Tribunale Ordinario - Lodi
Sezione Civile

RGE 50/2020
G.E.: DOTT. SSA MARIA RULLO

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E.** 50/2020 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.ssa MARIA RULLO emessa in data 10/06/2026

Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che il giorno **23 Dicembre 2026 alle ore 12.00**

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 SEI LOTTI;

b) **LOTTO 01**

Il prezzo base è stabilito in Euro _60.272,50__(sessantamiladuecentosettantadue/50), 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_45.204,38_(quarantacinquemiladuecentoquattro/38)**;

c) **LOTTO 02**

Il prezzo base è stabilito in Euro _69.495,00__(sessantanovemilaquattrocentonovantacinque/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_52.121,25_(cinquantaduemilacentoventuno/25);**

d) **LOTTO 03**

Il prezzo base è stabilito in Euro _82.194,00__(ottantaduemilacentonovantaquattro/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_61.645,50_(sessantunomilaseicentoquarantacinque/50);**

e) **LOTTO 04**

Il prezzo base è stabilito in Euro _64.220,00__(sessantaquattromiladuecentoventi/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_48.165,00_(quarantottomilacentosessantacinque/00);**

f) **LOTTO 05**

Il prezzo base è stabilito in Euro _76.736,00__(settantaseimilasettecentotrentasei/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_57.552,00_(cinquantasettemilacinquecentocinquantadue/00);**

g) **LOTTO 06**

Il prezzo base è stabilito in Euro _5.193,50__(cinquemilacentonovantatre/50), 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_3.895,13_(tremilaottocentonovantacinque/13).**

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 l) 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 ¼ 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. <u>in caso di unica offerta</u>:

- 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. <u>in caso di pluralità di offerte</u>:

- 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 01 (UNO)

A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/3, piano terra.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da area cortilizia esterna pavimentata.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 69,70 che si arrotondano a m² 70,00.
B) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, piano interrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² 10,40 che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 2,60 che si arrotondano in m² 3,00.

C) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto scoperto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, piano terra.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² 11,45 che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 4,51 che si arrotondano in m² 5,00.

LOTTO 02 (DUE)

A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro – (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, piano primo.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da un balcone.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 69,18 che si arrotondano a m² 69,00.

B) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, piano interrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² 13,28 che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 3,32 che si arrotondano in m² 3,00.

C) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto scoperto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, piano terra.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² 12,60 che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 5,04 che si arrotondano in m² 5,00.
Si fa osservare che l'accesso al posto auto avviene dalla Via Ottavio Steffenini indi attraverso il mapp. di proprietà di terzi gravato da servitù di passo.

LOTTO 03 (TRE)

A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro – (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/1, piano terra.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto, da un bagno, da un ampio locale guardaroba (utilizzato come camera da letto) e da area cortilizia esterna pavimentata.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 87,06 che si arrotondano a m² 87,00.

B) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, piano interrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 8,59 che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 2,15 che si arrotondano in m² 2,00.

C) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto scoperto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, piano terra.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² 12,27 che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 4,91 che si arrotondano in m² 5,00.

LOTTO 04 (QUATTRO)

A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro – (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, piano primo.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto e da un bagno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 63,01 che si arrotondano a m² 63,00.

B) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, piano interrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² 10,52 che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 2,63 che si arrotondano in m² 3,00.

C) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² 14,29 che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 5,72 che si arrotondano in m² 6,00.
Si osserva che sull'area destinata a posto auto scoperto è presente un vecchio pozzo soggetto a vincolo paesistico.

LOTTO 05 (CINQUE)

A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro – (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, piano primo.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da area cortilizia esterna pavimentata.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 83,20 che si arrotondano a m² 83,00.

B) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, piano terra.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² 12,05 che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 4,82 che si arrotondano in m² 5,00.
Si fa osservare che l'accesso al posto auto avviene dalla Via Ottavio Steffenini indi attraverso il mapp. di proprietà di terzi gravato da servitù di passo.

LOTTO 06 (SEI)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, piano terra.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² 12,60 che si arrotondano in m² 13,00.
Si fa osservare che l'accesso al posto auto avviene dalla Via Ottavio Steffenini indi attraverso il mapp. di proprietà di terzi gravato da servitù di passo.

