
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

(in persona dell'Avv. [REDACTED] in qualità di curatore dell'eredità giacente)

N. Gen. Rep. 98/19

Giudice dott.ssa **Maria Teresa Latella**
Custode Giudiziario dott. **Radicioni Roberto**

ELABORATO PERITALE
Aggiornamento di marzo 2024

Tecnico incaricato: Ing. BRUNILDE CORNALBA
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 412
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 36
C.F. CRNBNL75M54C816J- P.Iva 03897420968

con studio in Lodi (Lo) Corso Giuseppe Mazzini 39
telefono: 0371439044
cellulare: 335287181

email: brunilde.cornalba@aebstudiotecnico.it



Beni in San Giuliano Milanese (MI), Via Don Giovanni Bosco 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in San Giuliano Milanese (MI), Via Don Giovanni Bosco 16.

Composto da soggiorno con angolo cottura collegato ad un balcone, una camera matrimoniale, un servizio igienico, un disimpegno ed una cantina posta al piano seminterrato. All'unità immobiliare in oggetto spettano 29 millesimi di proprietà del condominio e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **58,00** (comprensiva di cantina).

Identificato al catasto fabbricati del comune di San Giuliano Milanese (MI) come segue:

- Intestato a [REDACTED] (quota 1/1) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- Foglio 9 mappale 225 subalterno 8, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 53,00 mq, composto da 4 vani, rendita: 299,55 euro.

Coerenze da nord in senso orario: proprietà di terzi, cortile condominiale, vano scale, proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Municipio, scuola elementare, farmacia, spazi verdi, campo da calcio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Zona residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.

I principali centri limitrofi: Milano – Melegnano.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (0,8)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in forza di atto del [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio Notaio [REDACTED], iscritta a Milano 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].
importo capitale: [REDACTED] euro
importo ipoteca: [REDACTED] euro.

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in forza di atto del [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Milano 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia e catastale:

A differenza di quanto riportato negli elaborati grafici progettuali depositati e autorizzati in Comune e rispetto a quanto riportato nella scheda catastale nell'unità immobiliare sono stati demoliti in parte sia la muratura di separazione tra ingresso e soggiorno eliminando così l'originale ingresso della cucina dal corridoio che la muratura di separazione tra soggiorno e cucina al fine di creare un unico locale; pertanto si dovrà provvedere al ripristino delle murature come autorizzate.

Oneri totali: euro 2.000,00 (comprensivo di iva e contributi) nel dettaglio dovranno essere realizzate le murature del soggiorno e demolite le murature dove dovranno essere collocate le porte di accesso al soggiorno e alla cucina.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Pendenze con il condominio fino al 31/12/2022	€. 9.251,75
Spese condominiali insolute anno 2023	€. 1.111,69
Spese condominiali preventivate per l'anno 2024	€. 1.137,01
Spese medie annue per la gestione dell'immobile	€. 1.100,00
Spese straordinarie già deliberate	€. ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 dal 19/01/2006 ad oggi

Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). proprietario in forza di atto di compravendita in data [REDACTED] a firma del [REDACTED], atto del n. [REDACTED], trascritto a Lodi il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 dall'ante ventennio al 19/01/2006

Intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	protocollo	note
Permesso di costruire	n. [REDACTED] del [REDACTED]	-
Certificato di abitabilità	Non reperito	-

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in San Giuliano Milanese (MI), Via Don Giovanni Bosco 16.

Composto da soggiorno con angolo cottura collegato ad un balcone, una camera matrimoniale, un servizio igienico, un disimpegno ed una cantina posta al piano seminterrato.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 29 millesimi di proprietà del condominio e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **58,00** (comprensiva di cantina).

Identificato al catasto fabbricati del comune di San Giuliano Milanese (MI) come segue:



- Intestato a [REDACTED] (quota 1/1) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- Foglio 9 mappale 225 subalterno 8, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 53,00 mq, composto da 4 vani, rendita: 299,55 euro.

L'immobile è stato ultimato nel 1962.

L'appartamento ha un'altezza media pari circa a 3.00 m, 2.20 m nella zona disimpegno. La cantina posta al piano seminterrato, ha un'altezza pari a 2.40 m.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	1	fg. 9 mapp. 225 sub. 8	50,00	1,00	50,00
balcone	1		3,00	0,50	1,50
cantina	S1		5,00	0,30	1,50
TOTALE			58,00		53,00

Caratteristiche descrittive appartamento:

caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: murature portanti
<i>Solai</i>	tipologia: laterocemento
<i>Copertura</i>	tipologia: laterocemento
componenti edilizi e costruttivi	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: in legno ad anta a battente singola e doppia con doppio vetro protezione: tapparelle in pvc condizioni: buone
<i>Serramenti interni</i>	tipologia: - materiale: mancanti condizioni: -
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: battente materiale: blindata in legno condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: gres porcellanato pavimento bagno: monocottura condizioni: buone
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: discrete
impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: conforme alle disposizioni di legge vigenti (da verificare) impianto condominiale
<i>Gas</i>	tipologia: rete alimentazione gas con tubazioni esterne alimentazione: gas metano condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura e caldaia
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare.
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: rete comunale condizioni: buone a vista



	conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna diffusori: termosifoni mancanti condizioni: buone conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Climatizzazione</i>	non presente
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Attestato di Prestazione energetica</i>	---
	accessori
	nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà il metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà.

Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione la grave attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, ufficio tecnico del San Giuliano Milanese, Agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e tenendo conto della mancanza del certificato di agibilità.

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	53,00	€ 1.400,00	€ 74.200,00	1,00	€ 74.200,00
TOTALE		53,00	€.	€ 74.200,00		€ 74.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	€	11.130,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.	€	2.000,00
Riduzione per vendita di una quota parziale	€	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico	€	0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€	63.070,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.	€	61.070,00

