
TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

Promossa da

Condominio “Marconi 6”

contro

***** e *****

Num. Gen Rep. 81/2024

Giudice **Dr.ssa Giulia Isadora Loi**

Curatore Giudiziario **Avv. Emilia Claudia Cornalba**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato Massimiliano Granata Geometra Laureato

Iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Lodi al n. 591

Iscritto all’Albo del Tribunale di Lodi al n. 364

C.F. GRNMSM81C17E648R – P.I. 06037980965

con studio in Lodi (LO) Via Tiziano Zalli n. 4/6

Telefono 0371- 750861

e-mail: m.granata@mgurbanstudio.com



**Bene in San Giuliano Milanese (MI) – Via Marconi n. 6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota di proprietà per 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di San Giuliano Milanese (MI) in Via Marconi n. 6
L'Unità Immobiliare è posta al piano terra, si sviluppa su di un unico livello ed è così composta: ingresso, cucina, soggiorno, bagno e camera da letto, completa la proprietà la cantina al piano semi-interrato e un'area esterna pertinenziale verde in uso esclusivo. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 88.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 3.20.

Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di San Giuliano Milanese (MI) Fg. 9 mapp. 186 sub. 3 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 3,5 vani Superficie catastale 52.00 mq. Rendita Catastale di €. 216,91; dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/01/2002 – UU sede Milano (MI) Registrazione in data 09/05/2002 SUCCESSIONE - D.V. 34179/02 Voltura n. 21254.1/2002 – Pratica n. MI0661960 in atti dal 15/10/2004 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO 24/07/2013 Pratica n. MI0396748 in atti dal 24/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 72554.1/2013)

Coerenze
A Nord: Mapp. 92 – Altra proprietà
A Ovest: Mapp. 97 – Altra proprietà
A Sud: Via Marconi
A Est : Mapp. 490 – Altra proprietà

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche di zona : Zona centrale del Comune di San Giuliano Milanese (MI) con un flusso veicolare intenso e con una buona dotazione di aree esterne adibite a parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media (ottimo), scuola superiore (ottimo), farmacia (ottimo), centro sportivo (ottimo), spazi verdi (buono), servizi trasporto pubblico (ottimo), chiesa (ottimo), centro commerciale (ottimo), pompa di benzina (buono) parcheggi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), mercato cittadino (buono) Municipio (buono), servizi pubblici alla persona (buono), istituto di credito (ottimo).

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Collegamenti pubblici: aeroporto di Linate (20 Km.) aeroporto di Malpensa (70 Km) autostrada A1 (3 Km.) Linea ferroviaria con Stazione (1.5 km.) S.S. 9 Via Emilia (Km. 1) Autobus (0.1 Km.)

3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo 27.02.2024, l'immobile risulta occupato dal debitore.

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 pregiudiziali: | 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 | |
| * | Nessuna | |
| 4.2.2 | Pignoramenti | |
| * | Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** con sede a ***** contro ***** nato il ***** a ***** C.F. ***** a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Lodi (LO) in data 13/04/2024 ai nn. 1332/2024 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Milano 2 (MI) il 08/05/2024 ai nn. 59437/42819. | |



4.2.3 *Altre Trascrizioni*

* Nessuno

4.2.4 *Altre Limitazioni*

* Nessuna

4.3 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1 *Conformità urbanistico-edilizia*

Viene riscontrata

4.3.2 *Conformità catastale*

Viene riscontrata.

5 **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- * Millesimi di proprietà su parti comuni
- * Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2022: n.d.
- * Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2023: n.d.
- * Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate per l'anno 2022:
- * Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia n.d
- * Pendenze ed eventuali cause riguardanti il Condominio n.d
- * Atti ablativi Pubblica Amministrazione

Ulteriori avvertenze

Previsioni spese future *Nessuna*

6 **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1 **Attuali proprietari**

6.1.1 Proprietario dal 27/01/2002 ad oggi

***** nato il ***** a ***** C.F. ***** per la quota di 1/4 e
***** nato il ***** a ***** C.F. ***** proprietario per la quota
di 3/4 in forza di **atto per causa di morte – certificato di successione per morte di Cornalba Silvia del
27/01/2022** del 09/06/2003 ai nn. 636/2002 di repertorio Ufficio del Registro di Milano (MI) e trascritto
presso la Conservatoria del Comune di Milano 2 (MI) in data 29/08/2003 ai nn. 126871/76398.

*Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile pignorato come sopra
descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

- ***** nato il ***** a ***** C.F. *****
- ***** nata il ***** a ***** C.F. *****

dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 706 mapp. 125 Fg. 2 di San Giuliano M.se (MI))

*Accettazione tacita eredità *****o*

***** nato il ***** a ***** C.F. ***** in forza di **atto per causa
di morte – accettazione tacita di eredità per morte di ***** del 11/04/2020** del 27/10/2023 ai
nn. 14278/2023 di repertorio Ufficio del Registro di Milano (MI) e trascritto presso la Conservatoria del
Comune di Milano 2 (MI) in data 12/02/2023 ai nn. 16756/11912.

*Accettazione tacita eredità ******

***** nato il ***** a ***** C.F. ***** in forza di **atto per causa
di morte – accettazione tacita di eredità per morte di ***** del 27/01/2002** del 27/10/2023 ai
nn. 14278/2023 di repertorio Ufficio del Registro di Milano (MI) e trascritto presso la Conservatoria del
Comune di Milano 2 (MI) in data 12/02/2023 ai nn. 16755/11911.

La cronistoria riportata a **verifica del ventennio (2004 – 2024)**, è stata dedotta dal certificato notarile presentato dal
legale del Creditore Procedente e dalla verifica delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri
Immobiliari della Provincia di Lodi e dalla ispezione ipotecaria fornita dal Creditore Procedente.

7 **PRATICHE EDILIZIE**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Milanese (MI), sono stati riscontrati i
seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **ante 1967** In base alla documentazione disponibile non risultano pratiche edilizie successive al settembre
1967.



Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto A

Quota di proprietà per 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di San Giuliano Milanese (MI) in Via Marconi n. 6
L'Unità Immobiliare è posta al piano terra, si sviluppa su di un unico livello ed è così composta: ingresso, cucina, soggiorno, bagno e camera da letto, completa la proprietà la cantina al piano semi-interrato e un'area esterna pertinenziale verde in uso esclusivo. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 88.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 3.20.

Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
A	Appartamento	Sup. Reale Lorda	mq. 52.00	1,00	mq. 52.00
A	Cantina	Sup. Reale Lorda	mq. 6.00	0,30	mq. 1.80
A	Area Pertinenziale	Sup. Reale Lorda	mq. 30.00	0,10	mq. 3.00
Sup. Reale Lorda			mq. 88.00		mq. 56.80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Fondazioni</i>	materiale	cemento armato;
<i>Strutture verticali</i>	materiale	elementi in laterizio portanti;
<i>Travi</i>	materiale	cemento armato;
<i>Solai</i>	tipologia	non verificabili;
<i>Copertura</i>	tipologia	non verificabile;
<i>Ascensore</i>	tipologia	condominiale;
<i>Scala</i>	ubicazione	interna condominiale;

Componenti edilizi e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia	manuale,
<i>Cancello carraio</i>	tipologia	automatizzato;
<i>Infissi esterni</i>	tipologia	serramenti in legno con vetro singolo in sufficiente stato di conservazione;
<i>Infissi interni</i>	tipologia	porte in legno interne in sufficiente stato di conservazione;
<i>Pareti esterne</i>	materiale	muratura in laterizio e intonaco;
<i>Pavim. esterna</i>	materiale	piastrelle per esterni;
<i>Pavim. interna</i>	materiale	piastrelle in buono stato di conservazione;
<i>Plafoni</i>	materiale	intonaco a civile;
<i>Porta d'ingresso</i>	tipologia	portoncino blindato in legno in sufficiente stato di conservazione;