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, 15/10/2026

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. 50/2020
Giudice dott.ssa Maria Rullo
Custode Giudiziario dott. Antonio Vacchelli
-oOo-
PROSPETTO RIEPILOGATIVO - AGGIORNAMENTO

ALLEGATO A PRIVACY
LOTTO 1

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 don Colombano Baruffo n° 17/3, **piano terra**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da area cortilizia esterna pavimentata.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **69,70** che si arrotondano a m² **70,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251 sub. 710**, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale m² 71,00, Via Colombano Baruffo 17/3, piano T., Rc € 247,90.
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 altra u.i.u. di proprietà di terzi al mapp. 251 sub. 712 e altra u.i.u. al mapp. 516, a Est altra u.i.u. al mapp. 516 e area al mapp. 609 di proprietà di terzi, a Sud posti auto al mapp. 251 sub.ni 707, 708, 709 e Via don Colombano Baruffo, a Ovest parti comuni al mapp. 251 sub.ni 703 e 704.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano interrato**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **10,40** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² **2,60** che si arrotondano in m² **3,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp 251**, **sub. 724**, cat. C/2, cl. 3, consistenza m² 8,00, sup. catastale di m² 10,00, Via Colombano Baruffo n° 17/2, piano S1, Rc € 9,92.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 2 e 2.1).
Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 251 sub. 725 e corridoio comune al mapp. 251 sub. 706, a Est altra cantina al mapp. 251 sub. 723, a Sud e a Ovest terrapieno al mapp. 251.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto scoperto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **11**,**45** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² **4,51** che si arrotondano in m² **5,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 708**, cat. C/6, cl 1, consistenza m² 13,00, sup. catastale di m² 13,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 24,17.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 3 e 3.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area al mapp. 251 sub. 710, a Est posto auto al mapp. 251 sub. 707, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest posto auto al mapp. 251 sub. 709.
Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 251, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).

Nell'abitazione sono in atto infiltrazioni d'acqua sulla parete della camera da letto confinante con i

2 - PRATICHE EDILIZIE

mappali 516 e 609 e sulla parete dividente il bagno dalla medesima camera da letto.

- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 318 del 21/09/1978 e relative tavole grafiche per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con nuova sistemazione magazzini (cfr. all. 9);
- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 872 del 06/04/1979 per lavori di ristrutturazione di edificio (cfr. all. 9.1);
- **Certificato di Abitabilità** prot. n. 3843 del 22/05/1984 (cfr. all. 9.2);
- **D.I.A. - P.E. n. 139/07** prot. n. 17324 del 27/10/2007 per lavori di ristrutturazione edilizia (cfr. all. 9.3);
- **D.I.A. - P.E. n° 139/07** prot. n. 2421 del 19/02/2010 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 9.4);
- **Richiesta del Certificato di Agibilità - P.E. 139/07** prot. n. 11331 del 29/07/2010 (cfr. all. 9.5);

Il Comune di San Colombano Al Lambro con propria E-mail del 12/12/2020, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 10).

3 - CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Conformità urbanistico edilizia:

- *per l'abitazione:* ***Difforme***

  Dal raffronto tra le tavole grafiche depositate in Comune e lo stato di fatto dei luoghi si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni dovuta allo spostamento dei tavolati divisori del disimpegno.
  Si fa presente che le finestre delle due camere da letto non soddisfano i rapporti aero illuminanti di queste ultime. Considerato che non è possibile ridurre la superficie delle camere da letto in quanto non rispetterebbero più le superfici minime stabilite dal Regolamento Locale di Igiene, al fine di conformare i richiesti requisiti dei rapporti aero illuminanti, si prevede l'ampliamento delle finestre. Il costo per le relative opere murarie e la fornitura di nuove finestre e persiane nonché dei davanzali è stimato in € 6.500,00 considerato anche le opere di ripristino delle tinteggiature interne ed esterne.
- *per la cantina:* ***Difforme***

  differenti misure e forma geometrica del locale e ampliamento. La cantina di fatto ha inglobato una zona del corridoio comune.
- *per il posto auto:* ***Difforme***

differente forma e misure del posto auto rispetto allo stato assentito.

Le sopra descritte difformità, sono regolarizzabili mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria o pratica equipollente.

Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione e sanzioni, non quantificabili ad oggi, saranno eventualmente determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Le spese tecniche per la pratica di sanatoria si stimano € 2.000,00, per l'oblazione € 1.000,00.

4 - CONFORMITA' CATASTALE

Conformità catastale:

- *per l'abitazione:* ***Conforme***
- *per la cantina:* ***Difforme***

  differenti misure e forma geometrica del locale e ampliamento. La cantina di fatto ha inglobato una zona del corridoio comune.
  La scheda catastale andrà aggiornata coinvolgendo il subalterno 706 del mapp. 251 (corridoio comune) non pignorato.
- *per il posto auto:* ***Conforme***

  Le intestazioni catastali sono conformi.

