

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da

N. Gen. Rep. 227 / 2024

Giudice: Dott.ssa Giulia I. LOI
Custode Giudiziario: Dott. Angelo Di Primo

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Bruno Zagarese
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.462
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. ZGRBRN65B25A783W – P.IVA 00998830624

con studio in Lodi (LO) – Via Colle Eghezzone n.5
telefono 0371425241
cellulare: 3355737839
fax 0371425241
e-mail: bruno.zagarese@libero.it



**Bene immobile sito alla via della Resistenza n° 21
del Comune di San Giuliano Milanese (MI)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di una casa di abitazione unifamiliare, composta da piano terra e primo, che insiste su un lotto di proprietà avente maggiori dimensioni, il tutto sito alla via della Resistenza n° 21 del Comune di San Giuliano Milanese (MI).

La casa di abitazione presenta l'accesso dall'area cortilizia di proprietà esclusiva su cui insiste il fabbricato a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla strada pubblica mediante due accessi pedonali. In particolare, al piano terra del fabbricato, si accede direttamente dall'area cortilizia. Al piano primo si accede dall'area cortilizia mediante una scala aperta in muratura oltre che da una piccola scala a chiocciola, con struttura in metallo, ubicata all'interno del fabbricato.

Sotto il profilo architettonico, la casa di abitazione risulta composta dai seguenti locali: al piano terra, quattro locali deposito non residenziali, di cui uno ricavato in luogo dell'originario locale box, ed un piccolo locale w.c. (*si precisa che tale locale non risulta autorizzato*); al piano primo, un ampio locale soggiorno/pranzo, dotato di angolo cottura e finestre, un locale bagno, dotato di balcone; due camere, entrambe dotate di rispettive finestre.

Sotto il profilo edilizio la casa di abitazione, al piano terra, presenta le seguenti caratteristiche: altezza pari a circa 1,80 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta di accesso a doppio battente in legno; luci per l'areazione, dotate di infissi del tipo a vasistas ed inferriate esterne; pareti finite a civile e tinteggiate; il piccolo locale w. c. presenta una pavimentazione ed un rivestimento in piastrelle di monocottura e risulta dotato di lavabo, tazza w. c. e piccola vasca da bagno. Al piano primo, la casa presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza pari a circa 2,69 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta di accesso blindata ad anta singola; finestre dotate di infissi del tipo a battente; porte interne, del tipo a scomparsa; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno a servizio dell'alloggio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; bidet, lavabo e vasca da bagno, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'area cortilizia esterna su cui insiste il fabbricato, interamente recintata e ben delimitata dalle restanti proprietà confinanti, si presenta a giardino, in parte, e pavimentata, per la restante porzione. All'interno di tale area, a ridosso di una delle pareti perimetrali del fabbricato, insiste anche una tettoia in legno da rimuovere, in quanto non risulta autorizzata.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, la casa di abitazione oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 139,00 mq (*piano terra, primo ed area esterna*).

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- *Casa di abitazione ed area cortilizia*, Foglio 9 di San Giuliano Milanese, mappale 22, Sub. 1; Categoria: A/7; Classe: 1; Consistenza: 4,5 vani; Rendita: 464,81 € e scheda intestata a ***** (***** - *****), proprietà per 90/100, e ad ***** (***** - *****), proprietà per 10/100;
- *Locale autorimessa (ad oggi annesso ai locali al piano terra)*, Foglio 9 di San Giuliano Milanese, mappale 22, Sub. 2; Categoria: C/6; Classe: 6; Consistenza:



15 mq; Rendita: 44,16 € e scheda intestata a ***** ***** (*****
***** _ *****), proprietà per 90/100, e ad ***** ***** (***** _
*****), proprietà per 10/100.

Le coerenze dell'intero bene oggetto di stima (*casa di abitazione con annessa area scoperta di proprietà*) sono le seguenti: a Nord, via della Resistenza; ad Est, beni al mappale 23; a Sud, via della Resistenza; ad Ovest, beni al mappale 10.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi centrale, residenziale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
Servizi offerti dalla zona: discreti.
Principali centri limitrofi: Milano e San Donato Milanese
Collegamenti pubblici: Autobus e ferrovia.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo eseguito, l'intero bene oggetto di stima risultava occupato dal Sig. ***** ***** in forza di un Contratto di Locazione registrato ed opponibile alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (alla data del 05.03.2026):

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

4.1.1. **Convenzioni edilizie:** Nessuna.

