
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

***** e *****

N. Gen. Rep. 00135/24

Giudice Dr.ssa **Luisa Dalla Via**

Custode Giudiziario **Dr.ssa. Alessandra Valdameri**

ELABORATO PRIVACY

Tecnico incaricato: Arch. Laura Boriani

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 101

iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. RG 1447/2008

C.F. BRNLRA62H65E648V- P.Iva 08353760963

con studio in Lodi (Lodi) via Vistarini, 62

telefono: 0371 427199

email: lab.architecture.LB@gmail.com



**Beni in San Giuliano Milanese (MI) Via della Resistenza, 18
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con cantina* sito in San Giuliano Milanese (MI) in Via della Resistenza n. 18 (catastalmente Via della Resistenza 1416).

L'immobile è situato all'interno di una palazzina condominiale di quattro piani fuori terra complessivi, priva di ascensore. L'appartamento staggito, posto al piano terzo, è così composto: corridoio, soggiorno, bagno, cucina.

*N.B. Il cespite risulta comprensivo di una cantina, posta al piano seminterrato, rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare. Tuttavia non è stato possibile individuarla fisicamente in loco, nonostante le verifiche effettuate durante i sopralluoghi e l'analisi della documentazione ipocatastale disponibile. Per maggiori approfondimenti al riguardo, si rinvia al paragrafo 5 della presente relazione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 42 (esclusa cantina)

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Milanese intestata a:

***** e

per la quota pari a 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in comunione legale dei beni - Foglio 9, p.lla 158, sub. 25, categoria A/5, classe 3, superficie cat. 37 mq, piano S1 - 3, rendita: 117,75 €.

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune; appartamento di proprietà di terzi; Via della Resistenza; appartamento di proprietà di terzi; corridoio comune da cui si accede e appartamento di proprietà di terzi;
- della cantina: sconosciuti in quanto non individuata fisicamente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Melegnano, Lodi, Milano, San Donato Milanese

Collegamenti pubblici: ferrovia; autobus, tangenziale, autostrada (Casello A1 - Melegnano), aeroporto (Linate).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *****
***** contro ***** e *****

***** e *****

***** per la quota pari a 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in comunione legale dei beni, a firma di Notaio Dr. ***** in data 21/10/2003 rep. n. 16854 iscritta a Milano 2 in data 31/10/2003 ai nn. 33310/158196

- importo ipoteca: 202.500,00 €
- importo capitale: 135.000,00 €



Iscrizione volontaria (attiva) IN RINNOVAZIONE derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *****
***** contro *****
***** e *****
***** per la quota pari a 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in comunione legale dei beni, a firma di Notaio Dr. ***** in data 21/10/2003 rep. n. 16854 iscritta a Milano 2 in data 11/10/2023 ai nn. 23872/135795
– importo ipoteca: 202.500,00 €
– importo capitale: 135.000,00 €
La predetta ipoteca in rinnovazione è stata iscritta su richiesta di *****

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di *****
***** contro *****
***** e *****
***** per la quota pari a 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in comunione legale dei beni, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 31/07/2024 al n. 2180, trascritto a Milano 2 in data 05/08/2024 ai nn. 79410/111175

INTERVENTO N. 1:

In data 06/05/2025 *****

***** depositava intervento ex art. 499 c.p.c. nella presente procedura in via privilegiata ipotecaria, per l'importo di € 73.995,09 oltre interessi successivi al 15.10.2024. Riservandosi di meglio dettagliare e di quantificare il credito al momento della redazione della nota di precisazione del credito e chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita.

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:

Per la verifica della conformità tra lo stato rilevato e lo stato legittimo dell'edificio ricostruito come stabilito dal novellato art. 9 bis, comma 1 bis, occorre far riferimento alle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di S. Giuliano Milanese, previa ricerca della scrivente sulla piattaforma InPratica, cui l'A.C. ha affidato il servizio di gestione dell'accesso agli atti edilizi, ricerca impostata secondo i più differenti criteri così da individuare tutte le pratiche edilizie presenti in archivio. Pertanto si declina sin d'ora qualsiasi responsabilità nel caso di successivo rinvenimento di ulteriore documentazione che non fosse disponibile sulla piattaforma per eventuali questioni riferibili alla mancata digitalizzazione degli archivi o altre situazioni archivistiche.

