

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS**  
**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **098/2023**

**Giudice Dott.ssa: ROCA**  
**Custode Giudiziario: AVV. A. LUCIANI**  
569 del 24.09.2024 ore 11.30

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini*

*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n. 107*  
*C.F. LCCSFN72H43E6480- P.Iva 02966370963*

*con studio in Lodi VIA MAIOCCHI,11 telefono: 03311745013*  
*cellulare: 3476415553*  
*telefono e fax: 03311745013*  
*email: [archstefanialucchini@libero.it](mailto:archstefanialucchini@libero.it)*

**Bene immobile sito in Medaglia (MI), località Mombretto  
Via M. Buonarroti, 12  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena Proprietà al OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Medaglia (MI), Via M. Buonarroti, al civico n. 12.  
Piena Proprietà alla OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Medaglia (MI), Via M. Buonarroti al civico n. 12

Trattasi di **unità immobiliare con accessori** facente parte di un fabbricato residenziale. Attualmente l'unità è composta da due locali con cottura, un servizio ed accessori. Posta al piano secondo (terzo fuori terra) sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 70,00(1)**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata al OMISSIS nato nelle Filippine il 03.09.1968, CF. =====; ed alla OMISSIS nata nelle Filippine il 22.01.1970 CF =====.

**Descrizione:**

**foglio 3 mappale 118 subalterno 15** categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,0 posto al piano 2, Superficie Catastale 70,00 mq (Totale escluse aree scoperte 68,00mq)- rendita: € 237,57.

Indirizzo: Via M. Buonarroti, n.12-Piano2.

**Coerenze dell'appartamento in corpo unico in senso orario come da atto di compravendita:**

Via privata, proprietà di terzi, cortile comune, vano scala e pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi;

Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Piena Proprietà al OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Medaglia (MI), Via M. Buonarroti, al civico n. 12

Piena Proprietà alla OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Medaglia (MI), Via M. Buonarroti al civico n. 12

Trattasi di unità immobiliare con accessori facente parte di un fabbricato residenziale. Attualmente l'unità è composta da due locali con cottura, un servizio ed accessori.

**Caratteristiche zona:**

Periferica, residenziale, a traffico locale con buona disponibilità di parcheggi.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Produttiva, commerciale, agricola.

**Servizi offerti dalla zona:**

Banche (m 1400), Chiesa (m 550), Comando Carabinieri (m 7000), farmacia (m 150), Istituto comprensivo (mt 700), Municipio (m 8000), negozi al dettaglio (nelle immediate vicinanze), Policlinico San Donato (mt 8800), ipermercato (m 1000), ufficio postale (m 150).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi:**

I principali centri limitrofi sono: Paullo (km 6), Melegnano (10 km), San Donato Milanese (km 11), San Giuliano Milanese (12 km), Milano (km 17), Lodi (24 km).

**Collegamenti pubblici:**

Fermata autobus a mt. 350; Autostrada A1 (Melegnano) a km 6; TEEM a km 6,5; stazione Metropolitana M3 a 10 km; Aeroporto di Milano Linate a km 14.

### 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'unità è risultata occupata dai debitori eseguiti.

L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi non ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, nessun contratto d'affitto intestato ai debitori eseguiti in qualità di dante causa (doc. all).

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Riferito limitatamente a: corpo unico

### 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: Nessuno*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione volontaria:** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, della durata di anni 30 a favore di **OMISSIS contro i OMISSIS E OMISSIS**; a firma del Dott. OMISSIS del 29.02.2012 al Rep. N. 1815/Racc. 1462; registrato presso l'agenzia del registro di Milano2 in data 22.03.2012 ai nn. 4255 serie 1T; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 22.03.2012 ai nn. 30027/4802;

importo capitale: € 109.900,00

importo ipoteca: € 164.850,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS E OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 22.05.2023 al rep. 1241/2023; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 24.05.2023 ai nn. 8754/5837.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Dall'atto di pignoramento si evince:

OMISSIS in forza di un contratto di cessione di crediti ha acquistato, in data 11.10.2019, pro soluto da OMISSIS tutti i crediti derivanti da contratti di mutuo, di finanziamento e da scopeti di conto corrente concessi fra il 1973 ed il 2017 tra i quali si riferisce la presente procedura.

