
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 164 / 24

Giudice dott.sa **Grazia Concetta Roca**
Custode Giudiziario avv. **Stella De Angeli**

ELABORATO PERITALE

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

Beni immobili in San Colombano al Lambro (MI) - via Garibaldi 96/2
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. In comune di San Colombano al Lambro (MI), via Garibaldi 96/2 **piena proprietà per la quota di 1/1** di complesso immobiliare situato internamente a corte edilizia e costituito da appartamento su due livelli con accessori e terreno pertinenziale a prato incolto.

Si accede al fabbricato dalla via pubblica mediante androne carraio comune che immette nel cortile interno anch'esso comune (mapp. 388). Il fabbricato entrando nella corte si trova nell'angolo in alto a sinistra. Si accede all'appartamento da porta in legno. L'appartamento si compone di una parte a piao terra con un locale principale (altezza netta interna mt. 2,70) due locali di sgombero (altezza netta interna mt 2,40 e 2,80) un piccolo locale cucina (altezza netta interna mt. 2,60). Attraverso breve rampa di scala interna si raggiunge la parte rialzata (che coincide con la sottostante cantina) che comprende un piccolo disimpegno, due locali (altezza netta interna mt. 2,65) e un piccolo bagno (altezza netta interna mt. 2,20). Dal locale principale a piano terra si accede (passando per un piccolo portico) sul retro allo spazio pertinenziale a verde incolto (quest'ultimo comprende anche un piccolo ripostiglio (superficie interna di circa 1,5 mq) in corpo staccato (inaccessibile). Dal cortile si accede alla parte cantinata mediante rampa scale a scendere; Sopra i locali di sgombero sono presenti due spazi legnaia accessibili solo mediante scala a mano. Si precisa che è compreso anche un piccolo spazio "cavedio" inaccessibile posto confine con l'edificio identificato alla particella 390.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile visionare (per difficoltà di accesso) i due spazi legnaia, parte della zona a verde sul retro, il piccolo ripostiglio in corpo staccato e la cantina (quest'ultima vista solo dalla porta di accesso).

Gli impianti presenti sono completamente inutilizzati. Nel complesso i locali sono in stato di scarse condizioni e pressochè da ristrutturare completamente al fine di un riutilizzo funzionale. La zona a verde sul retro è incolta con erbacce e essenze arboree che ne impediscono il passaggio.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 455,00** che comprendono mq. 107 di abitazione, mq 70 di locali accessori (cantina e legnaia e ripostiglio in corpo staccato) e 278 di terreno a verde incolto sul retro.

Il Complesso immobiliare è catastalmente così identificato
comune di San Colombano al Lambro - catasto fabbricati

- intestato a ***** nato a Careri il 23/11/1965 codice fiscale ***** (proprietà ½ in regime di separazione dei beni);
***** nata a Melito di Porto Salvo il 17/05/1974 codice fiscale ***** (proprietà ½ in regime di separazione dei beni);
- **foglio 16 particella 387 subalterno 701** cat A/3 classe 2, 7 rendita €. 361,52 – scheda catastale presentata in data 11-10-2011 n. MI1183989

Coerenze come da atto di provenienza, in linea a contorno in senso orario:

Ragioni ai mappali, 384, 386, 388, 393, 196, 392 e 601.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

In comune di San Colombano al Lambro (MI), via Garibaldi 96/2 **piena proprietà per la quota di 1/1** di complesso immobiliare situato internamente a corte edilizia e costituito da appartamento su due livelli con accessori e terreno pertinenziale a prato incolto. Nel complesso risulta in scarse condizioni di manutenzione, privo di ogni parte impiantistica, e richiede importanti interventi di ristrutturazione al fine di un riutilizzo funzionale. buone condizioni di manutenzione con finiture ordinarie, impianti funzionanti ma da revisionare e privi delle certificazioni.

| | |
|---------------------------------|---|
| Caratteristiche zona: | urbana a prevalente destinazione residenziale, con traffico locale con possibilità di sosta auto all'esterno lungo la strada. |
| Servizi della zona: | i principali servizi e sono: asilo, scuola elementare, scuola media, negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), municipio (500 m), sportello postale (700 m), sportelli bancari (500 m) la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | zona residenziale I principali centri limitrofi sono Lodi (15 km) e Piacenza (20 km) |
| Collegamenti pubblici (km): | aeroporto (70 km Milano Linate), autostrada (15 km autostrada A1), stazione ferroviaria di Orio Litta - tratta Pavia Cremona (10 km), stazione ferroviaria di Lodi tratta Milano-Roma (20 km). |

