
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:
ITACA SPV S.r.l.

contro:

LLUMIQUINGA CARRILLO Blanca Germania

e

VERA BAUS Washington Jacinto

ELABORATO PRIVACY

N. Gen. Rep. **000121/23**

Giudice Dr.ssa **Giulia Isadora Loi**
Custode Giudiziario Dr.ssa **Claudia D'Alessandro**

Tecnico incaricato: Arch. Laura Boriani
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 101
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. RG 1447/2008
C.F. BRNLRA62H65E648V - P.Iva 08353760963

con studio in Lodi (Lodi) via Vistarini, 62
telefono: 0371427199

email: lab.architecture.LB@gmail.com



**Beni in Locate Di Triulzi (Milano) Via Privata Rinaldo Cavalli, 50
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e cantina siti in Locate Di Triulzi (Milano) Via Privata Rinaldo Cavalli, 50.

Composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno. L'u.i. è ubicata all'ultimo piano (4° catastale) di un edificio, composto da cinque piani, privo di ascensore, con distribuzione orizzontale a ballatoio. L'unità immobiliare è completata da una cantina al piano seminterrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **58**.

Identificato al catasto fabbricati intestato a: *****
***** – per il diritto di proprietà pari a ½ e

***** – per il diritto di proprietà pari a ½; foglio 5 mappale 118 subalterno 707, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 55 mq, composto da vani 4,5, posto al piano 4-S1 - rendita: € 302,13.

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: appartamento all'int. 53, enti comuni, appartamento all'interno 51, ballatoio comune.

Coerenze da nord in senso orario della cantina: cantina all'int. 51, terrapieno, cantina all'int. 53, corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Opera, Pieve Emanuele, San Giuliano Milanese, Milano.
Collegamenti pubblici: autobus, tangenziale, aeroporto (Linate), metropolitana (San Donato Milanese), ferrovia (Stazione di Locate Triulzi).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (12/12/2023) l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra *****
***** in qualità di comproprietaria del bene.

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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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 *****
***** , contro ***** e *****
***** ; a firma di
Notaio Dr. ***** in data 08/05/2008 ai nn. 348824/16985 iscritto a Milano 2 in data
16/05/2008 ai nn. 63410/15883
importo ipoteca: € 210.000,00
importo capitale: € 140.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** con
sede in ***** contro *****
***** – per il diritto di
proprietà pari a ½ e ***** - nato in
***** – per il diritto di proprietà pari a ½; a firma di Tribunale di Lodi in
data 03/07/2023 al n. 1733 trascritto a Milano 2 in data 27/07/2023 ai nn. 107059/75423



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:*

Nel corso del sopralluogo del 12/12/2023, si è potuto rilevare che il locale bagno è difforme da quanto previsto nella Denuncia di Inizio Attività presentata in data 02/09/2009 n. prot. 9691 da parte dell'attuale comproprietario dell'immobile. Risulta infatti non essere stato realizzato il locale antibagno e il bagno stesso presenta una conformazione differente rispetto alle tavole progettuali a corredo della suddetta D.I.A. Posto che il Regolamento Locale d'Igiene non consente l'accesso diretto tra locali abitativi e bagni, **occorre la rimessione in pristino dei luoghi** allo stato di progetto della citata D.I.A. mediante la realizzazione del locale antibagno. **Tale attività dovrà essere espletata dall'aggiudicatario, a sua cura e spese, entro 120 gg dal decreto di trasferimento.**

Oneri Presunti:

- Spese tecniche pratica edilizia da presentarsi per l'esecuzione delle opere di rimessa in pristino nonché Direzione Lavori, Sicurezza cantieri - D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i. circa € 2.000,00
- Lavorazioni di rimessa in pristino (prezzario Regionale delle Opere Pubbliche di Regione Lombardia, edizione 2023) circa: € 6.500,00
- Diritti segreteria circa € 52,00

Oneri totali circa: € 8.552,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Ad avvenuta realizzazione dei lavori di rimessione in pristino descritti al paragrafo precedente, la planimetria catastale attualmente in atti, corrisponderà allo stato dei luoghi.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa: **€ 650,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Fondo spese "superbonus":

€ 500,00

Oltre ad eventuale importo in quota millesimale SAL superbonus lavori condominiali in assenza presentazione documenti di identità, tessere sanitarie e atto notarile integrale comproprietari unità immobiliare circa:

importo non comunicato*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 1.460,00

Le informazioni di cui sopra sono state comunicate via PEC in data 03/02/2024 dall'Amministratore pro tempore del Condominio.

