
TRIBUNALE DI LODI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

e per essa quale mandataria

OMISSIS

Contro

OMISSIS

N° GEN. REP. 93/2022

Giudice Dott.ssa: GIULIA ISADORA LOI

Custode Giudiziario: Avv. Paola Dacomi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Walter Ferrari

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n°396

Iscritto all'Albo del Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lodi al n°27/F

con studio in Livraga (LO), Via XXV Aprile n°23

telefono/fax: 0377-87760

cellulare: 338-2213269

e.mail: valferra@libero.it

pec: walter.ferrari@ingpec.eu



Beni in Mediglia (Milano) Via G. Miglioli n°15

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villetta a schiera con annessi Box ed Area cortilizia esterna di pertinenza esclusiva, sita in Mediglia (MI), Via G. Miglioli n°15.

La Villetta è disposta su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo. La Villetta è composta al piano seminterrato da quattro locali adibiti a cantina, da una lavanderia e da un piccolo ripostiglio; al piano terra da soggiorno, cucina, studio, disimpegno e bagno, mentre al piano primo sono presenti tre camere da letto, disimpegno e bagno. I tre piani sono collegati tra loro da una scala interna. La Villetta possiede come pertinenze esclusive un Box al piano terra ed un Area cortilizia esterna. La Villetta disposta su tre piani (seminterrato-terra-primo) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **230,18**

La Superficie lorda complessiva della Villetta è pari a circa mq. 230,18

La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 26,40

La Superficie complessiva dell'Area esterna è pari a circa mq. 370,70

L'accesso a tali immobili avviene da Via G. Miglioli n°15

Tali immobili sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **OMISSIS**, Foglio 20 mappale 63 subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale Totale: 187 mq - totale escluse aree scoperte 182 mq, posto al piano S1-T-1, Via Miglioli, rendita: € 952,86 (per la Villetta con Area cortilizia)

Coerenze in

contorno ed in unico corpo: mappale 62, mappale 18, roggia, altra proprietà.

Il tutto come meglio in fatto.

A.1 Box: Identificato al catasto fabbricati: intestato a **OMISSIS**, foglio 20 mappale 63 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq., posto al piano T, Via Miglioli, rendita: € 55,67.

Coerenze in contorno ed in unico corpo: mappale 62, mappale 18, roggia, altra proprietà.

Il tutto come meglio in fatto.

A.2 Area cortilizia esterna: L'area cortilizia esterna possiede gli stessi dati identificativi catastali della villetta.

Coerenze in contorno ed in unico corpo: mappale 62, mappale 18, roggia, altra proprietà.

Il tutto come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni immobili in trattazione, oggetto del pignoramento eseguito da **OMISSIS** (e per essa quale mandataria **OMISSIS**) sono ubicati nel Comune di Mediglia (MI).

Trattasi di una **Villetta a schiera** ad uso residenziale con annessi **Box ed Area cortilizia di pertinenza esclusiva**. La Villetta è composta al piano seminterrato da quattro locali adibiti a cantina, da una lavanderia e da un piccolo ripostiglio; al piano terra da soggiorno, cucina, studio, disimpegno e bagno, mentre al piano primo sono presenti tre camere da letto,



disimpegno e bagno. I tre piani sono collegati tra loro da una scala interna.

La Superficie lorda complessiva della Villetta è pari a circa mq. 230,18

La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 26,40

La Superficie complessiva dell'Area esterna è pari a circa mq. 370,70

L'accesso a tali immobili avviene da Via G. Miglioli n°15

Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (scarso), spazi verdi (discreto), supermercato (scarso).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali i principali centri limitrofi sono Milano, Lodi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano essere occupati dall'esecutata con la propria famiglia.