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è libero; all'interno sono presente solamente attrezzature e arredi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento edilizio: Nessuna*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto di costituzione di servitù di sporto, prospetto, luci, stillicidio notaio ***** in data 26-10-2011 rep 13746/6466 trascritto a Lodi in data 26-10-2022rep 13745/6465 trascritto a Lodi in data 08-11-2011 ai n.ri 17800/10474
A favore di ***** contro debitori eseguiti. Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione. (il contenuto è richiamato nell'atto di compravendita di cui al successivo punto 6.1.1)

Si richiama anche l'atto notaio ***** in data 15-02-1989 rep 210133/5699 trascritto a Lodi in data 17-03-1989 ai n.ri 3111/2034 che riporta convenzione per regolamentare i rapporti di comproprietà del cortile comune al mappale 388: nell'atto si fa esplicita che al cortile comune partecipano le proprietà in affaccio su di esso ed in particolare i mappali 379-382-386-387-389-380-383-390.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in parma (codice fiscale 02113530345) contro debitore eseguito, a firma notaio ***** in data 26-10-2011 rep 13746/6466 iscritta a Lodi in data 08-11-2011 ai n.ri 17801/4079

importo ipoteca: euro 135.000,00

importo capitale: euro 90.000,00

Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

Iscrizione di ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione (Attiva) derivante da RUOLO a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede in Roma contro debitore esecutato, a firma AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede in Roma in data 14-12-2017 rep 11358/6817 iscritta a Lodi in data 18-12-2017 ai n.ri 21417/3700
importo ipoteca: euro 85.559,78
importo capitale: euro 42.779,89
Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

Iscrizione di ipoteca Giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LAUDENSE LODI soc. coop. sede in Lodi (codice fiscale 09900240152) contro ***** nato a Careri il 23/11/1965 codice fiscale TTISST65S23B766Z, a firma Tribunale di Lodi in data 12-02-2021 rep 166 iscritta a Lodi in data 08-02-2022 ai n.ri 1599/349
importo ipoteca: euro 24.462,72
importo capitale: euro 48.925,44
Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

Iscrizione di ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione (Attiva) derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede in Roma contro **Sergi Palma** nata a Melito di Porto Salvo il 17/05/1974 codice fiscale SRGPLM74E57F112I, a firma AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede in Roma in data 10-07-2024 rep 21476/6824 iscritta a Lodi in data 11-07-2024 ai n.ri 11709/2242
importo ipoteca: euro 48.613,74
importo capitale: euro 97.227,48
Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.** con sede in Parma (codice fiscale 02113530345), contro debitore esecutato a firma di Tribunale di Lodi in data 12-08-2024 rep 232 trascritto a Lodi in data 16-09-2024 ai n.ri 14923/10417.

4.2.4. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.5. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

essendo il fabbricato ante 1967 e in assenza di documentazione edilizia presso gli uffici comunali di provenienza, la conformità viene accertata tramite la scheda catastale in possesso che risulta conforme allo stato dei luoghi

4.3.2. *Conformità catastale: Conforme.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'appartamento è situato in un contesto edilizio a corte dove vi sono alcuni spazi in comune. In particolare l'accesso dalla via pubblica avviene da cancello e androne carraio comune posto alla particella 382; il cortile a comune è identificato alla particella 388. Non risultano regolamenti che definiscono la gestione delle parti comuni e l'eventuale suddivisione delle spese.

La porzione a verde sul retro è inserita nel vigente P.G.T., come i fabbricati, nella zona omogenea di Centro Storico Urbano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 DAL 26-10-2011 AD OGGI

***** nato a Careri il 23/11/1965 codice fiscale ***** (proprietà ½ in regime di separazione dei beni) e ***** nata a Melito di Porto Salvo il 17/05/1974 codice fiscale ***** (proprietà ½ in regime di separazione dei beni) proprietari dal 26-10-2011 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 26-10-2011 notaio ***** rep 13745/6465 trascritto a Lodi in data 08-11-2011 ai n.ri 17799/10473.