Riferito limitatamente a: corpo unico

##### 4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*

##### 4.1.2. *Altre limitazioni d'uso:*

In merito al tema dell'Edilizia Convenzionata, L.178/20 art. 1, comma 376-377-378 si segnala che sulla base della documentazione acquisita e messa a disposizione dal Comune di Mediglia (MI), oltre all'analisi del contratto di vendita ( e relative provenienze) per i beni oggetto di relazione non si rilevano atti in cui si evince la realizzazione degli stessi in regime di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata agevolata o finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Riferito limitatamente a: corpo unico

*Altri oneri: Nessuno*

#### 4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale

##### 4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: parzialmente riscontrata*

##### **PREMESSA:**

La pratica edilizia pervenuta dal Comune identifica graficamente l'unità oggetto di relazione a mezzo di una planimetria denominata PIANO TIPO; sufficientemente quotata.

Di seguito verrà descritto il confronto con lo stato rilevato a seguito del sopralluogo eseguito con la planimetria sopra segnalata.

##### **Unita immobiliare :**

*in generale risulta conforme la collocazione dei locali* gli stessi però presentano leggere difformità murarie, nelle quote e soprattutto si evincono degli ispessimenti murari che dovranno essere verificati se di natura architettonica o strutturale, con redazione di perizia statica o certificazione di idoneità statica. Leggere difformità nelle distribuzioni dei locali.

- l'autorizzato locale soggiorno-pranzo presenta un'apertura finestrata leggermente di dimensione inferiori rispetto all'apertura finestrata rilevata (autorizzata: 100/250 rilevata: 120/250); la porta di ingresso del locale trovasi leggermente traslata sul lato sinistro;

\_ sia il locale cottura che il locale bagno risultano di dimensione inferiore ovvero la lunghezza di progetto risulta essere maggiore rispetto al rilevato.

\_ si segnala che il locale cottura è identificato con C, pertanto non è certo se definito cottura o cucina (le rispettive definizioni comporto a dimensioni del locale differenti)

\_ per il locale camera non è presente l'invito al locale lo stesso in luogo definisce una morfologia regolare; il locale non soddisfa i RAI.

Si segnala nella tavola di progetto, che nello spazio di risulta lato opposto alla finestra è disegnata la presenza di una armadiatura fissa; al fine probabilmente di verificare il rapporto di 1/8 che se conteggiato risulta comunque -leggermente- inferiore (1/8).

Presenza di trave ribassata ad altezza da pavimento di cm 276.

Si segnala inoltre che la camera da letto risulta avere una profondità maggiore di metri 2,5 rispetto l'altezza della finestra misurata da pavimento.

Rif:

3.4.11. REQUISITI MINIMI DI ILLUMINAZIONE NATURALE DIRETTA

Regolamento locale di Igiene Titolo Terzo ASL Milano2-

Nota perito sul punto si segnala il decreto Sanità entrato del 05.07.1975 GU 18.07.75 N.190)

\_ ove quotato si segnala un'altezza davanzale di cm 0,90 da pavimento;

\_ l'altezza del parapetto del balcone è stata misurata in cm 100;

\_ leggera diversa consistenza anche della superficie del balcone;

\_ sulla tavola di progetto non risultano quotate le dimensioni delle porte interne tuttavia si segnala luce porta bagno e luce porta cottura cm 070/208;

\_ il locale cottura non presenta la predisposizione per il collegamento del tubo per l'eliminazione dei fumi e vapori come indicato nel RLI

3.4.33. ALLONTANAMENTO DI ODORI, VAPORI O FUMI PRODOTTI DALLA COTTURA Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione. Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti, ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

Si segnala che il foro di areazione per la presenza nel locale di apparecchiatura a combustione è stato realizzato al di sopra dell'altezza consentita (cottura lato porta finestra)

- dovrà essere posata la porta alla formazione del disimpegno antistante il locale bagno (necessità della presenza della doppia porta);

- si segnala un'altezza interna di cm 290 così come segnalata nelle tavole di sezione pervenute all'accesso atti.

