



TRIBUNALE CIVILE DI LODI

Liquidazione Controllata

sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **9/2025**

Giudice Delegato: dott.ssa Maria Rullo

Custode Giudiziario: dott. Luigi Mario Meazza

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

*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
e-mail: nicolapaciulli@libero.it*

Beni in San Colombano al Lambro (Mi)

Via Colombano Valsasino n.73/6

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (**500/1000**) per l'abitazione sita in 20078 Comune di San Colombano al Lambro (MI) – Via Colombano Valsasino n.73/6 **piano terra, primo e secondo sottotetto.**

Costituita da:

- ❖ Piano terra: da un ingresso ingresso/soggiorno, da un ripostiglio sottoscala, da una cucina, ad antibagno bagno, da scala di collegamento coi piani superiori.
- ❖ piano primo: da una camera da letto da cui si accede alla scala di collegamento con il sottotetto.
- ❖ piano secondo sottotetto: da un ampio e unico locale sottotetto senza permanenza di persone, inteso che non è assentito quale locale abitabile.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 128,58, che si arrotondano a **m² 128,00.**

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di $\frac{1}{2}$, fg. 23, mapp. 321, cat. A/6, cl. 2, vani 4, sup. catast. tot. 122,00 m², via Valsasino n. 66, piano T., R.c. € 117,75.

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 terreno al mapp. 618 di cui al punto B della presente, a Est mapp. 323 e 343 di proprietà id terzi, a Sud cortile comune al mapp. 325, a Ovest mapp. 320 di proprietà di terzi.

- B.** Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (**500/1000**) per il confinante Terreno sito in 20078 Comune di San Colombano al Lambro (MI) - Via Colombano Valsasino con accesso dall'abitazione di cui al punto A, **piano terra.**

Nota: al terreno si accede anche dalla pubblica via Don Bosco, attraverso i mappali 599 e 309 che costituiscono parte della via Don Bosco e dai mapp. 312 e 313 di proprietà di terzi. Dalla lettura del Titolo di provenienza nulla si rileva circa la servitù di passo pedonale, che di fatto è in essere ed apparente.

Costituito da un terreno recintato, in parte pavimentato, in parte a giardino piantumato e orto. Sul terreno, sul confine Nord con il campo sportivo della parrocchia di cui al mapp. 612 e sul confine Est del mapp. 619 è stato edificato un Box per cicli e motocicli, non denunciato al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (vedi punto 4).

Il terreno sviluppa una superficie nominale catastale di circa m²

221,00, che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili, sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 30,63 che si arrotondano a **m² 31,00**.

Identificato in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di ½, fg. 23, mapp. 618, qualità seminativo, cl. 2, sup. ha 0 are 2 ca 21, Reddito Dominicale € 0,97, Reddito Agrario € 0,57.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 2).

Coerenze del terreno in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord campo sportivo parrocchiale al mapp. 612, a Est mapp. 619 di proprietà di terzi, a Sud mapp. 323 di proprietà di terzi, mapp. 321 oggetto della presente e di cui al punto A, mapp. 320 di proprietà di terzi, a Ovest mapp. 314 e 313 di proprietà di terzi.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 321 e 618, in cui sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con scarse possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali e commerciali.

La zona è completa di opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): fermata autobus (500 mt), autostrada (18 Km).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, negozi al dettaglio, farmacia, banca, ufficio postale, municipio, biblioteca, polizia municipale, spazi verdi e verde attrezzato, luoghi per sport e tempo libero, stazione di servizio, piazzola ecologica, luogo per il culto religioso, Ospedale.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli attuali proprietari.

Custode Giudiziario nominato: **dott. Luigi Mario Meazza**, con studio in 26855 Lodi Vecchio (LO), via Roma n. 27, tel. 0371/754397

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:

- Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata a favore della massa dei creditori della procedura di liquidazione controllata- a firma del Tribunale di Lodi in data 24/03/2025 rep. 26/2025, trascritto a Lodi in data 14/04/2025 ai nn. 4137/62664.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non figurano**

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

Giudice: dott.ssa

Custode:

Perito: geom. Nicola Paciulli

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 **Conc. Amministrativa/Riscossione** (Attiva) derivante da **Ruolo e Avviso di Debito Esecutivo, a favore di Agenzia Delle Entrate-Riscossione** - a firma **dell'Agenzia delle Entrate/Riscossione** del 18/02/2022 rep.17049/6822, iscritta a Lodi in data 21/02/2022 ai nn. 517/2538.