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

4.1.3. **Atti per costituzione servitù:** Nessuna.

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

Per eventuali altre limitazioni a carico dei beni oggetto di vendita, si rimanda all'atto di provenienza allegato al presente rapporto di stima che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto del Notaio ***** ***** del 21.04.2011 (n. 1915/1758 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 03.05.2011 (nn. 49628/11021)
A favore: ***** *****
A carico: *****
Importo capitale: 225.000,00 €
Importo Ipoteca: 405.000,00 €
Beni: Fg. 9 di San Giuliano Milanese, mappale 22 Subb. 1 e 2;
- Ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione in forza di Atto dell'***** *** ***** del 01.12.2001 (n. 16528/6821 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 02.12.2021 (nn. 172401/32047)
A favore: *****
A carico: *****
Importo capitale: 71.212,42 €
Importo Ipoteca: 142.424,84 €
Beni: quota pari a 90/100 dei beni censiti al Fg. 9 di San Giuliano Milanese, mappale 22 Subb. 1 e 2;
- Ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione in forza di



Atto dell'***** *** **** del 06.10.2023, iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 09.10.2023 (nn. 134697/23686)

A favore: *****

A carico: *****

Importo capitale: 265.750,43 €

Importo Ipoteca: 531.500,86 €

Beni: quota pari a 90/100 dei beni censiti al Fg. 9 di San Giuliano Milanese, mappale 22 Subb. 1 e 2;

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di ***** ***** ***** con sede in ***** , contro ***** ***** e ***** ***** , emesso dal Tribunale di Lodi in data 04/11/2024 (n° 3601 di Rep.), trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 11/12/2024 (nn° 167364/118204) per la somma di € 163.840,80.
Beni colpiti: Fg. 9 di San Giuliano Milanese mappale 22 Subb. 1 e 2.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** Nessuna.

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale e nei limiti delle stesse, lo scrivente ha accertato che l'intero fabbricato oggetto di stima risulta edificato in data antecedente al primo Settembre 1967. Alla luce del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che

i beni oggetto di stima presentano uno stato dei luoghi che non risulta conforme a quello riportato nei grafici allegati agli atti autorizzativi presenti presso l'archivio dell'ufficio.

Alla luce di quanto accertato ed esposto in precedenza, il futuro aggiudicatario del lotto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante l'esecuzione delle opere necessarie a ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato dal Comune e riportato nei grafici allegati agli atti amministrativi autorizzativi allegati alla presente relazione, ripristino del locale box al piano terra e rimozione locale w. c. e della tettoia esterna, oltre che a presentare una pratica edilizia per chiedere il rilascio di idoneo Titolo Edilizio in Sanatoria per le restanti difformità, eliminazione muro di spina, apertura vuoto nel solaio, ecc. A tal fine, dal prezzo di vendita si sosterà il costo per lo svolgimento della suddetta attività che, a corpo, si stima pari ad € 18.000,00. Inoltre, si allega alla presente il Certificato di Idoneità Statico (C.I.S.) dell'intero edificio che sarà necessario allegare alla pratica edilizia da presentare all'Ufficio Tecnico per il rilascio del Titolo Edilizio in Sanatoria.

N. B. = l'importo stimato è da ritenersi puramente indicativo ed ottenuto con calcoli sommari, ciò in quanto l'importo effettivo potrà essere determinato solo sulla base di un Progetto delle opere di ripristino oltre che alla luce degli oneri quantificati dall'Ufficio Tecnico comunale, all'atto del rilascio della sanatoria edilizia (operazione non prevista nell'incarico assegnato allo scrivente).

4.3.2. **Conformità catastale:** le schede catastali dell'intero bene oggetto di stima non sono del tutto conformi allo stato dei luoghi.

