

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*

Contro

\*\*\*

N. Gen. Rep. **68/2025**

**Giudice Dott. Capobianco Massimo**  
**Custode Giudiziario Avv. Paola Dacomi**

**ELABORATO PERITALE - aggiornato**

Il presente elaborato sostituisce il precedente depositato il 02.10.2025

*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@piaz zavittoria.it*



**Beni in Locate di Triulzi (MI) Piazza della Vittoria 7 e Via Martiri della Libertà snc  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Locate di Triulzi (MI) Piazza della Vittoria n. 7 – **appartamento allo stato rustico, privo di finiture e impianti.**

L'immobile è collocato al piano terra di un fabbricato ed è composto, come da scheda catastale, da: cucina, bagno e soggiorno/camera da letto.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **84 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 116, Subalterno 754, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, piano T, rendita: € 476,43.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: altre unità immobiliari ai sub. 765 e 764, beni comuni non censibili al sub. 42, cortile comune e altra unità immobiliare al sub. 769.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,58 m (larghezza) per 7,40 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **19 mq.** È idoneo al parcheggio di una sola autovettura.

Sul box è costituito vincolo di pertinenzialità a favore dell'appartamento di cui al punto A, con divieto di alienazione separatamente l'uno dall'altro.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 45, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano S2, rendita: € 42,19.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, corsello di manovra, box di terzi e terrapieno.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale in contesto residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: campi sportivi, spazi verdi, stazione e negozi al dettaglio.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nelle disponibilità del Custode delegato.

**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:*

***Vincolo a favore del Ministero dei Beni e le Attività Culturali***

- Costituzione di vincoli legali a favore del Ministero dei Beni e le Attività Culturali, con Sede in Roma, CF 80143930156, in forza di atto amministrativo del 29 dicembre 2004 repertorio 7683/2009, trascritto a Milano 2 in data 29 giugno 2009 ai numeri 79471/47600.

L'intero Palazzo Cristina di Belgioioso è sottoposto a vincolo diretto ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 art. 12 da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (Ministero Beni Culturali) – Provvedimento espresso D.D.R. 29/12/2004.

Del vincolo di tutela è dato conto all'art. 44 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio di Locate di Triulzi e nel "documento di piano".

Il vincolo colpisce i tutti i beni identificati al catasto alle particelle 318, 313, 116, 117, 131 del Foglio 7 (tra i quali gli appartamenti di cui ai Lotti 1 e 2 della presente relazione).



Nel permesso di costruire convenzionato tale vincolo è richiamato in premessa. La cessione di beni sottoposti a vincolo prevede il diritto di prelazione a favore degli enti che ne hanno titolo da esercitare nei modi di legge.

#### **Convenzione urbanistica**

- La società \*\*\*, attuale esecutata, ebbe a stipulare con il Comune di Locate Triulzi due convenzioni urbanistiche,
  - la prima, nel 2004 (atto del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077 Notaio \*\*\*, trascritta a Milano 2 in data 10 Ottobre 2004 ai numeri 139871/73603), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia anche con modifiche di destinazione per l'attuazione del piano particolareggiato e/o di recupero P.E.2 (denominato Castello – Palazzo Cristina di Belgioioso);
  - la seconda, nel 2006 (atto in data 27 Dicembre 2006 numero 173780/20633 di Repertorio Notaio \*\*\*, registrato a Milano in data 15 Gennaio 2007 al n. 438, Serie 1°, trascritto a Milano 2 in data 24 Gennaio 2007 ai numeri 11216/5722), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per restauro conservativo dell'immobile "Palazzo Cristina di Belgioioso",

che hanno generato alcuni obblighi ed impegni in capo alla società stessa, ma che in caso di vendita andranno a ricadere sui soggetti acquirenti a qualunque titolo, i quali rimarranno solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle convenzioni stesse (si vedano le convenzioni urbanistiche allegate alla presente).

In base alle suddette convenzioni è stato convenuto l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere su aree private di funzione pubblica e servitù perpetua di passaggio pedonale sull'area costituente il cortile privato e aree poste sulla "corte Cazzaniga" (mappale 313, foglio 7).

Sui box, tra cui quello oggetto della presente relazione (di cui al punto B), viene costituito vincolo di pertinenzialità a favore dell'appartamento di cui al punto A, con divieto di alienazione separatamente l'uno dall'altro e ciò in ottemperanza a quanto contenuto nell'art. 9 della sopra citata Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077.

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 18.03.2013 rep. n. 14533/4624, iscritto a Milano 2 in data 22.03.2013 ai nn. 27638/4412
  - importo ipoteca: 2.650.000,00 €;
  - importo capitale: 5.300.000,00 €.

##### *4.2.2. Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma del Tribunale di Lodi in data 09.04.2025 al rep. n. 1107, trascritto a Milano 2 in data 02.05.2025 ai nn. 60669/42029.  
*Tale formalità grava anche sugli altri immobili descritti nel presente elaborato peritale.*

##### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

- **Atto di trasferimento** a favore di \*\*\* da potere di \*\*\*, derivante da atto del 07.11.2007 num. rep. 175817/21801, trascritto a Milano 2 il 22.11.2007 ai nn. 175718/92516.  
*Tale formalità grava solo sull'immobile descritto al punto B.*

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

##### *4.3.1. Conformità urbanistica edilizia:*

#### **Appartamento allo stato rustico, privo di finiture e impianti.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole autorizzative conservate negli archivi comunali si rileva una difformità nella consistenza (nelle planimetrie è indicato un monolocale; nei fatti e nella scheda catastale, conforme, si tratta di un bilocale) e della posizione delle strutture portanti (nelle planimetrie sono indicate arretrate rispetto a quanto osservato in loco)



Per regolarizzare tali opere sarà necessario presentare una nuova istanza edilizia all'ufficio tecnico comunale per dar conto delle effettive consistenze e delle effettive distribuzioni interne, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, si stima ammontare ad Euro 5.000,00.

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità.**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **n.p.**  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.p.**  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.p.**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**(dal 23.07.2003 ad oggi)**

\*\*\* in forza di atto di compravendita del 23.07.2003 rep. n. 94298/10232 a firma del Notaio \*\*\* e trascritto il 05.08.2003 ai nn. 121785/72823 da potere di \*\*\*.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

I fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967. Dall'ufficio tecnico del Comune di Locate di Triulzi sono state rese disponibili le seguenti pratiche:

- D.I.A. prot. 9284 del 27/07/2006;
- D.I.A. prot. 2581 del 23/02/2007;
- D.I.A. prot. 14260 del 02/12/2009;
- D.I.A. prot. 1252 del 27/01/2017;
- Richiesta agibilità parziale prot. 6621 del 21/05/2009;
- Richiesta agibilità parziale prot. 1520 del 04/02/2010;
- Richiesta agibilità parziale prot. 2196 del 21/02/2011;
- Richiesta agibilità prot. 4619 del 15/04/2016;
- Richiesta agibilità prot. 5016 del 12/04/2017;
- C.I.L.A. prot. 4451 del 03/04/2019;
- Permesso di costruire convenzionato n. 422 del 23/09/2004;
- D.I.A. prot. 11498 del 29/09/2006.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Locate di Triulzi (MI) Piazza della Vittoria n. 7 – **appartamento allo stato rustico, privo di finiture e impianti.**

L'immobile è collocato al piano terra di un fabbricato ed è composto, come da scheda catastale, da: cucina, bagno e soggiorno/camera da letto.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **84 mq.**

È parte del Palazzo Cristina di Belgioioso, palazzo gentilizio di notevole qualità architettonica. Affaccia sulla corte interna e vi si accede, in modo indipendente, direttamente dal piano del cortile per il tramite di un androne chiuso da inferriata metallica.