**Nota perito: a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere, eventualmente se necessaria, presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutta la documentazione occorrente.**

*Regolarizzazioni:*

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato.

Costo oblazione: 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi o dagli uffici comunali o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.500,00

Totali costi oneri/professionali € 4.500,00 circa

**Nota perito** si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

**Nota perito=** per le regolarizzazioni da effettuare si segnala: **LEGGE 24 luglio 2024, n. 105** Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124) (GU Serie Generale n.175 del 27-07-2024)

NOTE: Entrata in vigore del provvedimento: 28/07/2024.

**Nota perito:**

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile con i relativi accessori essendo gli stessi oggetto di difformità come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive, dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnica amministrativa/catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante della stessa)

**Nota perito:**

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi/ripristini potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria con l'iter istruttorio.

Per le difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale (costi pro/quota o a corpo già considerati nella proposta del valore di cessione);

Si segnala che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni sopra menzionate (nulla escluso compresi oneri, oblazioni ed eventuali costi di costruzioni a conguaglio) sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. *Conformità catastale: parzialmente riscontrata*

**Nota:**

**Unità Immobiliare:**

\_scheda catastale presentata il 31.12.1962 registrata all'UTE di Milano. Scheda n. L.0530407 COSTITUZIONE

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015- Inserimento in Visura dei dati di superficie;

**Unità immobiliare :**

**PREMESSA:**

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con la scheda catastale si segnala quanto segue:

\_ *in generale* , risulta conforme la distribuzione/collocazione dei locali;

Si intende qui di seguito riportato quanto già segnalato al capitolo della conformità edilizia al sol fine, successivamente, di aggiornare correttamente la planimetria catastale.

\_sulla scheda è indicata un'altezza di cm 290, in virtù dei cm 290 circa rilevati in luogo;

\_ dovranno essere aggiornate le coerenze;

**Regolarizzazione:**

**Unità Immobiliare**

a seguito di regolarizzazione edilizia/o se del caso ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari.

Eventuale redazione (se necessaria) dell'elaborato planimetrico, (costo già considerato nella proposta del valore di cessione)

Costo professionista: € 500,00.

**Nota perito:** le visure sono regolarmente intestate, corretta l'identificazione della toponomastica; sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile.

Riferito limitatamente a corpo unico.

**Nota=** si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di

**cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Denominazione Condominio: è presente l'istituzione del Condominio

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non a conoscenza

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non a conoscenza

Dotazioni condominiali: non a conoscenza

Millesimi di proprietà: ===

Regolamento condominiale: non a conoscenza

Cause in corso: non a conoscenza

### NOTA PERITO=

Dall'atto di compravendita ( 1983 Dott. OMISSIS –nota di trascrizione allegata) si evince:

*“ la parte acquirente ha dichiarato di conoscere ed accettare il regolamento di condominio dello stabile con relativa tabella millesimale, quale trovasi allegato all'atto 9.1.1963 N. 70929/23044.*

NOTA PERITO: si segnala che:

\_ è stata inviata all'attuale amministrazione condominiale STUDIO GEOM. OMISSIS ( in Paolo-Mi-) la richiesta della posizione condominiale, a seguito anche dei relativi solleciti per il riscontro documentale, nulla è pervenuto

Qualora, in corso di vendita l'amministrazione fornisca quanto richiesto sarà cura della scrivente aggiornare il punto.