Alla luce di tanto, il futuro aggiudicatario del lotto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, dovrà provvedere alla presentazione presso i competenti Uffici di una scheda catastale aggiornata. A tal fine, dal prezzo di vendita si sosterà il costo per lo svolgimento della suddetta attività che, a corpo, si stima pari ad € 1.000,00, compreso oneri tecnici e diritti da versare.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica;
- 5.2 Per tutte le altre informazioni non espressamente menzionate, si rimanda all'atto di provenienza del bene allegato alla presente che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato;
- 5.3 Si precisa che, all'atto del sopralluogo eseguito, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnici a servizio dell'alloggio, in particolare non è stato possibile accertare il corretto funzionamento dell'impianto di riscaldamento oltre che la corretta installazione sia della caldaia a servizio dello stesso sia della relativa canna fumaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- 6.1.1 ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari ai 90/100 dell'intero, e ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari ai 10/100 dell'intero. I predetti risultano proprietari dal 03.05.2011 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio **** in data 21.04.2011 (nn° 1914/1757) e trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data in data 03.05.2011 (nn. 49627/28571). I Signori ***** avevano acquistato i beni dai Signori ****, ****, ****, *****.

6.1.2 Precedenti proprietari

- ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari a 1/6 dell'intero, ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari a 1/6 dell'intero, ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari a 3/6 dell'intero, ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari a 1/6 dell'intero. I predetti risultano proprietari dal 01.01.2010 al 03.05.2011 in forza di Successione testamentaria in morte di ***** deceduta in data 01.01.2010, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 24.08.2010 (nn° 110401/65759).

Note:

In data 03.05.2011 (nn. 49626/28570) risulta trascritta accettazione tacita di eredità in forza di Atto del Notaio **** del giorno 21.04.2011;

- **Anteriormente al ventennio**, i beni in narrativa appartenevano ai Signori ***** (***** - *****), piena proprietaria della quota ideale ed indivisa pari ad 1/2 dell'intero, e ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari ad 1/2 dell'intero, in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** in data 27.12.1990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.01.1991 (nn° 10481/8656).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Milanese, lo scrivente ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:
 - Autorizzazione per Esecuzione Opere Edilizie (Pratica n° 61/56) rilasciata, in data 16.10.1956, alla Signora ***** per le opere di realizzazione della casa di abitazione in narrativa.



Casa di abitazione composta da piano terra e primo di cui al punto A

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di una casa di abitazione unifamiliare, composta da piano terra e primo, che insiste su un lotto di proprietà avente maggiori dimensioni, il tutto sito alla via della Resistenza n° 21 del Comune di San Giuliano Milanese (MI).

La casa di abitazione presenta l'accesso dall'area cortilizia di proprietà esclusiva su cui insiste il fabbricato a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla strada pubblica mediante due accessi pedonali. In particolare, al piano terra del fabbricato, si accede direttamente dall'area cortilizia. Al piano primo si accede dall'area cortilizia mediante una scala aperta in muratura oltre che da una piccola scala a chiocciola, con struttura in metallo, ubicata all'interno del fabbricato.

Sotto il profilo architettonico, la casa di abitazione risulta composta dai seguenti locali: al piano terra, quattro locali deposito non residenziali, di cui uno ricavato in luogo dell'originario locale box, ed un piccolo locale w.c. (*si precisa che tale locale non risulta autorizzato*); al piano primo, un ampio locale soggiorno/pranzo, dotato di angolo cottura e finestre, un locale bagno, dotato di balcone; due camere, entrambe dotate di rispettive finestre.

Sotto il profilo edilizio la casa di abitazione, al piano terra, presenta le seguenti caratteristiche: altezza pari a circa 1,80 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta di accesso a doppio battente in legno; luci per l'areazione, dotate di infissi del tipo a vasistas ed inferriate esterne; pareti finite a civile e tinteggiate; il piccolo locale w. c. presenta una pavimentazione ed un rivestimento in piastrelle di monocottura e risulta dotato di lavabo, tazza w. c. e piccola vasca da bagno. Al piano primo, la casa presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza pari a circa 2,69 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta di accesso blindata ad anta singola; finestre dotate di infissi del tipo a battente; porte interne, del tipo a scomparsa; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno a servizio dell'alloggio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; bidet, lavabo e vasca da bagno, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'area cortilizia esterna su cui insiste il fabbricato, interamente recintata e ben delimitata dalle restanti proprietà confinanti, si presenta a giardino, in parte, e pavimentata, per la restante porzione. All'interno di tale area, a ridosso di una delle pareti perimetrali del fabbricato, insiste anche una tettoia in legno da rimuovere, in quanto non risulta autorizzata.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, la casa di abitazione oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 139,00 mq (*piano terra, primo ed area esterna*).