6.2 precedenti proprietari:

6.2.1 DAL 31-08-2006 AL 26-10-2011

***** nato a San Colombano al Lambro il 22-04-1928 (codice fiscale *****) per la quota 1/1 in morte di ***** nato a Graffignana il 06-05-1924 codice fiscale (*****) dal 31-08-2006 al 26-10-2011 deceduto in data 31-08-2006 denuncia di successione presso Ufficio del Registro di Desio 1 il 05-03-2007 al n. 205 vol 2007 (non trascritta); risulta trascritta in data 08-11-2011 ai n.ri 17797/10471 accettazione tacita di eredità con atto notaio ***** in data 26-10-2011 rep 13745/6455

6.2.2 DAL 25-03-2006 AL 31-08-2006

***** nato a San Colombano al Lambro il 22-04-1928 (codice fiscale *****) per la quota ½ e ***** nato a Graffignana il 06-05-1924 codice fiscale (*****) per la quota ½ in forza di successione legittima in morte di ***** nata il 22-04-1928 a San Colombano al Lambro (Codice fiscale ***** D62H803K) deceduta in data 25-03-2006 denuncia di successione presso Ufficio del Registro di Milano 4 il 04-04-2007 al n. rep 465/2007 trascritta a Lodi in data 29-08-2007 ai n.ri 20914/10636; risulta trascritta in data 08-11-2011 ai n.ri 17797/10471 accettazione tacita di eredità con atto notaio ***** in data 26-10-2011 rep 13745/6455.

DAL VENTENNIO AL 25-03-2006

***** nata il 22-04-1928 a San Colombano al Lambro (Codice fiscale *****) per titoli ultraventennali

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta edificato in epoca anteriore al dopoguerra e comunque anteriormente al 1 settembre 1967. Presso gli uffici tecnici comunale non sono stati reperiti ulteriori documenti attestanti eventuali modifiche successivamente intervenute dopo il 1 settembre 1967 (vedi dichiarazione allegata).

Descrizione **complesso immobiliare** di cui al punto **A**

In comune di San Colombano al Lambro (MI), via Garibaldi 96/2 **piena proprietà per la quota di 1/1** di complesso immobiliare situato internamente a corte edilizia e costituito da appartamento su due livelli con accessori e terreno pertinenziale a prato incolto.

Si accede al fabbricato dalla via pubblica mediante androne carraio comune che immette nel cortile interno anch'esso comune (mapp. 388). Il fabbricato entrando nella corte si trova nell'angolo in alto a sinistra. Si accede all'appartamento da porta in legno. L'appartamento si compone di una parte a piao terra con un locale principale (altezza netta interna mt. 2,70) due locali di sgombero (altezza netta interna mt 2,40 e 2,80) un piccolo locale cucina (altezza netta interna mt. 2,60). Attraverso breve rampa di scala interna si raggiunge la parte rialzata (che coincide con la sottostante cantina) che comprende un piccolo disimpegno, due locali (altezza netta interna mt. 2,65) e un piccolo bagno (altezza netta interna mt. 2,20). Dal locale principale a piano terra si accede (passando per un piccolo portico) sul retro allo spazio pertinenziale a verde incolto (quest'ultimo comprende anche un piccolo ripostiglio (superficie interna di circa 1,5 mq) in corpo staccato (inaccessibile). Dal cortile si accede alla parte cantinata mediante rampa scale a scendere; Sopra i locali di sgombero sono presenti due spazi legnaia accessibili solo mediante scala a mano. Si precisa che è compreso anche un piccolo spazio "cavedio" inaccessibile posto confine con l'edificio identificato alla particella 390.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile visionare (per difficoltà di accesso) i due spazi legnaia, parte della zona a verde sul retro, il piccolo ripostiglio in corpo staccato e la cantina (quest'ultima vista solo dalla porta di accesso).

Gli impianti presenti sono completamente inutilizzati. Nel complesso i locali sono in stato di scarse condizioni e pressochè da ristrutturare completamente al fine di un riutilizzo funzionale. La zona a verde sul retro è incolta con erbacce e essenze arboree che ne impediscono il passaggio.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 455,00** che comprendono mq. 107 di abitazione, mq 70 di locali accessori (cantina e legnaia e ripostiglio in corpo staccato) e 278 di terreno a verde incolto sul retro.

