



Tribunale Ordinario - Lodi

Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari

RGE: 219/2022 riunita alla RGE 183/2024

G.E.: CAPOBIANCO MASSIMO

Professionista Delegato: Dott. Rag. Andrea Coli

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E.219/2022 riunita alla RGE 183/2024**, delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Andrea Coli con studio in Colturano (MI) - Via delle Industrie n. 25, tel. 3475357772 indirizzo mail andrea@studioandreacoli.com indirizzo PEC andrea.coli@pec.aaaspa.it

promossa da: GESTINV NPL SRL

Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196

Gestore della vendita telematica Astalegale.net - www.spazioaste.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Andrea Coli professionista delegato alla vendita immobiliare nella procedura di cui in epigrafe; Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale Ordinario - Lodi Dott.ssa CAPOBIANCO MASSIMO - Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. darà luogo alla vendita telematica sincrona degli immobili pignorati di seguito descritti, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

- a) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- b) Descrizione lotto e dettaglio della gara

LOTTO 1:

- Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giuliano Milanese (MI) – Via Fratelli Cervi 2/4 identificato al catasto fabbricati del Comune al foglio 9, particella 235, subalterno 2,

categoria A/3, classe 3, superficie mq. 82 (incluse aree scoperte), vani 4,5, piano T, rendita catastale euro 395,09;

- Piena proprietà del box sito in San Giuliano Milanese (MI) – Via Nazario sauro Snc identificato al catasto fabbricati del Comune al foglio 9, particella 404, subalterno 6, categoria C/6, classe 5, superficie mq. 13, piano T, rendita catastale euro 32,90;

Data della vendita: 18/09/2026 ore 11:00. Prezzo base: Euro 99.700,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 74.775,00.

La vendita si terrà presso il Tribunale di Lodi presso la sala Aste adibita e sita al piano -1.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia.

Sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 74.775,00 (euro settantaquattromilasettecentosettantacinque/00), con rilancio minimo di euro 1.000,00 (euro mille/00).

Le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione;

la gara si svolgerà nella modalità “sincrona telematica”, così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita.

Coloro che intendono partecipare **alla gara** devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:

- l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e **andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia “offertapvp.dgsia@giustiziacert.it”, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale.**

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso

di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;

- il bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore contraddistinto dal seguente IBAN: **IT 75 A 03268 22300 052136399670** aperto sulla Banca Sella, piattaforma www.spazioaste.it, **intestato a Astalegale.net spa** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale **"Tribunale di Lodi, versamento cauzione"**;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

1. dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure:
2. dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
 - b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

- **il presentatore deve coincidere con l'offerente**, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;

- all'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

- certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
- la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L' offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al professionista delegato, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita

telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale Ordinario - Lodi. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1- in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2. in caso di pluralità di offerte:

- alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente, a mezzo e-mail/chat.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta e al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione;

L'aggiudicatario, nel termine indicato per il versamento del residuo prezzo dovrà, altresì, provvedere a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585, 4^a comma c.p.c. 22 D.Lgs. 21/11/2007, n. 231. Il mancato rilascio della dichiarazione ex art. 585, 4^a comma c.p.c., potrà comportare, tra l'altro, la sospensione della vendita, l'omessa emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e la revoca dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet all'indirizzo www.tribunale.lodi.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché sui quotidiani previsti nell'ordinanza di vendita. L'annuncio di vendita sarà pubblicato altresì nella sezione "**vetrina permanente**" a cura di Astalegale.net SpA.

Il custode giudiziario dell'immobile è il **Dott. Rag. Andrea Coli** a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato, ad oggi occupato.

BREVE DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione di San Giuliano Milanese (MI), Via Fratelli Cervi n. 2/4.**

Appartamento a primo rialzato facente parte di un condominio di cinque piani fuori terra sito in comune di San Giuliano Milanese (MI) Via Fratelli Cervi, 2/4.

L'appartamento, il cui accesso avviene dal vano scala condominiale privo di ascensore, è composto da soggiorno, cucina, un ampio disimpegno notte in cui sono stati collocati due letti ed un armadio a ponte, una camera da letto ed un servizio igienico, oltre ad un piccolo balcone con accesso dal soggiorno.

Il bene è in sufficiente stato di conservazione, come le parti comuni del condominio.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 65,00 millesimi di proprietà del condominio e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 83.

