
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONTRO

***** E *****

N. Gen. Rep. **00416/18+ 198/21 RIUNITE**

Giudice Dott.ssa: **Maria Teresa Latella**
Custode Giudiziario: **Dott. Lucio Toma**
ELABORATO PERITALE

LOTTO 1



Tecnico incaricato: Arch. Laura Robbiati

*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 232 iscritto
all'Albo del Tribunale di Lodi
P.Iva 12791210151*

*con studio in Castiglione d'Adda- Via della Vittoria, 1
cellulare: 338/8019866
telefono e fax: 0377/901706
email: architetti@istarch.net*

AVVERTENZA:

LE UNITA' STAGGITE ED IDENTIFICATE DAI MAPPALI FG. 1 MAP. 133 SUB 725 (INTESTATA A : *****)- MAP. 133 SUB 102 (INTESTATA A: *****e *****in comunione dei beni)- E MAP. 133 SUB 103 (INTESTATA A: *****e *****in comunione dei beni)- SONO UNITA' TRA LORO DISTINTE CATASTALMENTE MA COLLEGATE DA UN PUNTO DI VISTA DISTRIBUTIVO CONFIGURANDOSI, ALLO STATO ATTUALE, COME UN UNICO APPARTAMENTO. Si precisa inoltre che: il sub 725 e sub 102 presentano gli impianti in comune, mentre il sub 103 risulta funzionalmente autonomo rispetto agli altri due. L' unione delle unità immobiliari adiacenti e tra loro catastalmente diversamente descritte, è avvenuto in epoca non nota abbattendo una parete o aprendo una porta di collegamento nel muro a confine, lavori eseguiti per volontà degli esecutari e senza preventiva comunicazione all'Ufficio Tecnico del Comune. Si precisa che la predisposizione dell'aggiornamento della scheda catastale non può attualmente essere eseguito a causa della necessità di una preventiva sanatoria per modifiche interne e fusione delle unità. La pratica edilizia da presentare in Comune, una SCIA in sanatoria, sarà segnalata e decurtata dal valore dei beni. Inoltre, il sub 725 risulta, a differenza degli altri due in capo ad unico soggetto e per questo motivo e per la sanatoria di cui sopra, allo stato attuale la pratica di aggiornamento catastale non è presentabile.

Quanto sopra descritto e la comunione di alcuni impianti comporta la proposta di valutare gli immobili come un unico lotto, la rappresentazione catastale divisa in tre schede richiede all'interno del lotto proposto una descrizione distinta nella quale si preciserà a quale unità la particella descritta è unita. Successivamente all'aggiudicazione e alla sanatoria edilizia si potrà procedere al deposito di docfa relativo alla corretta ed univoca rappresentazione planimetrica, con nuova attribuzione di unico sub e intestazione in capo ad unico soggetto (l'aggiudicatario). Viceversa, l'aggiudicatario potrà valutare l'opportunità di effettuare lavori per dividere gli appartamenti sia da un punto di vista planimetrico che impiantistico.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(cfr.all. 1,4,5,6,7,8,22,23,24,25,27)

A. Immobile 1 (fg. 1 map. 133 sub 725 collegato al sub 102 e attraverso questo al sub 103)

Piena proprietà alla Sig. *****di appartamento sito in San Giuliano Milanese (MI) avente accesso da via delle *****.

Trattasi di appartamento al piano terzo di palazzina priva di ascensore, ad uso residenziale con locale cantina posto al piano interrato. Salita la scala condominiale e a sinistra della stessa, trovasi appartamento, composto da ingresso, bagno, cottura, pranzo/soggiorno, camera ora accessibile da disimpegno al sub 102. Detto disimpegno collega l'unità al sub. 725 con il sub 102 descritta al punto B.

L'appartamento è dotato di impianto autonomo (in comune con il sub. 102), serramenti in alluminio con tapparelle, porte in legno e vetro, pavimenti nello standard della tipologia, nel complesso in sufficiente stato di manutenzione. La caldaia è posta nello spazio cottura, i caloriferi ove presenti sono in ghisa. (cfr.all.1)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 56 oltre circa mq 2.50 di balconi e cantina di circa 6.00 mq (1).**

Nota: gli arredi e i macchinari sono esclusi dalla presente valutazione.

Coerenze dell'appartamento come da atto di vendita:

a levante spazio comune ed alloggio al sub 10 (ora sub 102), a sud ancora sub. 10 e per salto saliente il vano scala, a ponente in due tratte spazio comune, a nord pure in due tratte spazio comune

Nota: h interna piano primo cm 285 cantina circa cm 200

A.1 Cantina

Cantina posta al piano seminterrato del condominio di circa mq 6.75.

Coerenze della cantina come da atto di vendita:

a nord map. 133, a sud est cantina di proprietà Generali, a sud ovest corridoio comune, a nord ovest cantina di proprietà Balli.

Identificata al catasto fabbricati:

Intestata alla Sig.ra *****nata a ***** il

*****, C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/1.

Descrizione:

foglio 1 mappale 133 subalterno 725, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, piano 3-S1, Superficie Catastale mq 56 rendita: € 307,29.

Nota: la planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla scheda presentata in data 16/01/1973, REGISTRATA AL N. 898 (scheda 722348).