Il Complesso immobiliare è catastalmente così identificato
comune di San Colombano al Lambro - catasto fabbricati

- intestato a ***** nato a Careri il 23/11/1965 codice fiscale ***** (proprietà ½ in regime di separazione dei beni); ***** nata a Melito di Porto Salvo il 17/05/1974 codice fiscale ***** (proprietà ½ in regime di separazione dei beni);
- **foglio 16 particella 387 subalterno 701** cat A/3 classe 2, 7 rendita €. 361,52 – scheda catastale presentata in data 11-10-2011 n. MI1183989

Altezze nette interne delle porzioni immobiliari:

- Abitazione: sono state rilevate varie altezze interne che variano dai mt. 2,20 fino ai mt 2,80;
- Locali accessori (cantina e legnaia): non misurate perché non è stato possibile eseguire l'accesso

| Destinazione | Piano | Superficie lorda (mq) | Coeff. Virtualizzazione | Superficie lorda equivalente (mq) |
|-------------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| abitazione | terra/rialzato | 107,00 | 1,00 | 107,00 |
| legnaia | primo | 30,00 | 0,20 | 6,00 |
| cantina | seminterrato | 38,00 | 0,30 | 11,40 |
| area esterna scoperta | terra | 278,00 | 1,00 | 278,00 |
| ripostiglio in corpo staccato | terra | 1,50 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALE | | 454,50 | | 402,40 |

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura portante in mattoni
Solai: tipologia: laterocemento
Copertura: tipologia: a falde inclinate con struttura in legno
Balconi: n.c.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: tegole a canale
Infissi esterni: tipologia: finestre ad anta, materiale: legno e vetro semplice,
condizioni: scarse, protezione: persiane in legno;
condizioni: scarse; presenti inferriate in ferro

Infissi interni: tipologia: porte ad anta e a soffietto, materiale: legno e vetro
e plastica; condizioni: scarse
cantina e box: tipologia: porte ad anta, materiale: legno,
condizioni: scarse

Portone di ingresso: abitazione: tipologia: legno; condizioni: scarse
Pavimentazione interna: piastrelle in graniglia, condizioni: scarse

Impianti: assenti o presenti ma da smantellare/ristrutturare

Attestato di Prestazione Energetica: n.d.

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico-sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche (assenti e/o da ristrutturare completamente), dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa e urbanistico-catastale.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo, che risulta il più affidabile al momento per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, applicando i valori unitari, rilevabili dal mercato di riferimento per beni confrontabili per caratteristiche con quello in esame, opportunamente adeguati alla situazione in esame.

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

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Colombano al Lambro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Principali agenzie immobiliari di San Colombano al Lambro; Osservatorio Immobiliare on-line; Consulente Immobiliare; Borsino Immobiliare on-line

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione in corte con pertinenze e aree esterne

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione | Superficie lorda e equivalente (mq) | Valore unitario (€/mq) | Valore complessivo |
|--------------------------------------|---|------------------------------|-----------------------|
| abitazione | 107,00 | 300,00 | € 32.100,00 |
| legnaia | 6,00 | 300,00 | € 1.800,00 |
| cantina | 11,40 | 300,00 | € 3.420,00 |
| area esterna scoperta | 278,00 | 20,00 | € 5.560,00 |
| ripostiglio in corpo staccato | 0,00 | - | € - |
| TOTALE | 402,40 | | € 42.880,00 |
| | | | |
| - Valore corpo: | | | € 42.880,00 |
| - Valore accessori: | | | € - |
| - Valore complessivo intero: | | | € 42.880,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota | | | € 42.880,00 |

| Riepilogo: | | | | |
|-------------------|---|--|--|-----------------------------------|
| ID | Immobile | Superficie lorda equivalente (mq) | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
| A | complesso immobiliare | 402,40 | € 42.880,00 | € 42.880,00 |
| 8.4. | Adeguamenti e correzioni della stima | | | |
| | Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | | | € 6.432,00 |
| | Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | | | € - |
| | Riduzione per vendita di una quota parziale | | | € - |
| | Oneri notarili e provvigioni mediatori carico | | | Nessuna |
| | Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | | | Nessuna |
| 8.5. | Prezzo base d'asta del lotto | | | |
| | Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | | | € 36.448,00 |
| | arrotondato a | | | € 36.000,00 |

Lodi, 16 aprile 2025

Il perito
Ing. Paolo Esposti



ALLEGATI:

01. Estratto di mappa catastale
02. Visura catastale
03. Planimetria catastale
04. Titolo di proprietà
05. Dichiarazione ufficio tecnico di San Colombano al Lambro
06. Repertorio fotografico