Si premette che:

- la presente verifica di stato legittimo è redatta sulla scorta delle normative vigenti alla data di redazione della presente relazione;
- gli elaborati grafici a corredo dell'Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili in data 13 aprile 1956 (da qui in poi P.E. 13/56), riportano un'unica planimetria per tutti i piani di cui è composta la palazzina: *cd piano tipo* e risultano carenti di alcune misure;
- il piano seminterrato che ospita le cantine, risulta rappresentato senza alcuna partizione interna;
- la presente verifica è riferita all'unità immobiliare staggita, pur facendo essa parte di un edificio condominiale (realizzato in forza di un unico titolo abilitativo) che presenta parti comuni. Il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia – T.U.E. come novellato dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105), stabilisce infatti all'art. 1-ter: *Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.*

Dal confronto tra gli elaborati grafici a corredo della P.E. 13/56 e lo stato attuale



dell'appartamento, risulta immediatamente evidente che l'intero piano terzo (nonché l'immobile tutto) è stato oggetto di una sostanziale variante in corso di costruzione. Risultano:

- diversa consistenza e diversa distribuzione interna dell'alloggio
- assenza di un balcone in nicchia sul fronte nord e aggiunta di un balconcino sul fronte sud.

Tali differenze possono essere ricondotte all'epoca di costruzione della palazzina (anno 1955-56), trattandosi di variazioni eseguite in corso d'opera dal costruttore e non ufficialmente documentate, secondo la prassi dell'epoca. La diversa conformazione dell'alloggio interessa, infatti, anche le unità adiacenti, generando una planimetria del piano sensibilmente diversa rispetto alla rappresentazione del *piano tipo* contenuta negli elaborati di progetto, includendo altresì una differente collocazione della scala ovest e, conseguentemente, dell'accesso dalla pubblica via.

Al fine di regolarizzare tali difformità, è applicabile la fattispecie prevista dall'art. 34-ter *Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo* del T.U.E. che al comma 1 recita:

Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34 bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

A tale proposito, dalle *Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)* emanate dal Ministero Infrastrutture e Trasporti si evince che:

La disposizione è funzionale a regolare le varianti realizzate in sede esecutiva relative ad un titolo rilasciato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977. Deve, infatti, considerarsi che prima dell'entrata in vigore di tale legge non era disciplinata l'ipotesi di parziale difformità dal titolo, né erano regolate le varianti in corso d'opera, che, quindi, non venivano presentate.

Le predette difformità potranno essere sanate ai sensi del comma 3 del citato art. 34-ter del T.U.E:

Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

Ancora le Linee Guida M.I.T. precisano che:

Ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata, di cui agli articoli 36 e 36-bis del Testo unico. Il rinvio operato all'articolo 36-bis, commi 4 e 6, è volto esclusivamente a regolare aspetti di natura procedurale e non può, pertanto, estendersi alle disposizioni che regolano la verifica di conformità ivi disciplinata.

L'aggiudicatario dovrà dunque farsi carico di presentare, a sua cura e spese, una S.C.I.A. in sanatoria.

Oneri presunti:

- Spese Tecniche presentazione pratica edilizia in sanatoria: circa € 1.000,00
- Oblazione di cui al comma 5 dell'art. 36-bis DPR 380/2001, € 516,00 (qui esposto nella misura minima, salvo conguaglio come determinabile dal Responsabile del procedimento ai sensi del medesimo comma 5 lettera b)
- Diritti segreteria circa € 100,00 (l'importo esatto dovrà essere verificato al momento alla presentazione della pratica)

Oneri totali presunti circa € 1.616,00

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale attualmente agli atti, depositata in data 09/01/1963, rappresenta la presenza di una cantina quale pertinenza dell'unità immobiliare pignorata. Tuttavia, a seguito di due distinti sopralluoghi e delle approfondite verifiche descritte al paragrafo 5, non è stato



possibile individuarne fisicamente la collocazione, né accertarne l'effettiva disponibilità. Inoltre dal confronto tra la detta planimetria e lo stato attuale rilevato, risulta la differente conformazione del tavolato divisorio con l'adiacente u.i.u. al sub. 26.

Si rende pertanto necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica Doc.Fa., che dovrà:

- correggere la difformità del tavolato divisorio con il subalterno 26;
- eliminare la cantina rappresentata, non essendo la stessa fisicamente individuabile e quindi non coerente con lo stato dei luoghi.

Oneri presunti:

- Spese tecniche presentazione pratica Doc.Fa. circa € 750,00
- Diritti catastali circa € 70,00

Oneri totali presunti circa € 820,00

Nel caso in cui l'aggiudicatario, a seguito di verifiche personali, riuscisse successivamente ad individuare con certezza la cantina, potrà procedere a propria cura e spese alla sua regolarizzazione mediante una nuova pratica catastale, da presentarsi autonomamente e con richiesta di attribuzione di subalterno separato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa: **€ 600,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **

L'informazione sopra riportata è stata estrapolata dalla documentazione pervenuta alla scrivente dall'Amministratore pro-tempore del Condominio, tramite nota via e-mail in data 16/07/2025.

** Dalla documentazione suddetta non è stato possibile estrapolare le informazioni sopra contrassegnate con doppio asterisco in quanto non enucleabili dalle somme dovute e non saldate dai soggetti oggi eseguiti e per le quali **il Condominio ha azionato la presente procedura esecutiva**. Il futuro aggiudicatario dovrà in ogni caso attivarsi per acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile staggito per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Dall'atto di compravendita con sottoscrizioni autenticate a firma del Dott. ***** in data 21/10/2003 rep. n. 16853/6098, trascritto a Lodi in data 31/10/2003 ai nn. 158195/94775 si riporta quanto segue:

...Omissis

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze dell'immobile in oggetto, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, individuate dall'art.1117 c.c., dai titoli di provenienza e dal Regolamento di Condominio in vigore e ivi determinata in millesimi 17,51 (diciassettevirgola cinquantuno).

... omissis ...

Avvertenza sulla cantina non individuata fisicamente

Si segnala che, pur essendo la cantina formalmente compresa nel pignoramento — in quanto rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare staggita e condividendone l'identificativo catastale — non è stato possibile individuarla fisicamente in loco, nonostante due distinti sopralluoghi (effettuati in data 18 e 23 luglio 2025) e un'approfondita ricerca documentale.

Tale ricerca ha riguardato:

- gli atti di provenienza dell'immobile staggito e di quello adiacente, risalenti agli anni immediatamente successivi alla costruzione del fabbricato (entrambi in origine intestati al medesimo soggetto),
- le planimetrie catastali di altre unità aventi cantine identificate autonomamente o accorpate ai rispettivi alloggi posti al piano dell'immobile staggito,

nonché

- l'ipotesi iniziale di un possibile scambio o confusione di identificativi catastali tra le diverse pertinenze.

Tuttavia, le risultanze dei sopralluoghi e la verifica materiale in loco hanno evidenziato la presenza effettiva di sole 6 porte cantina, a fronte delle 7 rappresentate nella planimetria allegata all'atto notarile del notaio ***** rep. n. 361 in data 19/09/1963 trascritto a Milano 2 in data 20/09/1963 ai nn. 52510/41670, relativo alla compravendita (da parte del medesimo soggetto - Sig. *****) dell'immobile oggi pignorato (allora identificato al Fg. 9 – part.IIIa 754 sub. 53 oggi Fg. 9 part.IIIa 158 sub. 25 (immobile oggi staggito)



nonché dell'adiacente appartamento al Fg. 9 – part.lla 754 **sub. 52** oggi Fg. 9 part.lla 158 sub. 26 (estraneo alla presente procedura).

Tale discrepanza lascia ipotizzare che la cantina in oggetto non sia di fatto mai stata realizzata, oppure sia stata accorpata ad altra unità, senza che tale modifica sia stata regolarmente documentata né rappresentata in catasto.

La presente circostanza è stata segnalata all'Ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione in data 25/07/2025, la quale, in data 31/07/2025 ha disposto di procedere come ipotizzato nella detta segnalazione, ossia di non attribuire alla cantina un valore autonomo nella stima, trattandosi di porzione accessoria, non localizzabile e di modesta entità e di descrivere in perizia e nell'avviso di vendita la segnalata criticità.

Si avverte, di conseguenza, **che l'aggiudicatario in sede post-aggiudicazione non potrà avanzare pretese o rivendicazioni per la mancata disponibilità della cantina stessa; resta comunque facoltà dell'aggiudicatario medesimo, a proprie cure e spese, effettuare ulteriori verifiche volte ad accertarne l'esistenza materiale ed a rivendicarne la proprietà.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari (ante ventennio):

proprietari ante ventennio dal 21/10/2003 ad oggi

– *****
– *****

per la quota pari a 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita con sottoscrizioni autenticate a firma del Dott. ***** in data 21/10/2003 rep. n. 16853/6098, trascritto a Lodi in data 31/10/2003 ai nn. 158195/94775

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. 13/56 – per lavori di nuova costruzione di casa di civile abitazione – Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili presentata in data 31/03/1956 da ***** e rilasciata in data 13/04/1956.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 15/10/1956.

Descrizione appartamento con cantina* di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con cantina* sito in San Giuliano Milanese (Mi) in Via della Resistenza n. 18 (catastalmente Via della Resistenza 1416).

L'immobile è situato all'interno di una palazzina condominiale di quattro piani fuori terra complessivi, priva di ascensore. L'appartamento staggito, posto al piano terzo, è così composto: corridoio, soggiorno, bagno, cucina.

***N.B.** Il cespite risulta comprensivo di una cantina, posta al piano seminterrato, rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare. Tuttavia, non è stato possibile individuarla fisicamente in loco, nonostante le verifiche effettuate durante i sopralluoghi e l'analisi della documentazione disponibile. Per maggiori approfondimenti al riguardo, si rinvia al paragrafo 5 della presente relazione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **42**

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Milanese intestata a: ***** e *****

***** per la quota pari a 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in comunione legale dei beni - Foglio 9, p.lla 158, sub. 25, categoria A/5, classe 2, vani 3, superficie cat. 37 mq, piano S1 - 3, rendita: 117,75 €.