B. Immobile 2 (fg. 1 map. 133 sub 102 collegato a ovest al sub 725 e a est al sub 103)

Quota intera di proprietà alla Sig. *****e *****per ½ ciascuno di appartamento sito in San Giuliano Milanese (MI) avente accesso da via delle *****.

Trattasi di appartamento al piano terzo di palazzina priva di ascensore, ad uso residenziale con locale cantina posto al piano interrato. Salita la scala condominiale e frontalmente alla stessa, trovasi appartamento, composto da ingresso, bagno, cucina, camera e disimpegno di collegamento al sub 725 descritto al punto A. Tramite porta si collega al sub 103 descritto al punto C.

L'appartamento è collegato all'impianto autonomo del sub 725, i serramenti sono in alluminio con tapparelle, porte in legno e vetro, pavimenti nello standard della tipologia, nel complesso in sufficiente stato di manutenzione. La caldaia è posta nello spazio cottura del sub 725, i caloriferi ove presenti sono in ghisa. (cfr.all.1)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 31 priva di balcone e cantina di circa 5.00 mq (1)**.

Nota: gli arredi e i macchinari sono esclusi dalla presente valutazione.

Coerenze dell'appartamento come da atto di vendita:

a nord proprietà Fr. Codecasa o aventi causa, a est proprietà di terzi, a sud appartamento sub, 8, vano scala e appartamento sub. 9, a ovest appartamento sub 9

Nota: h interna appartamento cm 285 , cantina circa cm 200

B.1 Cantina

Cantina posta al piano seminterrato del condominio di circa mq 5.

Coerenze della cantina come da atto di vendita:

a nord corridoio comune, a est vano scala, , a sud proprietà Volonté o aventi causa, a ovest cantina n. 5.

Identificata al catasto fabbricati:

Intestata alla Sig.ra *****nata a ***** il ***** , C.F. ***** proprietaria per la quota di ½ in comunione E *****nato a *****il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2 in comunione

Descrizione:

foglio 1 mappale 133 subalterno 102, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, piano 3-S1, Superficie Catastale mq 31 rendita: € 263.39.

Nota: la planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla scheda presentata in data 03/06/1962 REGISTRATA AL N. 4186 (scheda 629458).

C. Immobile 3 (fg. 1 map. 133 sub 103 collegato a ovest al sub 102 e, previo passaggio dal sub 102 al sub 725)

Quota intera di proprietà alla Sig. *****e *****per ½ ciascuno di appartamento sito in San Giuliano Milanese (MI) avente accesso da via delle *****.

Trattasi di appartamento al piano terzo di palazzina priva di ascensore, ad uso residenziale con locale cantina posto al piano interrato. Salita la scala condominiale e a destra della stessa, trovasi appartamento attualmente, composto da disimpegno , bagno, cottura, due camere con balcone. Si collega al sub 102 tramite porta interna descritto al punto B e al sub 725 previo passaggio dalla camera e dal disimpegno al sub 102 descritto al punto B.

L'appartamento non è collegato all'impianto autonomo del sub 725 ma ha proprio impianto, autonomo rispetto alle altre unità, i serramenti sono in alluminio con tapparelle, porte in legno e vetro, pavimenti nello standard della tipologia, nel complesso in pessimo stato di manutenzione (intradosso dei solai necessitano di urgente

manutenzione). La caldaia è posta nello spazio cottura, i caloriferi ove presenti sono in ghisa. (cfr.all.1)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 52 con balconi di circa mq 2 l'uno (uno dei balconi presenta chiusura con serramento esterno) e cantina di circa 6.00 mq (1).**

Nota: gli arredi e i macchinari sono esclusi dalla presente valutazione.

Coerenze dell'appartamento come da atto di vendita:

a nord proprietà Fr. Codecasa o aventi causa, a est proprietà di terzi, a sud appartamento sub. 8, vano scala e appartamento sub. 9, a ovest appartamento sub 9

Nota: h interna appartamento cm 285 , cantina circa cm 200

C.1 Cantina

Cantina posta al piano seminterrato del condominio di circa mq 5.

Coerenze della cantina come da atto di vendita:

a nord corridoio comune, a est vano scala, a sud proprietà Volonté o aventi causa, a ovest cantina n. 5.

Identificata al catasto fabbricati:

Intestata alla Sig.ra *****nata a ***** il ***** , C.F. ***** proprietaria per la quota di ½ in comunione E *****nato a *****il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di ½ in comunione

Descrizione:

foglio 1 mappale 133 subalterno 103, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4.5, piano 3-S1, Superficie Catastale mq 52 rendita: € 395.09.

Nota: la planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla scheda presentata in data 30/04/1954 REGISTRATA AL N. 4946 (scheda 39).

Nota: si precisa che sono stati mantenuti i tre accessi da scala condominiale mediante porta blindata che gli attuali collegamenti sono ripristinabili con il semplice ripristino del tamponamento tra unità ai sub 102 e 103. Relativamente ai sub 725 e 102 oltre al tamponamento dovranno essere resi autonomi gli impianti ora condivisi

- D. BOX: Quota intera di proprietà alla Sig. *****e *****per ½ ciascuno.** di box sito in San Giuliano Milanese (MI) avente accesso da via Alberto da Giussano, strada parallela a via delle Crociate ove si trovano le unità sopra descritte (cfr.all. 1,4,13,14)

Trattasi di box al piano terra di corpo staccato e non collegato alla palazzina ove si trovano gli appartamenti, delimitato da proprio cancelletto d'ingresso e di modeste dimensioni .

