

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*

Contro

\*\*\*

N. Gen. Rep. **113/2023**

**Giudice Dr.ssa Loi Giulia Isadora**  
Custode Giudiziario Avv. **Michela Bottani**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Gianluca Scotti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 231*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi*

*con studio in Lodi (Lodi) Piazza della Vittoria n. 47*

*telefono: 0371549305*

*email: ing.scotti@piazavittoria.it*



**Beni in Colturano (Milano) Via Vittorio Emanuele n. 71  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Colturano (MI) Via Vittorio Emanuele n. 71.

L'immobile è collocato al piano secondo di un fabbricato non servito da ascensore ed è composto da soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. Completa la proprietà una cantina al piano primo interrato di circa **5 mq.**

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **85 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Colturano con il Foglio 1, Mappale 93, Subalterno 13, categoria A/3, classe 3, vani 5, piano 2/S1, rendita: € 271,14.

Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno:

- dell'appartamento: cortile comune, appartamento sub. 14 ed enti comuni, appartamento sub. 12, cortile comune, salvo altri;
- della cantina: cantina sub. 12, sub. 15, cantina sub. 14, corridoio comune, salvo altri.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Colturano (MI) Via W. Togabi n. 1.

Posta al piano primo interrato con accesso da corsello carraio a cielo aperto, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 3,15 m (larghezza) per 7,95 m (lunghezza) e 2,50 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **26 mq.** Si segnala che il varco di accesso è chiuso da basculante metallica non automatizzata.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Colturano con il Foglio 1, Mappale 93, Subalterno 26, categoria C/6, classe 2 piano S1, rendita: € 66,52.

Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: cortile comune, locale sub. 3, autorimessa sub. 25, passo carraio, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale (normale) con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: fermate dei pullman, farmacia, negozi al dettaglio, ristoranti, parrocchia.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla sig.ra \*\*\*, coniuge separata dal sig. \*\*\*, e dal figlio maggiorenne \*\*\*.

**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: Nessuna*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

- **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 12.09.2011 rep. n. 536 a favore di \*\*\*, contro il sig. \*\*\*, iscritta a Milano 2 il 27.02.2012 nn. 20609/3204.
  - Importo capitale: 17.272,14 €
  - Importo ipoteca: 35.000,00 €
  
- **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 28.02.2014 rep. n. 43 a favore di \*\*\*, contro il sig. \*\*\*, iscritta a Milano 2 il 22.04.2014 nn. 35273/5560.
  - Importo capitale: 3.743,51 €
  - Importo ipoteca: 8.000,00 €



- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*, contro il Signor \*\*\*, a firma del Notaio \*\*\* del 05.03.2001 rep. n. 42765, iscritto a Milano 2 il 18.11.2020 ai nn. 130981/23682.

- Importo capitale: 98.126,81 €
- Importo ipoteca: 196.253,62 €

*In rinnovazione dell'ipoteca volontaria a firma del Notaio \*\*\* del 05.03.2001 rep. n. 42765 iscritto a Lodi il 29.03.2001 ai nn. 29370/7300.*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\*, contro \*\*\* emesso dal Tribunale di Lodi in data 11.05.2011 rep. n. 2165, trascritto a Milano 2 in data 05.07.2011 nn. 75672/43733.
- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\* contro \*\*\* emesso dal Tribunale di Lodi in data 19.06.2023 rep. n. 1505/2023, trascritto a Milano 2 in data 22.06.2023 nn. 86175/60377.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

- **Fondo patrimoniale** a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, a firma del Notaio \*\*\* del 04.05.2011 rep. n. 42833/18536, trascritto a Milano 2 il 10.05.2011 ai nn. 52751/30323.

4.2.4. *Altre informazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistica:*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole conservate negli archivi comunali, in riferimento alla Pratica Edilizia n. 20/84, si rilevano le seguenti difformità:

1. demolizione della parete dell'antibagno: la superficie dell'antibagno è stata annessa alla superficie del bagno;
2. demolizione della partizione interna di separazione tra la cucina e la camera matrimoniale: la superficie della camera matrimoniale è stata annessa a quella della cucina. L'appartamento risulta quindi oggi sprovvisto di camera matrimoniale;
3. con l'annessione del locale antibagno al bagno, sono stati chiusi gli originari accessi alla camera da letto e alla camera matrimoniale. È stata altresì aperta nuova porta di con accesso alla camera da letto, direttamente dal soggiorno.

Tali opere dovranno essere ripristinate al fine di recuperare i requisiti igienici dell'alloggio (Regolamento Locale di Igiene – Titolo III – Delibera 1290 del 20.10.1992 USSL n. 26 Melegnano – regolamento recepito dal Comune di Colturano): presenza di antibagno (art. 3.4.71. c.) e presenza di almeno una camera matrimoniale di superficie maggiore a 14 mq (art. 3.4.5.).