5 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

- xxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 648), dal 24/12/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxdel 24/12/2007 rep. n. 24641/11137, trascritto a Lodi in data 14/01/2008 ai nn. 956/503;
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).
- xxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 240, sub. 9-10-11-12, ex

mapp. 576, ex mapp. 251, sub. 702 graffato all'ex mapp. 254, sub. 701), dal 25/06/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. n. 24210/10800, trascritto a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17203/8546.
Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8.1).

Stato di possesso:

Queste unità immobiliari sono **occupate 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. 5).
Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in Milano (MI), Via F. Nullo n° 5, tel. 02-70102070.

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxx- a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxdel 25/06/2007 rep. 24211/10801, iscritta a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17204/5059 (questa formalità grava sugli immobili cui trattasi, nella loro precedente identificazione catastale al Catasto Terreni fg. 23, mapp. 576, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 240 sub.ni 9,10,11 e 12, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 251, sub. 702 graffato mapp. 254, sub. 701).

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 02/04/2020 rep. 801, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7687/4939;
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 rep. 2892, trascritto a Lodi in data 30/10/2023 ai nn. 11919/17728; si allega copia della Nota di Trascrizione (cfr. all. 6).

(***nota**: gli annotamenti per restrizione di beni del 03/05/204 ai nn. 7111/793 e nn. 7114/796 su questa formalità riguardano altri beni*).

7 - VALORE

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima	**€ 83.850,00**
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:	**€ 12.577,50**
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:	**€ 8.500,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 3.000,00**

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 71.272,50**
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:	**€ 60.272,50**

Melegnano, 13 marzo 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. 50/2020
Giudice dott.ssa Maria Rullo
Custode Giudiziario dott. Antonio Vacchelli
-oOo-
PROSPETTO RIEPILOGATIVO - AGGIORNAMENTO

ALLEGATO A PRIVACY
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 don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano primo**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da un balcone.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **69,18** che si arrotondano a m² **69,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxx, fg. 23 **mapp. 251 sub. 717**, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale m² 72,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano 1, Rc € 247,90
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 11 e 11.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord parti comuni al mapp. 251 sub. 705 e altra u.i.u. al mapp. 251 sub. 718, a Est altra u.i.u. al mapp. 516, a Sud area esterna al mapp. 251 sub. 710 e a Ovest vano scala al mapp. 251 sub. 704.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano interrato**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **13,28** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² **3,32** che si arrotondano in m² **3,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 723**, cat. C/2, cl. 3, consistenza m² 11,00, sup. catastale di m² 13,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano S1, Rc € 13,63.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 12 e 12.1).
Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 251 sub. 722, a Est e a Sud terrapieno al mapp. 251, a Ovest altra cantina al mapp. 251 sub. 724 e corridoio comune al mapp. 251 sub. 706.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto scoperto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **12,60** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² **5,04** che si arrotondano in m² **5,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 714**, cat. C/6, cl. 1, consistenza m² 12,00, sup catastale di m² 12,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 22,31.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 13 e 13.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord mapp. 247 di proprietà di terzi, a Est altro posto auto al mapp. 251 sub. 713, a Sud area di proprietà di terzi al mapp. 251 sub. 712 e a Ovest altro posto auto al mapp. 251 sub. 715.
Si fa osservare che l'accesso al posto auto di cui al sub. 714 avviene dalla Via Ottavio Steffenini indi attraverso il mapp. 247 di proprietà di terzi gravato da servitù di passo.
Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 251, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).
È da ritenere normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni. Nell'abitazione si

2 - PRATICHE EDILIZIE

ravvisano fenomeni di formazione di muffe negli angoli tra soffitti e parete esterna

- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 318 del 21/09/1978 e relative tavole grafiche per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con nuova sistemazione magazzini (cfr. all. 9);
- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 872 del 06/04/1979 per lavori di ristrutturazione di edificio (cfr. all. 9.1);
- **Certificato di Abitabilità** prot. n. 3843 del 22/05/1984 (cfr. all. 9.2);
- **D.I.A. - P.E. n. 139/07** prot. n. 17324 del 27/10/2007 per lavori di ristrutturazione edilizia (cfr. all. 9.3);
- **D.I.A. - P.E. n° 139/07** prot. n. 2421 del 19/02/2010 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 9.4);
- **Richiesta del Certificato di Agibilità - P.E. 139/07** prot. n. 11331 del 29/07/2010 (cfr. all. 9.5);

Il Comune di San Colombano Al Lambro con propria E-mail del 12/12/2020, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 10).

