

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**



N. Gen. Rep. 100/24

Giudice: Dr.ssa Luisa DALLA VIA  
Custode Giudiziario: dr. Carlo Balossi

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE  
*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35*  
*Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009*  
*C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156*  
*con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13*  
*telefono 0377832144*  
*cellulare:3387009009*  
*fax 0377832144*

---

Giudice: Dr.ssa Luisa Dalla Via  
Custode Giudiziario: dr. Carlo Balossi

Perito: ing. Silvia Croce



INDICE ELABORATI PERITALI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:	4
STATO DI POSSESSO	4
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
PRATICHE EDILIZIE:	7
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	11

Copia privacy



## COPIA PRIVACY

Bene immobile sito in SAN GIULIANO MILANESE (MI)  
Via Sanremo n.1/3  
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di San Giuliano Milanese via Sanremo n.1/3, Condominio "Taormina", di appartamento ad uso abitazione posto con annesso vano cantina nel piano sotterraneo  
Composto da soggiorno, cucinino, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio e vano cantina al piano seminterrato  
Si estrae dall'atto<sup>1</sup> a firma notaio \* n. rep.162203/4207 del 21/11/1990 "E' pure compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 e seguenti del C.C.". Dal piano di riparto delle spese condominiali si evince che la quota di comproprietà delle parti comuni è di 13,10/1000.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	50,00
Superficie balconi	mq	3,70
Superficie cantina non collegata	mq	3,00
sommano mq		56,70

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

- NCEU - Foglio 9 particella 251 sub.7<sup>2</sup>, categoria A/3<sup>3</sup> - classe 2 - consistenza vani 4,5 - superficie catastale totale<sup>4</sup> mq 52 - Totale escluse aree scoperte mq 51 - Rendita € 336,99  
Via Sanremo n.1 - piano: 1 - S1  
Dati derivanti da: diversa distribuzione degli spazi interni del 25/11/2024  
Pratica n.MI0566141 on atti dal 25/11/2024

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

appartamento: altra u.i., vano scala comune, cortile comune, altra u.i.

cantina: corridoio comune, altra cantina, corridoio comune, altra cantina

<sup>1</sup> Copia integrale dell'atto è inserita nel fascicolo allegati alla lettera E

<sup>2</sup> Aggiornamento catastale presentato dalla scrivente per diversa distribuzione interna incidente sulla rendita

<sup>3</sup> A/3: Abitazione di tipo economico

<sup>4</sup> Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Giudice: Dr.ssa Luisa Dalla Via

Custode Giudiziario: dr. Carlo Balossi

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 3



## COPIA PRIVACY

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona:	centrale, residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali
Servizi offerti dalla zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Principali centri limitrofi	I principali centri limitrofi sono: Piacenza (Km 40,0), Lodi (Km 20,0), Milano (Km 10,00)
Collegamenti pubblici	Autobus, ferrovia

### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 12 settembre 2024 alla presenza del custode dr. Carlo Balossi, l'abitazione era occupata dalla signora \* senza titolo essendo il contratto di locazione scaduto e non rinnovato.

Il vano cantina è stato individuato dalla sig.ra \* ma non è stato possibile visionarlo internamente per momentanea mancanza delle chiavi

### 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  
nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1 TRASCRIZIONE nn.60712/43693 del 10/05/2024

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \* e contro \*, a firma di Tribunale di Lodi in data 26/04/2024 al n. rep. 1595, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 10/05/2024 ai nn.60712/43693

*Riferito limitatamente a:*



## COPIA PRIVACY

*NCEU Comune di San Giuliano Milanese (MI) foglio 9 particella 251 sub 7*

4.2.2.2 TRASCRIZIONE nn.162926/97214 del 11/11/2003

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \* e contro \*, a firma di Tribunale di Lodi in data 29/09/2003 al n. rep. 7029, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 11/11/2003 ai nn.162926/97214

*Riferito limitatamente a:*

*NCEU Comune di San Giuliano Milanese (MI) foglio 9 particella 251 sub 7*

*NOTA: La Cancelleria ha comunicato che la pratica è stata archiviata. Non ricevuto copia decreto*

4.2.2.3 TRASCRIZIONE nn.114189/66270 del 23/09/2002

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \* e contro \*, a firma di Tribunale di Lodi in data 29/07/2002 al n. rep. 4789, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 23/09/2002 ai nn.114189/66270

*Riferito limitatamente a:*

*NCEU Comune di San Giuliano Milanese (MI) foglio 9 particella 251 sub*

*NOTA: La Cancelleria ha comunicato che la pratica è stata archiviata. Non ricevuto copia decreto*

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'ufficio tecnico comunale ha reso disponibili, per l'u.i. oggetto di esecuzione, le seguenti pratiche edilizie:

Pratica n.75/1961

Abitabilità n.1571/1961

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate ai titoli edilizi rilasciati e sopra citati, si riscontra:

difformità della sagoma risalente ai tempi dell'edificazione (*posto che la scheda catastale presentata il 24/07/1963 (impianto) risulta conforme*) consistente in diverso numero di vani. La diversa dimensione della camera pare un errore grafico posto che la misurazione in scala dalla tavola di progetto conferma m 3,30.