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 15 (1).**

Nota: macchina all'interno e oggetti sono esclusi dalla presente valutazione.

Identificata al catasto fabbricati:

Intestata alla Sig.ra *****nata a ***** il ***** , C.F. ***** proprietaria per la quota di ½ in comunione E *****nato a *****il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di ½ in comunione

Descrizione:

foglio 1 mappale 292 subalterno 102, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, piano 3-S1, Superficie Catastale mq 31 rendita: € 263.39.

Nota: la planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla scheda presentata in data 16/06/1971 REGISTRATA AL N. 7858

Coerenze del Box come da atto di vendita:

a nord est proprietà Bianchi- Racca o aventi causa, a sud est Via Alberto da Giussano, a sud Ovest proprietà ***** Lucia o aventi causa, a nord ovest proprietà al map 158

Nota: h interna box cm 220

NOTA: SI SEGNA LA SENTENZA CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI LODI N. 710/2019 IN DATA 20/08/2019, PASSATO IN GIUDICATO IN DATA 02/03/2020.

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA

La collocazione urbanistica e geografica è caratterizzata da traffico urbano. In esterno vi sono possibilità di parcheggio. (cf:all.1, ,25).

La zona in generale risulta ben servita da mezzi pubblici di superficie. Il fabbricato COSTRUITO ANTE ' 67 presenta una sagoma regolare, in sufficiente stato di manutenzione (deliberati lavori di manutenzione straordinaria Bonus 110). L'immobile è composto da 4 piani fuori terra. L' ingresso pedonale avviene da Via delle *****.

Caratteristiche zona: di espansione strada interna parallela alla Via Emilia (direttiva Verso Milano e Lodi)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le mappe dei comuni vicini a San Giuliano Milanese:

Comuni confinanti (o di prima corona)	distanza	popolazione
Mediglia	2,9 km	11.955
San Donato Milanese	3,1 km	32.070
*****	3,9 km	1.986
Melegnano	4,7 km	18.086
Carpiano	6,1 km	4.110
Locate di Triulzi	6,5 km	10.283

Comuni di seconda corona (confinanti con la prima corona)	distanza	popolazione
Peschiera Borromeo	4,1 km	23.760
Tribiano	5,5 km	3.623
Dresano	5,7 km	2.989
Vizzolo Predabissi	6,1 km	3.938
Opera	6,7 km	14.002
Pantigliate	6,7 km	5.796
Cerro al Lambro	8,0 km	5.092
Paullo	8,7 km	11.089
Landriano (PV)	9,5 km	6.361
Pieve Emanuele	9,7 km	15.503
Bascapè (PV)	9,7 km	1.755
Settala	9,9 km	7.316
Siziano (PV)	11,3 km	6.313
MILANO	12,6 km	1.397.715

Principali collegamenti pubblici (Km):

Strade: il Comune è lambito dalla SS 9 collegante San Giuliano a Lodi e Milano.

Ferrovie: il territorio comunale è servito da stazione.

Autobus

ATM 121 (San Donato M3 - Stazione FS San Giuliano e via De Nicola*)

ATM 130 (San Donato M3-San Giuliano Bennet)

ATM 140 (San Donato, via M.di Cefalonia- Sesto Ulteriano - Civesio - Milano Rogoredo M3)

Linea A (Zivido-Civesio-Sesto U.) ...
Star Lodi (San Donato M3-San Giuliano-Lodi)

La popolazione da rivelazione ISTAT risulta in lieve aumento.

Servizi offerti dalla zona (dentro e fuori dal paese): asilo nido (privati e pubblici), centro commerciale (buono), farmacie (presente, buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, parco giochi (presente), vigili urbani (buono), scuola elementare (sia pubbliche che privata, buono), scuola materna (sia pubbliche che privata, buono), scuola media inferiore (sia pubblica che privata, buono), scuola media superiore (buono), supermercati (buoni), ospedale (buono), banche (buono).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva (somma sub. 725+102+103) di circa **mq 139.00 oltre circa mq 6.50 di balconi e mq 17.00 relativa alle tre cantine e mq 15,00 Box.** (1).

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

3. STATO DI POSSESSO: (cfr.all. 2,3)

All'atto delle Operazioni Peritali, l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato. L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi **non** ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, alcun contratto di locazione.

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

Si omettono iscrizioni comparenti negli elenchi che risultano annotate di cancellazione (cfr.all.8, DA 15 A 21) fascicolo di causa)

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di **condominio** "*****" **contro** ***** notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 28/07/2013 al Rep. n. 4322; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 26/11/13 ai nn. 105686/72888.

Riferito limitatamente a: appartamento al sub 102 descritto al punto B e box descritto al punto D. Quota pignorata 1/1 (detto appartamento risulta acquistato in comunione con *****. Sentenza di separazione non trascritta.

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di **condominio** "*****" **contro** ***** notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 01/08/2013 al Rep. n. 4323; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 26/11/13 ai nn. 105687/72889.