3 - CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Conformità urbanistico edilizia:

- *per l'abitazione:* ***Difforme***
  Dal raffronto tra le tavole grafiche depositate in Comune e lo stato di fatto dei luoghi si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni dovuta allo spostamento dei tavolati tra il soggiorno e il disimpegno.
- *per la cantina:* ***Difforme***
  differenti misure interne
- *per il posto auto:* ***Difforme***
  maggiore lunghezza del posto auto;

Le sopra descritte difformità, sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o pratica equipollente.
Eventuali oneri concessori di regolarizzazione e sanzioni, non quantificabili ad oggi, saranno eventualmente determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.
Le spese tecniche per la pratica in sanatoria si stimano € 1.500,00, per l'oblazione € 1.000,00.

4 - CONFORMITA' CATASTALE

Conformità catastale:

- *per l'abitazione:* ***Conforme***
- *per la cantina:* ***Conforme***
- *per il posto auto*: ***Conforme***
  È conforme l'intestazione catastale

5 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

- xxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 648), dal 24/12/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxdel 24/12/2007 rep. n. 24641/11137, trascritto a Lodi in data 14/01/2008 ai nn. 956/503;
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).
- xxxxxxxxxx**.** proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 240, sub. 9-10-11-12, ex mapp. 576, ex mapp. 251, sub. 702 graffato all'ex mapp. 254, sub. 701), dal 25/06/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. n. 24210/10800, trascritto a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17203/8546.
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8.1).

Stato di possesso:

Queste unità immobiliari sono **occupate 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. 5).
Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in Milano (MI), Via F. Nullo n° 5, tel. 02-70102070.

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. Vincenzo Rozza del 25/06/2007 rep. 24211/10801, iscritta a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17204/5059 (questa formalità grava sugli immobili cui trattasi, nella loro precedente identificazione catastale al Catasto Terreni fg. 23, mapp. 576, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 240 sub.ni 9,10,11 e 12, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 251, sub. 702 graffato mapp. 254, sub. 701).

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 02/04/2020 rep. 801, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7687/4939;
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 rep. 2892, trascritto a Lodi in data 30/10/2023 ai nn. 11919/17728; si allega copia della Nota di Trascrizione (cfr. all. 6).

  (***nota***: *gli annotamenti per restrizione di beni del 03/05/204 ai nn. 7111/793 e nn. 7114/796 su questa formalità riguardano altri beni*).

7 - VALORE

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima	**€ 84.700,00**
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:	**€ 12.705,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme:	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 2.500,00**

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 71.995,00**
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:	**€ 69.495,50**

Melegnano, 13 marzo 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. 50/2020
Giudice dott.ssa Maria Rullo
Custode Giudiziario dott. Antonio Vacchelli
-oOo-
PROSPETTO RIEPILOGATIVO - AGGIORNAMENTO

ALLEGATO A PRIVACY
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 don Colombano Baruffo n° 17/1, **piano terra**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto, da un bagno, da un ampio locale guardaroba (utilizzato come camera da letto) e da area cortilizia esterna pavimentata.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **87,06** che si arrotondano a m² **87,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 240 sub. 701**, **graffato al mapp. 251, sub. 711**, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale m² 86,00, Via Colombano Baruffo 17/1, piano T., Rc € 247,90.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 15 e 15.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. al mapp. 240 sub. 702, a Est parte comune al mapp. 251 sub. 703, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest proprietà di terzi ai mapp.li 245, 680, 244 e 239.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano interrato**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **8,59** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 2,15 che si arrotondano in m² **2,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 721**, cat. C/2, cl 3, consistenza m² 8,00, sup. catastale di m² 9,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano S1, Rc € 9,92.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 16 e 16.1).
Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 251 sub. 720, a Est terrapieno al mapp. 251, a Sud altra cantina al mapp. 251 sub. 722 e a Ovest parte comune al mapp. 251 sub. 706.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto scoperto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **12,27** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 4,91 che si arrotondano in m² **5,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 709**, cat. C/6, cl. 1, consistenza m² 13,00, sup. catastale di m² 13,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 24,17.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 17 e 17.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area al mapp. 251 sub. 710, a Est altro posto auto al mapp. 251 sub. 708, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest area al mapp. 251 sub. 710.
Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 251, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).
È normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

2 - PRATICHE EDILIZIE

- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 318 del 21/09/1978 e relative tavole grafiche per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con nuova sistemazione magazzini (cfr. all. 9);
- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 872 del 06/04/1979 per lavori di ristrutturazione di edificio (cfr. all. 9.1);
- **Certificato di Abitabilità** prot. n. 3843 del 22/05/1984 (cfr. all. 9.2);
- **D.I.A. - P.E. n. 139/07** prot. n. 17324 del 27/10/2007 per lavori di ristrutturazione edilizia (cfr. all. 9.3);
- **D.I.A. - P.E. n° 139/07** prot. n. 2421 del 19/02/2010 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 9.4);
- **Richiesta del Certificato di Agibilità - P.E. 139/07** prot. n. 11331 del 29/07/2010 (cfr. all. 9.5);

Il Comune di San Colombano Al Lambro con propria E-mail del 12/12/2020, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 10).