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune; appartamento di proprietà di terzi; Via della Resistenza; appartamento di proprietà di terzi; corridoio comune da cui si accede e appartamento di proprietà di terzi;
- della cantina: sconosciuti in quanto non individuata fisicamente.

Edificato nel 1956. Altezza interna m 2,20 - 2,70 – 2,98



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	38,41	1,00	38,41
balconi	Sup. reale lorda	3,33	0,30	1,00
cantina* (vedi paragrafo 5)	Sup. reale lorda	0,00	0,25	0,00
	Sup. reale lorda	41,74		39,41

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: non ispezionabili.
Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: da verificare.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: da verificare.
Solai:	tipologia: non ispezionabile, condizioni: da verificare.
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: da verificare
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: da mantenere
Copertura:	tipologia: a terrazza, non ispezionabile.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: avvolgibili in plastica, condizioni: da mantenere
Infissi interni:	tipologia: a soffietto in plastica; condizioni scarse
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata
Manto di copertura:	materiale: non ispezionabile.
Pareti interne:	rivestimento in intonaco, condizioni generali scarse: presenza di fenomeni di umidità negli spigoli, verso l'esterno, in corrispondenza dell'innesto con il plafone
Pareti esterne:	materiale: muratura di laterizio, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da mantenere - presenza di parti ammalorate
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di materiale ceramico, condizioni sufficienti.
Plafoni:	materiale: stabilitura, condizioni: scarse: presenza di abbondanti tracce di infiltrazione dalla copertura; porzioni di controsoffitto in precarie condizioni;
Rivestimento interno	materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: da verificare, conformità: non reperito il certificato di conformità
Gas:	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni: da sostituire, conformità: non reperito il certificato di conformità
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: non reperito il certificato di conformità
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: non reperito il certificato di conformità
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: da mantenere/verificare.
Condizionamento:	tipologia autonomo, alimentazione elettrica, diffusore split, condizioni da verificare, conformità: non reperito il certificato di conformità

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo Comparativo (Market Comparison Approach – MCA)

La presente valutazione è stata eseguita secondo il metodo comparativo, ai sensi degli EVS 2025, Valuation Methodology, fondato sul confronto diretto con beni aventi caratteristiche assimilabili e oggetto di recenti transazioni nel medesimo segmento di mercato.

Sopralluogo e Data di Stima

Lo stato manutentivo e l'identificazione dell'immobile oggetto di stima sono stati accertati mediante sopralluogo effettuato in data 18/07/2025 e 23/07/2025. La stima fa riferimento alla data del 31/07/2025.

Campione comparativo e orizzonte temporale

L'analisi di mercato ha preso in esame un orizzonte temporale di 24 mesi, selezionando un numero adeguato di transazioni comparabili nel segmento pertinente. Dei tre comparabili inizialmente individuati, uno è stato escluso in fase finale per eccessiva divergenza del prezzo corretto rispetto agli altri, non conforme al criterio di coerenza interna del campione.

Trattamento dei dati e criterio prudente

Nell'elaborazione è stato applicato un coefficiente medio di variazione annuale dei prezzi pari a +0,17%, come rilevato da fonte informativa pubblica (Immobiliare.it).



Controllo della divergenza e attendibilità statistica

La divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti, calcolata come rapporto tra la differenza massima e il valore medio dei prezzi corretti, si è attestata al 4,32%, inferiore alla soglia prudenziale del 5%. Tale controllo è conforme alle buone prassi per la verifica della coerenza interna del campione comparativo.

Sintesi estimativa

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato come media aritmetica dei prezzi corretti dei comparabili validi, secondo il principio di equiprobabilità, per cui ogni elemento ha pari peso e dignità nella definizione del valore finale (EVS 2025, Valuation Methodology).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, ufficio tecnico di San Giuliano Milanese, Agenzia delle Entrate per atti comparabili, sito web Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con cantina*

Stima comparativa multi-parametrica (Market Comparison Approach)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	38,41		€ 37.391,37
balconi	1,00	€ 973,48	€ 973,48
cantina* (vedi paragrafo 5)	0,00		0,00
	39,41		€ 38.364,85

- Valore corpo arrotondato:	€ 38.400,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 38.400,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 38.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento esclusa cantina*	42	€ 38.400,00	€ 38.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale 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:

- € 5.760,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

- € 2.436,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 32.640,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 30.204,00

Relazione lotto 001 creata in data 02/08/2025
Codice documento: E071-24-000135-001

il perito
Arch. Laura Boriani

Giudice: Dr.ssa Luisa Dalla Via
Custode Giudiziario: Dr.ssa Alessandra Valdameri
Perito: Arch. Laura Boriani