Riferito limitatamente a: appartamento al sub 725 descritto al punto A appartamento al sub 102 descritto al punto B, e box descritto al punto D. Quota pignorata 1/1 (appartamento al punto B risulta acquistato in comunione con *****Sentenza di separazione non trascritta.

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di **condominio** "*****" **contro** *****e ***** notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 30/11/2018 al Rep. n. 4329; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 20/12/2018 ai nn. 162869/106925.

Riferito limitatamente a: appartamento al sub 725 descritto al punto A appartamento al

sub 102 descritto al punto B, e box descritto al punto D. Quota pignorata 1/1 per appartamento al sub 725 e ½ ciascuno per le altre unità (appartamento al punto B risulta risulta acquistato in comunione con *****Sentenza di separazione non trascritta).

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di **condominio** ***** **contro** ***** notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 06/10/2021 al Rep. n. 2467/2021; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 17/11/2021 ai nn. 162996/110940.

Riferito limitatamente a: appartamento al sub 103 descritto al punto C. Quota pignorata 1/2 in comunione (. Sentenza di separazione non trascritta).

Altre trascrizioni/iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***** contro ***** a firma del Tribunale di MONZA in data 20/06/2005 Rep. 2489/2005; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 21/07/2005 ai nn. 111539/29044.

Riferito limitatamente a: unità staggite, ad altre unità oggetto di pignoramento e ad altre unità non oggetto di pignoramento.

Annotazione ad iscrizione: derivante da Domanda di Annotazione /RESTRIZIONE DI BENI a favore della Società ***** contro ***** a firma del Tribunale di Lodi in data 27/03/2012 Rep. 1461/2012; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 01/06/2012 ai nn. 55469/8498 FORMALITA' DI RIFERIMENTO ISCRIZIONE N. 29044 DEL 21/07/2005

Riferito limitatamente a: CANCELLAZIONE DAL BENE FG 1 MAP. 132 SUB 2 NON OGGETTO DELLA PRESENTE

OSSERVAZIONI: ISCRIZIONE GRAVANTE SUI BENI STAGGITI PER LA QUOTA DI ½

Ipoteca Giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***** contro ***** a firma del Tribunale di LODI in data 02/05/2007 Rep. 839/3; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 15/02/2008 ai nn. 20464/4755

Riferito limitatamente a: QUOTA DI ½ unità staggite, (FG 1 MAP 133 SUB 102 E 103 E BOX AL MAP. 292 SUB 103)

Ipoteca Legale: derivante da ruolo art. 77 del DPR n. 602/1973 a favore di ***** contro ***** a firma ***** di MILANO in data 04/06/2013 Rep. 3480/6813; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 18/06/2013 ai nn. 56292/9844.

Riferito limitatamente a: QUOTA DI ½, (FG 1 MAP 133 SUB 102 E altra unità non staggita)

Nota. DEPOSITATO RICORSO PER INTERVENTO DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE NELLA PRESENTE PROCEDURA

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: (cfr.all. 22,23)

Il confronto con la pratica edilizia reperita agli atti ha evidenziato:

IL FABBRICATO E' STATO COSTRUITO CON NULLA OSTA 209.72 DEL 11/01/1951: LA PRATICA INVIATA ALLA SCRIVENTE E' CORREDATA DA UNICO DISEGNO RAPPRESENTANTE PIANO TIPO. LA SAGOMA ESTERNA NON CONCORDA CON LA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO, CHE DEVE FAR RIFERIMENTO ALLA SCHEDA DI IMPIANTO NON ESSENDO STATE REPERITE VARIANTI AL PROGETTO. NON REPERITA PLANIMETRIA DEL PIANO CANTINATO MA A TAL PROPOSITO UNA SEZIONE NE ATTESTA LA PRESENZA. DIVERSO ANCHE LO SVILUPPO DELLA SCALA CONDOMINIALE. TRATTANDOSI DI IMMOBILE ANTE '67 E CONSIDERANDO LA DIFFICOLTA' DEL REPERIMENTO DELLE PRATICHE COMUNALI/LORO VARIANTI RELATIVE A QUESTO PERIODO STORICO SI EFFETTUERA' IL CONFRONTO CON LA SCHEDA CATASTALE, CONSIDERANDO ANCHE CHE IL FABBRICATO HA OTTENUTO CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 9115 DEL 23/12/1952, CON VERIFICA IN LOCO DEGLI ORGANI TECNICI.

1) I TRE APPARTAMENTI SINGOLARMENTE CONCORDANO CON LA SCHEDA CATASTALE MA LA LORO UNIONE MEDIANTE MODIFICHE INTERNE NON AUTORIZZATE DEVE ESSERE REGOLARIZZATA. DA VERIFICARE ANCHE LA CHIUSURA DEL TERRAZZINO ESEGUITA DA MOLTI CONDOMINI ALCUNI CON AUTORIZZAZIONE/SANATORIA

- Regolarizzazioni:

- Presentazione di SCIA in sanatoria atta a legittimare i lavori eseguiti secondo quanto sopra indicato

- **Costi di regolarizzazione urbanistica**

- **Costo oblazione: € 516,00** (salvo conguaglio alla presentazione della pratica, il tecnico potrebbe proporre due sanatorie diverse per appartamento e box).

- **Costo professionista: € 1500,00** (presentazione pratica in sanatoria).