3 - CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Conformità urbanistico edilizia:
- *per l'abitazione:* ***Conforme***
- *per la cantina:* ***difforme***

differenti misure interne della cantina
- *per il posto auto:* ***difforme***

differenti misure del posto auto

Le sopra descritte difformità, relative alle differenti misure, sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o pratica equipollente.

Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione e sanzioni, non quantificabili ad oggi, saranno eventualmente determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Le spese tecniche per la pratica in sanatoria si stimano € 1.500,00, per l'oblazione € 1.000,00.

4 - CONFORMITA' CATASTALE

Conformità catastale:
- *per l'abitazione:* ***Conforme***
- *per la cantina:* ***Conforme***
- *per il posto auto*: ***Conforme***

È conforme l'intestazione catastale.

5 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

- xxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 648), dal 24/12/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxdel 24/12/2007 rep. n. 24641/11137, trascritto a Lodi in data 14/01/2008 ai nn. 956/503;
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).
- xxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 240, sub. 9-10-11-12, ex mapp. 576, ex mapp. 251, sub. 702 graffato all'ex mapp. 254, sub. 701), dal 25/06/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. n. 24210/10800, trascritto a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17203/8546.
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8.1).

Stato di possesso:

Queste unità immobiliari sono **occupate 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. 5).

Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in Milano (MI), Via F. Nullo n° 5, tel. 02-70102070.

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. Vincenzo Rozza del 25/06/2007 rep. 24211/10801, iscritta a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17204/5059 (questa formalità grava sugli immobili cui trattasi, nella loro precedente identificazione catastale al Catasto Terreni fg. 23, mapp. 576, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 240 sub.ni 9,10,11 e 12, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 251, sub. 702 graffato mapp. 254, sub. 701).

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore xxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 02/04/2020 rep. 801, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7687/4939.
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxx- a firma del Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 rep. 2892, trascritto a Lodi in data 30/10/2023 ai nn. 11919/17728; si allega copia della Nota di Trascrizione (cfr. all. 6).

  (***nota**: gli annotamenti per restrizione di beni del 03/05/204 ai nn. 7111/793 e nn. 7114/796 su questa formalità riguardano altri beni*).

7 - VALORE

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima	**€ 99.640,00**
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:	**€ 14.946,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme:	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 2.500,00**

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 84.694,00**
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:	**€ 82.194,00**

Melegnano, 13 marzo 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. 50/2020
Giudice dott.ssa Maria Rullo
Custode Giudiziario dott. Antonio Vacchelli
-oOo-
PROSPETTO RIEPILOGATIVO - AGGIORNAMENTO

ALLEGATO A PRIVACY
LOTTO 4

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 don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano primo**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto e da un bagno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **63,01** che si arrotondano a m² **63,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 240**, **sub. 703**, cat. A/3, cl. 3, vani 3, sup. catastale totale m² 63,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano 1, Rc € 185,92.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 19 e 19.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. al mapp. 240 sub. 704, a Est vano scala comune al mapp. 251 sub. 704 e parte comune al mapp. 251 sub. 703, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest altre proprietà ai mapp.li 245, 680, 244 e 239.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano interrato**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **10,52** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 2,63 che si arrotondano in m² **3,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 725**, cat. C/2, cl. 3, consistenza m² 9,00, sup catastale di m² 10,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano S1, Rc € 11,16.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 20 e 20.1).
Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 251 sub. 726, a Est parti comuni al mapp. 251 sub. 706, a Sud altra cantina al mapp. 251 sub. 724 e a Ovest terrapieno al mapp. 251.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **14**,**29** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 5,72 che si arrotondano in m² **6,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 707**, cat. C/6, cl 1, consistenza m² 16,00, sup catastale di m² 16,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 29,75.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 21 e 21.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area al mapp. 251 sub. 710, a Est proprietà di terzi al mapp. 609, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest posto auto al mapp. 251 sub. 708.
Si osserva che sull'area destinata a posto auto scoperto e presente un vecchio pozzo soggetto a vincolo pesistico.
Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 251, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).

È normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

2 - PRATICHE EDILIZIE

- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 318 del 21/09/1978 e relative tavole grafiche per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con nuova sistemazione magazzini (cfr. all. 9);
- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 872 del 06/04/1979 per lavori di ristrutturazione di edificio (cfr. all. 9.1);
- **Certificato di Abitabilità** prot. n. 3843 del 22/05/1984 (cfr. all. 9.2);
- **D.I.A. - P.E. n. 139/07** prot. n. 17324 del 27/10/2007 per lavori di ristrutturazione edilizia (cfr. all. 9.3);
- **D.I.A. - P.E. n° 139/07** prot. n. 2421 del 19/02/2010 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 9.4);
- **Richiesta del Certificato di Agibilità - P.E. 139/07** prot. n. 11331 del 29/07/2010 (cfr. all. 9.5);

Il Comune di San Colombano Al Lambro con propria E-mail del 12/12/2020, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 10).

3 - CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Conformità urbanistico edilizia:

- *per l'abitazione:* ***Conforme***

  L'unità immobiliare è conforme con quanto depositato in Comune. Tuttavia il soggiorno non possiede il requisito del rapporto aeroilluminante di 1/8 stabilito dal Regolamento Locale di Igiene. Nella fattispecie, al fine del rispetto dei rapporti aero illuminanti, sarà sufficiente ridurre l'altezza dell'ingresso al di sotto di mt. 2,40. si prevede pertanto la realizzazione di un controsoffitto di circa m² 3,00 stimando il costo di € 600,00 comprensiva di tinteggiatura.
- *per la cantina:* ***Difforme***

  Differenti misure rispetto allo stato assentito.
- *per il posto auto:* ***Difforme***

  Differenti misure rispetto allo stato assentito. Inoltre sulle tavole grafiche assentite non viene indicato la struttura del pozzo soggetto a vincolo paesistico.

  Le sopra descritte difformità, relative alle differenti misure, sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o pratica equipollente.

  Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione e sanzioni, non quantificabili ad oggi, saranno eventualmente determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

  Le spese tecniche per la pratica in sanatoria si stimano € 1.500,00, per l'oblazione € 1.000,00.

4 - CONFORMITA' CATASTALE

Conformità catastale:

- *per l'abitazione:* ***Conforme***
- *per la cantina:* ***Conforme***
- *per il posto auto*: ***Conforme***

È conforme l'intestazione catastale.

5 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

- xxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 648), dal 24/12/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxdel 24/12/2007 rep. n. 24641/11137, trascritto a Lodi in data 14/01/2008 ai nn. 956/503;
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).
- xxxxxxxxxx**.** proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 240, sub. 9-10-11-12, ex mapp. 576, ex mapp. 251, sub. 702 graffato all'ex mapp. 254, sub. 701), dal 25/06/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxdel 25/06/2007 rep. n. 24210/10800, trascritto a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17203/8546.
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8.1).

Stato di possesso:

Queste unità immobiliari sono **occupate 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. 5).

Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in Milano (MI), Via F. Nullo n° 5, tel. 02-70102070.

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. 24211/10801, iscritta a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17204/5059 (questa formalità grava sugli immobili cui trattasi, nella loro precedente identificazione catastale al Catasto Terreni fg. 23, mapp. 576, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 240 sub.ni 9,10,11 e 12, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 251, sub. 702 graffato mapp. 254, sub. 701).

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 02/04/2020 rep. 801, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7687/4939.
- Pignoramento a favore xxxxxxxxxx- a firma del Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 rep. 2892, trascritto a Lodi in data 30/10/2023 ai nn. 11919/17728; si allega copia della Nota di Trascrizione (cfr. all. 6).

(***nota**: gli annotamenti per restrizione di beni del 03/05/204 ai nn. 7111/793 e nn. 7114/796 su questa formalità riguardano altri beni*).