\_ all'atto del sopralluogo la proprietà informa di occupare uno spazio solaio al piano sottotetto, questo non visionato dal perito in quanto non menzionato nell'atto di compravendita; nessuna indicazione/informazione pervenuta dall'amministrazione condominiale.

### Nota perito=

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile 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 ex art. 63 quarto comma disp.

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

**OMISSIS** per la quota di 500/1000 di piena proprietà.

**OMISSIS** per la quota di 500/1000 di piena proprietà.

OMISSIS e OMISSIS hanno acquistato i beni dai SIGG. OMISSIS (1/4), OMISSIS (1/4), OMISSIS (1/4), OMISSIS (1/4) con atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano ) redatto **in data 9.02.2012** al Rep. n. 1814/Racc. 1461; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano il 22.03.2013 ai nn.ri 4802/30027.

Proprietari dal 22.03.2013 ad oggi.

Riferito limitatamente a: corpo unico

#### Generalità delle Parti:

OMISSIS nato nelle Filippine il 03.09.1968 CF. =====.

OMISSIS nata nelle Filippine il 22.01.1970 CF. =====.

OMISSIS nato a Palermo il 11.04.1963 CF=====

OMISSIS nato a Palermo il 01.03.1961 CF=====

OMISSIS nato a Palermo il 11.06.1964 CF=====

OMISSIS nato a Palermo il 06.10.1968 CF=====

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

## 6.2 Precedenti proprietari:

Antecedentemente OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS il bene è pervenuto per **successione in morte** del Sig. OMISSIS ( **morte in data 21.07.2011**); denuncia di successione registrata all'ufficio del registro di Milano 2 del 31.01.2012 al n. 116 vol. 9990; trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 13.08.2012 al n. 59211 di formalità;

\_ accettazione tacita di eredità, a rogito del Notaio OMISSIS del 29.02.2012 al rep. 1814/1461; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 22.03.2012 al n. 20289 di formalità; (contro OMISSIS)

*accettazione 2/12 pro quota;*

\_ accettazione tacita di eredità, a rogito del Notaio OMISSIS del 29.02.2012 al rep. 1814/1461; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 22.03.2012 al n. 20288 di formalità. (contro OMISSIS deceduta il 02.09.2003 dichiarazione di successione registrata a Milano il 20.10.2004 al n. 1538)

*accettazione 1/12 pro quota;*

-non trascritta la successione in morte della Sig.ra OMISSIS;

Antecedentemente ai Sigg. OMISSIS E OMISSIS il bene è pervenuto per **atto di compravendita** del SIG. OMISSIS in comunione legale con la SIG. OMISSIS; a firma del notaio OMISSIS ( in Milano) in data 08.09.1983 al rep. 28278, registrato a Milano il 29.09.1983 al n. 44521; trascritto a Milano 2 il 04.10.1983 al n. 43282 di part.

Proprietario OMISSIS fino al 21.07.2011

Proprietaria OMISSIS fino al 02.09.2003

Osservazioni perito alla certificazione notarile già in atti:

**l'osservazione esposta alla pagina 4 non risulta corretta, in quanto il lascito in successione causa morte della Sig.ra OMISSIS è correttamente trascritto sia alla Conservatoria sia ai registri catastali ovvero 1/12 per ciascuna figlio -in numero di 4- e 2/12 al coniuge. La certificazione notarile è stata aggiornata.**

Riferito limitatamente a: corpo unico

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita al punto 8.4 si evince: “

*Che il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto di questo atto è stato costruito in epoca precedente il 01 settembre 1967.*

*\_ le opere di costruzione dell'edificio in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 196, che non sono state irrogate le sanzioni di cui all'art. 41 legge 28.02.1985 n.47 e che, successivamente al 1 settembre 1967, non sono stati eseguiti anche nelle parti condominiali dell'edificio interventi tali da richiedere, il rilascio di licenze, concessioni edilizie, autorizzazioni o permessi di costruire oppure tali da richiedere la presentazioni di denunce di inizio attività.*

A seguito dell'invio di istanza per accesso atti al comune di Mediglia è emersa la seguente documentazione tecnico-amministrativa:

**P.E. 194/1962 PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE** per lavori di: Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Mombretto di Mediglia (MI).