4.2.2. Pignoramenti: vedi punto 4.1.1.

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dagli elenchi sintetici delle formalità chiesti dallo scrivente e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 23/02/2026 e 09/04/2026 (cfr. all. 4).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Per l'abitazione (mapp.321): difforme

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e le pratiche edilizi di cui al punto 7, fornite dal Comune di San Colombano al Lambro, si rilevano le seguenti difformità:

- formazione di piccola tettoia a protezione della porta d'ingresso dell'ingresso all'abitazione, sul fronte Sud;
- al piano terra, cambio della destinazione d'uso da camera a cucina;
- al piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni inteso che è stata demolita la parete che divideva la camera dal disimpegno rendendo l'ambiente un unico locale quale attuale cucina;
- al piano terra, spostamento della porta che divideva il soggiorno dal disimpegno e posizionamento della stessa all'ingresso dell'attuale cucina;
- realizzazione di controsoffitto nel bagno;
- al piano terra, modifica delle bucatore di facciata sul fronte Nord (lato giardino); per l'ex camera (ora cucina) era prevista in progetto una porta finestra e una finestra mentre, attualmente, vi è una sola porta finestra;
- al piano terra, modifica del bagno inteso che da un unico locale è stato edificato un tramezzo ricavando così l'antibagno; anche per questo locale è stata modificata la posizione della finestra e le sue dimensioni in larghezza (*le dimensioni in altezza non sono indicate sulle tavole grafiche ma, misurate graficamente in scala, sono da ritenere corrette*);
- al piano primo e secondo sottotetto, nel vano scale, mancata rappresentazione grafica di bucatore/luci prospicienti il mapp. 323, presenti, invece, nella tavola grafica dello stato pregresso;

- diversa realizzazione della scala di collegamento tra i piani, che attualmente presenta gradini a piè d'oca anziché pianerottoli intermedi e d'arrivo.
- installazione di inferriate fisse ed apribili per le bucatore di facciata del piano terra sul fronte Nord e Sud.

Per le altezze interne dei locali, si fa osservare che, le stesse, non chiaramente sono indicate nelle tavole grafiche di progetto e neppure desumibili.

- Per il Terreno (mapp. 618): difforme

Il terreno in oggetto è di superficie nominale catastale di circa m² 221,00 e costituisce, di fatto, pertinenza all'abitazione.

Di tutta la superficie;

- una zona di circa m² 53,00 è sopraelevata rispetto al piano di calpestio del terreno ed è pavimentata con marmettoni di cemento decorati a fronte della quale non risulta alcun Titolo abilitativo, se non trovarne la rappresentazione grafica nella D.I.A. attinente la costruzione del Box per cicli e motocicli;
- una zona di circa m² 153,00 è destinata a giardino piantumato ed orto;
- su una zona di circa m² 15,00 è stato edificato Box per cicli e motocicli, assentito ma difforme nelle sue dimensioni in pianta e nelle dimensioni e posizione delle bucatore;
- sulla zona pavimentata insiste una casetta prefabbricata di materiale plastico da giardinaggio e una costruzione posticcia in legno a protezione di serbatoi dell'acqua.

- Destinazione urbanistica del Terreno.

Si allega alla presente (cfr. all. 5) la copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Colombano al Lambro il 28/11/2025 prot. N. 19083 (valido per anni 1) da cui risulta che i beni in oggetto ovvero i mappali 321 e 618 del foglio 23, sono urbanisticamente inseriti in **Centro Storico di 3° livello**, regolamentato dall'art. 17.5 delle Norme Tecniche di Attuazione al Piano delle Regole del PGT. Si allega altresì stralcio delle N.T.A. con riferimento al suddetto articolo 17 e 17.5, cui si rimanda la lettura per gli interventi edilizi ammissibili e consentiti in detto azzonamento urbanistico.