Internamente è costituito da due ampie stanze, con grandi finestre che si aprono sulla facciata prospettante la corte interna. Ha soffitti molto alti, uno in legno di recente fattura e uno in laterizio con struttura a volta tripartita, sorrette in campata da travi lignee originali. Completa la proprietà un vano destinato ai servizi igienici. Sono evidenti i segni di un consolidamento statico recente, operato con l'inserimento di travi ribassate in calcestruzzo armato, poggianti su pilastri, anch'essi in calcestruzzo armato, addossati alle murature portanti in struttura muraria.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 116, Subalterno 754, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, piano T, rendita: € 476,43.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: altre unità immobiliari ai sub. 765 e 764, beni comuni non censibili al sub. 42, cortile comune e altra unità immobiliare al sub. 769.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	84,00	1,00	84,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>84,00</b>		<b>84,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: murature e c.a.
<i>Strutture orizzontali:</i>	tipologia: legno e laterizio
<i>Ascensore:</i>	no

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente in legno; finestre in legno e vetro
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: non presenti
<i>Pavimentazione interna:</i>	tipologia: non presente

#### Impianti:

<i>Idrico:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: non presente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: non presente
<i>Termico:</i>	tipologia: non presente

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc. Sul box è costituito vincolo di pertinenzialità a favore dell'appartamento di cui al punto A, con divieto di alienazione separatamente l'uno dall'altro.

Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,58 m (larghezza) per 7,40 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **19 mq**. È idoneo al parcheggio di una sola autovettura.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 45, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano S2, rendita: € 42,19.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, corsello di manovra, box di terzi e terrapieno.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>19,00</b>		<b>19,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: murature e c.a.
-----------------------------	----------------------------

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: basculante, materiale: lamiera
<i>Pavimentazione interna:</i>	tipologia: battuto cemento

## 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. Per il box in particolare si tiene conto del gravame imposto dal vincolo di pertinenza previsto dalla convenzione urbanistica, della comodità di accesso, della sua altezza interna, dell'eventuale presenza di infiltrazioni a soffitto.



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Locate di Triulzi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Locate di Triulzi, 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	84	€ 126.000,00	€ 126.000,00
B	box	19	€ 15.000,00	€ 15.000,00
				€ 141.000,00

## 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:

€ 21.150,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

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:

€ 114.850,00



**Beni in Locate di Triulzi (MI) Piazza della Vittoria 7 e Via Martiri della Libertà snc  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Locate di Triulzi (MI) Piazza della Vittoria n. 7 - **appartamento allo stato rustico, privo di finiture e impianti.**

L'appartamento è collocato al piano primo di un fabbricato storico di pregio con prospetto principale sulla piazza centrale di Locate di Triulzi. È servito da doppio accesso (uno da vano scale condominiale e uno direttamente da quota strada con scala interna privata) ed è composto, come da scheda catastale, da:

- Al piano terra: atrio di ingresso e vano scala a pianta semi-ellittica (scala non più presente) con sbarco al piano primo;
- Al piano primo: ingresso (da vano scale condominiale), ripostiglio, disimpegno, soggiorno, secondo ripostiglio, cucina, camera da letto, bagno e balcone.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **260 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 116, Subalterno 785, categoria A/2, classe 2, vani 11, piano T-1, rendita: € 1.363,45.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno:

- Piano terra: altra proprietà al mappale 132, Piazza della Vittoria, passaggio comune e cortile comune mapp. 833;
- Piano primo: cortile comune al mappale 833 e altra proprietà mapp. 132, Piazza della Vittoria e altre unità immobiliari ai sub. 784, 742, 770, 750 e 749.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo di un altro edificio, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,55 m (larghezza) per 7,65 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **19 mq.** È idoneo al parcheggio di una sola autovettura.

Sul box è costituito vincolo di pertinenzialità a favore dell'appartamento di cui al punto A, con divieto di alienazione separatamente l'uno dall'altro.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 60, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, piano S2, rendita: € 44,42.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: corsello di manovra, box di terzi, terrapieno e box di terzi.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo di un altro edificio, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,55 m (larghezza) per 7,65 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **19 mq.** È idoneo al parcheggio di una sola autovettura.

Sul box è costituito vincolo di pertinenzialità a favore dell'appartamento di cui al punto A, con divieto di alienazione separatamente l'uno dall'altro.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 61, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, piano S2, rendita: € 44,42.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: corsello di manovra, box di terzi, terrapieno e corsello di manovra.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale in contesto residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: campi sportivi, spazi verdi, stazione e negozi al dettaglio.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nelle disponibilità del Custode delegato.



#### 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:*

##### **Vincolo a favore del Ministero dei Beni e le Attività Culturali**

- Costituzione di vincoli legali a favore del Ministero dei Beni e le Attività Culturali, con Sede in Roma, CF 80143930156, in forza di atto amministrativo del 29 dicembre 2004 repertorio 7683/2009, trascritto a Milano 2 in data 29 giugno 2009 ai numeri 79471/47600.

L'intero Palazzo Cristina di Belgioioso è sottoposto a vincolo diretto ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 art.12 da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (Ministero Beni Culturali) – Provvedimento espresso D.D.R. 29/12/2004.

Del vincolo di tutela è dato conto all'art. 44 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio di Locate di Triulzi e nel "documento di piano".

Il vincolo colpisce i tutti i beni identificati al catasto alle particelle 318, 313, 116, 117, 131 del Foglio 7 (tra i quali gli appartamenti di cui ai Lotti 1 e 2 della presente relazione).

Nel permesso di costruire convenzionato tale vincolo è richiamato in premessa.

La cessione di beni sottoposti a vincolo prevede il diritto di prelazione a favore degli enti che ne hanno titolo da esercitare nei modi di legge.

##### **Convenzione urbanistica**

- La società \*\*\*, attuale esecutata, ebbe a stipulare con il Comune di Locate Triulzi due convenzioni urbanistiche,
  - la prima, nel 2004 (atto del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077 Notaio \*\*\*, trascritta a Milano 2 in data 1 Ottobre 2004 ai numeri 139871/73603), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia anche con modifiche di destinazione per l'attuazione del piano particolareggiato e/o di recupero P.E.2 (denominato Castello – Palazzo Cristina di Belgioioso);
  - la seconda, nel 2006 (atto in data 27 Dicembre 2006 numero 173780/20633 di Repertorio Notaio \*\*\*, registrato a Milano in data 15 Gennaio 2007 al n. 438, Serie 1°, trascritto a Milano 2 in data 24 Gennaio 2007 ai numeri 11216/5722), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per restauro conservativo dell'immobile "Palazzo Cristina di Belgioioso",

che hanno generato alcuni obblighi ed impegni in capo alla società stessa, ma che in caso di vendita andranno a ricadere sui soggetti acquirenti a qualunque titolo, i quali rimarranno solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle convenzioni stesse (si vedano le convenzioni urbanistiche allegate alla presente).

In base alle suddette convenzioni è stato convenuto l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere su aree private di funzione pubblica e servitù perpetua di passaggio pedonale sull'area costituente il cortile privato e aree poste sulla "corte Cazzaniga" (mappale 313, foglio 7).

Sui box, tra cui quelli oggetto della presente relazione (di cui ai punti B e C), viene costituito vincolo di pertinenzialità a favore dell'appartamento di cui al punto A, con divieto di alienazione separatamente l'uno dall'altro e ciò in ottemperanza a quanto contenuto nell'art. 9 della sopra citata Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077.



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

### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 18.03.2013 rep. n. 14533/4624, iscritto a Milano 2 in data 22.03.2013 ai nn. 27638/4412
  - importo ipoteca: 2.650.000,00 €;
  - importo capitale: 5.300.000,00 €.

*Tale formalità grava solo sugli immobili ai punti B e C.*

### 4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 09.04.2025 al rep. n. 1107, trascritto a Milano 2 in data 02.05.2025 ai nn. 60669/42029.

*Tale formalità grava anche sugli altri immobili descritti nel presente elaborato peritale.*

### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Atto di trasferimento** a favore di \*\*\* da potere di \*\*\*, derivante da atto del 07.11.2007 num. rep. 175817/21801, trascritto a Milano 2 il 22.11.2007 ai nn. 175718/92516.

*Tale formalità grava solo sugli immobili ai punti B e C.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

### 4.3.1. Conformità urbanistica edilizia:

#### **Appartamento allo stato rustico, privo di finiture e impianti.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole autorizzative conservate negli archivi comunali si rilevano alcune difformità nella consistenza: nelle planimetrie è indicato, dal disimpegno, un collegamento con altre due stanze, nei fatti non presente (le due stanze sono annesse ad altra unità immobiliare); il locale WC, nelle planimetrie autorizzate, si estende anche ad una superficie che, nei fatti, appartiene ad altra unità immobiliare contigua.