7 - VALORE

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima	**€ 79.200,00**
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:	**€ 11.880,00**
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:	**€ 600,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 2.500,00**

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 67.320,00**
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:	**€ 64.220,00**

Melegnano, 13 marzo 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. 50/2020
Giudice dott.ssa Maria Rullo
Custode Giudiziario dott. Antonio Vacchelli
-oOo-
PROSPETTO RIEPILOGATIVO AGGIORNAMENTO

ALLEGATO A PRIVACY
LOTTO 5

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 don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano primo**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da area cortilizia esterna pavimentata.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **83,20** che si arrotondano a m² **83,00.**
Identificata in catasto: intestata xxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 240 sub. 702**, **graffato al mapp. 251, sub. 716**, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale m² 86,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano T, Rc € 247,90.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 23 e 23.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. di proprietà di terzi al mapp. 240 e mapp. 247, a Est cortile comune al mapp. 251 sub. 703, a Sud altra u.i.u. al mapp. 240 sub. 701 e a Ovest altre proprietà ai mapp.li 236 e 239.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **12,05** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 4,82 che si arrotondano in m² **5,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxx., fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 715**, cat. C/6, cl 1, consistenza m² 12,00, sup. catastale di m² 12,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 22,31.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 24 e 24.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord mappale 247 di proprietà di terzi, a Est altro posto auto al mapp. 251 sub. 714, a Sud area di proprietà di terzi al mapp. 251 sub. 712 e cortile comune al mapp. 251 sub. 703, a Ovest passaggio comune al mapp. 251 sub. 703.
Si fa osservare che l'accesso al posto auto di cui al sub. 715 avviene dalla Via Ottavio Steffenini indi attraverso il mapp. 247 di proprietà di terzi gravato da servitù di passo.
Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 251, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).
È normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

2 - PRATICHE EDILIZIE

- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 318 del 21/09/1978 e relative tavole grafiche per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con nuova sistemazione magazzini (cfr. all. 9);
- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 872 del 06/04/1979 per lavori di ristrutturazione di edificio (cfr. all. 9.1);
- **Certificato di Abitabilità** prot. n. 3843 del 22/05/1984 (cfr. all. 9.2);

- **D.I.A. - P.E. n. 139/07** prot. n. 17324 del 27/10/2007 per lavori di ristrutturazione edilizia (cfr. all. 9.3);
- **D.I.A. - P.E. n° 139/07** prot. n. 2421 del 19/02/2010 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 9.4);
- **Richiesta del Certificato di Agibilità - P.E. 139/07** prot. n. 11331 del 29/07/2010 (cfr. all. 9.5);

Il Comune di San Colombano Al Lambro con propria E-mail del 12/12/2020, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 10).

3 - CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Conformità urbanistico edilizia:

- *per l'abitazione:* ***difforme***

Dal raffronto tra le tavole grafiche depositate in Comune e lo stato di fatto dei luoghi si rilevano:
- differenti misure dei locali interni che tuttavia rientrano nelle tolleranze del 2%;
- differenti dimensioni della finestra della cameretta che è di mt. 1,00 x 1,20 anziché mt. 0,90 x 1,50;
- differenti larghezza della finestra del bagno che è di m. 0,70 anziché m. 0,80.

Si fa presente che il soggiorno e la cameretta non possiedono il requisito del rapporto aeroilluminante di 1/8 stabilito dall'art. 3.4.9 del Regolamento Locale di Igiene.
Nella fattispecie, al fine del rispetto dei rapporti aero illuminanti, sarà sufficiente ridurre l'altezza di una zona del soggiorno e della cameretta al di sotto di mt. 2,40. Si prevede pertanto la realizzazione di un controsoffitto di circa m² 3,00 nel soggiorno e di circa m² 1,00 nella cameretta.
L'opera di controsoffittatura si stima stimando il costo di € 800,00 comprensive di tinteggiatura.

- *per il posto auto:* ***Difforme***

maggiore lunghezza del posto auto.
Le sopra descritte difformità, relative alle differenti misure, sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o pratica equipollente.
Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione e sanzioni, non quantificabili ad oggi, saranno eventualmente determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.
Le spese tecniche per la pratica in sanatoria si stimano € 1.500,00, per l'oblazione € 1.000,00.

4 - CONFORMITA' CATASTALE

Conformità catastale:

- *per l'abitazione:* ***Conforme***
- *per il posto auto*: ***Conforme***

È conforme l'intestazione catastale.

5 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

- xxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 648), dal 24/12/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxx del 24/12/2007 rep. n. 24641/11137, trascritto a Lodi in data 14/01/2008 ai nn. 956/503;
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).
- xxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 240, sub. 9-10-11-12, ex mapp. 576, ex mapp. 251, sub. 702 graffato all'ex mapp. 254, sub. 701), dal 25/06/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. n. 24210/10800, trascritto a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17203/8546.
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8.1).

Stato di possesso:

Queste unità immobiliari sono **occupate 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. 5).
Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in Milano (MI), Via F. Nullo n° 5, tel. 02-70102070.