* Come evidenziato al punto 7 della presente perizia, risulta agli atti comunali la pratica edilizia Cilas Superbonus presentata in data 23/11/2022 - n. prot. 15258 per lavori di "efficientamento energetico e adeguamento sismico" intestata al Condominio "I cavalli". Si tratta di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus 110% (CILAS), consistenti nella "applicazione isolamento/strutturale per le parti comuni e sostituzione caldaie autonome e serramenti parti private". A tale proposito l'Amministratore pro tempore nella comunicazione di cui sopra ha comunicato altresì quanto segue:

Circa lo stato di attuazione della pratica edilizia CILAS per efficientamento energetico e adeguamento sismico-strutturale che risulta, a nome del Condominio, agli atti comunali al prot. n. 15258 del 23/11/2022 comunico che gli stessi saranno eseguiti quest'anno con le modalità percentuali previste dalla normativa. In particolare come da delibera assembleare di fine anno 2023 l'impresa si è accollata la quota 30% quale penale sui lavori condominiali per ritardo avviamento cantiere; si precisa che l'importo economico in quota millesimale previsto per lo sconto in fattura sui lavori condominiali ricadrà per intero sulla proprietà che non produrrà la documentazione richiesta all'impresa consistente nei documenti di identità, tessere sanitarie, atto notarile integrale e nominativo del soggetto cui intestare la cessione. Per i lavori trainati il proprietario avrà facoltà di aderire o meno ai medesimi pagando la quota del 30% direttamente all'impresa. Pertanto in assenza della documentazione comprovante la titolarità dell'unità immobiliare gli oneri economici in quota millesimale sui lavori condominiali di quest'anno potrebbero risultare eventualmente a carico del futuro aggiudicatario del bene a lavori in corso od ultimati.

N.B. Alla richiesta inoltrata via PEC dallo scrivente perito in data 26 febbraio 2024 e successivo sollecito in data 4 aprile u.s. all'Amministratore pro-tempore, al fine di conoscere l'ammontare presunto dell'importo eventualmente a carico dell'aggiudicatario, la scrivente ha ricevuto la seguente risposta: *in riferimento alla richiesta formulata stante l'entrata in vigore del Decreto Legge n. 39 del 29 Marzo u.s. non è al momento possibile dare una risposta definitiva poiché il cantiere avviato 15 giorni fa è stato sospeso in attesa di definire se la cessione del credito prevista al 70% sia fruibile o meno. Ovviamente in caso di diniego il cantiere*



verrebbe subito dismesso, pertanto pur in presenza della possibile convocazione per richiedere all'assemblea l'accollo dei costi a carico degli esecutati al momento non è possibile definire una data certa per la riunione essendo la delibera sub iudice all'esito di quanto sopra descritto. Resta inteso che qualora vi sia la possibilità di fruire regolarmente della cessione del credito l'amministrazione provvederà all'invio della convocazione con ordine del giorno "accollo costi esecutati ***** + ***** per quota cessione credito".

Alla luce di quanto sopra evidenziato, ad oggi non è dunque possibile ottenere l'informazione in questione che potrà eventualmente essere acquisita per il tramite del Delegato alla vendita, qualora ne venisse a conoscenza nel corso delle operazioni di sua competenza.

Ulteriori avvertenze:

Dall'atto di compravendita con scrittura privata in autentica di firme del Notaio Dr.ssa ***** in data 08/05/2008 ai nn. 348823/16984 trascritto a Milano 2 in data 06/05/2008 ai nn. 63409/35322 si riporta quanto segue:

OMISSIS... A quanto in contratto seguono e competono le afferenti quote di comproprietà condominiale delle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato in ragione di millesimi 6,61 (sei virgola sessantuno); il tutto ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e del vigente Regolamento di Condominio che la parte acquirente si obbliga ed impegna a rispettare e a far rispettare e che trovasi allegato sotto la lettera "A" al verbale del Notaio ***** in data 25 ottobre 1982 e conservato in atti al n. 949255/12642 di repertorio, registrato a Milano - Atti Privati - il 2 novembre 1982 al n. 48273 Serie 2, allegato sotto la lettera "A" in copia autentica alla scrittura privata autenticata dallo stesso Notaio ***** in data 17 maggio 1983 al n. 972795/13068 di repertorio, registrata a Milano - Atti Privati il 27 maggio 1983 al n. 27919 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 con nota in data 8 giugno 1983 ai numeri 34371/27701. Si precisa che sono enti comuni i ballatoi di accesso agli appartamenti, le scale, i corridoi di accesso alle cantine l'area su cui sorge il fabbricato e la residua area scoperta al mappale 118 (centodiciotto) del foglio 5 (cinque) adibita a strada privata per la parte antistante e a cortile per la parte retrostante e quant'altro meglio indicato nel regolamento di condominio, sopra meglio descritto. ...OMISSIS... In particolare la parte acquirente dichiara di essere edotta e di accettare che l'area scoperta al mappale 118 (centodiciotto) del foglio 5 (cinque) adibita a strada denominata Via Privata Cavalli ed alle coerenze mappali 58 e 117 fabbricati A e B, mappali 119-62-63 è ente comune ed è gravato di servitù di passo pedonale e carraio a favore della proprietà ai mappali 58-114-115-116-117 e 119 ed a favore dei mappali 136,137 tutti del foglio 5 di Locate di Triulzi. ... OMISSIS

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietari dal 08/05/2008 ad oggi:

- *****
***** - per il diritto di proprietà pari a ½
- *****
***** - per il diritto di proprietà pari a ½

proprietari dal 08/05/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita con scrittura privata in autentica di firme del Notaio Dr.ssa ***** in data 08/05/2008 ai nn. 348823/16984 trascritto a Milano 2 in data 16/05/2008 ai nn. 63409/35322

6.2 Precedenti proprietari:

Proprietari dal 04/12/1996 (ante ventennio) al 08/05/2008:

- *****;
- *****;

per la quota pari ad 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni - proprietari da data antecedente il ventennio al 08/05/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dr. *****
***** in data 04/12/1996 al n. 238187 trascritto a Milano 2 in data 24/12/1996 ai nn. 98550/65644

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 5350/1958 e successive varianti per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione intestata a *****. Licenza Edilizia presentata in data 28/10/1958 e rilasciata in data 08/11/1958 - n. prot. 5350

P.E. n. 5/89 per lavori di "aumento di superficie utile" intestata a *****. Condono Edilizio (legge 47/85) presentato in data 22/03/1986 - n. prot. 2070 - rilasciato in data 20/01/1989 - n. prot. 2469; l'Agibilità è stata rilasciata in data 12/05/1992

Riferito all'intero edificio in cui è ubicato il bene pignorato



P.E. n. 6/89 per lavori di "modifica di facciata" intestata a *****. Condono Edilizio (legge 47/85) presentato in data 22/03/1986 - n. prot. 2070 - rilasciato in data 20/01/1989 - n. prot. 2468; l'Agibilità è stata rilasciata in data 12/05/1992

Riferito all'intero edificio in cui è ubicato il bene pignorato

P.E. n. 7/89 per lavori di "creazione locali bagno senza antibagno" intestata a *****. Condono Edilizio (legge 47/85) presentato in data 22/03/1986 - n. prot. 2070 - rilasciato in data 20/01/1989 - n. prot. 2467; l'Agibilità è stata rilasciata in data 12/05/1992

P.E. per lavori di "demolizione e costruzioni di tavolati interni" intestata a *****
Denuncia Inizio Attività presentata in data 02/09/2009 - n. prot. 9691

P.E. per lavori di "efficientamento energetico e adeguamento sismico" intestata al *****
Cilas Superbonus presentata in data 23/11/2022 - n. prot. 15258.

N.B. vedasi avvertenza al punto 5 della presente relazione peritale.

Descrizione **appartamento e cantina** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e cantina siti in Locate Di Triulzi (Milano) Via Privata Rinaldo Cavalli, 50.

Composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno. L'u.i. è ubicata all'ultimo piano (4° catastale) di un edificio, composto da cinque piani, privo di ascensore, con distribuzione orizzontale a ballatoio.

