
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONTRO

N. Gen. Rep. 199/23

Giudice Dott.ssa: G. I. LOI

Custode Giudiziario: Avv. Francesca Festa

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Arch. Laura Robbiati

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 232

iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi

P.Iva 12791210151

con studio in Castiglione d'Adda- Via della Vittoria, 1

cellulare: 338/8019866

telefono e fax: 0377/901706

email: architetti@istarch.net

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Esecuzione Forzata n. 199/23
-LOTTO 1-
Giudice: Dott.ssa G. I. LOI
Custode: AVV. Francesca Festa
Perito: Arch. L. Robbiati
1 di 12



**Beni in Melegnano (MI), via Volturmo n. 37
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO

Quota intera relativamente ad appartamento al piano terreno, con accesso autonomo da cortile interno comune. Composto da disimpegno d'ingresso, locale giorno, un bagno e una camera doppia. In esterno, non collegato, ripostiglio sottoscala di pertinenza esclusiva.

L'immobile è sito in Comune di Melegnano (MI), Via Volturmo n° 37. (cfr.all. 1,4,11,12)

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano terra di un complesso di antica costruzione costituito da due corpi di fabbrica a forma di L, costruito ante '67, composto da un locale oltre cucina/soggiorno, disimpegno d'ingresso, bagno e ripostiglio esterno con accesso dal cortile comune.

Si tratta di un'unità ubicata in porzione di fabbricato in affaccio verso corte interna, posto in zona semi-centrale che, nel complesso, si presenta in discreto stato di manutenzione. Occorre segnalare che l'appartamento presenta la disposizione interna secondo quanto approvato alla metà degli anni '80 e reperito presso l'archivio del Comune. Alcune finiture sono invece più recenti: pavimenti in piastrelle di grande formato ad esclusione del bagno in ceramica e della camera con pavimento in parquet, porte in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno e necessitano di manutenzione, come sistema oscurante sono presenti sia tapparelle in PVC, che persiane in legno (verso corte). Presente predisposizione per impianto di aria condizionata, non reperite le certificazioni impiantistiche da rilasciarsi a cura di tecnici specializzati successivamente alla verifica degli impianti esistenti, compreso libretto caldaia, questa presente sulla facciata esterna. L'attacco lavatrice è posto nel bagno. Il termostato è del tipo manuale.

L'unità è priva di Box, in esterno, su strada, disponibili posti auto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 47,00**

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 11, 13)

Intestata al Sig. *****nato a ***** il *****, C.F. *****proprietario per la quota di 1/1.

Descrizione:

foglio 7 mappale 140 subalterno 103, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 2.5, P.T, Superficie Catastale 47 mq (totale escluse aree scoperte 47 mq), rendita € 161,39.

Nota: 1) La planimetria catastale è riconducibile alla scheda presente in banca dati del 24/10/1986

Nell'atto di compravendita il civico indicato è il n. 39 (già 37) in luogo di 35 indicato nella trascrizione del pignoramento. In loco il numero civico individuato durante le OP è il n° 37-

2) è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali, tali ai sensi di legge, uso, destinazione, regolamento e provenienza.

3) SI PRECISA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL 1983 SI LEGGE "... IVI COMPRESO IL CORTILE INDIVIDUATO CON IL MAPPALE 142/B DEL FG 7 DI ETTARO 0.0050..." SUCCESSIVAMENTE DENOMINATO SEMPLICEMENTE CORTILE COMUNE, INOLTRE IL BENE E' DESCRITTO COME COMPRENSIVO DI BALCONE INTERNO (non citato nella descrizione dell'atto di acquisto da parte dell'esecutato)

Coerenze dell'appartamento come da atto di compravendita (in senso orario)

Da un lato appartamento al mapp.140 sub.104;

da altro lato cortile comune;

dal terzo lato mapp. 144;

dal quarto lato mapp. 146

Coerenze del sottoscala come da atto di compravendita (in senso orario)

cortile comune e enti comuni da tutti i lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appartamento in discreto stato manutentivo posto al piano terra di fabbricato di corte. Privo di Box, con possibilità di parcheggio esterno. Il fabbricato è composto di due blocchi costruiti ante '67.

