

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 135/23



Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI
Custode Giudiziario: dr. Pierluigi Carabelli

**ELABORATO PERITALE LOTTO 3
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 Casalpuusterlengo –Via Buonarroti n.13
telefono 0377832144
cellulare:3387009009
fax 0377832144
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora Loi
Custode Giudiziario: dr. Pierluigi Carabelli
Perito: ing. Silvia Croce

INDICE ELABORATI PERITALI

| | |
|--|---|
| IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 3 |
| DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA: | 3 |
| STATO DI POSSESSO | 3 |
| VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 4 |
| ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 7 |
| ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: | 7 |
| PRATICHE EDILIZIE: | 8 |
| VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: | 9 |

LOTTO 3 PRIVACY

Bene immobile sito in MELEGNANO (MI)
Via Cesare Battisti n.39
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box posto al piano interrato sito in Melegnano (Milano) via Cesare Battisti n.39.

Composto da un unico locale adibito ad autorimessa. L'accesso ai corselli di manovra dei boxes avviene dalla via Cesare Battisti attraverso un cancello elettrico.

Dall'atto di provenienza si evince che è compresa la competente quota di comproprietà sugli enti condominiali in ragione di 7,02 millesimi per il box.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa

| | | |
|-------------------|----|-------|
| Superficie garage | mq | 46,00 |
| sommano mq | | 46,00 |

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

NCEU - Foglio 6 particella 433 sub.53, categoria C/6 - classe 4 – consistenza mq 43,0 – superficie catastale totale mq 46 - Rendita € 122,14

Via Cesare Battisti n. snc - piano: S1

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 21/01/2005 pratica n.MI0054343 in atti dal 21/01/2005 variazione di classamento (n.3399.1/2005)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/01/2004 prot. n.26919

Coerenze in contorno:

corsello di manovra, altre proprietà, vano scala comune, altra proprietà. Salvo errori e come in fatto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciale

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali centri limitrofi I principali centri limitrofi sono: Milano (Km 15,0), Lodi (Km 15,0)

Collegamenti pubblici Autobus, ferrovia

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 15/12/2023 alla presenza del custode dr. Pierluigi Carabelli, il box era occupato dal soggetto pignorato quale proprietario

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:

4.1.1.1 TRASCRIZIONE nn.26096/17542 del 24/03/2015

Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di * e contro *, a firma Tribunale di Lodi in data 07/11/2014 n.rep. 10722, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 24/03/2015 ai nn.26096/17542

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di Melegnano (MI) foglio 6 particella 376 sub.29, 62, 52, particella 374 sub.53, particella 433 sub.53, particella 442 sub.6, particella 444 sub.1

NCEU Comune di Peschiera Borromeo foglio 68 particella 100 sub.95

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.2.1 TRASCRIZIONE nn.127796/76048 del 18/10/2010

Costituzione di fondo patrimoniale (annotata) a favore di * e contro *, a firma notaio * in data 11/10/2010 n.rep. 114393/22264, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 18/10/2010 ai nn.127796/76048

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di Melegnano (MI) foglio 6 particella 376 sub.29, 62, 52, particella 374 sub.53, particella 433 sub.53, particella 442 sub.6, particella 444 sub.1

NCEU Comune di Peschiera Borromeo foglio 68 particella 100 sub.95

ANNOTAZIONE nn.36796/6335 del 23/04/2015

Annotazione a trascrizione derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale a favore di * e contro * in regime di separazione dei beni, a firma Agenzia Entrate Uff. Prov. Milano – Territorio in data 24/03/2015 n.rep. 17542, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 23/04/2015 ai nn.36796/6335

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di Melegnano (MI) foglio 6 particella 376 sub.29, 62, 52, particella 374 sub.53, particella 433 sub.53, particella 442 sub.6, particella 444 sub.1

NCEU Comune di Peschiera Borromeo foglio 68 particella 100 sub.95

ANNOTAZIONE nn.103389/17444 del 08/08/2017

Annotazione a trascrizione derivante da inefficacia totale a favore di * contro * a firma Tribunale di Lodi in data 15/02/2017 n.rep. 233, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 08/08/2017 ai nn.103389/17444

Riferito limitatamente a:

LOTTO 3 PRIVACY

NCEU Comune di Melegnano (MI) foglio 6 particella 376 sub.29, 62, 52, particella 374 sub.53, particella 433 sub.53, particella 442 sub.6, particella 444 sub.1

NCEU Comune di Peschiera Borromeo foglio 68 particella 100 sub.95

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

4.1.3.1 Convenzione edilizia a favore del * contro * a firma notaio * in data 12/11/1997 rep. 30670 trascritta Milano 2 il 06/12/1997 ai nn.91428/66663.

