivo il bene va considerato libero. La continuità dell'attività medica in essere garantisce la perfetta conservazione degli spazi e l'assenza di degrado, tutelando il valore di realizzo all'asta.

Considerato il trend di crescita del mercato d'area pubblicato dai listini OMI (+7,67%) ed il trend del - 7,24% registrato sul comparabile, considerata la netta superiorità della posizione dell'immobile stimato (centro storico rispetto al semicentro del comparabile) nonostante l'incidenza del box nel prezzo del comparabile, si ritiene che il valore del bene in oggetto non abbia subito contrazioni.

Lo scrivente pertanto ritiene di mantenere inalterato il valore di stima di € 1.170,00/m², ritenendolo congruo e pienamente rispondente al più probabile valore di mercato ad oggi per il lotto 4 in questione.

8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Ufficio/studio odontoiatrico	m ² 108,00	€ 126.360,00	€ 126.360,00 ca €/m ² 1.170,00

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:

€ 18.954,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese per opere di ripristino (caldaia) e adeguamenti alle norme	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.300,00
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 107.406,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente:	€ 101.106,00

Melegnano, 27 maggio 2026

Il perito
geom. Nicola Paciulli

Allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio – aggiornamento perizia
Proc. R.G.E. n. 49/2020 dott. Massimo Capobianco

All. n°	Descrizione
1	VISURA CATATALE - FG. 23, MAPP. 659, SUB. 703
1.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 659, SUB. 703
2	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FG. 23
3	COPIA SENTENZA
4	VERBALE DI ACCORDO IN MEDIAZIONE
5	ELENCHI SINTETICI DELLE FORMALITÀ SUB. 703, 704, 706
6	APE SUB 703
7	TITOLO DI PROVENIENZA DOTT. xxxxxxxxxxxxxxxx REP. 32791 DEL 03/07/2017
7.1	TITOLO DI PROVENIENZA DOTT. xxxxxxxxxxxxxxxx REP. 25187 DEL 23/07/2008
9	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 98 A/87 PROT. 4547
8.1	CONCESSIONE EDILIZIA N° 36 PROT. 4547
8.2	VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 36 PROT. 3264
8.3	VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 36 PROT. 6109
8.4	VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 36 PROT. 716/91
8.5	DOMANDA DEL PERMESSO DI ABITABILITÀ PROT. 8629
8.6	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ PROT. 17129
8.7	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ PROT. 7275
8.8	RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PROT. 2941
8.9	SCEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ PROT. 11500
8.10	SCEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ PROT. 13830
9	E-MAIL DEL COMUNE DI SAN COLOMBANO AL LAMBRO DEL 30/04/2021
10	VISURA CATATALE - FG. 23, MAPP. 659, SUB. 704
10.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 659, SUB. 704
11	APE SUB 704
12	VISURA CATATALE - FG. 23, MAPP. 659, SUB. 706
12.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 659, SUB. 706
13	ESTRATTO DI PGT
14	APE SUB 704
15	ELABORATO FOTOGRAFICO
16	SCHEDE SINTETICHE INDAGINE DI MERCATO

Il perito
geom. Nicola Paciulli