Caratteristiche zona: semi-centrale, a traffico limitato, poche possibilità di parcheggi esterni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Esecuzione Forzata n. 199/23
-LOTTO 1-
Giudice: Dott.ssa G. I. LOI
Custode: AVV. Francesca Festa
Perito: Arch. L. Robbiati
2 di 12



Le mappe dei comuni vicini a Melegnano:

Vizzolo Predabissi 1,9 km | Colturano 2,6 km | Cerro al Lambro 3,4 km | Carpiano 4,5 km | San Giuliano Milanese 4,7 | Dresano 3,1 km | Sordio (LO) 3,6 km | Casalmaiocco (LO) 4,0 km | San Zenone al Lambro 4,3 km | Mediglia 4,8 km | Bescapè (PV) 5,7 km | Tribiano 5,8 km | Landriano (PV) 7,2 km | Locate di Triulzi 7,6 km | San Donato Milanese 7,8 km | Casaletto Lodigiano (LO) 7,8 km | Siziano (PV) 10,7 km.

Principali collegamenti pubblici (Km):

Strade: il comune di Melegnano è attraversato dalla Strada Statale 9 Via Emilia

Ferrovie: il territorio comunale è servito da stazione.

Autostrade: il centro di ***** si trova a circa 10 km dal casello autostradale di Melegnano (barriera Milano Sud).

La popolazione da rivelazione ISTAT risulta in diminuzione.

Servizi offerti dalla zona (in paese): asilo nido, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di primo e secondo grado, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, supermercati, Ospedale, Vigili del Fuoco.

Servizi offerti dalla zona (fuori paese): Centro commerciale ("Le Cupole" San Giuliano Milanese)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **47,00 circa**

3. STATO DI POSSESSO: (cfr.all. 2,3, 13)

All'atto delle Operazioni Peritali, effettuate in data 10/01/2024 insieme con il custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato ivi residente. L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte del*****di Lodi **non** ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, alcun contratto di locazione.

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: **Nessuna.**

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

ALLA DATA DEL 30/04/2024 (cfr. 5, 7, 8)

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** della durata di 30 anni a favore della *****S.P.A. contro *****a firma della Dott.SSA ***** (Notaio in ***** in data 28/11/2007 Rep. n. 20427/12746; iscritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di *****2 in data 13/12/2007 ai nn. 187905/49517.

importo ipoteca: € 142.500,00

importo capitale: € 95.000,00

Riferito limitatamente a: unità staggite.

Ipoteca Legale: derivante da Ruolo 0424, atto amministrativo ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di *****contro *****a firma della ***** (Roma) in data 16/04/2018 Rep. n. 11884/6818; iscritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di *****2 in data 17/04/2018 ai nn. 49350/8151.

importo ipoteca: € 566.387,50

importo capitale: € 283.193,75

Nota: *****è intervenuta nel presente procedimento per un importo pari a € 317.758,01.

Riferito limitatamente a: unità staggite.

4.2.2. Pignoramenti: (cfr.5, 9)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di *****contro ***** notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 20/10/2023 al Rep. n.

Esecuzione Forzata n. 199/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV.FRANCESCA FESTA

Perito: Arch. L. Robbiati

3 di 13



Riferito limitatamente a: unità staggite.

Nota: 1) Nella trascrizione del pignoramento il civico indicato è il n. 35 in luogo di 37

2) formalità di riferimento ipoteca volontaria al punto 4.2.1

4.2.3 *Altre trascrizioni/iscrizioni: nessuna*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

4.3. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: (cfr.all. 1, 10)

Il confronto con la pratica edilizia reperita agli atti ha evidenziato:

DA UN PUNTO DI VISTA DEL DISEGNO PLANIMETRICO:

Dall'analisi documentale si segnala quanto è emerso:

1) il fabbricato è di antica formazione e le pratiche originarie non sono state recuperate presso l'archivio del Comune di Melegnano