*Per regolarizzare tali opere sarà necessario presentare una nuova istanza edilizia all'ufficio tecnico comunale per dar conto delle effettive consistenze e delle effettive distribuzioni interne, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, si stima ammontare ad Euro 5.000,00.*

### 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>n.p.</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>n.p.</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>n.p.</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

**(dal 23.07.2003 ad oggi)**

\*\*\* in forza di atto di compravendita del 23.07.2003 rep. n. 94298/10232 a firma del Notaio \*\*\* e trascritto il 05.08.2003 ai nn. 121785/72823 da potere di \*\*\*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

I fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967. Dall'ufficio tecnico del Comune di Locate di Triulzi sono state rese disponibili le seguenti pratiche:

- D.IA. prot. 9284 del 27/07/2006;
- D.IA. prot. 2581 del 23/02/2007;
- D.IA. prot. 14260 del 02/12/2009;
- D.IA. prot. 1252 del 27/01/2017;
- Richiesta agibilità parziale prot. 6621 del 21/05/2009;
- Richiesta agibilità parziale prot. 1520 del 04/02/2010;
- Richiesta agibilità parziale prot. 2196 del 21/02/2011;



- Richiesta agibilità prot. 4619 del 15/04/2016;
- Richiesta agibilità prot. 5016 del 12/04/2017;
- C.I.L.A. prot. 4451 del 03/04/2019;
- Permesso di costruire convenzionato n. 422 del 23/09/2004;
- D.I.A. prot. 11498 del 29/09/2006.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Locate di Triulzi (MI) Piazza della Vittoria n. 7 - **appartamento allo stato rustico, privo di finiture e impianti.**

L'appartamento è collocato al piano primo di un fabbricato storico di pregio con prospetto principale sulla piazza centrale di Locate di Triulzi. È servito da doppio accesso (uno da vano scale condominiale e uno direttamente da quota strada con scala interna privata) ed è composto, come da scheda catastale, da:

- Al piano terra: atrio di ingresso e vano scala a pianta semi-ellittica (scala non più presente) con sbarco al piano primo;
- Al piano primo: ingresso (da vano scale condominiale), ripostiglio, disimpegno, soggiorno, secondo ripostiglio, cucina, camera da letto, bagno e balcone.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **260 mq.**

Si tratta dell'appartamento principale dello stabile; ha soffitti molto alti, in parte a struttura lignea con cassettoni decorati, in parte con volte a crociera a struttura muraria. È costituito da ampie stanze con grandi finestre e portefinestre che si aprono sulla facciata principale, prospettante la Piazza della Vittoria, sulla quale è presente un lungo balcone in lastre di pietra e parapetto in ferro battuto, sorretto da mensole in pietra. Internamente sono ancora presenti elementi architettonici d'interesse, tipici dei palazzi gentili del tempo, tra cui stemmi della famiglia Trivulzio e decorazioni pittoriche e in gesso e soffitti lignei. Ulteriori informazioni sul Palazzo sono reperibili in rete sul sito del Ministero della cultura – Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio al link: <https://beniabbandonati.cultura.gov.it/beni/palazzo-di-cristina-belgioioso/>

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 116, Subalterno 785, categoria A/2, classe 2, vani 11, piano T-1, rendita: € 1.363,45.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno:

- Piano terra: altra proprietà al mappale 132, Piazza della Vittoria, passaggio comune e cortile comune mapp. 833;
- Piano primo: cortile comune al mappale 833 e altra proprietà mapp. 132, Piazza della Vittoria e altre unità immobiliari ai sub. 784, 742, 770, 750 e 749.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra + piano primo)	Sup. reale lorda	248,00	1,00	248,00
Balcone	Sup. reale lorda	12,00	0,50	6,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>260,00</b>		<b>254,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.  
*Strutture orizzontali:* tipologia: legno e laterizio

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente in legno, finestre in legno e vetro  
*Infissi interni:* tipologia: non presenti  
*Pavimentazione interna:* tipologia: non presente

Impianti:

*Idrico:* tipologia: non presente  
*Gas:* tipologia: non presente  
*Elettrico:* tipologia: non presente  
*Termico:* tipologia: non presente



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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo di un altro edificio, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,55 m (larghezza) per 7,65 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **19 mq**. È idoneo al parcheggio di una sola autovettura.

Sul box è costituito vincolo di pertinenzialità a favore dell'appartamento di cui al punto A, con divieto di alienazione separatamente l'uno dall'altro.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 60, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, piano S2, rendita: € 44,42.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: corsello di manovra, box di terzi, terrapieno e box di terzi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>19,00</b>		<b>19,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera

*Pavimentazione interna:* tipologia: battuto cemento

### Descrizione **box** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo di un altro edificio, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,55 m (larghezza) per 7,65 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **19 mq**. È idoneo al parcheggio di una sola autovettura.

Sul box è costituito vincolo di pertinenzialità a favore dell'appartamento di cui al punto A, con divieto di alienazione separatamente l'uno dall'altro.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 61, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, piano S2, rendita: € 44,42.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: corsello di manovra, box di terzi, terrapieno e corsello di manovra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>19,00</b>		<b>19,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera

*Pavimentazione interna:* tipologia: battuto cemento



## 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. Per il box in particolare si tiene conto del gravame imposto dal vincolo di pertinenza previsto dalla convenzione urbanistica, della comodità di accesso, della sua altezza interna, dell'eventuale presenza di infiltrazioni a soffitto.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Locate di Triulzi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Locate di Triulzi, 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	260	€ 381.000,00	€ 381.000,00
B	box	19	€ 15.200,00	€ 15.200,00
C	box	19	€ 15.200,00	€ 15.200,00
			€ 411.400,00	€ 411.400,00

### 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: **€ 61.710,00**  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.000,00**  
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: **€ 344.690,00**



**Beni in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc  
Lotto 003**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.  
Posto al piano secondo sotterraneo, ha dimensioni interne pari a 2,58 m (larghezza) per 7,40 m (lunghezza) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **19 mq.**

La cessione della proprietà del presente box può avvenire esclusivamente con contestuale destinazione dello stesso a pertinenza di un'altra unità immobiliare situata nello stesso comune di Locate Triulzi.

Ciò in quanto trattasi di box inserito in autorimessa la cui edificazione è avvenuta in regime di convenzione urbanistica che ha previsto venisse costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

*Si segnala che l'autorimessa si trova sotto la rampa carraia di accesso al piano sotterraneo. Ciò comporta una **riduzione dell'altezza interna** che inizia a 2,50 m dalla basculante fino alla parete di fondo. In questo tratto il solaio di copertura risulta inclinato (secondo la pendenza della sovrastante rampa). L'altezza interna dell'autorimessa risulta essere, in questa parte, compresa tra 1,35 m e 1,84 m.*

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 43, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano S2, rendita: € 42,19.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, corsello di manovra, box di terzi e rampa carraia, e terrapieno.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale in contesto residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: campi sportivi, spazi verdi, stazione e negozi al dettaglio.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nelle disponibilità del Custode delegato.

**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: Convenzione urbanistica*

La società \*\*\*, attuale esecutata, ebbe a stipulare con il Comune di Locate Triulzi due convenzioni urbanistiche,

- la prima, nel 2004 (atto del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077 Notaio \*\*\*, trascritta a Milano 2 in data 1 Ottobre 2004 ai numeri 139871/73603), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia anche con modifiche di destinazione per l'attuazione del piano particolareggiato e/o di recupero P.E.2 (denominato Castello – Palazzo Cristina di Belgioioso);



- la seconda, nel 2006 (atto in data 27 Dicembre 2006 numero 173780/20633 di Repertorio Notaio \*\*\*, registrato a Milano in data 15 Gennaio 2007 al n. 438, Serie 1°, trascritto a Milano 2 in data 24 Gennaio 2007 ai numeri 11216/5722), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per restauro conservativo dell'immobile "Palazzo Cristina di Belgioioso",

che hanno generato alcuni obblighi ed impegni in capo alla società stessa, ma che in caso di vendita andranno a ricadere sui soggetti acquirenti a qualunque titolo, i quali rimarranno solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle convenzioni stesse (si vedano le convenzioni urbanistiche allegate alla presente).