*Il costo per la realizzazione delle opere di rimessa in pristino dell'alloggio si stima ammontino ad Euro 6.000 per la ricostruzione dell'antibagno (formazione tavolato, inserimento porta e per l'inserimento della doccia nel locale bagno); ad Euro 15.000,00 per la ricostruzione della parete di delimitazione della camera matrimoniale e per lo spostamento di tutta l'impiantistica idricosanitaria per l'attrezzatura della cucina nella posizione autorizzata; ad Euro 2.500,00 per la chiusura della porta di accesso alla camera dal soggiorno e per la realizzazione delle porte di accesso alle camere, come da autorizzazione. Complessivamente Euro 23.500 iva inclusa.*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse le stesse difformità descritte ai punti 1 e 3 nel capitolo precedente.

*Ripristinati i luoghi in conformità all'autorizzazione edilizia, sarà necessaria la regolarizzazione catastale, ottenibile mediante la presentazione di una denuncia di variazione catastale (DOCFA) il cui costo, comprensivo di diritti catastali, è quantificato in 550,00 €.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.400,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'ultimo biennio:	€ 2.546,62
- Specifica spese condominiali relative alla gestione 2022:	€ 691,77
- Specifica spese condominiali relative alla gestione 2023:	€ 1.854,85



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

(Da data antecedente al ventennio ad oggi)

\*\*\* in forza di atto di compravendita a firma del Notaio \*\*\* in data 05.03.2001 rep. n. 42764, trascritto a Milano 2 in data 13.03.2001 ai nn. 22893/15922.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in cui gli immobili oggetti di pignoramento sono inseriti è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 18/82, rilasciata dal Comune di Colturano in data 28.07.1982 e successiva Pratica Edilizia n. 20/84 a seguito di domanda del 24.05.1984.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Colturano (MI) Via Vittorio Emanuele n. 71. L'immobile è collocato al piano secondo di un fabbricato non servito da ascensore ed è composto da soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. Completa la proprietà una cantina al piano primo interrato di circa **5 mq.** L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **85 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Colturano con il Foglio 1, Mappale 93, Subalterno 13, categoria A/3, classe 3, vani 5, piano 2/S1, rendita: € 271,14.

Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno:

- dell'appartamento: cortile comune, appartamento sub. 14 ed enti comuni, appartamento sub. 12, cortile comune, salvo altri;
- della cantina: cantina sub. 12, sub. 15, cantina sub. 14, corridoio comune, salvo altri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00
Balcone	Sup. reale lorda	8,00	0,25	2,00
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>90,00</b>		<b>80,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a.
Strutture orizzontali:	materiale: c.a.
Travi:	materiale: c.a.
Solai:	tipologia: soletta in c.a. gettata in opera
Copertura	tipologia: a falde

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: ante a battente con protezione tapparelle
Infissi interni:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato
Pavimentazione interna:	tipologia: piastrelle

Impianti:

Ascensore:	assente.
Idrico:	tipologia: sottotraccia
Gas:	tipologia: sottotraccia
Elettrico:	tipologia: sottotraccia
Termico:	tipologia: autonomo con radiatori.



Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Colturano (MI) Via W. Togabi n. 1.  
Posta al piano primo interrato con accesso da corsello carraio a cielo aperto, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 3,15 m (larghezza) per 7,95 m (lunghezza) e 2,50 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **26 mq**. Si segnala che il varco di accesso è chiuso da basculante metallica non automatizzata. L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Colturano con il Foglio 1, Mappale 93, Subalterno 26, categoria C/6, classe 2 piano S1, rendita: € 66,52.  
Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: cortile comune, locale sub. 3, autorimessa sub. 25, passo carraio, salvo altri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box singolo	Sup. reale lorda	26,00	0,50	13,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>26,00</b>		<b>13,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a.  
*Strutture orizzontali:* materiale: c.a.  
*Travi:* materiale: c.a.  
*Solai:* tipologia: soletta in c.a. gettata in opera

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavimentazione interna:* tipologia: battuto cemento  
*Infissi esterni:* tipologia: basculante

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: a vista

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq. di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq. di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso.

Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà. Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Colturano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Colturano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Milano.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	90,00	€ 96.000	€ 96.000,00
B	box singolo	26,00	€15.600	€15.600,00
				<b>€ 111.600,00</b>



**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:

€ 16.740,00

Costi per lavori di messa in pristino:

€ 23.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 550,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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:

€ 70.810,00

Relazione lotto 001 creata in data 10/04/2024  
Codice documento: E071-23-000113-001

il perito  
Ing. Gianluca Scotti

---

Giudice Dr.ssa Loi Giulia Isadora  
Curatore/Custode: Avv. Michela Bottani  
Perito: Ing. Gianluca Scotti