Intestata alla OMISSIS protocollata in data 07.02.1962 prot. n. 194/62

\_ Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edilizi; (con prescrizioni coma da relazione del tecnico comunale del 16.03.1962

\_ Elaborati grafici;

\_ **Rilascio Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 27.03.1962;**

\_ Comunicazione di inizio lavori del 01.02.1962

\_ Verbale di collaudo dello opere in C.A.

**Domanda/rilascio di certificato di Abitabilità:**

\_Rilascio Certificato di abitabilità del 04.10.1964; fabbricato ritenuto abitabile dal

23.11.1963

Riferito limitatamente a: corpo unico

### Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

Piena Proprietà al OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Mediglia (MI), Via M. Buonarroti, al civico n. 12.

Piena Proprietà alla OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Mediglia (MI), Via M. Buonarroti al civico n. 12.

Trattasi di **unità immobiliare con accessori** facente parte di un fabbricato residenziale.

Attualmente l'unità è composta da due locali con cottura, un servizio ed accessori.

Posta al piano secondo (terzo fuori terra) sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 70,00**.

#### Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato nelle Filippine il 03.09.1968, CF. =====; ed alla OMISSIS nata nelle Filippine il 22.01.1970 CF =====

#### **Descrizione:**

**foglio 3 mappale 118 subalterno 15** categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,0 posto al piano 2, Superficie Catastale 70,00 mq (Totale escluse aree scoperte 68,00mq)- rendita: € 237,57.

Indirizzo: Via M. Buonarroti, n.12-Piano2.

#### **Coerenze dell'appartamento in corpo unico in senso orario come da atto di compravendita:**

Via privata, proprietà di terzi, cortile comune, vano scala e pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi;

Il fabbricato ove insiste l' alloggio è composto da 8 piani fuori terra con piano seminterrato/o piano primo interrato e piano sottotetto; l'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via al civico 12; l'alloggio gode di una disposizione con doppio affaccio, la zona giorno è affacciante sul cortile interno, la zona notte, invece verso la pubblica Via. Dall'analisi delle finiture interne parrebbe che l' alloggio abbia con il tempo subito, in parte, un' ammodernamento che tuttavia però risulta in cattivo stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	66,00	1,00	<b>1150,00</b>
Balcone	Sup. reale lorda	3,90	0,30	
	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>69,90</b>	Mq	
		<b>70,00a</b>	equivalenti	<b>67,00 arr</b>
<b>Cantina</b>	<b>Non presente</b>	=	=	

#### **Caratteristiche descrittive: LOCALE CANTINA ( non abbinato nessun locale cantina)**

*Pavimento:* materiale: =====  
*Pareti:* materiale: =====  
*Porta:* tipologia: =====  
*Accessori:* tipologia: =====  
*Solaio:* tipologia: =====  
*Note:* =====

#### **Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE**

(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* materiale: le fondazioni perimetrali sono su pali infissi collegati superiormente da una piattabanda in c.a.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a.  
*Travi:* materiale: c.a.  
*Solai:* tipologia: solai a travetti prefabbricati tipo Pedretti  
*Copertura struttura:* tipologia: a falda;  
*Scale:* tipologia: c.a.  
*Balconi:* tipologia: c.a. soletta piena, parapetto ad altezza cm 100