Riferito limitatamente a:

NCT Comune di Melegnano (MI) foglio 6 particella 89, 91, 235, 237, 238

4.1.3.2 Convenzione edilizia a favore del * contro * a firma notaio * in data 07/05/1996 rep.25323 trascritta Milano il 24/05/1996 ai nn.44426/27497

Riferito limitatamente a:

NCT Comune di Melegnano (MI) foglio 6 particella 89, 91, 235, 237, 238

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:

nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1 TRASCRIZIONE nn.101583/71441 del 19/07/2023

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di * contro *, a firma di Tribunale di Lodi in data 07/07/2023 al n. rep. 2070, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 19/07/2023 ai nn.101583/71441

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di Melegnano (MI) foglio 6 particella 376 sub.29, 62, 52, particella 374 sub.53, particella 433 sub.53, particella 442 sub.6, particella 444 sub.1

NCEU Comune di Peschiera Borromeo foglio 68 particella 100 sub.95

4.2.2.2 TRASCRIZIONE nn.74224/49055 del 07/06/2018 (E.I. 207/18 estinta)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di * contro *, a firma di Tribunale di Lodi in data 23/05/2018 al n. rep. 2151, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 07/06/2018 ai nn.74224/49055

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di Melegnano (MI) foglio 6 particella 376 sub.29, 62, 52, particella 374 sub.53, particella 433 sub.53, particella 442 sub.6, particella 444 sub.1

NCEU Comune di Peschiera Borromeo foglio 68 particella 100 sub.95

LOTTO 3 PRIVACY

4.2.2.3 TRASCRIZIONE nn.143470/92421 del 28/11/2017 (E.I. 514/17 estinta)
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di
* contro *, a firma di Tribunale di Lodi in data 20/10/2017 al n. rep. 4755,
trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 28/11/2017
ai nn.143470/92421

Riferito limitatamente a:

*NCEU Comune di Melegnano (MI) foglio 6 particella 376 sub.29, 62, 52,
particella 374 sub.53, particella 433 sub.53, particella 442 sub.6, particella
444 sub.1*

NCEU Comune di Peschiera Borromeo foglio 68 particella 100 sub.95

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:

Informazioni acquisite dalla procedura esecutiva EI 207/18

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegata ai titoli abilitativi
presenti negli archivi del Comune di Melegnano si è rilevato che:

Box (Fg. 6 particella 433 sub.53):

- difformità nelle dimensioni interne e della larghezza dell'apertura
(basculante) del box

Sanabili mediante:

redazione e presentazione di pratica in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica in sanatoria:
€ 2.500,00

Oblazione (salvo conguaglio): € 1.000,00

Oneri totali: € 3.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Informazioni acquisite dalla procedura esecutiva EI 207/18

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presenti negli archivi del
Catasto di Melegnano si è rilevato che:

Box (Fg. 6 particella 433 sub.53):

- difformità nelle dimensioni interne e della larghezza dell'apertura
(basculante) del box

Sanabili mediante:

redazione e presentazione di pratica DOCFA a seguito di pratica in
sanatoria

Tecnico incaricato per la redazione di pratica DOCFA: € 650,00

Oneri totali: € 650,00

LOTTO 3 PRIVACY

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 I beni, per la loro destinazione urbanistica, non devono essere dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

5.2 Spese condominiali

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 160,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 0,00

Alle spese medie annue dovranno essere aggiunte le rispettive quote delle spese condominiali del Supercondominio

Informazioni acquisite dalla procedura esecutiva El 207/18

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 14/04/2008 ad oggi

*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 14/04/2008 n. rep. 60086/35117 in autentica notaio *, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 18/04/2008 ai nn.50868/28209

NCEU Comune di Melegnano (MI) foglio 6 particella 376 sub.52, particella 433 sub.53, particella 442 sub.6, particella 444 sub.1

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 Da data ante ventennio al 15/03/2001

*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di fusione per incorporazione della società * a firma di notaio * in data 21/12/1988 ai nn. 8113/69479, registrato a Milano in data 23/12/1988 ai nn. 25635, trascritto a Milano 2 in data 11/01/1989 ai nn. 3430/2779.

