

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 78/23



Giudice: Dr.ssa Maria Teresa Latella
Custode Giudiziario: avv. Eleonora Erba

ELABORATO PERITALE LOTTO 1
COPIA PRIVACY

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009
C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156
con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13
telefono 0377832144
cellulare:3387009009
fax 0377832144
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

Giudice: Dr.ssa Maria Teresa Latella
Custode Giudiziario: avv. Eleonora Erba
Perito: ing. Silvia Croce
pag. 1



INDICE ELABORATI PERITALI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:	3
STATO DI POSSESSO	4
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	6
PRATICHE EDILIZIE:	7
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	10



Bene immobile sito in MEDIGLIA (MI)
frazione MOMBRETTO
Via Buonarroti n.14
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso abitazione posto al quinto piano dello stabile "B" avente accesso da via Buonarroti n.14 in Mombretto di Mediglia (MI)

Si estrae dall'atto di provenienza a firma notaio - del 20/11/2015 n. rep.20075/10252: *"... Al descritto bene compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'art.1117 Codice Civile..."*

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	58,70
Superficie balconi	mq	7,30
sommano mq		66,00

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

-

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 3 particella 119 sub.24, categoria A/3¹ - classe 4 - consistenza vani 3,0 - superficie catastale totale² mq 61 - Totale escluse aree scoperte mq 59 - Rendita € 178,18

Via Michelangelo Buonarroti n.14 - piano: 5

Dati derivanti da: diversa distribuzione degli spazi interno del 13/11/2015 pratica n. MI0730731 in atti dal 13/11/2015 protocollo NSD n. diversa distribuzione degli spazi interni (n.344822.1/2015)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/11/2015 prot. N.MI0730731

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

altre unità su due lati, cortile comune, enti comuni (vano scale e pianerottolo d'accesso)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciale

¹ A/3: Abitazione di tipo economico

² Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



COPIA PRIVACY

Servizi offerti dalla zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Principali centri limitrofi	I principali centri limitrofi sono: Milano (Km 20,0), Lodi (Km 20,0)
Collegamenti pubblici	Autobus

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 07/12/2023 alla presenza del custode avv. Eleonora Erba, l'abitazione era occupata dal soggetto pignorato nonché dal sig.- qui agli arresti domiciliari e termine della misura di restrizione prevista per aprile 2024

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:

4.2.1.1 ISCRIZIONE nn.118459/21148 del 26/11/2015

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di - e contro -, a firma notaio - in data 20/11/2015 al rep. n.20076/10253, registrato a Milano 6 in data 26/11/2015 al n.42232 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 26/11/2015 ai nn.118459/21148

Importo: 144.000,00 €

capitale: 72.000,00 €

durata: 30 anni

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di Mediglia (MI) foglio 3 particella 119 sub.24

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1 TRASCRIZIONE nn.54524/37819 del 21/04/2023



COPIA PRIVACY

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di - e contro -, a firma di Tribunale di Lodi in data 04/04/2023 al n. rep. 881, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 21/04/2023 ai nn.54524/37819

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di Mediglia (MI) foglio 3 particella 119 sub.24

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'ufficio tecnico comunale ha reso disponibili le seguenti pratiche edilizie:

PE 220/1962

PE 113/1986 condono edilizio

PE 137/2015

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate all'ultima pratica edilizia n.173/2015 – CILA prot. n.18415 del 11/11/2015 avente oggetto l'unità residenziale, si riscontra la difformità consistente in:

- Mancata realizzazione antibagno

Sanabili mediante:

- Rimessa in pristino per formazione antibagno come da progetto³ di cui alla CILA prot. n.18415 del 11/11/2015

Costi di regolarizzazione:

Si stimano costi di rimessa in pristino per l'importo complessivo di € 3.000,00 comprensive di opere e consulenza tecnica

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra la difformità consistente in:

- Mancata realizzazione antibagno

Poiché le difformità rilevate devono essere rimosse così da riportare i luoghi allo stato rappresentato non si procede all'adeguamento catastale. La porta realizzata nel locale cucina al piano primo non influisce sulla rendita catastale e pertanto non si rende necessaria la presentazione di scheda d'aggiornamento (Circolare n.02/2010 del 09/07/2010 Agenzia delle Entrate).