Le sopra elencate difformità sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di costruire in sanatoria o 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 € 3.000,00 per le spese tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:

- Per l'abitazione (mapp.321: difforme

Giudice: dott.ssa

Custode:

Perito: geom. Nicola Paciulli

Per quanto riguarda il catasto fabbricati, dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la scheda catastale si rilevano le medesime difformità interne indicate al punto 4.3.1.

Le altezze interne di alcuni locali non collimano con quelle indicate nella scheda catastale.

Errata indicazione del numero civico che di fatto è il n. 73/6 anziché 66 ed incompleta indicazione del numero dei piani che costituiscono l'unità immobiliare. In visura catastale viene indicato il solo piano terra mentre, di fatto, l'unità immobiliare è costituita dal piano Terra, Primo e Secondo sottotetto non abitabile (S.p.p.). Infine, l'unità immobiliare, così come il terreno, non rappresentano più, di fatto, caratteristiche rurali, assimilabili, invece, ad immobili di tipo economico.

L'intestazione catastale è corretta.

❖ **Per il Terreno (mapp. 618): difforme**

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e l'estratto di mappa catastale si rileva il mancato aggiornamento della mappa;

- non risulta inserito in mappa il Box per cicli e motocicli;
- non risulta inserita in mappa la costruzione posticcia a protezione dei serbatoi dell'acqua;
- figura, invece, ancora inserita in mappa, la tettoia/portico aderente all'abitazione demolita in virtù della pratica edilizia n. 29/71 (v. punto 7).

Le sopra indicate difformità dovranno essere regolarizzate mediante:

- ❖ Tipo mappale con procedura PREGEO, con rilievo celerimetrico per l'inserimento in mappa del Box per cicli e motocicli e per la demolizione della vecchia tettoia/portico;
- ❖ Denuncia di nuova costruzione con procedura DOC.FA, al catasto fabbricati, con l'attribuzione della rendita catastale, per il Box per cicli e motocicli oltre al cambio di stadio del terreno da catasto terreni a catasto fabbricati

Per l'aggiornamento catastale dell'abitazione, del terreno e del Box per cicli e motocicli si stima l'importo di;

- **€ 1.800,00** per il rilievo celerimetrico, la predisposizione della procedura PREGEO e l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate della pratica – divisione catasto terreni;
- **€ 1.500,00** per la procedura DOC.FA, comprendente la redazione di 2 schede catastali, dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione per la suddivisione in subalterni, l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate della pratica – divisione catasto fabbricati.

L'intestazione catastale dei beni è conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, circa: **non**

conosciute

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

Spese straordinarie di gestione immobile deliberate ed insolute alla data della perizia: **Non figurano**

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

Cause in corso: **Non figurano**

Trattasi di casa di antica formazione unifamiliare a schiera indipendente.

5.1 Classe Energetica: Non attestata.

Gli immobili, nell'ambito delle procedure di Liquidazione Controllata, sono esclusi dall'applicazione della norma sull'APE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 12/06/2007

- xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx proprietari in quota indivisa e in parti uguali fra loro per l'intero (1000/1000) dal 12/06/2007 ad oggi in forza di **Scrittura Privata di compravendita** in autentica di firme del Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 12/06/2007 rep. 162330/25266, trascritto a Lodi in data 06/07/2007 ai nn. 83372/16888.

Si allega copia del Titolo di proprietà (cfr. all. 6)

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 DAL 12/06/2007 AL 17/06/1999

- xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx proprietari per la quota dell'intero (1000/1000) in regime di **comunione legale** tra loro, dal 17/06/1999 al 12/06/2007 in forza di **Scrittura Privata di compravendita** in autentica di firme del Notaio dott. xxxxxxxxxxxx del 17/06/1999 rep. 45104/15633, trascritto a Lodi in data 06/07/1999 ai nn. 9440/6211.

