

Geom. Silvana Malusardi
Via P. Ferrabini n° 2 – 26900 LODI
Tel. e fax 0371/422778

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 218/2024

Giudice Dott.ssa Grazia Concetta Roca
Custode Giudiziario Dott.ssa Simona Mazza

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO **ALLEGATO A**

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento ubicato in Comune di San Giuliano Milanese (MI), Viale F.lli Cervi n° 25, piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, piccola cucina, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento m² 60,00 circa
- balcone m² 8,00 circa.

Identificato catastalmente al Foglio 2, mappale 289 subalterno 12, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 309,8. Ultimo atto di aggiornamento: Variazione nel classamento del 23/11/2011 Pratica n. MI1296973 in atti dal 23/11/2011 Variazione di Classamento (n. 544935.1/2011).

Coerenze: mappale 289 (beni comuni vano scala), mappale 289 (altra proprietà), vuoto su area condominiale per due lati, mappale 289 (altra proprietà e beni comuni -ascensore).

A1. Cantina

composta da unico locale al piano interrato di superficie commerciale pari a m² 3,50 circa, identificata catastalmente unitamente all'abitazione.

Coerenze: mappale 289 (beni comuni – corridoio), mappale 289 (altra proprietà) e mappale 289 (beni comuni – scale e passaggio) su due lati.

Al bene sopra citato compete la quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni condominiali.

2 - CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE



Conformità edilizia:

Appartamento:

non riscontrata per difformità di consistenza tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi.

Infatti nell'Autorizzazione per la costruzione del 1961 era prevista un'abitazione con un vano in più che, in realtà, certamente in fase di costruzione, è stato accorpato all'unità adiacente, trasformando l'unità in argomento in un bilocale con piccola cucina.

Anche il balcone risulta di consistenza molto inferiore rispetto a quello autorizzato.

Le variazioni interne invece si presume siano state eseguite in assenza di una pratica edilizia in fase di ristrutturazione dell'abitazione (infatti è stata presentata una planimetria catastale in aggiornamento in data 17/01/2011).

Nel caso in cui le difformità riferibili alla costruzione originaria non fossero influenti ai fini delle recenti normative edilizie, prudenzialmente si prevede che se fossero oggetto di sanatoria (con il probabile coinvolgimento della proprietà adiacente), o di altre procedure atte a rendere l'immobile conforme sotto l'aspetto edilizio-comunale, i costi possono essere computati sommariamente in € 4.500,00 circa, per pratiche comunali, attestazioni/dichiarazioni di professionisti abilitati, eventuali sanzioni e diritti ed oneri di legge.

Quanto invece alle variazioni interne, la sanatoria può essere computata in € 2.800,00 circa, per pratiche comunali, attestazioni/dichiarazioni di professionisti abilitati, eventuali sanzioni e diritti ed oneri di legge.

Nel caso in cui, come verosimilmente pare dalle rilevazioni eseguite, dovessero anche essere ristabiliti i rapporti aeroilluminanti della zona giorno, si renderebbe necessario realizzare una tramezzatura atta a ridurre la superficie del soggiorno/cucina, con costi sommariamente preventivabili in € 2.300,00 circa, compresi oneri di legge.

Tutti i su indicati costi potrebbero variare in base al periodo in cui saranno eseguite le opere e le pratiche edilizie ed alle eventuali sanzioni e/o diritti che il Comune riterrà di esporre ed è pertanto da ritenersi indicativa e più precisamente quantificabile in fase di redazione della/e pratica/che.

Della complessiva situazione su esposta si è comunque tenuto conto anche nella formazione finale del valore dell'immobile.

Cantina:

non riscontrata per via del fatto che tutto il piano cantinato è difforme dall'Autorizzazione originaria dell'anno 1961.

Con ogni probabilità l'edificio è stato oggetto di varianti interne in fase di costruzione non comunicate al Comune, il quale, comunque, ha rilasciato il Certificato di Abitabilità, con sopralluogo, nell'anno 1963.

Se dovesse essere previsto per qualsivoglia motivo l'aggiornamento, inteso come pratica edilizia, dell'intero piano cantinato, la stessa coinvolgerebbe tutti i proprietari dei vani posti al piano e sarebbe soggetta alle normative vigenti.

Conformità catastale:

Appartamento: riscontrata

Cantina: riscontrata ad esclusione dell'indicazione dell'altezza interna pari a 2,20 mt, anziché 2,40 mt, rilevata in *loco*.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO
--

Proprietaria dal 22/03/2011

*** nata a *** il ***, C.F: ***, piena proprietaria dell'intero in virtù di **Atto notarile pubblico di compravendita** a rogito Dott.ssa ***, Notaio in Bollate (MI) del 22/03/2011 n° 5098/2549 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29/03/2011 ai nn° 20103/34657.



Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:

- *** nato a *** il ***;
- *** nata a *** il ***.

Precisazioni in atto

In atto veniva venduta la piena ed esclusiva proprietà dell'intero, della porzione immobiliare facente parte dello stabile condominiale posto in Comune di San Giuliano Milanese, Viale Fratelli Cervi n° 25 e precisamente: un appartamento al piano secondo composto da due locali, balcone e relativi servizi con annesso vano di cantina al piano seminterrato, contraddistinta al Foglio 2 mappale 289, subalterno 12.

In atto: "...E' pure compresa nella vendita la corrispondente quota di comproprietà in ragione di millesimi 24 (ventiquattro), sugli enti e spazi comuni dell'interno dello stabile quali risultano indicati nell' articolo 1117 codice civile e nel regolamento di condominio.

Si precisa che i millesimi indicati in atto differiscono leggermente (0,758) da quelli comunicati dall'amministratore condominiale.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della *** con sede in Lodi contro *** a firma Dott.ssa ***, Notaio in Bollate, del 22/03/2011 n° 5099/2550 di repertorio, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29/03/2011 ai nn° 7434/34658.

Importo ipoteca € 257.146,00.=

Importo capitale € 128.573,43.=

Durata 30 anni.

Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia.

Pignoramenti:

Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore del *** con sede in Milano contro *** del 26/11/2024 n° 3795 di repertorio, Tribunale di Lodi, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20/12/2024 ai nn° 123074/174344.

Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia.

5 - VALORE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

€ **92.145,00**

Prezzo base arrotondato

€ **92.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.

IL PERITO

Geom. SILVANA MALUSARDI

(firmato digitalmente)