L'unità immobiliare è completata da una cantina al piano seminterrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **58**. Identificato al catasto fabbricati intestato a: *****

***** – per il diritto di proprietà pari a ½ e *****
***** – per il diritto di proprietà pari a ½; foglio 5 mappale 118 subalterno 707, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 55 mq, composto da vani 4,5, posto al piano 4-S1 - rendita: € 302,13.

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: appartamento all'int. 53, enti comuni, appartamento all'interno 51, ballatoio comune.

Coerenze da nord in senso orario della cantina: cantina all'int. 51, terrapieno, cantina all'int. 53, corridoio comune. L'edificio è stato costruito nel 1958/59, ristrutturato nel 2009

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,95.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	53,00	1,00	53,00
cantina	Sup. reale lorda	5,16	0,25	1,29
	Sup. reale lorda	58,16		54,29

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non ispezionabile.

Travi: materiale: c.a., condizioni: da verificare.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: da verificare.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: da verificare.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: scarse.

N.B. si fa presente che l'intero fabbricato versa ad oggi, dal punto di vista strutturale, in scarse condizioni. Vedasi avvertenze al punto 5 della presente perizia circa i preventivati lavori di efficientamento energetico ed adeguamento sismico.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: pedonale e carraio a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti (una porta da sostituire).

Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: materiale ceramico, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: accesso all'alloggio: anta singola a battente del tipo blindato, condizioni: sufficienti.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: graniglia, condizioni: sufficienti.



- Rivestimento:* ubicazione: intera casa, materiale: intonaco, condizioni: sufficienti con presenza di parti ammalorate nelle camere da letto in prossimità della parete esterna.
- Impianti:**
- Ascensore:* tipologia: **ASSENTE**.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: da verificare.
- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: da verificare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: da verificare- risulta ultima ispezione in data 10/04/2018.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo stato del compendio immobiliare oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, effettuato il 12/12/2023. La valutazione del cespite è riferita alla data del 05/04/2024 ed è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le medesime caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, c.d. stima comparativa pluri-parametrica M.C.A. (Market Comparison Approach). L'analisi ha coperto un arco temporale di circa 24 mesi. Nel processo di stima si è tenuto conto di un saggio positivo di variazione dei prezzi medio su base annua (marzo 2023 – marzo 2024) pari a circa +6,00% così come rilevato dal sito Immobiliare.it, previo aggiornamento del prezzo di compravendita del comparabile compravenduto precedentemente al mese di marzo 2023. Per il periodo considerato, nel medesimo segmento di mercato del bene da stimare, sono stati infatti individuati tre atti di compravendita di immobili comparabili (risalenti a settembre 2023, maggio 2023 e novembre 2022).

Al termine della procedura di comparazione, è stato escluso uno dei tre comparabili in quanto il suo prezzo *corretto* è risultato eccessivamente disallineato dai prezzi corretti degli altri due comparabili. La verifica di accettabilità dei prezzi corretti, risultanti dalla procedura di comparazione, è stata effettuata attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti massimo e minimo risultanti al termine della procedura. La divergenza si è attestata in un valore pari allo 0,81%, inferiore al riferimento molto prudentiale assunto pari al 5%. Tale risultato indica un pressoché totale allineamento tra i prezzi corretti dei due comparabili di riferimento. Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima (ossia la media aritmetica dei prezzi corretti dei due comparabili presi in considerazione) rappresenta il valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità per il quale i prezzi corretti, derivanti dalla procedura comparativa, hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Per la descrizione dei beni comparabili si rimanda all'ALL. 7 – Riepilogo valutazione M.C.A. - Fascicolo comparabili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del Comune di Locate di Triulzi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio OMI, Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento e cantina

Stima comparativa pluri-parametrica (Market Comparison Approach):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	53,00	€ 1.225,94	€ 64.974,82
cantina	1,29		€ 1.581,46
	54,29		€ 66.556,28

- Valore corpo arrotondato: **€ 66.600,00**
- Valore complessivo intero arrotondato: **€ 66.600,00**
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato: **€ 66.600,00**



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento e cantina	58	€ 66.600,00	€ 66.600,00

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:

€ 9.990,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.552,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

L'immobile non è comodamente divisibile.

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 della procedura:

€ 56.610,00

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 a carico dell'acquirente:

€ 48.058,00

Relazione lotto 001 creata in data 05/04/2024
Codice documento: E071-23-000121-001

il perito
arch. Laura Boriani