In base alle suddette convenzioni è stato convenuto l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere su aree private di funzione pubblica e servitù perpetua di passaggio pedonale sull'area costituente il cortile privato e aree poste sulla "corte Cazzaniga" (mappale 313, foglio 7).

Sui box, tra cui quello oggetto della presente relazione, viene costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 18.03.2013 rep. n. 14533/4624, iscritto a Milano 2 in data 22.03.2013 ai nn. 27638/4412
  - importo ipoteca: 2.650.000,00 €;
  - importo capitale: 5.300.000,00 €.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma del Tribunale di Lodi in data 09.04.2025 al rep. n. 1107, trascritto a Milano 2 in data 02.05.2025 ai nn. 60669/42029.  
*Tale formalità grava anche sugli altri immobili descritti nel presente elaborato peritale.*

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Atto di trasferimento** a favore di \*\*\* da potere di \*\*\*, derivante da atto del 07.11.2007 num. rep. 175817/21801, trascritto a Milano 2 il 22.11.2007 ai nn. 175718/92516.

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistica edilizia: **Nessuna difformità**

##### 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>n.p.</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>n.p.</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>n.p.</b>

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

(dal 23.07.2003 ad oggi)

\*\*\* in forza di atto di compravendita del 23.07.2003 rep. n. 94298/10232 a firma del Notaio \*\*\* e trascritto il 05.08.2003 ai nn. 121785/72823 da potere di \*\*\*.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

I fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967. Dall'ufficio tecnico del Comune di Locate di Triulzi sono state rese disponibili le seguenti pratiche:

- D.I.A. prot. 9284 del 27/07/2006;
- D.I.A. prot. 2581 del 23/02/2007;
- D.I.A. prot. 14260 del 02/12/2009;
- D.I.A. prot. 1252 del 27/01/2017;
- Richiesta agibilità parziale prot. 6621 del 21/05/2009;
- Richiesta agibilità parziale prot. 1520 del 04/02/2010;
- Richiesta agibilità parziale prot. 2196 del 21/02/2011;
- Richiesta agibilità prot. 4619 del 15/04/2016;
- Richiesta agibilità prot. 5016 del 12/04/2017;
- C.I.L.A. prot. 4451 del 03/04/2019;
- Permesso di costruire convenzionato n. 422 del 23/09/2004;
- D.I.A. prot. 11498 del 29/09/2006.

### Descrizione **box** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,58 m (larghezza) per 7,40 m (lunghezza) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **19 mq.**

*Si segnala che l'autorimessa si trova sotto la rampa carraia di accesso al piano sotterraneo. Ciò comporta una **riduzione dell'altezza interna** che inizia a 2,50 m dalla basculante fino alla parete di fondo. In questo tratto il solaio di copertura risulta inclinato (secondo la pendenza della sovrastante rampa). L'altezza interna dell'autorimessa risulta essere, in questa parte, compresa tra 1,35 m e 1,84 m.*

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 43, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano S2, rendita: € 42,19.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, corsello di manovra, box di terzi e rampa carraia, e terrapieno.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>19,00</b>		<b>19,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera

*Pavimentazione interna:* tipologia: battuto cemento

## 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. In particolare si tiene conto del gravame imposto dal vincolo di pertinenza previsto dalla convenzione urbanistica, della comodità di accesso, della sua altezza interna, dell'eventuale presenza di infiltrazioni a soffitto.



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Locate di Triulzi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Locate di Triulzi, 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	box	19	€ 7.600,00	€ 7.600,00
			€ 7.600,00	€ 7.600,00

## 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: **€ 1.140,00**  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**  
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: **€ 6.460,00**



**Beni in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc  
Lotto 004**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,58 m (larghezza) per 7,40 m (lunghezza) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **19 mq.**

La cessione della proprietà del presente box può avvenire esclusivamente con contestuale destinazione dello stesso a pertinenza di un'altra unità immobiliare situata nello stesso comune di Locate Triulzi.

Ciò in quanto trattasi di box inserito in autorimessa la cui edificazione è avvenuta in regime di convenzione urbanistica che ha previsto venisse costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

Si segnala che l'autorimessa si trova sotto la rampa carraia di accesso al piano sotterraneo. Ciò comporta un **abbassamento dell'altezza interna** che inizia a 2,50 m dalla basculante fino alla parete di fondo. In questo tratto il solaio di copertura risulta inclinato (secondo la pendenza della sovrastante rampa). L'altezza interna dell'autorimessa risulta essere, in questa parte, compresa tra 1,87 m e 2,35 m.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 44, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano S2, rendita: € 42,19.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, corsello di manovra, box di terzi e terrapieno.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale in contesto residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: campi sportivi, spazi verdi, stazione e negozi al dettaglio.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nelle disponibilità del Custode delegato.

**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: **Convenzione urbanistica**

La società \*\*\*, attuale esecutata, ebbe a stipulare con il Comune di Locate Triulzi due convenzioni urbanistiche,

- la prima, nel 2004 (atto del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077 Notaio \*\*\*, trascritta a Milano 2 in data 1 Ottobre 2004 ai numeri 139871/73603), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia anche con modifiche di destinazione per l'attuazione del piano particolareggiato e/o di recupero P.E.2 (denominato Castello – Palazzo Cristina di Belgioioso);



- la seconda, nel 2006 (atto in data 27 Dicembre 2006 numero 173780/20633 di Repertorio Notaio \*\*\*, registrato a Milano in data 15 Gennaio 2007 al n. 438, Serie 1°, trascritto a Milano 2 in data 24 Gennaio 2007 ai numeri 11216/5722), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per restauro conservativo dell'immobile "Palazzo Cristina di Belgioioso",

che hanno generato alcuni obblighi ed impegni in capo alla società stessa, ma che in caso di vendita andranno a ricadere sui soggetti acquirenti a qualunque titolo, i quali rimarranno solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle convenzioni stesse (si vedano le convenzioni urbanistiche allegate alla presente).

In base alle suddette convenzioni è stato convenuto l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere su aree private di funzione pubblica e servitù perpetua di passaggio pedonale sull'area costituente il cortile privato e aree poste sulla "corte Cazzaniga" (mappale 313, foglio 7).

Sui box, tra cui quello oggetto della presente relazione, viene costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 18.03.2013 rep. n. 14533/4624, iscritto a Milano 2 in data 22.03.2013 ai nn. 27638/4412
  - importo ipoteca: 2.650.000,00 €;
  - importo capitale: 5.300.000,00 €.

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 09.04.2025 al rep. n. 1107, trascritto a Milano 2 in data 02.05.2025 ai nn. 60669/42029.  
*Tale formalità grava anche sugli altri immobili descritti nel presente elaborato peritale.*

##### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Atto di trasferimento** a favore di \*\*\* da potere di \*\*\*, derivante da atto del 07.11.2007 num. rep. 175817/21801, trascritto a Milano 2 il 22.11.2007 ai nn. 175718/92516.

##### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

##### 4.3.1. *Conformità urbanistica edilizia: Nessuna difformità*

##### 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	n.p.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	n.p.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	n.p.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

(dal 23.07.2003 ad oggi)

\*\*\* in forza di atto di compravendita del 23.07.2003 rep. n. 94298/10232 a firma del Notaio \*\*\* e trascritto il 05.08.2003 ai nn. 121785/72823 da potere di \*\*\*.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

I fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967. Dall'ufficio tecnico del Comune di Locate di Triulzi sono state rese disponibili le seguenti pratiche:

- D.I.A. prot. 9284 del 27/07/2006;
- D.I.A. prot. 2581 del 23/02/2007;
- D.I.A. prot. 14260 del 02/12/2009;
- D.I.A. prot. 1252 del 27/01/2017;
- Richiesta agibilità parziale prot. 6621 del 21/05/2009;
- Richiesta agibilità parziale prot. 1520 del 04/02/2010;
- Richiesta agibilità parziale prot. 2196 del 21/02/2011;
- Richiesta agibilità prot. 4619 del 15/04/2016;
- Richiesta agibilità prot. 5016 del 12/04/2017;
- C.I.L.A. prot. 4451 del 03/04/2019;
- Permesso di costruire convenzionato n. 422 del 23/09/2004;
- D.I.A. prot. 11498 del 29/09/2006.

