
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'atto¹ 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.7², categoria A/3³ - classe 2 - consistenza vani 4,5 - superficie catastale totale⁴ 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

¹ Copia integrale dell'atto è inserita nel fascicolo allegati alla lettera E

² Aggiornamento catastale presentato dalla scrivente per diversa distribuzione interna incidente sulla rendita

³ A/3: Abitazione di tipo economico

⁴ 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'atto⁵ 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:

⁵ 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.7⁶, categoria A/3⁷ - classe 2 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale⁸ 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. Ragguaglio	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

⁶ *Aggiornamento catastale presentato dalla scrivente per diversa distribuzione interna incidente sulla rendita*

⁷ *A/3: Abitazione di tipo economico*

⁸ *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;
 - Ricerca comparabili da sito internet www.stimatrixcity.it, 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