Edificazione su area ottenuta dalla demolizione di vecchi fabbricati acquistati dalla società * con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bergamo in data 03/08/1988 ai nn.2423/1706 registrato a Bergamo in data 17/08/1988 n. 4265 e trascritto a Milano 2 il 04/08/1988 ai nn.65050/47304.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Informazioni acquisite dalla procedura esecutiva EI 207/18

7.1 DIA n.8/02

per lavori di nuova costruzione di palazzina ad uso residenziale con n°4 piani fuori terra e box interrati (3° e 4° lotto d'intervento del Piano di Lottizzazione Residenziale "area ex pedretti") presentata in data 11/02/2002- n. prot. 4380. L'agibilità è stata rilasciata in data 17/08/2004- n. prot. 11648

7.2 D.I.A. n.16/2004

per lavori di

- modifica posizione di alcuni tavolati interni alle unità immobiliari;
 - ridefinizione di alcuni spazi a box al piano interrato;
 - realizzazione nuovi abbaini e lucernari al piano sottotetto;
 - ridefinizione nuovi spazi al piano sottotetto,
- presentata in data 28/01/2004- n. prot. 2653

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box posto al piano interrato sito in Melegnano (Milano) via Cesare Battisti n.39.

Composto da un unico locale adibito ad autorimessa. L'accesso ai corselli di manovra dei boxes avviene dalla via Cesare Battisti attraverso un cancello elettrico.

Dall'atto di provenienza si evince che è compresa la competente quota di comproprietà sugli enti condominiali in ragione di 7,02 millesimi per il box.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa

| | | |
|--------------------------|------------|-------|
| <u>Superficie garage</u> | mq | 46,00 |
| | sommano mq | 46,00 |

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

NCEU - Foglio 6 particella 433 sub.53, categoria C/6 - classe 4 - consistenza mq 43,0 - superficie catastale totale mq 46 - Rendita € 122,14

Via Cesare Battisti n. snc - piano: S1

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 21/01/2005 pratica n.MI0054343 in atti dal 21/01/2005 variazione di classamento (n.3399.1/2005)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/01/2004 prot. n.26919

Coerenze in contorno:

corsello di manovra, altre proprietà, vano scala comune, altra proprietà. Salvo errori e come in fatto

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,45 mt.

SUPERFICI

LOTTO 3 PRIVACY

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coeff. Raggiungio | Valore equivalente |
|-------------------|-----------|-------------------------|-------------------|--------------------|
| Superficie garage | SLP | 46,00 | 1,00 | 46,00 |
| | | | sommano mq | 46,00 |

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

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|------------------------|--|
| <i>Plafoni</i> | materiale: lastre predalles, condizioni: buone. |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: basculante, materiale: alluminio, condizioni: buone. |
| <i>Pavim. Interna:</i> | materiale: piastrelle, condizioni: buone. |
| <i>Pareti esterne:</i> | materiale: muratura di blocchi di cls, condizioni: buone. |
| <i>Cancello</i> | tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone. |

Impianti

| | |
|------------------|--|
| <i>Elettrico</i> | tipologia: con canaline esterne, condizioni: buone, 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 15.12.2023.

La valutazione è stata effettuata alla data del 05/04/2024 applicando il metodo comparativo tra compravendite di beni simili inseriti nel medesimo complesso e concretizzate nell'anno 2023 e 2021.

| Comparabile A | Comparabile B |
|----------------------|----------------------|
| trasc del 04/2023 | trasc del 05/2021 |
| 19.000,00 | 15.500,00 |

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,

LOTTO 3 PRIVACY

- Documentazione e informazioni acquisite dalla procedura EI 207/2018 e qui divenute parte integrante dovendo aggiornare il valore di stima
- 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. Box

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 garage | 46,00 | € 1.004,22 | 1 | € 46.194,25 |
| Valore arrotondato al migliaio | | | | € 46.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | superficie lorda | quota di diritto | Valore complessivo |
|--------|----------|------------------|------------------|--------------------|
| A. | Box | 46,00 | 1 | € 46.000,00 |
| Totale | | | | € 46.000,00 |

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: -€ 6.900,00
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 4.150,00
- 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 € 34.950,00

Relazione lotto 003 creata in data 06.04.2024

Il perito
SILVIA CROCE

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