- **Certificato Rispondenza Impianti € 1200,00**

- **SCA.** (per la stessa occorreranno catasto, attestato di idoneità statica, conformità degli impianti, APE) Costo indicativo: **€ 1.500,00**

- **Totali costi oneri/professionali indicativi € 4.716,00 circa oltre Diritti di segreteria e/o marche da bollo eventualmente richiesti.**

- **oltre marca da bollo secondo il valore previsto al momento della richiesta, il tutto salvo cambiamenti tariffari previsti dall'aggiornamento di norme e disposizioni.**

-

- **TOTALE € 4.552,00**

- **ALLO STATO ATTUALE SI segnalano costi per ripristino intradosso di solaio (da valutare verifiche con ingegnere in quanto la computazione va riferita a lavori di intervento per messa in sicurezza e non deve essere inteso come progetto di manutenzione straordinaria complessivo da affidarsi a professionista incaricato da aggiudicatario)**

- **€ 3.550,00 (vedasi stima costi in prospetto allegato)**

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Nota= si precisa che le difformità potranno essere sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento. (DPR 380/2001 art. 46 5° comma e DL 23/04/85 n°146 e sentenza 19/06/2001 n. 604). Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

4.3.2. Conformità catastale: (cfr.all. 24,25)

a fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale si rileva:

- Appartamento: conformi singole unità che devono essere soppresse a favore di costituzione di nuovo sub e nuova scheda che rappresenti l'appartamento nella sua unicità. (Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla scheda catastale prodotta, unendo i tre sub)

Regolarizzazioni: *A seguito di sanatoria da parte dell'aggiudicatario si potrà provvedere alla regolarizzazione catastale mediante presentazione di nuovo Docfa con deposito di planimetria aggiornata*

Diritti € 50 e costo professionista € 600,00

Riferito limitatamente a unità staggate escluso box al punto D

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (cfr.all. 2, 26,27)

L'appartamento oggetto di stima **NON** è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). A tal proposito si rimanda al decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.

6480, alla delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n. 3668, all'art. 3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e all'art. 1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 trattandosi di "... procedura esecutiva singola..." non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Spese Condominiali:

Spese straordinarie Bonus 110%(lavori non iniziati alla data del 10/11/2022)	
€ 3.274,47	
Ammontare del debito € 17.607,27(Creditore procedente nella presente procedura)	
Importo annuo per le spese ordinarie di gestione chiuse a consuntivo 2021	€ 1.947,59
Importo a preventivo spese ordinarie di gestione 2022	€ 2.429,20
Quota millesimale pari a mm. 151/1000(relativo alle tre unità abitative)	
L'impianto di riscaldamento è individuale luce condominiale delle parti comuni acqua condominiale	

Nota: nessuna informazione certa circa l'eventuale la presenza di amianto in copertura (vista l'epoca di costruzione sarebbe opportuna verifica del support come previsto da normative)

Cause in corso: /.

Atti ablativi: =====

Riferito limitatamente a appartamenti con cantina A+B+C.

NOTA: SI SEGNALE SENTENZA CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI LODI N. 710/2019 IN DATA 20/08/2019, PASSATO IN GIUDICATO IN DATA 02/03/2020.

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (cfr.all. DA 4 A 7, 8, DA 9 A 14 fascicolo di causa)

6.1 Attuali proprietari:

Fg.1 map. 133 sub 725

* Sig.ra *****nata a ***** il *****, C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/1.

Proprietaria dal *** ad oggi.**

La Sig. ***** già proprietaria per la quota di 1/2 diviene proprietaria della quota intera dei beni oggetto di procedura (descritti al punto A) dal Sig. ***** con **certificato di denunciata successione** a firma del Pubblico ufficiale/Ufficio del Registro in data 27/04/1982 al Rep. 399/31; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 30/01/1984 ai nn. 12166/10405. **ACCETTAZIONE TACITA di DELL' EREDITA'** *****

a firma TRIBUNALE DI LODI in data 20/04/2022 al Rep. 443/2022; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 25/07/2022 ai nn. 110976/74995

Riferito limitatamente a: **FG 1 MAP 133 SUB 725 SCHEDA 898**

Generalità delle Parti:

*****nata a ***** il *****, C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/2.

***** nato a ***** il *****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2 deceduto il *****

Fg.1 map. 133 sub 102

Proprietari dal 23/11/1983 ad oggi.

*****nata a ***** il *****, C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/2. In comunione con ***** E *****nato a *****il *****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2. In comunione con *****

I Sig.ri *****e *****per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni acquistano i beni oggetto di procedura dalla Sig.ra ***** con **atto di vendita** a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 23/11/1983 al Rep. 15975; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 23/12/1983 ai nn. 74292/58603.

Riferito limitatamente a: unità staggita **AL FG 1 MAP 133 SUB 102 SCHEDA 4186**

Generalità delle Parti:

*****nata a ***** il *****, C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/2. In comunione con *****

E *****nato a *****il *****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2. In comunione con *****

***** nata a ***** il *****CF *****

Fg.1 map. 133 sub 103

Proprietari dal 16/07/1998 ad oggi.

*****nato a *****il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2. In comunione con *****E *****nata a ***** il ***** , C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/2. In comunione con *****

Il Sig. *****in comunione dei beni con *****acquista i beni oggetto di procedura dalla Sig.ra *****con **atto di vendita** a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 16/07/1998 al Rep. 36251; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 23/07/1998 ai nn. 61216/44259.