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 o altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 25/08/2021 ai nn. 16468 di rep. iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25/01/2022 ai nn. Reg.Gen.n°7055 e Reg.Part.n°1297
importo ipoteca: € 160.833,40 - importo capitale: € 156.772,01
Riferito limitatamente a: Comune di Mediglia (MI), Foglio 20, mappale 63, subalterno 1; Foglio 20, mappale 63, subalterno 2; più altri beni.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** a firma di **OMISSIS** in data 17/05/2022 ai nn. 1373 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/07/2022 ai nn. Reg.Gen.n°101005 e Reg.Part.n°68116. Riferito limitatamente a: Comune di Mediglia (MI), Foglio 20, mappale 63, subalterno 1; Foglio 20, mappale 63, subalterno 2.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: Si precisa che a differenza di quanto indicato sulle tavole allegata all'ultima pratica edilizia presente in comune, si riscontra la seguente difformità: nella parte posteriore della villetta è stato edificato un Portico chiuso avente dimensioni di circa m.3,50 x m.9,00 da un lato della villetta e di circa m.3,50 x m.8,00 dall'altro lato della villetta. Tale portico presenta struttura fissa con travi e pilastri in legno, soffitto perlinato, è dotato di serramenti di chiusura e pavimentazione. Inoltre all'interno del portico chiuso sono inoltre presenti degli elementi scaldanti (caloriferi) collegati all'impianto termico della villetta, al fine di poterne consentire il riscaldamento. Tale Porticato non rispetta la distanza dai confini di m.5,00 e conseguentemente deve necessariamente essere demolito.

Regularizzabili mediante: Per regolarizzare tale difformità occorre prevedere la completa demolizione e rimozione del porticato con tutta la sua struttura, comprensiva dei serramenti e degli elementi scaldanti.

Costi: € 5.000,00 (a corpo)

4.3.2 Conformità catastale: nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

Ulteriori avvertenze: Nessuna a conoscenza

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6. 6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Per la piena proprietà in capo per 1/1 a OMISSIS

proprietaria dal 08/04/2002 ad oggi in forza di atto di Compravendita a firma del Notaio **OMISSIS** in data 08/04/2002 ai nn. 11502 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. Reg.Gen.n°47273 e Reg.Part.n°28298. Riferito limitatamente a: Comune di Mediglia (MI), Foglio 20, mappale 63, subalterno 1; Foglio 20, mappale 63, subalterno 2

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la piena proprietà in capo per 1/1 a OMISSIS

proprietario da data antecedente il ventennio al 08/04/2002

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n°264 del 09-03-1981 protocollo n. 558 per lavori di costruzione di Villetta unifamigliare, a nome di **OMISSIS** (Richiesta agibilità 22-06-90)

7. Pratica di Voltura (di concessione edilizia) n°464 del 04-10-1982 protocollo n. 5147 intestata a **OMISSIS**.

Variante in corso d'opera n°959 del 21-10-1987 protocollo n°5979 a nome di **OMISSIS**.

D.I.A. PRATICA n°33/03 del 01-04-2003



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Villetta a schiera con annessi Box ed Area cortilizia esterna di pertinenza esclusiva**, sita in Mediglia (MI), Via G. Miglioli n°15.

La Villetta è disposta su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo. La Villetta è composta al piano seminterrato da quattro locali adibiti a cantina, da una lavanderia e da un piccolo ripostiglio; al piano terra da soggiorno, cucina, studio, disimpegno e bagno, mentre al piano primo sono presenti tre camere da letto, disimpegno e bagno. I tre piani sono collegati tra loro da una scala interna. La Villetta possiede come pertinenze esclusive un Box al piano terra ed un Area cortilizia esterna. La Villetta disposta su tre piani (seminterrato-terra-primo) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **230,18**

La Superficie lorda complessiva della Villetta è pari a circa mq. 230,18

La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 26,40

La Superficie complessiva dell'Area esterna è pari a circa mq. 370,70

L'accesso a tali immobili avviene da Via G. Miglioli n°15

Tali immobili sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **OMISSIS**, Foglio 20 mappale 63 subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale Totale: 187 mq - totale escluse aree scoperte 182 mq, posto al piano S1-T-1, Via Miglioli, rendita: € 952,86 (per la Villetta con Area cortilizia)

Coerenze in contorno ed in unico corpo: mappale 62, mappale 18, roggia, altra proprietà.

Il tutto come meglio in fatto.

L'edificio è stato costruito intorno al 1981/1982 e successivamente ha subito una variante nel periodo intorno al 1987.

La Villetta presenta un'altezza interna al piano seminterrato di circa m.2,30 mentre al piano terra e primo l'altezza interna è di circa m.2,80.

Accessori:

A.1 Box: Identificato al catasto fabbricati: intestato a **OMISSIS**, foglio 20 mappale 63 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq., posto al piano T, Via Miglioli, rendita: € 55,67.

Coerenze in contorno ed in unico corpo: mappale 62, mappale 18, roggia, altra proprietà.