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- *Casa di abitazione ed area cortilizia*, Foglio 9 di San Giuliano Milanese, mappale 22, Sub. 1; Categoria: A/7; Classe: 1; Consistenza: 4,5 vani; Rendita: 464,81 € e scheda intestata a ***** (***** - *****), proprietà per 90/100, e ad ***** (***** - *****), proprietà per 10/100;
- *Locale autorimessa (ad oggi annesso ai locali al piano terra)*, Foglio 9 di San Giuliano Milanese, mappale 22, Sub. 2; Categoria: C/6; Classe: 6; Consistenza: 15 mq; Rendita: 44,16 € e scheda intestata a ***** (***** - 22.09.1988), proprietà per 90/100, e ad ***** (***** - *****), proprietà per 10/100.

Le coerenze dell'intero bene oggetto di stima (*casa di abitazione con annessa area scoperta di proprietà*) sono le seguenti: a Nord, via della Resistenza; ad Est, beni al mappale 23; a Sud, via della Resistenza; ad Ovest, beni al mappale 10.



SUPERFICI				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra (non residenziale)	Sup. reale lorda (mq)	68,00	0,60	40,80
Piano primo	Sup. reale lorda (mq)	68,00	1,00	68,00
Balcone	Sup. reale lorda (mq)	3,00	0,35	1,05
Totale		139,00		109,85
Totale arrotondato				110,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura e cemento armato

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: misto in latero-cemento

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a tetto

Tramezzatura interna Tipologia: laterizio

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a scomparsa in legno
Condizioni: discrete

Infissi esterni (componente edilizia) tipologia: a battente
condizioni: discrete

Rivestimento (componente edilizia) ubicazione: bagno
materiale: piastrelle
condizioni: discrete

Pavimenti (componente edilizia) Ubicazione: alloggio
materiale: piastrelle
Condizioni: discrete

IMPIANTI

Gas (impianto) alimentazione: metano
tipologia:
conformità: da verificare

Elettrico (impianto) tensione: 220 V
tipologia: sottotraccia
conformità: da verificare

Fognatura (impianto) tipologia: da verificare

Idrico (impianto) alimentazione: diretta da rete comunale

Termico (impianto) tipologia: autonomo
diffusori: radiatori
conformità: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni è stato adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che giunge alla determinazione del valore cercato attraverso una comparazione del bene oggetto di valutazione con i prezzi formatisi sul libero mercato per la compravendita di beni assimilabili a quello in valutazione. Inoltre, il presente giudizio di stima



ha tenuto conto della natura del bene, dell'ubicazione territoriale, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie ed alle autorizzazioni amministrative.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Milanese;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - *Prezzi degli immobili in Milano e Provincia edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;*
 - *Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate;*
 - *Osservatorio Immobiliare edito da "Il Sole 24 Ore";*
 - *Indagini di mercato, con relative comparazioni, su compravendite avvenute negli ultimi anni di beni immobili assimilabili a quelli oggetto di valutazione;*

8.3. Valutazione corpi

A. Casa di abitazione con annessa area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario	valore complessivo
Casa di abitazione ed area scoperta	110,00	€/mq 2.300,00	€ 253.000,00
			Totale € 253.000,00

- Valore complessivo intero bene: **€ 253.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 253.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Casa di abitazione ed area scoperta	139,00	€ 253.000,00	€ 253.000,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 37.950,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **- Nessuno**
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale **- € 19.000,00**
- 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 **€ 196.050,00**
- Che si arrotondano pari a: **€ 200.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 06/03/2026

Il perito
Dott. Ing. Bruno Zagarese