Riferito limitatamente a: unità staggita AL FG 1 MAP 133 SUB 103 prot. 39/1954

Generalità delle Parti:

*****nata a ***** il ***** , C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/2. In comunione con *****
E *****nato a *****il 20/08/1926, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2. In comunione con *****
***** nata a ***** il *****CF *****

Fg.1 map. 292 sub 103

Proprietari dal 28/03/1984 ad oggi.

*****nata a ***** il ***** , C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/2. In comunione con *****E *****nato a *****il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2. In comunione con *****

I Sig.ri *****e *****per la quota di ½ ciascuno in comunione dei beni acquistano i beni oggetto di procedura dal Sig.ri *****E *****con **atto di vendita** a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 28/03/1984 al Rep. 18049; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 26/04/1984 ai nn. 29946/24455.

Riferito limitatamente a: unità staggita AL FG 1 MAP 292 SUB 103 SCHEDA 7858

Generalità delle Parti:

*****nata a ***** il ***** , C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/2. In comunione con *****
E *****nato a *****il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2. In comunione con *****
*****nato a ***** il *****CF *****
*****nato a ***** il *****CF *****

NOTA: SI SEGNA LA SENTENZA CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI LODI N. 710/2019 IN DATA 20/08/2019, PASSATO IN GIUDICATO IN DATA 02/03/2020.

7. **PRATICHE EDILIZIE:** (cfr. all. 22,23) A seguito di istanza formulata dalla scrivente all'Ufficio Tecnico di San Giuliano Milanese (LO) è pervenuta la seguente documentazione:

A) **NULLA OSTA 209/72 DEL 11.01.1951 (riferito all'allora mapp. 271 e 271 ½) (P.2/50) Domanda del 12/06/1950; inizio lavori 15/04/1951; Nulla Osta del 17/02/1951 in sostituzione di quello rilasciato in data 10/08/1950.**

Nell'unica planimetria rinvenuta avente titolo "pianta dei vari piani" che si allega, la sagoma del fabbricato non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto concerne il piano cantinato, non risulta presente una planimetria dedicata al piano. abbiamo però una sezione che ne attesta la presenza. (CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 9115 DEL 23/12/1952)

Riconducibile alle unità staggite sottocitate, e meglio identificate dalle schede di impianto APPARTAMENTO CENSITO AL FG. 1 MAPP. 133 SUB. 725 piano terzo + piano seminterrato comune di San Giuliano Milanese Via delle Crociate 2

APPARTAMENTO CENSITO AL FG. 1 MAPP. 133 SUB. 102 piano terzo + piano

nord ovest cantina di proprietà Balli.

Identificata al catasto fabbricati:

Intestata alla Sig.ra *****nata a ***** il
*****, C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/1.

Descrizione:

foglio 1 mappale 133 subalterno 725, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, piano 3-S1, Superficie Catastale mq 56 rendita: € 307,29.

Nota: la planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla scheda presentata in data 16/01/1973, REGISTRATA AL N. 898 (scheda 722348).

B. Immobile 2 (fg. 1 map. 133 sub 102 collegato a ovest al sub 725 e a est al sub 103)

Quota intera di proprietà alla Sig. *****e *****per ½ ciascuno di appartamento sito in San Giuliano Milanese (MI) avente accesso da via delle *****.

Trattasi di appartamento al piano terzo di palazzina priva di ascensore, ad uso residenziale con locale cantina posto al piano interrato. Salita la scala condominiale e frontalmente alla stessa, trovasi appartamento, composto da ingresso, bagno, cucina, camera e disimpegno di collegamento al sub 725 descritto al punto A. Tramite porta si collega al sub 103 descritto al punto C.

L'appartamento è collegato all'impianto autonomo del sub 725, i serramenti sono in alluminio con tapparelle, porte in legno e vetro, pavimenti nello standard della tipologia, nel complesso in sufficiente stato di manutenzione. La caldaia è posta nello spazio cottura del sub 725, i caloriferi ove presenti sono in ghisa. (cfr.all.1)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 31 priva di balcone e cantina di circa 5.00 mq (1)**.

Nota: gli arredi e i macchinari sono esclusi dalla presente valutazione.

Coerenze dell'appartamento come da atto di vendita:

a nord proprietà Fr. Codecasa o aventi causa, a est proprietà di terzi, a sud appartamento sub, 8, vano scala e appartamento sub. 9, a ovest appartamento sub 9

Nota: h interna appartamento cm 285 , cantina circa cm 200

B.1 Cantina

Cantina posta al piano seminterrato del condominio di circa mq 5.

Coerenze della cantina come da atto di vendita:

a nord corridoio comune, a est vano scala, , a sud proprietà Volonté o aventi causa, a ovest cantina n. 5.

Identificata al catasto fabbricati:

Intestata alla Sig.ra *****nata a ***** il
*****, C.F. ***** proprietaria per la quota di ½ in
comunione E *****nato a *****il *****
C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2 in comunione

Descrizione:

foglio 1 mappale 133 subalterno 102, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, piano 3-S1, Superficie Catastale mq 31 rendita: € 263.39.