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: presente atrio di ingresso comune al piano terra Non a conoscenza l' eventuale presente del servizio di portierato
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia o singola anta, a battente, materiale: legno con vetro semplice, da mantenere/sostituire; Tapparelle in pvc da sostituire/manutenere.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ove presenti a battente, materiale: legno e vetro; pvc a tipologia soffietto in bagno
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non visionato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: intonacate da mantenere (non a conoscenza di eventuali interventi di efficientamento energetico o riqualificazione facciate)
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati, presenza di umidità;
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: rivestimento ceramico sul balcone;
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica di colore chiaro disposta a correre
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati, a tratti con un pò di umidità, presenza di esfogliazioni;
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>Bagno</u> : presente rivestimento disposto su 4 lati ad altezza cm 225 c. <u>Cottura</u> : rivestimento ad altezza circa cm 175 c. – 4 lati i L'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata alle attuali normative. Non presente foro per il collegamento della cappa esalazione fumi e vapori
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: a battente in legno, con serratura blindata
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: a doppia rampa condominiale
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti senza certificazioni di conformità;
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: non visionata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente audio
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: presente, impianto non verificato.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo: presente radiatori in ghisa
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente, lavatrice posata in bagno
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente da verificare
<i>Fognatura:</i>	tipologia: da verificare se comunale o presente fossa biologica
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i>Ape/Ace:</i>	tipologia: presente N. 151390000612Registrato il03/01/2012Valido fino a03/01/2022 <u>Note: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.</u> Tuttavia, richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell' Allegato alla citata delibera e l' art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

**8. 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 ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in

questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

#### **Valutazione Degli Immobili**

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'appartamento/unità imm.re ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente ; gli accessori sono stati valutati a corpo.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla 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

#### **Giudizio di comoda divisibilità**

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene che l'unità immobiliare è da considerarsi un unico lotto.

## **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Mediglia (MI) , Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato 2024; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2024 (1° sem. consultazione a titolo orientativo); Rif.: atti di compravendita (comparabili); exit price pubblicazioni Immobiliari sul web, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi.

#### **Mercato immobiliare in Zona Mombretto a Mediglia**

Periodo agosto 2024

Prezzo medio degli appartamenti in zona Mombretto è di circa 1700 €/mq significativamente inferiore al prezzo medio cittadino, pari a € 1915,00 €/mq. Le quotazioni in zona Mombretto a Mediglia sono relativamente omogenee e circa il 60% degli appartamenti è offerto ad un prezzo compreso tra 1340,00 €/mq e 1910,00 €/mq.

**Valore di mercato (€/mq): 1.625,00 (prezzo medio almq)**

#### **Osservatorio Immobiliare a Mediglia (considerazione orientativa)**

L'OMI riferisce, per le compravendite la Zona E3 si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1220,00 €/mq).

Periodo: agosto 2024

Zona: Mediglia, località Mombretto (MI)

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: =

Stato conservativo: normale: =

**Valore di mercato (€/mq): 1.220,00 (prezzo medio almq)**

**Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it**

Periodo: agosto 2024  
Zona: Mediglia, località Mombretto (MI)  
Tipo di destinazione: residenziale  
Tipologia: Abitazione in stabile civile  
Valore di mercato min (€/mq): € 60.420,00  
Valore di mercato max (€/mq): € 66.569,00  
Valore di mercato medio (€/mq): € 72.716,00  
**Prezzo al metro quadro € 1085,00**

**Criteri estimativi Tecnovalore**

Periodo: agosto 2024  
Zona: Mediglia, località Mombretto (MI)  
Tipo di destinazione: residenziale  
Tipologia: Abitazione in stabile civile  
Valore di mercato min (€/mq): € 73.500,00  
Valore di mercato max (€/mq): € 101.000,00  
Valore di mercato medio (€/mq): € 87.000,00  
**Prezzo al metro quadro € 1.300,00**