### Descrizione **box** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,58 m (larghezza) per 7,40 m (lunghezza) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **19 mq.**

Si segnala che l'autorimessa si trova sotto la rampa carrai di accesso al piano sotterraneo. Ciò comporta un **abbassamento dell'altezza interna** che inizia a 2,50 m dalla basculante fino alla parete di fondo. In questo tratto il solaio di copertura risulta inclinato (secondo la pendenza della sovrastante rampa). L'altezza interna dell'autorimessa risulta essere, in questa parte, compresa tra 1,87 m e 2,35 m.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 44, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano S2, rendita: € 42,19.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, corsello di manovra, box di terzi e terrapieno.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>19,00</b>		<b>19,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera

*Pavimentazione interna:* tipologia: battuto cemento

## 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. In particolare si tiene conto del gravame imposto dal vincolo di pertinenza previsto dalla convenzione urbanistica, della comodità di accesso, della sua altezza interna, dell'eventuale presenza di infiltrazioni a soffitto.



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Locate di Triulzi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Locate di Triulzi, 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	box	19	€ 10.640,00	€ 10.640,00
			€ 10.640,00	€ 10.640,00

## 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:  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 1.596,00  
Nessuna  
Nessuno  
Nessuna

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 9.044,00



**Beni in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc  
Lotto 005**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posto al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,58 m (larghezza) per 7,40 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **19 mq**.

La cessione della proprietà del presente box può avvenire esclusivamente con contestuale destinazione dello stesso a pertinenza di un'altra unità immobiliare situata nello stesso comune di Locate Triulzi.

Ciò in quanto trattasi di box inserito in autorimessa la cui edificazione è avvenuta in regime di convenzione urbanistica che ha previsto venisse costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

Si segnala la presenza di infiltrazioni a soffitto.

L'accesso delle autovetture all'autorimessa qui descritta necessita di più manovre, in quanto ubicata in fondo al corsello, a ridosso della parete perimetrale.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 46, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano S2, rendita: € 42,19.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: terrapieno, corsello di manovra, box di terzi e terrapieno.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale in contesto residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: campi sportivi, spazi verdi, stazione e negozi al dettaglio.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nelle disponibilità del Custode delegato.

**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: **Convenzione urbanistica**

La società \*\*\*, attuale esecutata, ebbe a stipulare con il Comune di Locate Triulzi due convenzioni urbanistiche,

- la prima, nel 2004 (atto del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077 Notaio \*\*\*, trascritta a Milano 2 in data 1 Ottobre 2004 ai numeri 139871/73603), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia anche con modifiche di destinazione per l'attuazione del piano particolareggiato e/o di recupero P.E.2 (denominato Castello – Palazzo Cristina di Belgioioso);



- la seconda, nel 2006 (atto in data 27 Dicembre 2006 numero 173780/20633 di Repertorio Notaio \*\*\*, registrato a Milano in data 15 Gennaio 2007 al n. 438, Serie 1°, trascritto a Milano 2 in data 24 Gennaio 2007 ai numeri 11216/5722), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per restauro conservativo dell'immobile "Palazzo Cristina di Belgioioso",

che hanno generato alcuni obblighi ed impegni in capo alla società stessa, ma che in caso di vendita andranno a ricadere sui soggetti acquirenti a qualunque titolo, i quali rimarranno solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle convenzioni stesse (si vedano le convenzioni urbanistiche allegate alla presente).

In base alle suddette convenzioni è stato convenuto l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere su aree private di funzione pubblica e servitù perpetua di passaggio pedonale sull'area costituente il cortile privato e aree poste sulla "corte Cazzaniga" (mappale 313, foglio 7).

Sui box, tra cui quello oggetto della presente relazione, viene costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 18.03.2013 rep. n. 14533/4624, iscritto a Milano 2 in data 22.03.2013 ai nn. 27638/4412
  - importo ipoteca: 2.650.000,00 €;
  - importo capitale: 5.300.000,00 €.

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 09.04.2025 al rep. n. 1107, trascritto a Milano 2 in data 02.05.2025 ai nn. 60669/42029.  
*Tale formalità grava anche sugli altri immobili descritti nel presente elaborato peritale.*

##### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Atto di trasferimento** a favore di \*\*\* da potere di \*\*\*, derivante da atto del 07.11.2007 num. rep. 175817/21801, trascritto a Milano 2 il 22.11.2007 ai nn. 175718/92516.

##### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

##### 4.3.1. *Conformità urbanistica edilizia: Nessuna difformità*

##### 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	n.p.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	n.p.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	n.p.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

(dal 23.07.2003 ad oggi)

\*\*\* in forza di atto di compravendita del 23.07.2003 rep. n. 94298/10232 a firma del Notaio \*\*\* e trascritto il 05.08.2003 ai nn. 121785/72823 da potere di \*\*\*.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

I fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967. Dall'ufficio tecnico del Comune di Locate di Triulzi sono state rese disponibili le seguenti pratiche:

- D.I.A. prot. 9284 del 27/07/2006;
- D.I.A. prot. 2581 del 23/02/2007;
- D.I.A. prot. 14260 del 02/12/2009;
- D.I.A. prot. 1252 del 27/01/2017;
- Richiesta agibilità parziale prot. 6621 del 21/05/2009;
- Richiesta agibilità parziale prot. 1520 del 04/02/2010;
- Richiesta agibilità parziale prot. 2196 del 21/02/2011;
- Richiesta agibilità prot. 4619 del 15/04/2016;
- Richiesta agibilità prot. 5016 del 12/04/2017;
- C.I.L.A. prot. 4451 del 03/04/2019;
- Permesso di costruire convenzionato n. 422 del 23/09/2004;
- D.I.A. prot. 11498 del 29/09/2006.

### Descrizione **box** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,58 m (larghezza) per 7,40 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **19 mq.**

Si segnala la presenza di infiltrazioni a soffitto.

L'accesso delle autovetture all'autorimessa qui descritta necessita di più manovre, in quanto ubicata in fondo al corsello, a ridosso della parete perimetrale.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 46, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano S2, rendita: € 42,19.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: terrapieno, corsello di manovra, box di terzi e terrapieno.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>19,00</b>		<b>19,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera

*Pavimentazione interna:* tipologia: battuto cemento

## 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. In particolare si tiene conto del gravame imposto dal vincolo di pertinenza previsto dalla convenzione urbanistica, nonché dalla comodità di accesso al box, alla sua altezza interna, all'eventuale presenza di infiltrazioni a soffitto.



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Locate di Triulzi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Locate di Triulzi, 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	box	19	€ 13.300,00	€ 13.300,00
			€ 13.300,00	€ 13.300,00

## 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:  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 1.995,00  
Nessuna  
Nessuno  
Nessuna

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 11.305,00



**Beni in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc  
Lotto 006**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.  
Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,66 m (larghezza) per 5,50 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **15 mq**.

La cessione della proprietà del presente box può avvenire esclusivamente con contestuale destinazione dello stesso a pertinenza di un'altra unità immobiliare situata nello stesso comune di Locate Triulzi.

Ciò in quanto trattasi di box inserito in autorimessa la cui edificazione è avvenuta in regime di convenzione urbanistica che ha previsto venisse costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

L'accesso delle autovetture all'autorimessa qui descritta necessita di più manovre, in quanto ubicata in fondo al corsello, a ridosso della parete perimetrale.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 48, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, piano S2, rendita: € 33,31.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: terrapieno, terrapieno, box di terzi e corsello di manovra.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale in contesto residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: campi sportivi, spazi verdi, stazione e negozi al dettaglio.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nelle disponibilità del Custode delegato.

