
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da



Contro



N. Gen. Rep. **231/2023**

Giudice dott.ssa **Giulia Isadora Loi**

Custode Giudiziario Avv. **Paola Mizzi**

ELABORATO PERITALE

Maggio 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. CRBNL75M54C816J- 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 F.lli Cervi, 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento posto al secondo piano con annessa cantina posta al nono piano di un condominio di nove piani fuori terra sito in comune di San Giuliano Milanese (MI) Via Fratelli Cervi, 8.

L'appartamento, il cui accesso avviene dal vano scala condominiale con doppio ascensore, è composto da un unico locale adibito sia a zona giorno che a zona notte con annesso cucinotto e servizio igienico oltre ad un piccolo balcone con accesso dal soggiorno.

Il bene è in discreto stato di conservazione, come le parti comuni del condominio.

All'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 31.

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

- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nata ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Foglio 8 Particella 98 Subalterno 69, categoria A/3, classe 1, superficie mq. 31 (incluse aree scoperte), vani 2,5 piano 2-9, rendita: euro 154,94.

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile condominiale, vano scale e ascensore.

Coerenze da nord in senso orario della cantina: altra cantina di proprietà di terzi, corridoio cantine, altra cantina di proprietà di terzi, cortile condominiale.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in zona residenziale periferica a traffico locale medio con discreta possibilità di parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media, negozi al dettaglio, farmacia;
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica a prevalente destinazione residenziale con buona possibilità di sosta dei veicoli.

I principali centri limitrofi: Milano, Melegnano.

Collegamenti pubblici (km): bus (100 m), stazione (600 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

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 di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] 6 contro [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]



[redacted] a firma di Notaio [redacted] del [redacted] n. rep. [redacted] iscritta il [redacted] ai nn. [redacted].

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a firma del Tribunale di Lodi in data [redacted] al n. Rep. [redacted] trascritto a Lodi in data [redacted] ai nn. [redacted].

Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a firma del Tribunale di Lodi in data [redacted] al n. Rep. [redacted] trascritto a Lodi in data [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: **Conforme l'appartamento alle tavole progettuali.**

Nella documentazione tecnica comunale non è stata reperita alcuna tavola riferita al piano cantine.

4.3.2. Conformità catastale: **Conforme.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni reperite dall'Amministratore di Condominio ad oggi i pagamenti delle spese condominiali risultano tutti saldati.

Si specifica che le spese medie annue di gestione condominiale ammontano circa ad €. 850,00.

Non risultano né deliberate né previste a breve spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 dal 10/01/2008 ad oggi

Intestato [redacted] (quota di 1/1) nata ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria in forza di atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted] e trascritto il [redacted] ai nn. [redacted].

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 dall'ante ventennio al 10/01/2008

Intestato [redacted] (quota di proprietà 1/1) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria in forza di atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted] e trascritto il [redacted] ai nn. [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	protocollo	note
Domanda di costruzione	Prot. [redacted] del [redacted]	
Autorizzazione Edilizia	n. [redacted] del [redacted]	
Richiesta di abitabilità	del [redacted]	
Abitabilità	Rilasciata il [redacted]	

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento posto al secondo piano con annessa cantina posta al nono piano di un condominio di nove piani fuori terra sito in comune di San Giuliano Milanese (MI) Via Fratelli Cervi, 8.



L'appartamento, il cui accesso avviene dal vano scala condominiale con doppio ascensore, è composto da un unico locale adibito sia a zona giorno che a zona notte con annesso cucinotto e servizio igienico oltre ad un piccolo balcone con accesso dal soggiorno.

Il bene è in discreto stato di conservazione, come le parti comuni del condominio.

All'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 31.

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

- Intestato a [redacted] (quota di 1/1) nata ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
- Foglio 8 Particella 98 Subalterno 69, categoria A/3, classe 1, superficie mq. 31 (incluse aree scoperte), vani 2,5 piano 2-9, rendita: euro 154,94.

L'immobile è stato ultimato nel 1966.

Altezza netta interna dell'appartamento è mt 2,90 e della cantina mt 2,95.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	2	fg. 8 mapp. 98 sub. 69	27,50	1,00	27,50
balcone	2		6,34	0,30	1,90
cantina	9		3,60	0,40	1,44
TOTALE			27,50		30,84

Caratteristiche descrittive appartamento:

caratteristiche strutturali

Strutture verticali materiale: murature portanti

Solai tipologia: laterocemento

Copertura tipologia: laterocemento

Balconi ---

componenti edilizi e costruttivi

Manto di copertura materiale:

Serramenti esterni tipologia: in legno ad anta a battente singola e doppia con doppio vetro
protezione: tapparelle in pvc
condizioni: buone

Serramenti interni tipologia: battente
materiale: legno e vetro
condizioni: sufficienti

Portone d'ingresso tipologia: battente
materiale: blindata in legno
condizioni: discrete

Pavimentazione interna pavimento generale: gres
pavimento bagno: monocottura
condizioni: buone

Rivestimenti rivestimento cucina: monocottura
rivestimenti bagni: monocottura
condizioni: buone

impianti

Citofonico tipologia: audio e video
condizioni: buone
conformità: conforme alle disposizioni di legge vigenti (da verificare)
impianto condominiale

Gas 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

Elettrico 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 interna diffusori: termosifoni in ghisa 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 San Giuliano Milanese, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune di 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.

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	30,84	€ 1.500,00	€ 46.260,00	1,00	€ 46.260,00
TOTALE		30,84	€.	€ 46.260,00		€ 46.260,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	€	6.939,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.	€	0,00
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.	€	39.321,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.	€	39.321,00