Il tutto come meglio in fatto.

A.2 Area cortilizia esterna: L'area cortilizia esterna possiede gli stessi dati identificativi catastali della villetta.

Coerenze in contorno ed in unico corpo: mappale 62, mappale 18, roggia, altra proprietà.

Il tutto come meglio in fatto.

Destinazione	Parametro	Valore		Valore equivalente
		reale/potenzi ale	Coefficiente	
Studio (piano terra)	Sup. reale lorda	12,60	1,00	12,60
Soggiorno (piano terra)	Sup. reale lorda	28,08	1,00	28,08
Cucina (piano terra)	Sup. reale lorda	18,36	1,00	18,36



Bagno (piano terra)	Sup. reale lorda	6,16	1,00	6,16
Disimpegno (piano terra)	Sup. reale lorda	1,32	1,00	1,32
Scala interna	Sup. reale lorda	11,74	1,00	11,74
Scala esterna	Sup. reale lorda	5,52	0,10	0,55
Disimpegno (piano primo)	Sup. reale lorda	3,20	1,00	3,20
Camera (piano primo)	Sup. reale lorda	15,20	1,00	15,20
Camera (piano primo)	Sup. reale lorda	18,48	1,00	18,48
Camera (piano primo)	Sup. reale lorda	19,80	1,00	19,80
Bagno (piano primo)	Sup. reale lorda	9,60	1,00	9,60
Balcone (piano primo)	Sup. reale lorda	4,56	0,50	2,28
Cantina (piano seminterrato)	Sup. reale lorda	13,68	0,20	2,74
Cantina (piano seminterrato)	Sup. reale lorda	16,64	0,20	3,33
Cantina (piano seminterrato)	Sup. reale lorda	27,04	0,20	5,40
Cantina (piano seminterrato)	Sup. reale lorda	5,20	0,20	1,04
Lavanderia (piano seminterrato)	Sup. reale lorda	10,40	0,20	2,08
Ripostiglio (piano seminterrato)	Sup. reale lorda	2,60	0,10	0,26
	Sup. reale lorda	230,18		162,22

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non verificabile, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: non verificabile, presuntivamente in latero cemento, condizioni: non verificabili.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco a civile, condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e acciaio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: ante, materiale protezione: legno, condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco e successiva tinteggiatura, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: buone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima eseguita sia secondo il criterio di comparazione di beni simili siti nella medesima zona, sia secondo il criterio analogico, facendo riferimento ad immobili omogenei per destinazione d'uso, stato di conservazione e valore posizionale, nonché sulla base di dati disponibili dall'Agenzia delle Entrate che fanno riferimento a quotazioni medie di mercato.

La valutazione complessiva del lotto è già comprensiva del valore della quota in millesimi di proprietà delle parti comuni dell'edificio.

La stima ha tenuto in considerazione la particolare situazione di sofferenza in cui si trova attualmente il mercato immobiliare.

Il calcolo del valore economico del lotto è il seguente:

Villetta:

Superficie Totale Villetta = mq. 230,18

Superficie Commerciale Villetta = mq. 162,22

Valore di stima al mq. = €/mq. 1.200,00

Valore del Corpo Villetta = € 194.664,00

Valore accessori:

Box = € 20.000,00 (a corpo)

Area cortilizia esterna = € 15.000,00 (a corpo)

Valore della Stima = € 229.664,00 Da tale valore si devono detrarre gli adeguamenti e le correzioni della stima.



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Mediglia (MI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: contatti con varie Agenzie Immobiliari nonché con mediatori immobiliari operanti in zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Villetta a schiera con annessi Box ed area cortilizia esterna: il calcolo del valore è basato sulle Superfici Lorde Equivalenti

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villetta	162,22	€ 194.664,00	€ 194.664,00

Valore accessori: € 35.000,00

Valore complessivo intero: € 229.664,00

Valore complessivo diritto e quota: € 229.664,00

Valore della Stima = € 229.664,00

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:

€ 34.449,60

Riduzione monetaria: Decurtazione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

€ 0,00

Riduzione monetaria: Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazione per Regolarizzazione Urbanistico-Edilizia

€ 5.000,00

Decurtazione per Regolarizzazione Catastale

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 190.214,40

Livraga, 30 dicembre 2022

Il Perito

Dott. Ing. Walter Ferrari