**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: **Convenzione urbanistica**

La società \*\*\*, attuale esecutata, ebbe a stipulare con il Comune di Locate Triulzi due convenzioni urbanistiche,

- la prima, nel 2004 (atto del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077 Notaio \*\*\*, trascritta a Milano 2 in data 1 Ottobre 2004 ai numeri 139871/73603), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia anche con modifiche di destinazione per l'attuazione del piano particolareggiato e/o di recupero P.E.2 (denominato Castello – Palazzo Cristina di Belgioioso);



- la seconda, nel 2006 (atto in data 27 Dicembre 2006 numero 173780/20633 di Repertorio Notaio \*\*\*, registrato a Milano in data 15 Gennaio 2007 al n. 438, Serie 1°, trascritto a Milano 2 in data 24 Gennaio 2007 ai numeri 11216/5722), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per restauro conservativo dell'immobile "Palazzo Cristina di Belgioioso",

che hanno generato alcuni obblighi ed impegni in capo alla società stessa, ma che in caso di vendita andranno a ricadere sui soggetti acquirenti a qualunque titolo, i quali rimarranno solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle convenzioni stesse (si vedano le convenzioni urbanistiche allegate alla presente).

In base alle suddette convenzioni è stato convenuto l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere su aree private di funzione pubblica e servitù perpetua di passaggio pedonale sull'area costituente il cortile privato e aree poste sulla "corte Cazzaniga" (mappale 313, foglio 7).

Sui box, tra cui quello oggetto della presente relazione, viene costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 18.03.2013 rep. n. 14533/4624, iscritto a Milano 2 in data 22.03.2013 ai nn. 27638/4412
  - importo ipoteca: 2.650.000,00 €;
  - importo capitale: 5.300.000,00 €.

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 09.04.2025 al rep. n. 1107, trascritto a Milano 2 in data 02.05.2025 ai nn. 60669/42029.  
*Tale formalità grava anche sugli altri immobili descritti nel presente elaborato peritale.*

##### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Atto di trasferimento** a favore di \*\*\* da potere di \*\*\*, derivante da atto del 07.11.2007 num. rep. 175817/21801, trascritto a Milano 2 il 22.11.2007 ai nn. 175718/92516.

##### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

##### 4.3.1. *Conformità urbanistica edilizia: Nessuna difformità*

##### 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	n.p.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	n.p.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	n.p.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

(dal 23.07.2003 ad oggi)

\*\*\* in forza di atto di compravendita del 23.07.2003 rep. n. 94298/10232 a firma del Notaio \*\*\* e trascritto il 05.08.2003 ai nn. 121785/72823 da potere di \*\*\*.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

I fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967. Dall'ufficio tecnico del Comune di Locate di Triulzi sono state rese disponibili le seguenti pratiche:

- D.I.A. prot. 9284 del 27/07/2006;
- D.I.A. prot. 2581 del 23/02/2007;
- D.I.A. prot. 14260 del 02/12/2009;
- D.I.A. prot. 1252 del 27/01/2017;
- Richiesta agibilità parziale prot. 6621 del 21/05/2009;
- Richiesta agibilità parziale prot. 1520 del 04/02/2010;
- Richiesta agibilità parziale prot. 2196 del 21/02/2011;
- Richiesta agibilità prot. 4619 del 15/04/2016;
- Richiesta agibilità prot. 5016 del 12/04/2017;
- C.I.L.A. prot. 4451 del 03/04/2019;
- Permesso di costruire convenzionato n. 422 del 23/09/2004;
- D.I.A. prot. 11498 del 29/09/2006.

### Descrizione **box** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,66 m (larghezza) per 5,50 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **15 mq.**

L'accesso delle autovetture all'autorimessa qui descritta necessita di più manovre, in quanto ubicata in fondo al corsello, a ridosso della parete perimetrale.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 48, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, piano S2, rendita: € 33,31.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: terrapieno, terrapieno, box di terzi e corsello di manovra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera

*Pavimentazione interna:* tipologia: battuto cemento

## 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. In particolare si tiene conto del gravame imposto dal vincolo di pertinenza previsto dalla convenzione urbanistica, della comodità di accesso, della sua altezza interna, dell'eventuale presenza di infiltrazioni a soffitto.



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Locate di Triulzi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Locate di Triulzi, 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	box	15	€ 11.250,00	€ 11.250,00
			€ 11.250,00	€ 11.250,00

## 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:  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 1.687,50  
Nessuna  
Nessuno  
Nessuna

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 9.562,50



**Beni in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc  
Lotto 007**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.  
Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,65 m (larghezza) per 5,44 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **14 mq**.

La cessione della proprietà del presente box può avvenire esclusivamente con contestuale destinazione dello stesso a pertinenza di un'altra unità immobiliare situata nello stesso comune di Locate Triulzi.

Ciò in quanto trattasi di box inserito in autorimessa la cui edificazione è avvenuta in regime di convenzione urbanistica che ha previsto venisse costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 49, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, piano S2, rendita: € 33,31.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, terrapieno, box di terzi e corsello di manovra.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale in contesto residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: campi sportivi, spazi verdi, stazione e negozi al dettaglio.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nelle disponibilità del Custode delegato.

**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: Convenzione urbanistica*

La società \*\*\*, attuale esecutata, ebbe a stipulare con il Comune di Locate Triulzi due convenzioni urbanistiche,

- la prima, nel 2004 (atto del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077 Notaio \*\*\*, trascritta a Milano 2 in data 1 Ottobre 2004 ai numeri 139871/73603), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia anche con modifiche di destinazione per l'attuazione del piano particolareggiato e/o di recupero P.E.2 (denominato Castello – Palazzo Cristina di Belgioioso);



- la seconda, nel 2006 (atto in data 27 Dicembre 2006 numero 173780/20633 di Repertorio Notaio \*\*\*, registrato a Milano in data 15 Gennaio 2007 al n. 438, Serie 1°, trascritto a Milano 2 in data 24 Gennaio 2007 ai numeri 11216/5722), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per restauro conservativo dell'immobile "Palazzo Cristina di Belgioioso",

che hanno generato alcuni obblighi ed impegni in capo alla società stessa, ma che in caso di vendita andranno a ricadere sui soggetti acquirenti a qualunque titolo, i quali rimarranno solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle convenzioni stesse (si vedano le convenzioni urbanistiche allegate alla presente).

In base alle suddette convenzioni è stato convenuto l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere su aree private di funzione pubblica e servitù perpetua di passaggio pedonale sull'area costituente il cortile privato e aree poste sulla "corte Cazzaniga" (mappale 313, foglio 7).

Sui box, tra cui quello oggetto della presente relazione, viene costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 18.03.2013 rep. n. 14533/4624, iscritto a Milano 2 in data 22.03.2013 ai nn. 27638/4412
  - importo ipoteca: 2.650.000,00 €;
  - importo capitale: 5.300.000,00 €.

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 09.04.2025 al rep. n. 1107, trascritto a Milano 2 in data 02.05.2025 ai nn. 60669/42029.  
*Tale formalità grava anche sugli altri immobili descritti nel presente elaborato peritale.*

##### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Atto di trasferimento** a favore di \*\*\* da potere di \*\*\*, derivante da atto del 07.11.2007 num. rep. 175817/21801, trascritto a Milano 2 il 22.11.2007 ai nn. 175718/92516.

##### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

##### 4.3.1. *Conformità urbanistica edilizia: Nessuna difformità*

##### 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	n.p.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	n.p.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	n.p.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

(dal 23.07.2003 ad oggi)

\*\*\* in forza di atto di compravendita del 23.07.2003 rep. n. 94298/10232 a firma del Notaio \*\*\* e trascritto il 05.08.2003 ai nn. 121785/72823 da potere di \*\*\*.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

I fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967. Dall'ufficio tecnico del Comune di Locate di Triulzi sono state rese disponibili le seguenti pratiche:

- D.I.A. prot. 9284 del 27/07/2006;
- D.I.A. prot. 2581 del 23/02/2007;
- D.I.A. prot. 14260 del 02/12/2009;
- D.I.A. prot. 1252 del 27/01/2017;
- Richiesta agibilità parziale prot. 6621 del 21/05/2009;
- Richiesta agibilità parziale prot. 1520 del 04/02/2010;
- Richiesta agibilità parziale prot. 2196 del 21/02/2011;
- Richiesta agibilità prot. 4619 del 15/04/2016;
- Richiesta agibilità prot. 5016 del 12/04/2017;
- C.I.L.A. prot. 4451 del 03/04/2019;
- Permesso di costruire convenzionato n. 422 del 23/09/2004;
- D.I.A. prot. 11498 del 29/09/2006.

