

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



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