**Criteri estimativi Requot.com**

Periodo: agosto 2024  
Zona: Mediglia, località Mombretto (MI)  
Tipo di destinazione: residenziale  
Tipologia: Abitazione in stabile civile  
Valore di mercato min (€/mq): € 58.993,00  
Valore di mercato max (€/mq): € 67.874,00  
Valore di mercato medio (€/mq): € 63.434,00  
**Prezzo al metro quadro € 946,00**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione: agosto 2024  
Fonte di informazione: [https:// immobiliare.it](https://immobiliare.it) annuncio n. 109317871  
Tipologia: Trilocale Via Buonarroti, 6, Mombretto di Mediglia (MI)  
STATO: ABITABILE  
Mq.: 85,00  
Piano: 2  
Cantina e Box: presente  
Ascensore: non presente  
Certificazione energetica= in attesa  
**RICHIESTA € 145.000,00**  
**Prezzo al metro quadro € 1.530,00**

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione: agosto 2024  
Fonte di informazione: [https:// immobiliare.it](https://immobiliare.it) annuncio n. 109833213  
Tipologia: Trilocale Via Buonarroti, 14, Mombretto di Mediglia (MI)  
STATO: RISTRUTTURATO  
Mq.: 85,00  
Piano: 2  
Solaio: assegnato  
Certificazione energetica= in attesa  
**RICHIESTA € 130.000,00**  
**Prezzo al metro quadro € 1.830,00**

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data rilevazione: stipula atto marzo 2024  
Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>  
Tipologia: Abitazione economia A3 Via Buonarroti, 14 Mombretto di Mediglia (MI)  
Rif: fg. 3, Mappale 119  
Mq. 61,00  
Piano =/  
**Prezzo in atto € 83.000,00**  
**Prezzo al €/mq € 1360,00**

**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data rilevazione: stipula atto giugno 2023

Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>

Tipologia: Abitazione economia A3 Via Buonarroti, 7 bis

Rif: fg. 3, Mappale 208

Mq. 68,00

Piano=/  
**Prezzo in atto € 85.000,00****Prezzo al €/mq € 1250,00****COMPARATIVO 4**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data rilevazione: stipula atto maggio 2023

Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>

Tipologia: Abitazione economia A3 Via Buonarroti, 12

Rif: fg. 3, Mappale 119

Mq. 59,00

Piano=/  
**Prezzo in atto € 77.000,00****Prezzo al €/mq € 1310,00****COMPARATIVO 5**

Tipo fonte: immobile in asta fissata in data 15.11.2024 (€ 54.000,00) rge220/22

Data rilevazione: agosto 2024

Fonte di informazione: [www.trovacasa.it](http://www.trovacasa.it) annuncio n. 86956-64199808

Tipologia: Abitazione A3 Via Buonarroti, 12

Rif: fg. 3, Mappale 119

Mq. 71,00

Piano= rialzato  
**Prezzo in perizia € 74.000,00 valore complessivo(Arr.)****Prezzo al €/mq € 1087,80**

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato **diprezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa:

**1150,00 €/mq****Valutazione corpi**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A. Unità immobiliare con accessori.</b>	70,00	€ 77.050,00	€ 77.050,00
<b>Totali:</b>		<b>€ 77.050,00</b>	<b>€ 77.050,00</b> <b>€ 77.000,00a</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 11.500,00a**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 5.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuno****8.3. 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:	€ 65.500,00
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:	€ 60.500,00

Lodi, 04.09.2024

**Il Perito:**  
**Arch. Stefania Lucchini**



**Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):**

- 1) Perizia e rilievo fotografico.  
Incarico e verbale di giuramento.

**Documentazione richiesta dall'esperto:**

- 1) Certificati anagrafici: storico di residenza, stato civile,
- 2) Richiesta /rilascio agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione/allegata attestazione negativa
- 1) Richiesta/rilascio accesso atti all'ufficio Tecnico del comune di Mediglia. PE allegate (fascicoli digitali)
- 2) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (alloggio) Prodotto dal perito
- 3) Richiesta/Rilascio: Nota di trascrizione provenienza (1983) Prodotto dal perito
- 4) Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- 5) Posizione condominiale: non presente perché non pervenuta
- 6) Estratto di mappa
- 7) Elaborato planimetrico: non presente
- 8) Visura storica aggiornata
- 9) Planimetria 1
- 10) APE presente (scaduta)