### Descrizione **box** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,65 m (larghezza) per 5,44 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **14 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 49, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, piano S2, rendita: € 33,31.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, terrapieno, box di terzi e corsello di manovra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera

*Pavimentazione interna:* tipologia: battuto cemento

## 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. In particolare si tiene conto del gravame imposto dal vincolo di pertinenza previsto dalla convenzione urbanistica, della comodità di accesso, della sua altezza interna, dell'eventuale presenza di infiltrazioni a soffitto.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Locate di Triulzi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Locate di Triulzi, 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	box	14	€ 11.200,00	€ 11.200,00
			€ 11.200,00	€ 11.200,00

### 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:	€ 1.680,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
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:	€ 9.520,00
--	------------



**Beni in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc  
Lotto 008**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,65 m (larghezza) per 5,25 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **14 mq**.

La cessione della proprietà del presente box può avvenire esclusivamente con contestuale destinazione dello stesso a pertinenza di un'altra unità immobiliare situata nello stesso comune di Locate Triulzi.

Ciò in quanto trattasi di box inserito in autorimessa la cui edificazione è avvenuta in regime di convenzione urbanistica che ha previsto venisse costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 51, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, piano S2, rendita: € 31,09.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, terrapieno, box di terzi e corsello di manovra.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale in contesto residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: campi sportivi, spazi verdi, stazione e negozi al dettaglio.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nelle disponibilità del Custode delegato.

**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: Convenzione urbanistica*

La società \*\*\*, attuale esecutata, ebbe a stipulare con il Comune di Locate Triulzi due convenzioni urbanistiche,

- la prima, nel 2004 (atto del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077 Notaio \*\*\*, trascritta a Milano 2 in data 1 Ottobre 2004 ai numeri 139871/73603), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia anche con modifiche di destinazione per l'attuazione del piano particolareggiato e/o di recupero P.E.2 (denominato Castello – Palazzo Cristina di Belgioioso);

- la seconda, nel 2006 (atto in data 27 Dicembre 2006 numero 173780/20633 di Repertorio Notaio \*\*\*, registrato a Milano in data 15 Gennaio 2007 al n. 438, Serie 1°, trascritto a Milano 2 in data 24 Gennaio 2007 ai numeri 11216/5722), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per restauro conservativo dell'immobile "Palazzo Cristina di Belgioioso",



che hanno generato alcuni obblighi ed impegni in capo alla società stessa, ma che in caso di vendita andranno a ricadere sui soggetti acquirenti a qualunque titolo, i quali rimarranno solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle convenzioni stesse (si vedano le convenzioni urbanistiche allegate alla presente).

In base alle suddette convenzioni è stato convenuto l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere su aree private di funzione pubblica e servitù perpetua di passaggio pedonale sull'area costituente il cortile privato e aree poste sulla "corte Cazzaniga" (mappale 313, foglio 7).

Sui box, tra cui quello oggetto della presente relazione, viene costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 18.03.2013 rep. n. 14533/4624, iscritto a Milano 2 in data 22.03.2013 ai nn. 27638/4412
  - importo ipoteca: 2.650.000,00 €;
  - importo capitale: 5.300.000,00 €.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 09.04.2025 al rep. n. 1107, trascritto a Milano 2 in data 02.05.2025 ai nn. 60669/42029.

*Tale formalità grava anche sugli altri immobili descritti nel presente elaborato peritale.*

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Atto di trasferimento** a favore di \*\*\* da potere di \*\*\*, derivante da atto del 07.11.2007 num. rep. 175817/21801, trascritto a Milano 2 il 22.11.2007 ai nn. 175718/92516.

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistica edilizia: **Nessuna difformità**

##### 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>n.p.</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>n.p.</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>n.p.</b>

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

**(dal 23.07.2003 ad oggi)**

\*\*\* in forza di atto di compravendita del 23.07.2003 rep. n. 94298/10232 a firma del Notaio \*\*\* e trascritto il 05.08.2003 ai nn. 121785/72823 da potere di \*\*\*.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

I fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967. Dall'ufficio tecnico del Comune di Locate di Triulzi sono state rese disponibili le seguenti pratiche:

- D.IA. prot. 9284 del 27/07/2006;
- D.IA. prot. 2581 del 23/02/2007;
- D.IA. prot. 14260 del 02/12/2009;
- D.IA. prot. 1252 del 27/01/2017;
- Richiesta agibilità parziale prot. 6621 del 21/05/2009;



- D.I.A. prot. 1252 del 27/01/2017;
- Richiesta agibilità parziale prot. 6621 del 21/05/2009;
- Richiesta agibilità parziale prot. 1520 del 04/02/2010;
- Richiesta agibilità parziale prot. 2196 del 21/02/2011;
- Richiesta agibilità prot. 4619 del 15/04/2016;
- Richiesta agibilità prot. 5016 del 12/04/2017;
- C.I.L.A. prot. 4451 del 03/04/2019;
- Permesso di costruire convenzionato n. 422 del 23/09/2004;
- D.I.A. prot. 11498 del 29/09/2006.

#### Descrizione **box** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,65 m (larghezza) per 5,25 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **14 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 51, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, piano S2, rendita: € 31,09.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, terrapieno, box di terzi e corsello di manovra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera

*Pavimentazione interna:* tipologia: battuto cemento

## 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. In particolare si tiene conto del gravame imposto dal vincolo di pertinenza previsto dalla convenzione urbanistica, della comodità di accesso, della sua altezza interna, dell'eventuale presenza di infiltrazioni a soffitto.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Locate di Triulzi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Locate di Triulzi, 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
<b>A</b>	<b>box</b>	14	€ 11.200,00	<b>€ 11.200,00</b>
			€ 11.200,00	<b>€ 11.200,00</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:	<b>€ 1.680,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>Nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 9.520,00</b>
--	-------------------



**Beni in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc  
Lotto 009**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,65 m (larghezza) per 5,25 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **14 mq**.

La cessione della proprietà del presente box può avvenire esclusivamente con contestuale destinazione dello stesso a pertinenza di un'altra unità immobiliare situata nello stesso comune di Locate Triulzi.

Ciò in quanto trattasi di box inserito in autorimessa la cui edificazione è avvenuta in regime di convenzione urbanistica che ha previsto venisse costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 52, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, piano S2, rendita: € 31,09.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, terrapieno, box di terzi e corsello di manovra.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale in contesto residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: campi sportivi, spazi verdi, stazione e negozi al dettaglio.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nelle disponibilità del Custode delegato.

**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: Convenzione urbanistica*

La società \*\*\*, attuale esecutata, ebbe a stipulare con il Comune di Locate Triulzi due convenzioni urbanistiche,

- la prima, nel 2004 (atto del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077 Notaio \*\*\*, trascritta a Milano 2 in data 1 Ottobre 2004 ai numeri 139871/73603), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia anche con modifiche di destinazione per l'attuazione del piano particolareggiato e/o di recupero P.E.2 (denominato Castello – Palazzo Cristina di Belgioioso);
- la seconda, nel 2006 (atto in data 27 Dicembre 2006 numero 173780/20633 di Repertorio Notaio \*\*\*, registrato a Milano in data 15 Gennaio 2007 al n. 438, Serie 1°, trascritto a Milano 2 in data 24 Gennaio 2007 ai numeri 11216/5722), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per restauro conservativo dell'immobile "Palazzo Cristina di Belgioioso",



che hanno generato alcuni obblighi ed impegni in capo alla società stessa, ma che in caso di vendita andranno a ricadere sui soggetti acquirenti a qualunque titolo, i quali rimarranno solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle convenzioni stesse (si vedano le convenzioni urbanistiche allegate alla presente).

In base alle suddette convenzioni è stato convenuto l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere su aree private di funzione pubblica e servitù perpetua di passaggio pedonale sull'area costituente il cortile privato e aree poste sulla "corte Cazzaniga" (mappale 313, foglio 7).

Sui box, tra cui quello oggetto della presente relazione, viene costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 18.03.2013 rep. n. 14533/4624, iscritto a Milano 2 in data 22.03.2013 ai nn. 27638/4412
  - importo ipoteca: 2.650.000,00 €;
  - importo capitale: 5.300.000,00 €.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 09.04.2025 al rep. n. 1107, trascritto a Milano 2 in data 02.05.2025 ai nn. 60669/42029.

