



Tribunale Ordinario - Lodi
Sezione Civile

RGE 49/2020

G.E.: DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 49/2020** delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto con
Studio in LODI VECCHIO - Via Roma 27

Tel. 0270102070

Indirizzo mail segreteria@studiovacchelli.it

Indirizzo PEC antonio.vacchelli@pec.it

Promossa da: CF LIBERTY SERVICING S.P.A., IN QUALITÀ DI PROCURATRICE DEL BANCO BPM S.P.A.

Contro: Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196

Gestore della vendita telematica Astalegale.net con portale www.spazioaste.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA
COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto ANTONIO VACCHELLI professionista delegato alla vendita immobiliare nella procedura di cui in epigrafe;
Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Lodi Dott. MASSIMO CAPOBIANCO emessa in data 08/07/2026
Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che il giorno **11 Novembre 2026 alle ore 10.00**

presso la sala aste del Tribunale di Lodi in Via Milano 2 Piano -1 Torre A, stanza n. 7 darà luogo alla vendita telematica sincrona dell'immobile pignorato in calce descritto, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita www.spazioaste.it nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

a) la vendita avrà luogo in TRE LOTTI;

b) **LOTTO 02**

Il prezzo base è stabilito in Euro _69.325,00_ (sessantanovemilatrecentoventicinque/00), con rilancio minimo di Euro _1.000,00_ (mille/00);

sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad **Euro _51.993,75_ (cinquantunomilanovecentonovantatre/75);**

c) **LOTTO 03**

Il prezzo base è stabilito in Euro _75.375,00_ (settantacinquemilatrecentosettantacinque/00), con rilancio minimo di Euro _1.000,00_ (mille/00);

sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad **Euro _56.531,25_ (cinquantaseimilacinquecentotrentuno/25);**

d) **LOTTO 04**

Il prezzo base è stabilito in Euro _101.105,00_(centounomilacentocinque/00), con rilancio minimo di Euro _1.000,00_(mille/00);

sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad **Euro _75.828,75_(settantacinquemilaottocentoventotto/75);**

le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione;

la gara si svolgerà nella modalità "sincrona telematica", così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita.

Coloro che intendono partecipare alla gara devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:

- l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it", seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- il bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore contraddistinto dal seguente IBAN: **IT 75 A 03268 22300 052136399670 piattaforma www.spazioaste.it, intestato a Astalegale.net spa** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "Tribunale di Lodi, versamento cauzione";
- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

1. dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure:

2. dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

- **il presentatore deve coincidere con l'offerente**, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;

- all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
2. certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;
4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
5. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
6. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
7. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
8. la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;
9. la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di

malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale di Lodi. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2. in caso di pluralità di offerte:

- alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente, a mezzo e-mail/chat.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta e al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione;

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Presso il Tribunale di Lodi, a far data dal 1 settembre 2020, sarà istituito uno sportello informativo per il supporto nella compilazione dell'offerta telematica.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunale.lodi.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it; nonché sui quotidiani previsti nell'ordinanza di vendita. L'annuncio di vendita sarà pubblicato altresì nella sezione "vetrina permanente" a cura di Astalegale.net SpA.

Il custode giudiziario dell'immobile è **Rag. Antonio Vacchelli**

a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato (libero/occupato).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 02 (DUE)

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.

LOTTO 03 (TRE)

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.

LOTTO 04 (QUATTRO)

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.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia. E' onere dei soggetti interessati a partecipare alla vendita esaminare l'elaborato peritale nella sua interezza e gli allegati pubblicati insieme al presente avviso di vendita.

MILANO, 04/09/2026

Il Professionista Delegato: ANTONIO VACCHELLI

Geom. Nicola Paciulli con studio in Melegnano (MI)
20077 Via Vittorio Veneto n°59
Tel. 02/9837220 Fax 02/98129924

TRIBUNALE DI LODI
Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 49/2020

Giudice dott. Massimo Capobianco
Custode Giudiziario rag. Antonio Vacchelli
-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A PRIVACY – Aggiornamento perizia - LOTTO 2

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- 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 - 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).

3 - CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

*Conformità urbanistico edilizia: **difforme***

*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 - CONFORMITA' CATASTALE

*Conformità catastale: **conforme***

5 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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.

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.

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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.L. 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.L. 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.L. 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.L. 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.L. 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 FONDIARIO	Servizio di P.L. di LODI Registro generale n. 9718

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. - 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.

7 - VALORE IMMOBILE

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima	€ 85.500,00
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:	non figurano
Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.350,00

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

Melegnano, 27 maggio 2026

Il perito
geom. Nicola Paciulli

Geom. Nicola Paciulli con studio in Melegnano (MI)
20077 Via Vittorio Veneto n°59
Tel. 02/9837220 Fax 02/98129924

TRIBUNALE DI LODI
Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 49/2020

Giudice dott. Massimo Capobianco
Custode Giudiziario rag. Antonio Vacchelli
-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A PRIVACY – aggiornamento perizia - LOTTO 3

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 - 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).

3 - CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

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 - CONFORMITA' CATASTALE

Conformità catastale: **Conforme**

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

5 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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.

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.

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 FONDARIO	

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - 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.

7 - VALORE IMMOBILE

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima **€ 93.150,00**

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

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

Melegnano, 27 maggio 2026

Il perito
geom. Nicola Paciulli

Geom. Nicola Paciulli con studio in Melegnano (MI)
20077 Via Vittorio Veneto n°59
Tel. 02/9837220 Fax 02/98129924

TRIBUNALE DI LODI
Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 49/2020

Giudice dott. Massimo Capobianco
Custode Giudiziario rag. Antonio Vacchelli
-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A PRIVACY – aggiornamento perizia - LOTTO 4

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

APiena 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 - 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).

3 - CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

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 - CONFORMITA' CATASTALE

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 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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.

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.

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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.
A questa formalità risultano le seguenti annotazioni:

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 FONDARIO	

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - 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.

7 - VALORE IMMOBILE LIBERO

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima	€ 126.360,00
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

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