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Autorizzazione Edilizia - Pratica Edilizia n. 29/71 presentata il 27/05/1971 prot. 2775 per rinnovamento dell'abitazione al mapp. 321, rilasciata il 04/06/1971 prot. 2775 (cfr. all. 8);**
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) - Pratica Edilizia n.132/99** presentata il 01/07/1999 prot. n. 7817 per il rifacimento del tetto (cfr. all. 8.1); si osserva che l'Iter amministrativo/edilizio della D.I.A. non risulta completato ossia, non è stato prodotto e depositato il Certificato di collaudo finale che ne attestasse la conformità dell'opera al progetto presentato
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) - Pratica Edilizia n.236/2001** presentata il 17/12/2001 prot. n. 11826, integrata in data 10/01/2002 prot. n. 252, **per** la costruzione del Box per cicli e

motocicli (cfr. all. 8.2); si osserva che, anche per questa pratica, l'Iter amministrativo/edilizio della D.I.A. non risulta completato ossia, non è stato prodotto e depositato il Certificato di collaudo finale che ne attestasse la conformità dell'opera al progetto presentato

- **Certificato d'Abitabilità/Agibilità** – non risulta alcuna richiesta né rilascio al riguardo.

Il Comune di San Colombano al Lambro con lettera del 11/04/2026 prot. n. 5852, ha attestato le pratiche fornite in copia allo scrivente (cfr. all. 9).

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

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (**500/1000**) per l'abitazione sita in 20078 Comune di San Colombano al Lambro (MI) – Via Colombano Valsasino n.73/6 **piano terra, primo e secondo sottotetto**.

Costituita da:

- ❖ Piano terra: da un ingresso ingresso/soggiorno, da un ripostiglio sottoscala, da una cucina, ad antibagno bagno, da scala di collegamento coi piani superiori.
- ❖ piano primo: da una camera da letto da cui si accede alla scala di collegamento con il sottotetto.
- ❖ piano secondo sottotetto: da un ampio e unico locale sottotetto senza permanenza di persone, inteso che non è assentito quale locale abitabile.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 128,58, che si arrotondano a **m² 128,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ e xxxxxxxxxxxxxx di $\frac{1}{2}$, fg. 23, mapp. 321, cat. A/6, cl. 2, vani 4, sup. catast. tot. 122,00 m², via Valsasino n. 66, piano T., R.c. € 117,75.

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 terreno al mapp. 618 di cui al punto B della presente, a Est mapp. 323 e 343 di proprietà id terzi, a Sud cortile comune al mapp. 325, a Ovest mapp. 320 di proprietà di terzi.

L'abitazione è di vecchia data costruttiva, certamente ante 01/08/1967 e risulta essere riattata nell'anno 1971. La casa è costituita da n.3 piani fuori terra.

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

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione P.T.	m² 70,02	1,00	m² 70,02	
Abitazione P.1.	m² 38,40	1,00	m² 38,40	

Giudice: dott.ssa

Custode:

Perito: geom. Nicola Paciulli

Sottotetto S.p.p.	m ² 38,32	0,50	m ² 38,32	
Totali	m² 146,74		m² 127,58	m² 128,00

Sintesi Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: verosimilmente di muratura piena di laterizio, condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: di muratura piena di laterizio, condizioni: al piede delle murature in elevazione si ravvisano forti fenomeni d'umidità di risalita per capillarità, mascherate, all'interno dei locali, con boiserie di legno. Non sono state rilevate bocchette di aerazione del vasaio ed è pertanto ragionevole ritenere l'abitazione ne sia priva.
<i>Solai (struttura):</i>	materiale: travi e assito di legno, verosimilmente rinforzati strutturalmente, condizioni: no, verificabili
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a capanna, materiale: travi e assito di legno, possibile coibentazione termica desumibile dalla descrizione della pratica edilizia (v. punto 7 e all. 8.2), manto di copertura di coppi di laterizio, condizioni: non verificabili.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: interna, ad una rampe, materiale: muratura, rivestimento: marmo e piastrelle di cotto, condizioni: normali.
<i>Balconi (struttura):</i>	non presenti.
<i>Recinzione (componente edilizia):</i>	materiale: in parte di muratura ed in parte di muratura alla base e rete metallica. condizioni: scadenti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile e tinteggiatura, condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battenti, materiale: legno verniciato e vetrocamera, protezione: scuri di legno verniciati condizioni: discrete. Al piano terra vi sono inferriate fisse sul fronte e apribili sul retro.
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: ad un battente, materiale: di legno verniciato con specchiatura di vetro, condizioni: normali.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: a seconda della destinazione d'uso, di piastrelle di ceramica, parquet, zoccolini di legno. condizioni: discrete.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile tinteggiato, condizioni: discrete per i piani superiori, scadenti al piede delle pareti al piano terra per le ragioni di umidità di risalita per capillarità.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno verniciato condizioni: discrete