Impianti

<i>Antifurto</i>	tipologia	non presente;
<i>Condizionamento</i>	tipologia	non presente;
<i>Citofonico</i>	tipologia	tipologia audio le condizioni non sono verificabili;
<i>Gas</i>	tipologia	con tubazioni esterne in rame, ma necessità di un intervento di verifica;
<i>Elettrico</i>	tipologia	tensione 220V le condizioni non sono verificabili;
<i>Fognatura</i>	tipologia	recapito collettore rete comunale;
<i>Idrico</i>	tipologia	tipologia sottotraccia con alimentazione diretta a rete comunale;
<i>Telefonico</i>	tipologia	tipologia sottotraccia le condizioni di manutenzione non sono verificabili;
<i>Telematico</i>	tipologia	del tipo standard collegato alla linea telefonica;
<i>Termico</i>	tipologia	termo autonomo;



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

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

Al fine di una equa valutazione del bene, non è stato possibile reperire sul mercato della zona dei dati comparabili che consentano l'utilizzo degli standard di valutazione internazionale (IVS), così da poter utilizzare come sistema di calcolo la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che confronta, le caratteristiche ed i prezzi di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, tenendo come parametro di riferimento atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi.

Pertanto per esprimere il giudizio di stima, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq.). Questo metodo risulta il più affidabile all'attualità, visto l'assenza di atti comparabili, per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il calcolo è eseguito a metro quadro per la superficie coperta lorda totale.

Per la corretta definizione dei prezzi medi di mercato è stata eseguita indagine presso enti privilegiati circa l'andamento del mercato immobiliare. Si è infine tenuto in rilevante considerazione il particolare momento storico circa l'andamento del mercato immobiliare e l'appetibilità del bene.

DIVISIBILITA'

Per concetto di divisibilità di un bene immobile, s'intende la possibilità di frazionare lo stesso in modo fisico e reale, creando così due o più unità differenti rispetto all'origine, che non producano però un sostanziale e notevole deprezzamento del valore dei singoli beni creati rapportati all'origine e che consenta la formazione di quote di proprietà di autonomo e libero gradimento non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive.

8.2 Fonti informazione

- ~ Agenzia del Territorio di Milano;
- ~ Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano;
- ~ Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Milanese (MI);
- ~ Agenzie immobiliari di San Giuliano Milanese (MI);
- ~ borsinoimmobiliare.it;
- ~ Bollettino della C.C.I.A.A. di Milano;

8.3 Valutazione corpi

ID	Descrizione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A	Appartamento	mq. 52.00	€. 1.200,00	€. 62.400,00
A	Balcone	mq. 1.80	€. 1.200,00	€. 2.160,00
A	Cantina	mq. 3.00	€. 1.200,00	€. 3.600,00
			mq. 56.80	€. 68.160,00

Dettaglio per valore del Lotto in rapporto alle quote di proprietà:

Valore Corpo dell'intero Lotto:	€. 68.160,00
Valore Complessivo in diritto e quota di 1000/1000 di proprietà	€. 68.160,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda di pavimento	Valore Unitario	Valore Diritto e Quota
A	Unità Immobiliare	mq. 58.00	€. 68.160,00	€. 68.160,00
TOTALE		mq. 58.00	€. 68.160,00	€. 68.160,00

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi
Custode Avv. Emilia Claudia Cornalba
Perito Geom. Massimiliano Granata



8.4	Adeguamenti e correzioni della stima	
	Valore complessivo Immobile	€. 68.160,00
	Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e stato di conservazione, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 10.224,00
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale comprensive di spese tecniche e sanzioni amministrative (indicative da verificare con l'amministrazione comunale)	€. 0,00
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuna
	Le valutazioni, gli adeguamenti e correzioni (campi obbligatori) sono da considerarsi indicativi:	
	L'importo esatto di valutazione è da considerarsi quello espresso al successivo punto 8.5.	
	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:	€. 51.936,00

Lodi (LO) 26.10.2023

Il Perito
Geom. Massimiliano Granata

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi
Custode Avv. Emilia Claudia Cornalba
Perito Geom. Massimiliano Granata