2) La documentazione reperita presso il Comune riporta una richiesta di autorizzazione (n° 90/85 prot. 6776) non indicata nell'atto di compravendita, relativa a richiesta di autorizzazione per : *ampliamento della finestra del bagno non adeguata al soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti e demolizione di muro esterno.*

Queste opere non sono state realizzate in quanto la finestra è rimasta della luce originaria e il muro esterno non è stato demolito. Non reperita comunicazione di annullamento della pratica. Si segnala che il muretto esterno è in realtà un setto sul quale poggia balcone del piano primo.

DA UN PUNTO DI VISTA IGIENICO SANITARIO:

Necessario l'ampliamento della finestra del bagno come rappresentata nei disegni della pratica 90/85. A tal proposito si segnala che deve essere presentata sanatoria con ripristino dello stato autorizzato, si segnala inoltre che essendo immobile in centro storico si dovrà richiedere autorizzazione paesaggistica e attendere risposta della commissione. Si consiglia l'inserimento di VMC puntuale (tipo Kers) per risolvere i problemi di umidità in particolare in bagno e cucina.

Oblazione in sanatoria	€ 516,00
Diritti	€ 150,00
Spese tecniche	€ 800,00
TOTALE	€ 1.466,00

- **RELATIVAMENTE AGLI IMPIANTI: OCCORRE EFFETTUARE UNA VERIFICA DEGLI STESSI, DELLA MESSA A TERRA E LA RISPONDENZA ALLE NORME PRIMA DELL'UTILIZZO € 1.800,00**

(DETTO COSTO E' RELATIVO ALLA VERIFICA NON A LAVORI DI RIFACIMENTO DEGLI STESSI. IL VALORE DI CESSIONE TIENE CONTO DELLO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE)

4.3.2. Conformità catastale: (cfr.all. 11)

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale:

Nessuna difformità

L'unità immobiliare risulta denunciata e censita, i dati catastali sono conformi a quelli riportati sul pignoramento per consistenza, individuazione dell'immobile ed intestazione.

La categoria catastale delle unità corrisponde allo stato dei luoghi. Unica osservazione nella scheda del 1986 si dichiara h. interna 300 in luogo dei 288 rilevati (la nuova pavimentazione è stata certamente incollata sulla precedente), come da pratica depositata risulta mancante il pilastro esterno (dati che non incidono sulla rendita)

Regolarizzazioni: ad oggi nessuna.

Riferito limitatamente a unità staggite e fabbricati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (cfr.all. 4)

L'appartamento oggetto di stima NON È DOTATO di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (non citato nell'atto di compravendita e non reperito in atti). A tal proposito si rimanda al decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n. 6480, alla delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n. 3668, all'art. 3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e all'art. 1 del decreto della Regione Lombardia n.

Esecuzione Forzata n. 199/23
-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV.FRANCESCA FESTA

Perito: Arch. L. Robbiati

4 di 13



224 del 18/01/2016 trattandosi di "... procedura esecutiva singola..." non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Nell'atto a Firma Notaio *****del 28/11/2007 nn.20426/12745 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 13/12/2007 ai nn. 187904/99069, si cita: "...La parte acquirente dichiara di accettare il Regolamento di Condominio vigente per lo stabile di cui fa parte la porzione in contratto...Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali" (non si precisa la quota millesimale). Nell'atto di provenienza del 1983 si precisa"... Ivi compreso il cortile individuato con il mappale 142/b del fg 7 di ettaro 0.0050..." Successivamente denominato semplicemente cortile comune. **Durante le OP l'esecutato ha dichiarato l'assenza di amministratore condominiale e di spese condominiali.**

Spese Condominiali (alla data del 21/06/2023):

Ammontare del debito ad oggi accumulato	€ -----
Importo annuo per le spese ordinarie di gestione chiuse a consuntivo 2022	€ -----
Importo a preventivo spese ordinarie di gestione 2023	€ -----
spese straordinarie previste	€ -----
Quota millesimale pari millesimi -----	
L'impianto di riscaldamento è autonomo, spese luce per parti comuni, L'esecutato ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'eventuale presenza di amianto.	