Identificato al catasto del comune al Foglio 9 Particella 235 Subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie mq. 82 (incluse aree scoperte), vani 4,5 piano T, rendita: euro 395,09

- **Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Box di San Giuliano Milanese (MI), Via Nazario Sauro Snc.**

Box a primo terra facente parte di un complesso condominiale sito in comune di San Giuliano Milanese (MI) Via Nazario Sauro, snc.

Il bene è in sufficiente stato di conservazione, come le parti comuni condominiali.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 24,56 millesimi di proprietà del condominio e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 13.

Identificato al catasto del comune al Foglio 9 Particella 404 Subalterno 6, categoria C/6, classe 5, superficie mq. 13, piano T, rendita: euro 32,90.

Colturano, 18 maggio 2026

Il Professionista Delegato Andrea Coli

ING. BRUNILDE CORNALBA

c/o A&B ENGINEERING ING. BRUNILDE CORNALBA ING. EMANUELE D'AMBROSIO
Corso Giuseppe Mazzini, 39 - 26900 Lodi
Tel. 0371 439044
C.F. e P.IVA 06986160965
www.aebstudiotecnico.it

TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata N. Gen. Rep. 219/2022

promossa da

contro

RIUNITA A

Esecuzione Forzata N. Gen. Rep. 183/2024

promossa da

contro

e

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi
Custode Giudiziario Dott. Andrea Coli

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A – LOTTO 1

Aggiornamento 20 maggio 2025

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento a primo rialzato facente parte di un condominio di cinque piani fuori terra sito in comune di San Giuliano Milanese (MI) Via Fratelli Cervi, 2/4.
L'appartamento, il cui accesso avviene dal vano scala condominiale privo di ascensore, è composto da soggiorno, cucina, un ampio disimpegno notte in cui sono stati collocati due letti ed un armadio a ponte, una camera da letto ed un servizio igienico, oltre ad un piccolo balcone con accesso dal soggiorno.
Il bene è in sufficiente stato di conservazione, come le parti comuni del condominio.
All'unità immobiliare in oggetto spettano 65,00 millesimi di proprietà del condominio e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 83.

Identificato al catasto fabbricati del comune di San Giuliano Milanese (MI) come segue:

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

- Foglio 9 Particella 235 Subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie mq. 82 (incluse aree scoperte), vani 4,5 piano T, rendita: euro 395,09.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 del box a primo terra facente parte di un complesso condominiale sito in comune di San Giuliano Milanese (MI) Via Nazario Sauro, snc.



Il bene è in sufficiente stato di conservazione, come le parti comuni condominiali.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 24,56 millesimi di proprietà del condominio e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 13.

Identificato al catasto fabbricati del comune di San Giuliano Milanese (MI) come segue:

- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Foglio 9 Particella 404 Subalterno 6, categoria C/6, classe 5, superficie mq. 13, piano T, rendita: euro 32,90

2 - CONFORMITA' URBANISTICA

Conformità urbanistico edilizia:

Appartamento: alla luce della documentazione reperita tramite l'ufficio tecnico del Comune di San Giuliano Milanese, non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico edilizia in quanto il muro di separazione tra l'unità immobiliare oggetto della presente e l'unità immobiliare confinante non è stato realizzato come nelle tavole progettuali allegate all'autorizzazione edilizia. Anche parte dei tavolati interni sono stati modificati.

Dette difformità potranno essere regolarizzate con una sanatoria presentata da entrambe le proprietà.

Box al mapp.404 sub.6: Conforme

Conformità catastale:

Appartamento: non è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale in quanto è stata modificata la distribuzione interna dei tavolati del disimpegno e del ripostiglio al fine di creare una seconda camera da letto. Dette difformità sono regolarizzabili solo successivamente alla regolarizzazione urbanistico edilizia.

Box al mapp.404 sub.6: Non Conforme. Regolarizzare l'altezza sulla scheda catastale mediante presentazione DOCFA (che ammonta ad €. 615,37 comprensivo di iva e contributi di legge).

Pratiche edilizie

tipologia pratica	protocollo	note
Autorizzazione edilizia per appartamento	n. [redacted] del [redacted]	
Autorizzazione edilizia per box	n. [redacted] del [redacted]	
Certificato di abitabilità	del [redacted] relativo all'autorizzazione edilizia n. [redacted]	

3 - DIRITTI REALI – COMPROMIETI ED ALTRO

Appartamento fg. 9 mapp. 235 sub. 2

dal 26/08/2018 ad oggi

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
proprietari per successione in morte di [redacted] c.f. [redacted]
deceduta il [redacted] registrata il [redacted] al n. [redacted] e trascritta a Milano 2 il [redacted] ai nn. [redacted] devoluta per legge.
Accettazione tacita di eredità del [redacted] rep. [redacted] e trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted]

dal 08/01/2015 al 26/08/2018

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 3/27) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 3/27) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 3/27) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 18/27) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
proprietari per successione in morte di [redacted] c.f. [redacted]
deceduto il [redacted] registrata il [redacted] al n. [redacted] e trascritta a Milano 4 il [redacted] ai nn. [redacted]
devoluta per legge.
Risulta trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted] accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted]
da parte degli eredi sig.ri [redacted], [redacted], [redacted] con atto giudiziario del [redacted] rep. [redacted]
rettificata in data [redacted] ai nn. [redacted] per errata indicazione del Comune dell'immobile n. 1
nell'unità negoziale n. 1.



dall'ante ventennio al 08/01/2015

Intestato [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
proprietari in forza di atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] rep.
n. [redacted] e trascritto il [redacted] ai nn. [redacted].

Box fg. 9 mapp. 404 sub. 6

Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

dal 26/08/2018 ad oggi

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
proprietari per successione in morte di [redacted] c.f. [redacted]
deceduta il [redacted] registrata il [redacted] al n. [redacted] e trascritta a Milano
2 il [redacted] ai nn. [redacted] devoluta per legge.
Accettazione tacita di eredità del [redacted] rep. [redacted] e trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted].

dal 02/11/2012 al 26/08/2018

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/1) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
proprietaria per successione in morte di [redacted] c.f. [redacted]
deceduto il [redacted] registrata il [redacted] al n. [redacted] e trascritta il [redacted] ai nn. [redacted]
devoluta per legge.

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità sullo specifico bene, appartenente tuttavia allo stesso asse ereditario del bene al Foglio 9 mapp. 225 sub. 25 sul quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a favore di [redacted] contro [redacted] del [redacted] rep. [redacted] trascritta il [redacted] ai nn. [redacted].

dal 23/01/2007 al 02/11/2012

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/1) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
proprietario per dichiarazione di successione in morte di [redacted] c.f. [redacted]
deceduta il [redacted] presentata il [redacted] al n. [redacted], non trascritta, devoluta
per testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio [redacted] in data [redacted] rep
n. [redacted], registrato il [redacted] al n. [redacted] serie 1.

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità sullo specifico bene, appartenente tuttavia allo stesso asse ereditario del bene al Foglio 9 mapp. 225 sub. 25 sul quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a favore di [redacted] contro [redacted] del [redacted] rep. [redacted] trascritta il [redacted] ai nn. [redacted].

dall'ante ventennio al 23/01/2007

Intestato [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
proprietari in forza di atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] rep.
n. [redacted] e trascritto il [redacted] ai nn. [redacted].

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted]
contro [redacted] (per la quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
a firma del Tribunale di Lodi in data [redacted] al n. Rep. [redacted] trascritto a Lodi in data
[redacted] ai nn. [redacted].

Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted]
[redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] (per la quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (per la quota di proprietà 1/3) nata a [redacted] il [redacted]
[redacted] c.f. [redacted] a firma del Tribunale di Lodi in data [redacted] al n. Rep. [redacted]
trascritto a Lodi in data [redacted] ai nn. [redacted].

Altre trascrizioni:

Divisione Giudiziale del [redacted] a firma del Tribunale di Lodi rep. n. [redacted] trascritta in data [redacted] ai n.
[redacted] a favore di [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted]
c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nata a [redacted] il [redacted]
c.f. [redacted] contro [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted]



██████████ c.f. ██████████ e ██████████ (quota di proprietà 1/3) nata a ██████████
il ██████████ c.f. ██████████.

5 - VALORE

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. € 100.334,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
con regolarizzazione urbanistico e/o catastale. € 99.718,63

il perito
Ing. Brunilde Cornalba