Sanabili mediante:

Rimessa in pristino come da rappresentazione in planimetria catastale

³ Art.3.4.71 titolo III° - *Regolamento Locale d'Igiene dei Comuni dell'ASL Milano 2*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 I beni non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) attualmente valido.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, 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 concorsuale, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

5.2 Spese condominiali

La procedura è promossa dal Condominio

Alla data di stesura della presente l'Amministratore non ha comunicato le spese medie annue, eventuali spese straordinarie deliberate e non eseguite, inviato copia del regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 20.11.2015 ad oggi

-

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 20.11.2015 n. rep. 20075/10252 in autentica notaio -, registrato a Milano 6 in data 26.11.2015 al n.42231 serie 1T, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 26.11.2015 ai nn.118458/76871

Contestuale Accettazione tacita d'eredità - trascritta presso il competente l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 26.11.2015 ai nn.118457/76870 dal cui quando D si riporta: "in data 6 maggio 1998 morì senza testamento - lasciando a succedergli il coniuge - ed i suoi quattro figli -; la dichiarazione di successione in morte del signor - è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 3 il 17 marzo 2005 al n, 435 [inerente certificato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano II con nota in data 1 dicembre 2008 nn. 187545/122949]. in data 23 maggio 2010 è deceduta vedova e senza testamento a Vizzolo Predabissi la predetta signora -, senza avere accettato l'eredità del coniuge: ai sensi dell'articolo 479 codice civile il di lei diritto di accettare si è trasmesso ai suoi eredi, ovvero i quattro suoi figli -."

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Mediglia (MI) foglio 3 particella 119 sub.24

Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:



-
6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Dal 23.05.2010 al 20.11.2015

-
e quindi per l'intero proprietari in forza di denuncia di successione in morte
- registrata all'Ufficio di Milano 3 in data 16.02.2010 al n.1843 e trascritta
presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Milano 2 in data 28.09.2010 ai nn.119231/71091

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Mediglia (MI) foglio 3 particella
119 sub.24*

*Nota: Il citato verbale di successione è riferito al trasferimento della
proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla
precedente proprietà:*

-
6.2.2 Dal 06.05.1998 (data ante ventennio) al 20.11.2015

-
e quindi per l'intero proprietari in forza di denuncia di successione in morte
- registrata all'Ufficio di Milano 3 in data 17.03.2015 al n.435 e trascritta
presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Milano 2 in data 01.12.2008 ai nn.187545/122949

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Mediglia (MI) foglio 3 particella
119 sub.24*

*Nota: Il citato verbale di successione è riferito al trasferimento della
proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla
precedente proprietà:*

-
6.2.3 Dal 30.12.1987 (data ante ventennio) al 06.05.1998 (data ante
ventennio)

-
e quindi per l'intero proprietari in forza di atto di compravendita del
30.12.1987 n. rep. 33294 in autentica notaio -, registrato a Lodi Atti Privati
il 08.01.1988 al n.91 serie 2V, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di
Milano 2 in data 20.01.1988 ai nn.6555/5279

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Mediglia (MI) foglio 3 particella
119 sub.24*

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Ufficio tecnico comunale ha reso disponibili i seguenti titoli successivi:

7.1 P.E. n. 220/1962 – Nulla Osta prot.n.220 del 19.07.1962

Domanda per la costruzione di casa ad uso di civile abitazione presentata da



- in data 10.07.1962 prot.220, rilasciata il 19.07.1962 prot.220.

Permesso di abitabilità rilasciato il 04.10.1964

- 7.2 P.E. 113/1998 - Condono Edilizio del 29.12.1989 prot.9103
 Domanda di concessione in sanatoria (Condono Edilizio) per sostituzione serramenti con materiale diverso dall'originale presentata da - in data 29.12.1986, rilasciata in data 29.01.1998 prot. n.9103
- 7.3 P.E. n. 137/2015 – C.I.L.A. n. prot.18415 del 11.11.2015
 Comunicazione di inizio lavori asseverata per demolizione di parete divisoria interna tra soggiorno e ingresso, realizzazione di porta a formazione antibagno presentata da - in data 11.11.2015 prot. n.18415, successivamente presentata integrazione documentale in data 13.11.2015 prot. n.18605