Cause in corso: non segnalate

Atti ablativi: =====

Riferito limitatamente a: corpo unico.

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (cfr.all. 4, 5,6, fascicolo di causa)

6.1 Attuali proprietari:

* Intestata al Sig. *****nato a ***** il *****, C.F. *****proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 28/11/2007 ad oggi.

Il Sig. *****acquista i beni oggetto di procedura dalla Sig.ra ***** con **atto di compravendita** a firma della Dott.ssa ***** (Notaio in *****) in data 28/11/2007 al Rep. 20426/12745; trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di *****2 in data 13/12/2007 al n. 187904/99069.

Riferito limitatamente a: unità staggite

Generalità delle Parti:

*****nato a ***** il *****, C.F. *****

*****nata a ***** , C.F. *****

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di compravendita a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

* ***** nata a ***** , C.F. *****

Proprietaria dal 03/04/2001 al 28/11/2007

La Sig.ra . ***** per la quota di 1/1 diviene proprietaria dei beni oggetto di procedura da ***** (quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione con *****), e ***** (quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione con *****), con **atto di compravendita** a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 03/04/2001 al Rep. 39224; trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di *****2 in data 06/04/2001 al n. 33444/22507.

Riferito limitatamente a: unità staggite

Generalità delle Parti:

*****nata a ***** , C.F. *****

*****nato a ***** il ***** (proprietà 1/2 in regime di comunione con *****)

*****nata a ***** il ***** (proprietà 1/2 in regime di comunione con *****)

PRATICHE EDILIZIE: (cfr. all. 10)

L'Ufficio Tecnico del Comune di Melegnano (MI), relativamente all'immobile in questione, ha reperito e messo a disposizione del perito estimatore i seguenti titoli abilitativi:

Esecuzione Forzata n. 199/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV.FRANCESCA FESTA

Perito: Arch. L. Robbiati

5 di 13



Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

A. APPARTAMENTO

Quota intera relativamente ad appartamento al piano terreno, con accesso autonomo da cortile interno comune. Composto da disimpegno d'ingresso, locale giorno, un bagno e una camera doppia. In esterno, non collegato, ripostiglio sottoscala di pertinenza esclusiva.

L'immobile è sito in Comune di Melegnano (MI), Via Volturmo n° 37. (cfr.all. 1,4,11,12)

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano terra di un complesso di antica costruzione costituito da due corpi di fabbrica a forma di L, costruito ante '67, composto da un locale oltre cucina/soggiorno, disimpegno d'ingresso, bagno e ripostiglio esterno con accesso dal cortile comune.

Si tratta di un'unità ubicata in porzione di fabbricato in affaccio verso corte interna, posto in zona semi-centrale che, nel complesso, si presenta in discreto stato di manutenzione. Occorre segnalare che l'appartamento presenta la disposizione interna secondo quanto approvato alla metà degli anni '80 e reperito presso l'archivio del Comune. Alcune finiture sono invece più recenti: pavimenti in piastrelle di grande formato ad esclusione del bagno in ceramica e della camera con pavimento in parquet, porte in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno e necessitano di manutenzione, come sistema oscurante sono presenti sia tapparelle in PVC, che persiane in legno (verso corte). Presente predisposizione per impianto di aria condizionata, non reperite le certificazioni impiantistiche da rilasciarsi a cura di tecnici specializzati successivamente alla verifica degli impianti esistenti, compreso libretto caldaia, questa presente sulla facciata esterna. L'attacco lavatrice è posto nel bagno. Il termostato è del tipo manuale.

L'unità è priva di Box, in esterno, su strada, disponibili posti auto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 47,00

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 11, 13)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** il *****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Descrizione:

foglio 7 mappale 140 subalterno 103, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 2.5, P.T, Superficie Catastale 47 mq (totale escluse aree scoperte 47 mq), rendita € 161,39.

Nota: 1) La planimetria catastale è riconducibile alla scheda presente in banca dati del 24/10/1986

Nell'atto di compravendita il civico indicato è il n. 39 (già 37) in luogo di 35 indicato nella trascrizione del pignoramento. In loco il numero civico individuato durante le OP è il n° 37-

2) è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali, tali ai sensi di legge, uso, destinazione, regolamento e provenienza.

3) SI PRECISA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL 1983 SI LEGGE".... *IVI COMPRESO IL CORTILE INDIVIDUATO CON IL MAPPALE 142/B DEL FG 7 DI ETTARO 0.0050...*" SUCCESSIVAMENTE DENOMINATO SEMPLICEMENTE CORTILE COMUNE, INOLTRE IL BENE E' DESCRITTO COME COMPRENSIVO DI BALCONE INTERNO (non citato nella descrizione dell'atto di acquisto da parte dell'esecutato)

Coerenze dell'appartamento come da atto di compravendita (in senso orario)

Da un lato appartamento al mapp.140 sub.104;

da altro lato cortile comune;

dal terzo lato mapp. 144;

dal quarto lato mapp. 146

Coerenze del sottoscala come da atto di compravendita (in senso orario)

cortile comune e enti comuni da tutti i lati.

SUPERFICI

D	Parametro	mq	Coeffici	Valore equivalente
Appartamento con	Sup. reale	47,00	1,00	47,00
Rip. Sottoscala esterno	lorda appartamento		-----	-----

Esecuzione Forzata n. 199/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV.FRANCESCA FESTA

Perito: Arch. L. Robbiati

6 di 13



NOTA: La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la superficie esterna lorda SEL= area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata estremamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale do m. 1.50 dal piano di pavimento.

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma UNI 10750: 2005, di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

Computo delle superfici:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
- Rapporti mercantili applicati alle superfici:
- 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
- 25% Balconi/ terrazze scoperti, fino a 25 mq oltre 0,10
- 35% Balconi/ terrazze coperti (chiuso su tre lati)
- 35% dei patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Per il computo della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili (depositi), il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel DPR 23/03/1998 n. 138

50% qualora comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale

25% qualora non comunicanti

Dell'area comune se ne tiene conto nel prezzo al mq di cessione dell'unità abitativa

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne nessuna indicazione di progetto

Appartamento in fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale-tipologia: travi e pilastri c.a. condizioni: non verificabile
<i>Strutture verticali:</i>	Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato materiale: Materiali: c.a. e muratura doppio uni condizioni: non verificabile
<i>Travi:</i>	Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato materiale: non verificabile. condizioni: non verificabile
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento Condizione: non conosciute
<i>Copertura struttura:</i>	Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato tipologia: C.A Condizioni: non verificate
<i>Scale:</i>	Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato tipologia: -----: ----- Condizioni: non conosciute
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a. Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: balconi del fabbricato (non unità staggiata)
<i>Cancello pedonale/ Carraio</i>	tipologia: ferro a disegno semplice Si riferisce limitatamente a: ingresso verso strada
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: legno vetro doppio protezione: tapparelle in pvc e alcune persiane in legno;
<i>Infissi interni:</i>	materiale: porte in legno tamburate/ a scomparsa
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: coppi, Condizioni: non verificate
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: muratura, materiale:, facciate in parte intonacate e dipinte in color mattone
<i>Pareti interne</i>	tipologia: forati 8/12/24 + intonaco + tinteggiatura
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: autobloccanti e battuto di cemento
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: porfido a spacco/battuto cemento
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno h. 180, cucina solo parete attrezzata parte visibile h. 0.60 ,

Esecuzione Forzata n. 199/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV.FRANCESCA FESTA