Assunto il perimetro come da scheda catastale presentata il 24/07/1963 (*impianto*) si riscontra la difformità dell'appartamento per demolizione parziale delle pareti tra disimpegno/soggiorno e disimpegno/camera, formazione vano ripostiglio a diminuire la superficie della camera.

Non è stato possibile accedere al vano cantina

Sanabili mediante:



## COPIA PRIVACY

Le difformità rilevate al sopralluogo e consistenti in diversa sagoma dell'u.i. in edificio autorizzato e distribuzione interna possono essere sanate attraverso l'installazione di porta tra bagno e soggiorno (*art.3.4.71 Regolamento Locale d'Igiene: il locale bagno deve avere accessi da corridoi e disimpegno e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone*), nonchè redazione e presentazione di pratica in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

Opere stimate in € 1.000,00

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica in sanatoria: € 2.500,00

Oblazione (salvo conguaglio): € 1.000,00

Oneri totali: € 4.500,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agazia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra la conformità a seguito di aggiornamento catastale presentato dalla scrivente in data 25/11/2024 Prot. n. MI0566141 (Circolare n.02/2010 del 09/07/2010 Agenzia delle Entrate).

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 I beni non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) attualmente valido.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

#### 5.2 Spese condominiali

Amministratore: Studio DP Amministrazioni email  
info@dpamministrazioni.it

L'amministratore ha comunicato:

spese medie annue € 900,00

spese straordinarie deliberate

2022 sanatoria edilizia parti comuni € 265,86

2023 indagine preliminare bonus 110% € 900,00

2024 rifacimento copertura € 2.816,50

#### Situazione debitoria

Al Consuntivo 2020/2021 € 7.106,00

Al Consuntivo 2021/2022 € 8.078,93

Al Consuntivo 2022/2023 € 13.320,03



## COPIA PRIVACY

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

##### 6.1.1 Dal 22/01/2017 ad oggi

\*1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di nomina del Tribunale di Milano per eredità giacente di \* morta il 22/01/2017 - dichiarazione di successione registrata a Milano 1 Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA in data 15/11/2023 n. rep. 498763/88888/23, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 24/11/2023 ai nn.159463/111554

*Nota: Il citato verbale è riferito al conferimento d'incarico al curatore dell'eredità giacente relativo alla proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

#### 6.2 Precedenti proprietari:

##### 6.1.1 Dal 21/11/1990 (data antecedente il ventennio) al 22/01/2017

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 21/11/1990 n. rep. 162203/4207 in autentica notaio \*, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 06/12/1990 ai nn.93759/66807

*Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Ufficio tecnico comunale, attraverso la piattaforma INPRATICA, ha rilasciato e trasmesso copia dei soli seguenti titoli edificatori:

#### 7.1 Pratica n.75/1961

Domanda di costruzione di casa di civile abitazione con negozi ai sensi Leggi 02/07/1949 n.408 presentata da \* in data 07/10/1961 e rilasciata in data 20/11/1961 pratica n.75/61

Abitabilità rilasciata in data 29/10/1962 pratica n.75/61

#### 7.2 Pratica n.15947/1978

Domanda di sostituzione colore di facciata presentata dall'amministratore condominiale \* in data 03/10/1978 e rilasciata in data 06/10/1978 prot. n.15947/78

#### 7.3 Pratica n.17512/1998

Denuncia di inizio attività per opere di ripristino frontalini balconi e



## COPIA PRIVACY

sottobalconi, ripristino della gronda, tinteggiatura facciata presentata dall'amministratore condominiale \* in data 01/06/1995 prot. n.17512

## 7.4 Pratica n.18377/2003

Denuncia di inizio attività per opere di installazione canne fumarie in facciata rivestite da cassonetti di lamiera presentata dall'amministratore condominiale \* in data 26/05/2003 prot. n.18377

## 7.5 Pratica n.45764/2004

Denuncia di inizio attività per opere in variante all'installazione canne fumarie in facciata rivestite da cassonetti di lamiera presentata dall'amministratore condominiale \* in data 03/12/2004 prot. n.45764

## 7.6 Pratica n.18906/2022

Segnalazione Certificata di Attività SCIA per opere interne ed esterne a sanatoria presentata dall'amministratore condominiale \*.

*Il documento ricevuto digitalmente dal Comune non riporta gli estremi del protocollo ma il file viene indicato con gli estremi PRA2022-18906-SCI*

## 7.7 Pratica n.42374/2024

Comunicazione inizio lavori asseverata CILA per opere di manutenzione straordinaria per rimozione manto di copertura in lastre di cemento e amianto e posa di nuova copertura in lastre di lamiera grecata tipo sandwich presentata dall'amministratore condominiale \*.

*Il documento ricevuto digitalmente dal Comune non riporta gli estremi del protocollo ma il file viene indicato con gli estremi PRA2024-42374-CIL*

## Descrizione abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di San Giuliano Milanese via Sanremo n.1/3, Condominio "Taormina", di appartamento ad uso abitazione posto con annesso vano cantina nel piano sotterraneo

Composto da soggiorno, cucinino, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio e vano cantina al piano seminterrato

Si estrae dall'atto<sup>5</sup> a firma notaio \* n. rep.162203/4207 del 21/11/1990 "E' pure compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 e seguenti del C.C.". Dal piano di riparto delle spese condominiali si evince che la quota di comproprietà delle parti comuni è di 13,10/1000.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	50,00
Superficie balconi	mq	3,70
Superficie cantina non collegata	mq	3,00
sommano mq		56,70

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

<sup>5</sup> Copia integrale dell'atto è inserita nel fascicolo allegati alla lettera E

Giudice: Dr.ssa Luisa Dalla Via

Custode Giudiziario: dr. Carlo Balossi

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 8





## COPIA PRIVACY

Intestazione:

\*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 9 particella 251 sub.7<sup>6</sup>, categoria A/3<sup>7</sup> - classe 2 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale<sup>8</sup> mq 52 – Totale escluse aree scoperte mq 51  
- Rendita € 336,99

Via Sanremo n.1 - piano: 1 – S1

Dati derivanti da: diversa distribuzione degli spazi interni del 25/11/2024 Pratica n.MI0566141 on atti dal 25/11/2024

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

appartamento: altra u.i., vano scala comune, cortile comune, altra u.i.

cantina: corridoio comune, altra cantina, corridoio comune, altra cantina

L'edificio è stato edificato in data ante 01/09/1967. Gli eventuali successivi interventi sono esposti nel paragrafo "Pratiche edilizie".

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,94 m

## SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Raggiungimento	Valore equivalente
Superficie principale	SLP	50,00	1,00	50,00
Superficie balconi	SLP	3,70	0,30	1,11
Superficie cantina non collegata	SLP	3,00	0,25	0,75
sommano mq				51,86

*Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C*

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* cemento armato

*Strutture verticali:* cemento armato

*Travi:* cemento armato

*Solai* cemento armato e laterizio armato

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: non visibile

*Scale* cemento armato

<sup>6</sup> *Aggiornamento catastale presentato dalla scrivente per diversa distribuzione interna incidente sulla rendita*

<sup>7</sup> *A/3: Abitazione di tipo economico*

<sup>8</sup> *Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti – cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

Giudice: Dr.ssa Luisa Dalla Via

Custode Giudiziario: dr. Carlo Balossi

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 9



## COPIA PRIVACY

---

### *Balconi*

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con doppiovetro applicato, tapparelle pvc, condizioni: discrete

*Infissi interni* Porte in legno tamburato, condizioni buone

*Manto di copertura* In lamiera tipo sandwich, rinnovato in forza di CILA anno 2024

*Vedasi paragrafo pratiche edilizie*

*Pareti esterne:* Materiale: muratura intonacata, coibentazione: assente, condizioni discrete

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica o marmo, condizioni: buone

*Plafoni* materiale: stabilitura, condizioni: buone

*Rivestimento* materiale: piastrelle ceramica in bagno e cucina, condizioni: discrete

*Porta di ingresso* tipologia: anta a battente, di sicurezza materiale: legno, condizioni: discrete

Impianti:

*Antifurto* non presente

*Ascensore condominiale* presente

*Citofonico* presente

*Condizionamento* Non assente

*Gas* conformità: da verificare

*Energia solare* non presente

*Elettrico* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da verificare

*Fognatura:* tipologia: non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da verificare

*Idrico* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: da verificare, conformità: da verificare

*telefonico* conformità: da verificare

*Termico* Riscaldamento autonomo, ACS autonomo, radiatori a parete, conformità: da verificare



**COPIA PRIVACY***Non presente bollino CURIT*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

## 8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 27/05/2024.

La valutazione è stata effettuata alla data del 30/10/2024 applicando il metodo comparativo tra compravendite di beni simili e concretizzate nell'anno 2023 e 2024.

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	91.000,00	92.500,00	80.000,00
DATA	12/02/2024	17/01/2024	15/06/2023

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Nel processo di stima si è tenuto dello stato dell'immobile, della sua vetustà, della sua localizzazione ed il cui risultato è contenuto nell'allegata *Scheda di valutazione*.

## 8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Milanese;
- Osservatori del mercato di:
  - Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
  - Ricerca comparabili da sito internet [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it), [www.comparabilitalia.it](http://www.comparabilitalia.it)

## 8.3 Valutazione corpi

## A. Abitazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e con metodo comparativo

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie principale	50,00	€ 1.861,37	1	€ 93.068,32
Superficie balconi	1,11	€ 1.861,37	1	€ 2.066,12
Superficie cantina non collegata	0,75	€ 1.861,37	1	€ 1.396,02
Totale	51,86			€ 96.530,46
Valore arrotondato al migliaio				€ 97.000,00

Riepilogo:



## COPIA PRIVACY

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento	56,70	1	€ 97.000,00
Totale				€ 97.000,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1 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: -€ 14.550,00

8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 4.500,00

8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 77.950,00

Relazione lotto 001 creata in data 25/11/2024

Il perito  
SILVIA CROCE

*Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte*