Nota: la planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla scheda presentata in data 03/06/1962 REGISTRATA AL N. 4186 (scheda 629458).

C. Immobile 3 (fg. 1 map. 133 sub 103 collegato a ovest al sub 102 e, previo passaggio dal sub 102 al sub 725)

Quota intera di proprietà alla Sig. *****e *****per ½ ciascuno di appartamento sito in San Giuliano Milanese (MI) avente accesso da via delle *****.

Trattasi di appartamento al piano terzo di palazzina priva di ascensore, ad uso residenziale con locale cantina posto al piano interrato. Salita la scala condominiale e a destra della stessa, trovasi appartamento attualmente, composto da disimpegno , bagno, cottura, due camere con balcone. Si collega al sub 102 tramite porta interna descritto al punto B e al sub 725 previo passaggio dalla camera e dal disimpegno al sub 102 descritto al punto B.

L'appartamento non è collegato all'impianto autonomo del sub 725 ma ha proprio

impianto, autonomo rispetto alle altre unità, i serramenti sono in alluminio con tapparelle, porte in legno e vetro, pavimenti nello standard della tipologia, nel complesso in pessimo stato di manutenzione (intradosso dei solai necessitano di urgente manutenzione). La caldaia è posta nello spazio cottura, i caloriferi ove presenti sono in ghisa. (cfr.all.1)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 52 con balconi di circa mq 2 l'uno (uno dei balconi presenta chiusura con serramento esterno) e cantina di circa 6.00 mq (1).**

Nota: gli arredi e i macchinari sono esclusi dalla presente valutazione.

Coerenze dell'appartamento come da atto di vendita:

a nord proprietà Fr. Codecasa o aventi causa, a est proprietà di terzi, a sud appartamento sub. 8, vano scala e appartamento sub. 9, a ovest appartamento sub 9

Nota: h interna appartamento cm 285 , cantina circa cm 200

C.1 Cantina

Cantina posta al piano seminterrato del condominio di circa mq 5.

Coerenze della cantina come da atto di vendita:

a nord corridoio comune, a est vano scala, a sud proprietà Volonté o aventi causa, a ovest cantina n. 5.

Identificata al catasto fabbricati:

Intestata alla Sig.ra *****nata a ***** il ***** , C.F. ***** proprietaria per la quota di ½ in comunione E ***** nato a ***** il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di ½ in comunione

Descrizione:

foglio 1 mappale 133 subalterno 103, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4.5, piano 3-S1, Superficie Catastale mq 52 rendita: € 395.09.

Nota: la planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla scheda presentata in data 30/04/1954 REGISTRATA AL N. 4946 (scheda 39).

Nota: si precisa che sono stati mantenuti i tre accessi da scala condominiale mediante porta blindata che gli attuali collegamenti sono ripristinabili con il semplice ripristino del tamponamento tra unità ai sub 102 e 103. Relativamente ai sub 725 e 102 oltre al tamponamento dovranno essere resi autonomi gli impianti ora condivisi

- D. BOX: Quota intera di proprietà alla Sig. *****e *****per ½ ciascuno, di box sito in San Giuliano Milanese (MI) avente accesso da via Alberto da Giussano, strada parallela a via delle Crociate ove si trovano le unità sopra descritte (cfr.all. 1,4,13,14)**

Trattasi di box al piano terra di corpo staccato e non collegato alla palazzina ove si trovano gli appartamenti, delimitato da proprio cancelletto d'ingresso e di modeste dimensioni .

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 15 (1).**

Nota: macchina all'interno e oggetti sono esclusi dalla presente valutazione.

Identificata al catasto fabbricati:

Intestata alla Sig.ra *****nata a ***** il ***** , C.F. ***** proprietaria per la quota di ½ in comunione E ***** nato a ***** il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di ½ in comunione

Descrizione:

foglio 1 mappale 292 subalterno 102, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, piano 3-S1, Superficie Catastale mq 31 rendita: € 263.39.

Nota: la planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla scheda presentata in data 16/06/1971 REGISTRATA AL N. 7858

Coerenze del Box come da atto di vendita:

a nord est proprietà Bianchi- Racca o aventi causa, a sud est Via Alberto da Giussano, a sud Ovest proprietà ***** Lucia o aventi causa, a nord ovest proprietà al map 158

Nota: h interna box cm 220

NOTA: SI SEGNA LA SENTENZA CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI LODI N. 710/2019 IN DATA 20/08/2019, PASSATO IN GIUDICATO IN DATA 02/03/2020.

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

SUPERFICI

D	Parametro	mq	Coeffici	Valore equivalente
Appartamento al piano terzo complessivamente di mq balconi	Sup. reale lorda	139.00	1	139.00
	appartamento mq balconi	6.50	0,25	1.62
cantine	Sup. reale lorda	17.00c.	0,30	5.10
Box		15.00	0,50	7.50
Sup. Reale Lorda		177.00 c.		Mq equivalenti 153.22

Il **calcolo delle superfici**, secondo gli usi locali, si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con altra unità immobiliare, la superficie dell'appartamento è comprensiva di metà della superficie occupata dal muro stesso. Il calcolo tiene conto anche di eventuali balconi, cantine, soffitte, terrazzi ecc. in misura percentuale differenziata in funzione della tipologia, delle dimensioni e delle relative caratteristiche. Si riportano qui di seguito i coefficienti utilizzati a livello locale nella generalità delle transazioni secondo le indicazioni fornite dalla Commissione:

Cantine e solai inabitabili da 0,25 a 0,50

Posto auto 0,30

Terrazze scoperte (*) da 0,50 a 0,30

Balconi da 0,30, fino a 25 mq oltre 0,10

Giardini di proprietà da 0,10 fino alla superficie dell'immobile oltre 0,02

(indicazioni dell'allegato C del DPR 138/98)

Dell'area comune se ne tiene conto nel prezzo al mq di cessione dell'unità abitativa

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne nessuna indicazione di progetto

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale-tipologia: c.a. condizioni: non verificabile

Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato

Strutture verticali: materiale: Materiali: c.a. e muratura portante

condizioni: non verificabile

Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato

Travi: materiale: non verificabile. condizioni: non verificabile

Solai: tipologia: prefabbricati in c.a.

Condizione: non conosciute

Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato

Copertura struttura: tipologia: c.a.

Condizioni: non verificate

Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato

Scale: tipologia: interne di accesso a doppia rampa

Condizioni: non conosciute

Balconi: materiale: c.a.

Condizioni: non conosciute

Si riferisce limitatamente a: balconi unità staggita

Cancello pedonale/ Carraio tipologia: ferro a disegno semplice

Infissi esterni: tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: alluminio doppio vetro protezione: tapparelle PVC;

Infissi interni: materiale: legno e vetro

Manto di copertura: tipologia: non conosciuto, Condizioni: non verificate

Pareti esterne: tipologia: muratura, materiale: sintetico, facciate a colore mattone scuro

Pareti interne tipologia: forati 8/12/24 + intonaco + tinteggiatura

Pavim. Esterna: materiale: autobloccanti (accesso comune) e pietra a spacco (cortile)

	comune)
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle (posa a correre sfalsato) listoncini in legno (camere) e ceramica (accessori)
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno h. 210 circa e cottura h. 150(cappa non collegata)
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente blindata
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti - da verificare la funzionalità e conformità.
<i>Antenna ():</i>	tipologia: presente (non verificata)
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio citofono
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	tipologia: impianto da verificare, cappa cucina non collegata
<i>Termico:</i>	tipologia: riscaldamento autonomo con caldaia posta in loc cottura alimentazione: metano, diffusori: ove presenti radiatori in ghisa
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente non verificato, attacco lavatrice in bagno
<i>Elettrico:</i>	tipologia: non verificato, tensione: 220V
<i>Fognatura:</i>	tipologia: presente non verificato: allaccio alla fognatura comunale
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: assente, Condizioni: non verificate
<i>Aria Condizionata:</i>	

NOTA. A NOVEMBRE 2023 SEGNALATO POSSIBILE INTERVENTO 110 SUL CONDOMINIO (SI RICORDA CHE SOSTITUZIONE DEI SERRAMENTI E DEGLI IMPIANTI SONO A DISCREZIONE DEI SINGOLI PROPRIETARI, MENTRE LE PARTI COMUNI VENGONO ESEGUITE A PRESCINDERE DALLA VOLONTA' DEL SINGOLO CONDOMINO)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Lo stato di quanto oggetto di stima è stato rilevato durante le Operazioni Peritali con accesso ai beni staggiti, avvenute in data NEL LUGLIO 2020 E NEL SETTEMBRE 2022. La valutazione dei cespiti è riferita alla data del 04/02/2023.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

8.2. Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità abitativa e i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando influenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni sulla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di San Giuliano Milanese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino Prezzi Provincia di Milano; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare; Archivio Notarile di Milano, pubblicazioni Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi.

8.4. Valutazione corpi A+B+C+D

D	Parametro	mq	Coeffici	Valore equivalente
Appartamento al piano terzo complessivamente di mq balconi	Sup. reale lorda appartamento	139.00	1	139.00
		6.50	0,25	1.62
cantine	Sup. reale lorda	17.00c.	0,30	5.10
Box		15.00	0,50	7.50
Sup. Reale Lorda		177.00 c.		Mq equivalenti 153.22

A

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo	
Appartamento al piano terzo complessivamente di mq balconi	139.00	€ 750,00	€104.250,00	
	1.62	€ 750,00	€ 1.215,00	
Accessori				
cantine	5.10	€ 750,00	€ 3.825,00	
		€ 750,00	€ 5.625,00	
Box	7.50			
Valore appartamento con balconi			€ 105.465,00	
Accessori			€ 9.450,00	
Valore complessivo arrotondato			€ 114.915,00	
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento al piano terzo complessivamente di mq balconi	139.00	€104.250,00	
		1.62	€ 1.215,00	
		totale		1/1

€ 105.465,00		
cantine	5.10	€ 3.825,00
		€ 5.625,00
Box	7.50	€ 9.450,00
		1/1
	totale	
TOTALE € 114.915,00		

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:	-€ 17.237,25
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 4.166,00
- Spese di sistemazione intradosso solai a	
- corpo comprese spese tecniche	- € 3550,00
- -certificazione rispondenza impianti	- € 1200,00
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 88.761,75
--	--------------------

Castiglione d'Adda, 04/02/2023

**Il Perito:
Arch. Laura Robbiati**