Perito: Arch. L. Robbiati

7 di 13



	soggiorno parete rivestita in mattone
Porta di ingresso:	tipologia: battente
Impianti:	tipologia: impianti presenti –caldaia murale esterna da verificare anche l’uscita fumi, l’esalazione, la funzionalità dell’impianto e le conformità
Antenna ():	tipologia: ----
Antifurto:	tipologia: assente
Ascensore:	tipologia: assente
Citofonico:	tipologia: -----
Condizionamento:	tipologia: presente monosplit
Gas:	tipologia: impianto da verificare
Termico:	tipologia: riscaldamento autonomo alimentazione: metano, diffusori: caloriferi da verificare funzionalità
Idrico:	tipologia: impianto presente non verificato
Elettrico:	tipologia: non verificato, tensione: 220V
Fognatura:	tipologia: presente
Ventilazione:	tipologia: assente ma necessaria per problemi di umidità Condizioni: -----

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il “più probabile” su base estimativa ma deve intendersi comunque “orientativo e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o aumento

Lo stato di quanto oggetto di stima è stato rilevato durante le Operazioni Peritali con accesso ai beni staggiati, avvenute in data 10/01/2024. La valutazione dei cespiti è riferita alla data del 27/04/2024.

8.2. Valutazione Degli Immobili

Secondo gli Standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach di seguito MCA) Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti di seguito elencati:

Segmentazione del Mercato

Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive

Misurazione delle superfici

Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative

Il metodo di confronto del mercato

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definiti può essere il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento

Il tutto con considerazioni ed osservazioni sulla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Comparativo 1

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data Rilevazione: 27/04/24

Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/01-VAN01.24

Esecuzione Forzata n. 199/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV.FRANCESCA FESTA

Perito: Arch. L. Robbiati

8 di 13



Indirizzo: via Cadorna 50

Descrizione:

comune di **Melegnano**, bilocale in corte, primo piano, Composto da ingresso sul soggiorno/cucina, ampia camera matrimoniale, disimpegno e bagno con doccia. Doppia esposizione. Cantina al piano terra.

Caratteristiche specifiche

45 m² commerciali

2 locali

1 bagno

Balcone

Buono stato

Cantina

Orientamento est, ovest

Costruito nel 1967

Riscaldamento autonomo: Gas naturale

Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (175,53 kWh/m² anno)

Costruzione

1° piano

Senza ascensore

Superfici principali e secondarie: mq 45,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Pari a: € 90.000 (€/mq): 2.000,00

Zona: Periferica

41 €/mese di spese condominiali

Comparativo 2

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data Rilevazione: 27/04/24

Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/29622830

Indirizzo: Via Enrico Fermi, 3

Descrizione:

Melegnano: In zona Montorfano luminoso bilocale composto da ingresso sala con cucina a vista e balcone, il disimpegno ci conduce alla camera matrimoniale e bagno finestrato. L'immobile si trova al primo ed è stato recentemente ristrutturato con il superbonus 110%, che ha permesso di rinnovare le facciate esterne con cappotto termico e balconi rifatti, oltre ad altre opere che garantiranno lo scostamento di due classi, dell'indice di classe energetica come previsto dai decreti sul risparmio energetico.

Caratteristiche specifiche

56 m² commerciali

2 locali

1 bagno

Balcone

Buono stato

Costruito nel 1967

Riscaldamento centralizzato

Classe energetica: In corso

Costruzione

1° piano

Senza ascensore

Superfici principali e secondarie: mq 56,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Pari a: € 95.000 (€/mq): 1583,00

Zona: Periferica

Prezzo dell'immobile: **98.000 €**

Prezzo al m²: 1.750 €/m²

120 €/mese di spese condominiali

Comparativo 3

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data Rilevazione: 28/03/24

Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/93Amicis

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Esecuzione Forzata n. 199/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV.FRANCESCA FESTA

Perito: Arch. L. Robbiati

9 di 13



Descrizione: Monolocale ristrutturato, a **Melegnano**, nella zona denominata "Carmine", a due passi dal Centro e non distante dalla stazione un monolocale con cantina di pertinenza completamente ristrutturato. L'immobile, al quale accediamo tramite il portone blindato, apre sulla zona giorno con parete cottura. Grazie all'ampiezza dell' appartamento è stato possibile separare la camera da letto con un muro di cartongesso, il bagno si presenta ristrutturato con box doccia. La pavimentazione è in ceramica chiara che assieme al colore tenue delle pareti dà ancora più luminosità all'appartamento, già di per se radioso grazie a due finestre grandi che lasciano entrare molta luce. Gli infissi sono in legno con doppi vetri e zanzariere. Tra i vari comfort è presente anche il sistema di aria condizionata.