Descrizione abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso abitazione posto al quinto piano dello stabile "B" avente accesso da via Buonarroti n.14 in Mombretto di Mediglia (MI)

Si estrae dall'atto di provenienza a firma notaio - del 20/11/2015 n. rep.20075/10252: "... *Al descritto bene compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'art.1117 Codice Civile...*"

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	58,70
Superficie balconi	mq	7,30
sommano mq		66,00

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

-

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 3 particella 119 sub.24, categoria A/3⁴ - classe 4 – consistenza vani 3,0 – superficie catastale totale⁵ mq 61 – Totale escluse aree scoperte mq 59 - Rendita € 178,18

Via Michelangelo Buonarroti n.14 - piano: 5

Dati derivanti da: diversa distribuzione degli spazi interno del 13/11/2015 pratica n. MI0730731 in atti dal 13/11/2015 protocollo NSD n. diversa distribuzione degli spazi interni (n.344822.1/2015)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/11/2015 prot. N.MI0730731

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

altre unità su due lati, cortile comune, enti comuni (vano scale e pianerottolo d'accesso)

⁴ A/3: Abitazione di tipo economico

⁵ Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti – cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



COPIA PRIVACY

L'edificio è stato edificato in data ante 01/09/1967 ed oggetto di successivi interventi, come esposto nel paragrafo "Pratiche edilizie".

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,94 m

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie principale	SLP	58,70	1,00	58,70
Superficie balconi	SLP	7,30	0,30	2,19
Superficie terrazza/portico	SLP	0,00	0,35	0,00
sommano mq				60,89

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	cemento armato
<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato (info da titolo edilizio)
<i>Travi:</i>	cemento armato (info da titolo edilizio)
<i>Solai</i>	cemento armato e laterizio armato (info da titolo edilizio)
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: non visibile, copertura in coppi
<i>Scale</i>	cemento armato (info da titolo edilizio)
<i>Balconi</i>	Lastra in pietra (mancante), laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro doppio, imposte, condizioni: discrete al piano terra e piano primo
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: discrete
<i>Manto di copertura</i>	non verificabile
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura con rivestimento esterno in klinker, coibentazione: assente, condizioni discrete
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura, condizioni: discrete



COPIA PRIVACY

<i>Rivestimento</i>	materiale: piastrelle ceramica in bagno e cucina, condizioni: discrete
<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: discrete
Impianti:	
<i>Antifurto</i>	non presente
<i>Ascensore condominiale</i>	presente
<i>Citofonico</i>	presente
<i>Condizionamento</i>	assente
<i>Gas</i>	conformità: da verificare
<i>Energia solare</i>	non presente
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da verificare
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: da verificare, conformità: da verificare
<i>telefonico</i>	conformità: da verificare
<i>Termico</i>	Riscaldamento condominiale, ACS autonomo, radiatori in ghisa, conformità: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 07.12.2023.

La valutazione è stata effettuata alla data del 01.03.2024 applicando il metodo comparativo tra compravendite di beni simili inseriti nel medesimo condominio e concretizzate nell'anno 2023.

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
trasc N.P. 14681/2023	trasc N.P. 54948/2023	trasc N.P. 98306/2023
95.000,00	77.000,00	71.000,00
09/02/2023	30/05/2023	17/10/2023

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Nel processo di stima si è tenuto dello stato dell'immobile, della sua vetustà, della



COPIA PRIVACY

sua localizzazione ed il cui risultato è contenuto nell'allegata *Scheda di valutazione*.

8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Mediglia;
- Osservatori del mercato di:
 - Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet *www.immobiliare.it*;
 - Ricerca comparabili da sito internet *www.stimatrixcity.it*, *www.comparabilitalia.it*

8.3 Valutazione corpi

A. Abitazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e con metodo comparativo

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie principale	58,70	€ 1.412,38	1	€ 82.906,88
Superficie balconi	2,19	€ 1.412,38	1	€ 3.093,12
Totale	60,89			€ 86.000,00
Valore arrotondato al migliaio				€ 86.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessiv
A	Appartamento	66,00	1	€ 86.000,00
Totale				€ 86.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 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: -€ 12.900,00
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 3.000,00
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto



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

€ 70.100,00

Relazione privacy lotto 001 creata in data 01.03.2024

Il perito
SILVIA CROCE

Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte