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxx**.** - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. 24211/10801, iscritta a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17204/5059 (questa formalità grava sugli immobili cui trattasi, nella loro precedente identificazione catastale al Catasto Terreni fg. 23, mapp. 576, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 240 sub.ni 9,10,11 e 12, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 251, sub. 702 graffato mapp. 254, sub. 701).

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxx- a firma del Tribunale di Lodi in data 02/04/2020 rep. 801, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7687/4939.
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 rep. 2892, trascritto a Lodi in data 30/10/2023 ai nn. 11919/17728; si allega copia della Nota di Trascrizione (cfr. all. 6).

  (***nota**: gli annotamenti per restrizione di beni del 03/05/204 ai nn. 7111/793 e nn. 7114/796 su questa formalità riguardano altri beni*).

7 - VALORE

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima	**€ 94.160,00**
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:	**€ 14.124,00**
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:	**€ 800,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 2.500,00**

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 80.036,00**
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:	**€ 76.736,00**

Melegnano, 13 marzo 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. 50/2020
Giudice dott.ssa Maria Rullo
Custode Giudiziario dott. Antonio Vacchelli
-oOo-
PROSPETTO RIEPILOGATIVO AGGIORNAMENTO

ALLEGATO A PRIVACY
LOTTO 6

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **12,60** che si arrotondano in m² **13,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 713**, cat. C/6, cl. 1, consistenza m² 12,00, sup catastale di m² 12,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 22,31.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 26 e 26.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord mappale 247 di proprietà di terzi, a Est proprietà di terzi al fg. 23 mapp. 516, a Sud area di proprietà di terzi al mapp. 251 sub. 712 Ovest altro posto auto al mapp. 251 sub. 714.
Si fa osservare che l'accesso al posto auto di cui al sub. 713 avviene dalla Via Ottavio Steffenini indi attraverso il mapp. 247 di proprietà di terzi gravato da servitù di passo.
Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 251, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).
È normale lo stato di manutenzione e conservazione del bene.

2 - PRATICHE EDILIZIE

- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 318 del 21/09/1978 e relative tavole grafiche per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con nuova sistemazione magazzini (cfr. all. 9);
- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 872 del 06/04/1979 per lavori di ristrutturazione di edificio (cfr. all. 9.1);
- **Certificato di Abitabilità** prot. n. 3843 del 22/05/1984 (cfr. all. 9.2);
- **D.I.A. - P.E. n. 139/07** prot. n. 17324 del 27/10/2007 per lavori di ristrutturazione edilizia (cfr. all. 9.3);
- **D.I.A. - P.E. n° 139/07** prot. n. 2421 del 19/02/2010 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 9.4);
- **Richiesta del Certificato di Agibilità - P.E. 139/07** prot. n. 11331 del 29/07/2010 (cfr. all. 9.5);

Il Comune di San Colombano Al Lambro con propria E-mail del 12/12/2020, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 10).

3 - CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Conformità urbanistico edilizia: ***conforme***

4 - CONFORMITA' CATASTALE

Conformità catastale: ***conforme***

5 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

- Xxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 648), dal 24/12/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxx del 24/12/2007 rep. n. 24641/11137, trascritto a Lodi in data 14/01/2008 ai nn. 956/503;
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).
- xxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 240, sub. 9-10-11-12, ex mapp. 576, ex mapp. 251, sub. 702 graffato all'ex mapp. 254, sub. 701), dal 25/06/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. n. 24210/10800, trascritto a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17203/8546.
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8.1).

Stato di possesso:

Queste unità immobiliari sono **occupate 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. 5).

Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in Milano (MI), Via F. Nullo n° 5, tel. 02-70102070.

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. Vincenzo Rozza del 25/06/2007 rep. 24211/10801, iscritta a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17204/5059 (questa formalità grava sugli immobili cui trattasi, nella loro precedente identificazione catastale al Catasto Terreni fg. 23, mapp. 576, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 240 sub.ni 9,10,11 e 12, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 251, sub. 702 graffato mapp. 254, sub. 701).

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 02/04/2020 rep. 801, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7687/4939.
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 rep. 2892, trascritto a Lodi in data 30/10/2023 ai nn. 11919/17728; si allega copia della Nota di Trascrizione (cfr. all. 6).

  (***nota****: gli annotamenti per restrizione di beni del 03/05/204 ai nn. 7111/793 e nn. 7114/796 su questa formalità riguardano altri beni*).

7 - VALORE

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima	**€ 6.110,00**
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:	**€ 916,50**
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:	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**Nessuna**

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 5.193,50**
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:	**€ 5.193,50**

Melegnano, 13 marzo 2026

Il perito
geom. Nicola Paciulli