Caratteristiche specifiche

34 m² commerciali

1 locale

1 bagno

Buono stato

Cantina

Costruito nel 1965

Riscaldamento centralizzato: Gas

Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (197,94 kWh/m² anno)

Costruzione

1° piano

Senza ascensore

Dotazione

Aria condizionata

Superficie: 34 mq

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Prezzo dell'immobile: **93.000 €**

Prezzo al m²: 2.735 €/m²

80 €/mese di spese condominiali

Zona: semi-centro

Criteri Estimativi OMI- Agenzia del Territorio

Periodo 2-2023

Zona B *****

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: appartamento di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato Conservativo: Normale (non vengono presi in considerazione stati conservativi inferiori)

Valore di mercato min. (€/mq) 1350 abitazione,

Valore di mercato max. (€/mq) 1800 abitazione,

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: aprile 2024

Tipo di destinazione: abitazione/box

Tipologia: abitazioni di tipo economico in stabili seconda fascia

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min. (€/mq) 1.554,00 abitazione; medio (€/mq) 1.681,00

Valore di mercato max. (€/mq) 1.809,00 abitazione

Nota: la scrivente ha provveduto anche ad effettuare ricerca su sito STIMATRIX di atti di compravendita avvenute negli ultimi 24 mesi per immobili di pari categoria catastale.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di ***** (MI), Conservatoria e NCEU di Lodi- **Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:** Banca dati delle quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate- II semestre 2023; Borsino Immobiliare, STIMATRIX, pubblicazioni Immobiliari sul sito internet www.idealista.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi,

8.4. Valutazione corpi

Confronto di Mercato:

Le rilevazioni dell'agenzia del territorio Periodo 2-2023

forniscono un valore di riferimento per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione di

Esecuzione Forzata n. 199/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV.FRANCESCA FESTA

Perito: Arch. L. Robbiati

10 di 13



€/mq 1.800,00. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia si ottiene un prezzo al mq. Di circa €/mq 1.530,00 per complessivi € 71.910,00 (valore intero)

Coefficienti e punti di merito

Anzianità	Coefficiente di merito
Realizzato da oltre 20 anni (senza manutenzioni)	-10
Livello manutentivo	Coefficiente di merito
da ristrutturare	---
Luminosità	Coefficiente di merito
buona	---
Esposizione / Vista	Coefficiente di merito
Interna	-5
Riscaldamento	Coefficiente di merito
Presente da verificare	---
Elettrico	Coefficiente di merito
Presente da verificare	---
TOTALE	- 15%

Descrizione	Coefficiente di merito
Fattori posizionali: Posizione rispetto alla zona OMI - posizione rispetto alla zona presa in considerazione dei periziari	---



8.5 Valutazione corpi

Appartamento con Rip. Sottoscala esterno	Sup. reale lorda appartamento	47,00	1,00	47,00
			-----	-----
	Sup. Reale Lorda	47,00 c.		Mq equivalenti 47,00

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento con Rip. Sottoscala esterno	47,00	€ 1.530,00	€71.910,00
Valore complessivo arrotondato			€ 71.910,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento con Rip. Sottoscala esterno	47,00	€71.910,00	€71.910,00
TOTALE				€71.910,00

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:

-€ 10.786,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **- € 1.466,00**

Oneri notariali e provvigioni di mediatori e carichi dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Decurtazione per le sole certificazioni di rispondenza impianti **- € 1.800,00**

Opere di ripristino e messa in sicurezza

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 dell'acquirente:

€ 57.857,50

Castiglione d'Adda, 27/04/2024

**Il Perito:
Arch. Laura Robbiati**

