
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 97/2024

LOTTO unico

Giudice Dr. **Giulia Isadora Loi**

Custode Giudiziario Avv. **Viviana Vicario**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Patrizio Rocca
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 216
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 20
C.F. RCCPRZ60H19B910L- P.Iva 08146940153*

con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Marsala, 57

telefono: 0377832843

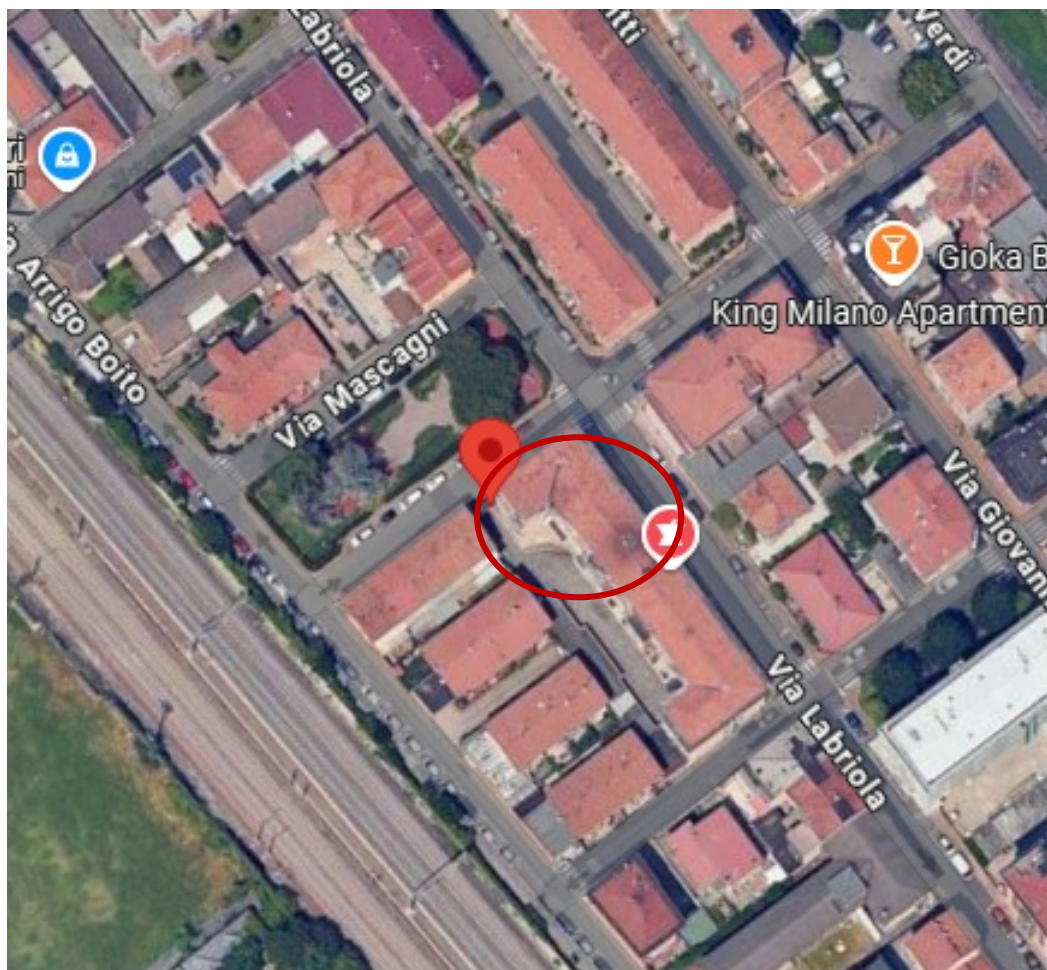
cellulare: 3356551993

fax: 0377919752

email: patrizio.rocca@roccastudio.it



**Beni in San Giuliano Milanese (MI),
Via Indipendenza n. 23, angolo via Labriola
Lotto unico**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di San Giuliano Milanese (MI), via Indipendenza, n. 23 angolo Via Labriola.

Appartamento ubicato al piano secondo scala B di una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile è di edificazione risalente ai primi anni cinquanta e si trova in scarse condizioni di manutenzione con finiture in gran parte risalenti all'epoca di costruzione.

L'abitazione è composta da tre locali più servizi, precisamente: soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno/ingresso e balcone. Le finiture interne, in buona parte risalenti all'epoca di costruzione, sono di livello basso e si trovano in scarse condizioni di manutenzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 60,00 (comprensivi di



balcone).

L'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ed è inquadrato in classe energetica G con indice di prestazione a pari 209,63 kWh/mq.a., comunque non necessario ai sensi del decreto della regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016, trattandosi di trasferimento immobiliare conseguente a procedura esecutiva individuale.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2, particella 125, subalterno 63, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 56 (mq. 53 escluse le aree scoperte), rendita €. 262,10, piano 2, scala B. Dati derivanti da Variazione del 31/01/2018 pratica MI 0038864 per "Esatta rappresentazione grafica".

Coerenze:

a sud ovest vuoto su corte comune e vano scala comune;

a nord ovest vano scala comune, altra unità della particella 125 e vuoto su via Labriola;

a nord est vuoto su via Labriola;

a sud est vuoto su vuoto su via Labriola, altre unità della particella 125 e vuoto su corte comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ambito residenziale Consolidato.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: ambiti prevalentemente residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi avvenuti il 06/08/2024 e il 23/09/2024 l'immobile risultava occupato dalla figlia dell'esecutata con il compagno e due figlie in comodato d'uso gratuito; pertanto, senza alcun titolo.

Si veda verbale di primo accesso (allegato "H").

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

Nessuna

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria derivante da:

concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/07/2019 n. rep. 295763/30594, iscritto a Milano 2 il 16/07/2019 ai nn. 93393/17392.

Durata 25 anni.

Capitale €. 95.000,00.

Totale €. 190.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da:

verbale di pignoramento immobili a firma di Tribunale del 23/05/2024 n. rep. 644, trascritto a Milano 2 il 02/11/2023 ai nn. 84927/60854.

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:*

L'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di procedura è di edificazione anteriore al 01 settembre 1967.

L'abitazione è stata edificata con Licenza Edilizia n. 54/1954 del 17/12/1954 e successivamente è stata oggetto di Permesso di costruire in sanatoria prot. 31638-2016 del 12/08/2016, relativa a "Sanatoria difformità volumetriche dei corpi scala e delle distribuzioni interne delle unità immobiliari". Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto durante i sopralluoghi effettuati e quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati al citato Permesso di costruire in sanatoria si rilevano le seguenti difformità.



Difformità rilevate:

- generalizzate difformità di consistenza dei locali comunque entro la tolleranza del 6% (D.L.69/2024).
- difformità di consistenza delle aperture esterne e dell'aggetto del balcone, senza compromissione dei corretti rapporti illuminanti (1/8).

Trattandosi di difformità non in contrasto con Leggi e Regolamenti vigenti potranno essere sanate successivamente al trasferimento del bene a cura del nuovo proprietario presentando richiesta di permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

In sede di Perizia il sottoscritto stima un deprezzamento per la redazione della pratica edilizia necessaria alla regolarizzazione della difformità comprensivo di spese tecniche, oneri e diritti determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento della Sanatoria in base alle disposizioni al momento vigenti):

€. 3.500,00.

Totale oneri regolarizzazione edilizia: €. 3.500,00.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione edilizia rilasciata dall'amministrazione comunale (allegato E) e alla documentazione fotografica (allegato B).

4.3.2. *Conformità catastale:*

Catasto terreni.

Il fabbricato a cui appartiene l'unità oggetto di procedura è rappresentato in mappa. La qualità catastale del mappale è compatibile con lo stato dei luoghi.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto terreni.

Catasto Fabbricati.

L'unità immobiliare risulta denunciata e censita, i dati catastali sulla visura sono conformi a quelli riportati sul Pignoramento per consistenza, individuazione dell'immobile ed intestazione; la categoria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

La rappresentazione grafica sulla planimetria catastale è conforme allo



stato dei luoghi.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto fabbricati.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla scheda catastale prodotta dal sottoscritto (allegato D), nonché la documentazione fotografica (allegato B).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte di un condominio denominato "Labriola" ubicato in San Giuliano Milanese, via Indipendenza, n. 23, angolo via Labriola; pertanto ad esso spetta la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

Per maggior precisione e ad integrazione degli importi di seguito elencati si rimanda alla comunicazione ricevuta dall'amministratore del condominio in data 05/11/2024 (allegato H).

- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **circa €. 2.300,00.**
- spese condominiali scadute e insolute consuntivo gestione 2023/2024: **€. 2.454,84.**
- spese condominiali preventivate gestione 2024/2025: **€. 2.131,72.**
- spese condominiali scadute e insolute totali (salvo conguaglio): **€. 18.023,49.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

DAL 11/07/2019 AD OGGI:

- omissis.

Proprietario dal 11/07/2019 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 12/01/2010 n. rep. 22561/16608, trascritto a Milano 2 in data 26/01/2010 nn. 7375/3857.

6.2 Precedenti proprietari:

DAL 14/02/2008 AL 11/07/2019:

- omissis.

Proprietario dal 14/02/2008 al 11/07/2019 in forza di atto di compravendita in data 14/02/2008 n. rep. 2985/2618, trascritto a Milano 2 in data 20/02/2018 nn. 21526/14038.

DA ANTE VENTENNIO AL 14/02/2008:

- omissis.



Proprietario da ante ventennio al 14/02/2008 in forza di atto in data 29/09/1953 n. 13986/1778, trascritto a Milano 2 in data 06/10/1953 nn. 28704/23831.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche edilizie messe a disposizione del sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del comune di San Giuliano Milanese (MI):

- **Licenza Edilizia n. 54/1954 del 17/12/1954**, relativa a "Costruzione di edificio ad uso abitazione".

- **Permesso di costruire in sanatoria prot. 31638-2016 del 12/08/2016**, relativa a "Sanatoria difformità volumetriche dei corpi scala e delle distribuzioni interne delle unità immobiliari".

- **Non risulta richiesto il Certificato di Abitabilità/Agibilità.**

(allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di San Giuliano Milanese (MI), via Indipendenza, n. 23 angolo Via Labriola.

Appartamento ubicato al piano secondo scala B di una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile è di edificazione risalente ai primi anni cinquanta e si trova in scarse condizioni di manutenzione con finiture in gran parte risalenti all'epoca di costruzione.

L'abitazione è composta da tre locali più servizi, precisamente: soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno/ingresso e balcone. Le finiture interne, in buona parte risalenti all'epoca di costruzione, sono di livello basso e si trovano in scarse condizioni di manutenzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 60,00 (comprensivi di balcone).

L'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ed è inquadrato in classe energetica G con indice di prestazione a pari 209,63 kWh/mq.a., comunque non necessario ai sensi del decreto della regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016, trattandosi di trasferimento immobiliare conseguente a procedura esecutiva individuale.



Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2, particella 125, subalterno 63, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 56 (mq. 53 escluse le aree scoperte), rendita €. 262,10, piano 2, scala B. Dati derivanti da Variazione del 31/01/2018 pratica MI 0038864 per “Esatta rappresentazione grafica”.

Coerenze:

a sud ovest vuoto su corte comune e vano scala comune;
 a nord ovest vano scala comune, altra unità della particella 125 e vuoto su via Labriola;
 a nord est vuoto su via Labriola;
 a sud est vuoto su via Labriola, altre unità della particella 125 e vuoto su corte comune.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambiti del Consolidamento “**Ambiti a impianto unitario (art. 20 P.d.R.)**”.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di San Giuliano Milanese (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	sup. lorda	54,00	1,00	54,00
balcone	sup. lorda	6,00	0,25	1,50
	Sup. reale lorda	60,00		55,50

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente; materiale: legno; protezione: tapparelle avvolgibili; materiale: legno; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno; materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina; materiale: ceramica; condizioni: scarse.



Impianti:

Elettrico: tipologia: in parte sottotraccia, in parte esterno; tensione: 220V; condizioni e conformità: scarse non conforme.

Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni e conformità: da verificare.

Termico: tipologia: centralizzato; alimentazione: metano; diffusori: caloriferi in ghisa; condizioni e conformità: da verificare.

Citofonico: tipologia: audio; condizioni e conformità: da verificare.

Condizionamento: alimentazione: elettrico; diffusori: split a parete; condizioni e conformità: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La seguente stima del valore di mercato dei beni in esame è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica ed edilizia, delle condizioni e stato di manutenzione dei fabbricati, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il sistema sintetico-comparativo effettuando una ricerca dei beni comparabili oggetto di recenti compravendite avvenute nel comune di appartenenza o in quelli limitrofi; si è tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari risultanti dalle fonti di informazione indicate al successivo punto 8.2.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2; ufficio tecnico del comune di San Giuliano Milanese; agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: dell'Agenzia del Territorio, della FiAIP; Aste Giudiziarie del Tribunale di Lodi; prezzi degli immobili di Milano e provincia edito dalla camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; Borsinoimmobiliare.it; immobiliare.it; ipv.stimatrixcity.it e compabilitalia.it (ricerca comparabili).

8.3. Valutazione corpi

A Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario (si vedano tabelle allegato H):



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	55,50	€. 1.530,00	€. 84.915,00
	55,50	€. 1.530,00	€. 84.915,00
Valore corpo			€. 84.915,00
Valore complessivo intero			€. 84.915,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 84.915,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 12.737,25

Riduzione monetaria per oneri di conformità edilizia e/o catastale (come determinato al punto 4.3): €. 3.500,00

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: €.68.677,75 (arrotondato) **€. 69.000,00**

Allegati alla perizia **PRIVACY - LOTTO unico:**

- “A” - **prospetto riepilogativo;**
- “B” - **documentazione fotografica;**
- “C” - **planimetria del bene con punti di presa fotografica.**



The image shows two official stamps. On the left is a circular seal for 'PATRIZIO ROCCA MCIOB 1431941' and 'The CHARTERED INSTITUTE OF BUILDING ITALIA'. On the right is a rectangular stamp from the 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Lodi' with a signature and the name 'Geom. Patrizio Rocca'.

Relazione in data 9 dicembre 2024

il perito **Geom. Patrizio Rocca**