*Tale formalità grava anche sugli altri immobili descritti nel presente elaborato peritale.*

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Atto di trasferimento** a favore di \*\*\* da potere di \*\*\*, derivante da atto del 07.11.2007 num. rep. 175817/21801, trascritto a Milano 2 il 22.11.2007 ai nn. 175718/92516.

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistica edilizia: **Nessuna difformità**

##### 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>n.p.</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>n.p.</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>n.p.</b>

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

**(dal 23.07.2003 ad oggi)**

\*\*\* in forza di atto di compravendita del 23.07.2003 rep. n. 94298/10232 a firma del Notaio \*\*\* e trascritto il 05.08.2003 ai nn. 121785/72823 da potere di \*\*\*.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

I fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967. Dall'ufficio tecnico del Comune di Locate di Triulzi sono state rese disponibili le seguenti pratiche:

- D.IA. prot. 9284 del 27/07/2006;
- D.IA. prot. 2581 del 23/02/2007;
- D.IA. prot. 14260 del 02/12/2009;
- D.IA. prot. 1252 del 27/01/2017;
- Richiesta agibilità parziale prot. 6621 del 21/05/2009;



- Richiesta agibilità parziale prot. 1520 del 04/02/2010;
- Richiesta agibilità parziale prot. 2196 del 21/02/2011;
- Richiesta agibilità parziale prot. 4619 del 15/04/2016;
- Richiesta agibilità parziale prot. 5016 del 12/04/2017;
- C.I.L.A. prot. 4451 del 03/04/2019;
- Permesso di costruire convenzionato n. 422 del 23/09/2004;
- D.I.A. prot. 11498 del 29/09/2006.

### Descrizione **box** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,65 m (larghezza) per 5,25 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **14 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 52, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, piano S2, rendita: € 31,09.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, terrapieno, box di terzi e corsello di manovra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera

*Pavimentazione interna:* tipologia: battuto cemento

## 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. In particolare si tiene conto del gravame imposto dal vincolo di pertinenza previsto dalla convenzione urbanistica, della comodità di accesso, della sua altezza interna, dell'eventuale presenza di infiltrazioni a soffitto.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Locate di Triulzi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Locate di Triulzi, 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
<b>A</b>	<b>box</b>	14	€ 11.200,00	<b>€ 11.200,00</b>
			€ 11.200,00	<b>€ 11.200,00</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:	<b>€ 1.680,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>Nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 9.520,00</b>
--	-------------------



**Beni in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc  
Lotto 010**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo di un altro edificio, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,65 m (larghezza) per 5,05 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **13,40 mq.**

La cessione della proprietà del presente box può avvenire esclusivamente con contestuale destinazione dello stesso a pertinenza di un'altra unità immobiliare situata nello stesso comune di Locate Triulzi.

Ciò in quanto trattasi di box inserito in autorimessa la cui edificazione è avvenuta in regime di convenzione urbanistica che ha previsto venisse costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 55, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, piano S2, rendita: € 28,87.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, terrapieno, box di terzi e corsello di manovra.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale in contesto residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: campi sportivi, spazi verdi, stazione e negozi al dettaglio.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nelle disponibilità del Custode delegato.

**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: Convenzione urbanistica*

La società \*\*\*, attuale esecutata, ebbe a stipulare con il Comune di Locate Triulzi due convenzioni urbanistiche,

- la prima, nel 2004 (atto del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077 Notaio \*\*\*, trascritta a Milano 2 in data 1 Ottobre 2004 ai numeri 139871/73603), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia anche con modifiche di destinazione per l'attuazione del piano particolareggiato e/o di recupero P.E.2 (denominato Castello – Palazzo Cristina di Belgioioso);

- la seconda, nel 2006 (atto in data 27 Dicembre 2006 numero 173780/20633 di Repertorio Notaio \*\*\*, registrato a Milano in data 15 Gennaio 2007 al n. 438, Serie 1°, trascritto a Milano 2 in data 24 Gennaio 2007 ai numeri 11216/5722), finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire per restauro conservativo dell'immobile "Palazzo Cristina di Belgioioso",



che hanno generato alcuni obblighi ed impegni in capo alla società stessa, ma che in caso di vendita andranno a ricadere sui soggetti acquirenti a qualunque titolo, i quali rimarranno solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle convenzioni stesse (si vedano le convenzioni urbanistiche allegate alla presente).

In base alle suddette convenzioni è stato convenuto l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere su aree private di funzione pubblica e servitù perpetua di passaggio pedonale sull'area costituente il cortile privato e aree poste sulla "corte Cazzaniga" (mappale 313, foglio 7).

Sui box, tra cui quello oggetto della presente relazione, viene costituito vincolo di pertinenzialità a favore degli edifici oggetto di convenzione (art. 9 della Convenzione del 27 Dicembre 2006 numero di rep. 173780/20633 che ha richiamato l'art. 10 della Convenzione del 13 Settembre 2004 n. di rep. 168197/18077).

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 18.03.2013 rep. n. 14533/4624, iscritto a Milano 2 in data 22.03.2013 ai nn. 27638/4412
  - importo ipoteca: 2.650.000,00 €;
  - importo capitale: 5.300.000,00 €.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 09.04.2025 al rep. n. 1107, trascritto a Milano 2 in data 02.05.2025 ai nn. 60669/42029.

*Tale formalità grava anche sugli altri immobili descritti nel presente elaborato peritale.*

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Atto di trasferimento** a favore di \*\*\* da potere di \*\*\*, derivante da atto del 07.11.2007 num. rep. 175817/21801, trascritto a Milano 2 il 22.11.2007 ai nn. 175718/92516.

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistica edilizia: **Nessuna difformità**

##### 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>n.p.</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>n.p.</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>n.p.</b>

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

**(dal 23.07.2003 ad oggi)**

\*\*\* in forza di atto di compravendita del 23.07.2003 rep. n. 94298/10232 a firma del Notaio \*\*\* e trascritto il 05.08.2003 ai nn. 121785/72823 da potere di \*\*\*.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

I fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967. Dall'ufficio tecnico del Comune di Locate di Triulzi sono state rese disponibili le seguenti pratiche:

- D.IA. prot. 9284 del 27/07/2006;
- D.IA. prot. 2581 del 23/02/2007;
- D.IA. prot. 14260 del 02/12/2009;
- D.IA. prot. 1252 del 27/01/2017;
- Richiesta agibilità parziale prot. 6621 del 21/05/2009;



- Richiesta agibilità parziale prot. 1520 del 04/02/2010;
- Richiesta agibilità parziale prot. 2196 del 21/02/2011;
- Richiesta agibilità parziale prot. 4619 del 15/04/2016;
- Richiesta agibilità parziale prot. 5016 del 12/04/2017;
- C.I.L.A. prot. 4451 del 03/04/2019;
- Permesso di costruire convenzionato n. 422 del 23/09/2004;
- D.I.A. prot. 11498 del 29/09/2006.

**Descrizione box di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Locate di Triulzi (MI) Via Martiri della Libertà snc.

Posta al piano secondo sotterraneo di un altro edificio, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,65 m (larghezza) per 5,05 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **13,40 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Locate di Triulzi con il Foglio 7, Mappale 825, Subalterno 55, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, piano S2, rendita: € 28,87.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: box di terzi, terrapieno, box di terzi e corsello di manovra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	13,40	1,00	13,40
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>13,40</b>		<b>13,40</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera

*Pavimentazione interna:* tipologia: battuto cemento

**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. In particolare si tiene conto del gravame imposto dal vincolo di pertinenza previsto dalla convenzione urbanistica, della comodità di accesso, della sua altezza interna, dell'eventuale presenza di infiltrazioni a soffitto.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Locate di Triulzi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Locate di Triulzi, 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
<b>A</b>	<b>box</b>	13,40	€ 10.720,00	<b>€ 10.720,00</b>
			€ 10.720,00	<b>€ 10.720,00</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:  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 1.608,00**  
**Nessuna**  
**Nessuno**  
**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 9.112,00**

Relazione creata in data 01/10/2025  
Codice documento: E071-25-000068-001

il perito  
Ing. Gianluca Scotti