Giudice: dott.ssa

Custode:

Perito: geom. Nicola Paciulli

edilizia): Soffitti (componente edilizia):	materiale: travi e assito di legno a vista nel soggiorno, nella camera da letto al piano primo e nel sottotetto; intonaco tinteggiato nella cucina, bagno e antibagno, condizioni: discrete.
Antenna Tv (componente edilizia):	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Citofonico (impianto):	non presente.
raffrescamento (impianto):	tipologia: esterno a split, solo nel locale sottotetto condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Gas (impianto):	tipologia: in parte a vista e in parte sottotraccia, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non a norma
Camino:	camino a legna, a camera aperta, nel soggiorno
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, conformità: non attestata.
Fognatura (impianto):	tipologia: sottotraccia, conformità: non attestata.
Idrico sanitario (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Nel bagno sono presenti 4 sanitari completi di rubinetteria (un lavabo da incasso, bidet, WC e piatto doccia con cabina. L'attacco lavatrice è nell'antibagno. Nella cucina sono presenti gli attacchi per il lavandino.
Telefonico (impianto):	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Termico (impianto):	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, radiatori: di ghisa verniciati, caldaia: murale, tipo C, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Nel sottotetto vi è un fan-coil, dichiarato non funzionante

Descrizione **Terreno** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (**500/1000**) per il confinante Terreno sito in 20078 Comune di San Colombano al Lambro (MI) - Via Colombano Valsasino con accesso dall'abitazione di cui al punto A, **piano terra.**

Nota: al terreno si accede anche dalla pubblica via Don Bosco, attraverso i mappali 599 e 309 che costituiscono parte della via Don Bosco e dai mapp. 312 e 313 di proprietà di terzi. Dalla lettura del Titolo di provenienza nulla si rileva circa la servitù di passo pedonale, che di fatto è in essere ed apparente.

Costituito da un terreno recintato, in parte pavimentato, in parte a giardino piantumato e orto. Sul terreno, sul confine Nord con il

Giudice: dott.ssa

Custode:

Perito: geom. Nicola Paciulli

campo sportivo della parrocchia di cui al mapp. 612 e sul confine Est del mapp. 619 è stato edificato un Box per cicli e motocicli, non denunciato al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (vedi punto 4).

Il terreno sviluppa una superficie nominale catastale di circa m² 221,00, che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili, sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 30,63 che si arrotondano a **m² 31,00**.

Identificato in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ e xxxxxxxxxxxxxx di ½, fg. 23, mapp. 618, qualità seminativo, cl. 2, sup. ha 0 are 2 ca 21, Reddito Dominicale € 0,97, Reddito Agrario € 0,57.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 2).

Coerenze del terreno in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord campo sportivo parrocchiale al mapp. 612, a Est mapp. 619 di proprietà di terzi, a Sud mapp. 323 di proprietà di terzi, mapp. 321 oggetto della presente e di cui al punto A, mapp. 320 di proprietà di terzi, a Ovest mapp. 314 e 313 di proprietà di terzi.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 321 e 618, in cui sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 3).

Il Box per cicli e motocicli è stato costruito nell'anno 2001 (v. punto 7 e all. 8.3) ed è costituito da n.1 piano fuori terra

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

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Terreno/giardino/orto	m ² 153,29	0,10	m ² 15,33	m ²
Terreno pavimentato	m ² 53,00	0,15	m ² 7,95	
Box cicli e motocicli	m ² 14,71	0,50	m ² 7,26	
Totali	m² 221,00		m² 30,63	m² 31,00

Caratteristiche descrittive:

Cancello carraio non presente.

(componente edilizia):

Porta di ingresso al box cicli e motocicli tipologia: a battente, materiale: legno verniciato, condizioni: scadente.

(componente edilizia): La larghezza della porta non consente di ricoverare motocicli.

Serramenti esterni box cicli e motocicli tipologia: legno e vetro, condizioni: discrete

(componente edilizia)

Pavim. interna box cicli e motocicli materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

(componente

Giudice: dott.ssa

Custode:

Perito: geom. Nicola Paciulli

Pareti interne box
cicli e motocicli
(componente

edilizia):

Pareti interne box
cicli e motocicli
(componente

edilizia):

Soffitto interne box
cicli e motocicli
(componente

edilizia):

Copertura box cicli
e motocicli
(componente

edilizia):

Elettrico (impianto interne box cicli e motocicli):

Zona di terreno
pavimentata:

Zong a verde

In parte a giardino piantumato e in parte ad orto, condizioni: discrete

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 (MI), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi e Provincia, ufficio tecnico del Comune di San Colombano al Lambro, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Lodi e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -divisione Territorio.

L'indagine di mercato ha poi coperto un arco temporale di circa 24 mesi, con lo scopo di reperire, attraverso atti di compravendita di beni simili, parametri di confronto. A tal riguardo non sono stati reperiti rogiti relativi alla compravendita recenti di immobili aventi caratteristiche di abitazioni di tipo rurale ovvero censiti catastalmente in cat. A/6.

Nella fattispecie si ritiene tuttavia di tenere conto delle caratteristiche costruttive e di finitura di fatto e attuali, della cessata ruralità e che il bene sono più riferibili ad abitazione di tipo economico in categoria catastale A/3. L'indagine e la ricerca dei comparabili è stata quindi orientata anche al reperimento di atti di compravendita di beni di segmento di immobili di tipo economico. Sono stati quindi reperiti 6 atti di compravendita.

Elaborati i dati estrapolati da detti comparabili, secondo gli indirizzi degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con il procedimento di calcolo del Market Comparison Approach (MCA), ne è emersa la più simile convergenza di n. 2 e rogiti (trascrizione n. 8446/5586 del 19/05/2015 e trascrizione n. 16055/10764 del 18/09/2025)

Dall'elaborazione dei dati di questo rogito ne è derivato il valore più probabile di mercato ricercato per il bene in esame di circa €/m² 1.083,30 che si arrotondano per difetto a **€/m² 1.080,00.**

8.3. Valutazioni a corpo

Giudice: dott.ssa

Custode:

Perito: geom. Nicola Paciulli

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto $\frac{1}{2}$ (500/1000)
A. abitazione	m ² 128,00	€ 138.240,00	€ 69.120,00
B. Terreno/area esterna e Box cicli e motocicli	m ² 31,00	€ 33.480,00	€ 16.740,00
Totali:		€ 171.720,00	€ 85.860,00

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:

€ 12.879,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.400,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 72.981,00

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:

€ 65.581,00

Melegnano, 27 aprile 2026

il perito
geom. Nicola Paciulli

Elenco allegati
alla Consulenza Tecnica d'Ufficio Proc. Liquidazione Controllata n. 9/2025

All. n.	Descrizione
1	VISURA CATATALE - FG. 23, MAPP. 321
1.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 321
2	VISURA CATATALE - FG.23, MAPP. 618
3	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FG. 23, MAPP.li 321 e 618
4	COPIA ELENCHI SINTETICI DELLE FORMALITÀ al 20/02/2026 e al 09/04/2026
5	CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA FG. 23, MAPP. 321 E 618
6	COPIA TITOLO DI PROPRIETA'
7	COPIA TITOLO DI PROPRIETA' DI PROVENIENZA
8	COPIA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PRATICA N.29/71
8.1	COPIA D.I.A. N. 132/99
8.2	COPIA D.I.A. N. 236/2001
9	LETTERA DEL COMUNE DI S. COLOMBANO AL LAMBRO (MI) DEL 11/04/2026 prot. 5852
10	SCHEDA DI VALUTAZIONE M.C.A.
11	CERTIFICATI ANAGRAFICI
12	ELABORATO FOTOGRAFICO

Il perito
geom. Nicola Paciulli

Giudice: dott.ssa

Custode:

Perito: geom. Nicola Paciulli