

---

# TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

## Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 50/2025

### LOTTO unico

Giudice Dr.ssa **Maria Rullo**

Custode Giudiziario Avv. **Chiara Giustivi**

### ELABORATO PERITALE

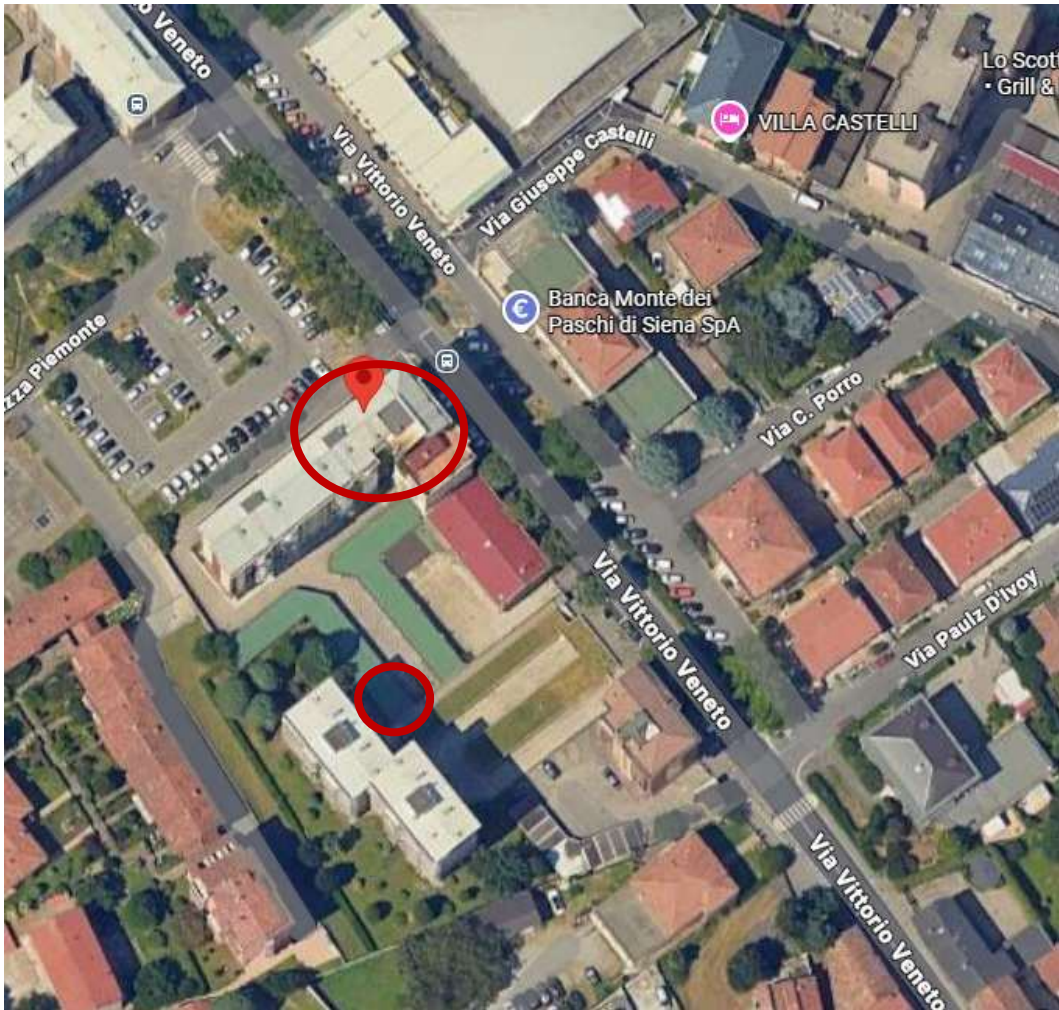
*Tecnico incaricato: Geom. Patrizio Rocca  
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 216  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 42  
C.F. RCCPRZ60H19B910L - P.Iva 08146940153*

*con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Marsala, 57  
telefono: 0377832843  
cellulare: 3356551993  
fax: 0377919752  
email: [patrizio.rocca@roccastudio.it](mailto:patrizio.rocca@roccastudio.it)*



**Beni in Melegnano (MI), Via Vittorio Veneto, n. 81**

## **Lotto unico**



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

#### **A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di Melegnano (MI), via Vittorio Veneto, n. 81.**

Appartamento ubicato al piano secondo di una palazzina residenziale di otto piani fuori terra ed uno di sottotetto. L'immobile è di edificazione risalente alla fine degli anni sessanta (1967/1968). Il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

L'abitazione è composta da quattro locali più servizi, precisamente: soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi. Le finiture interne, in gran parte risalenti all'epoca di costruzione, sono di medio livello in sufficienti condizioni di manutenzione. **Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 105,00 (comprensivi di balconi).**

L'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ed è



---

inquadrato in classe energetica E con indice di prestazione a pari 107,25 kWh/mq.a., comunque non necessario ai sensi del decreto della regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016, trattandosi di trasferimento immobiliare conseguente a procedura esecutiva individuale.

È di stretta pertinenza dell'abitazione il locale ripostiglio ubicato al piano nono di sottotetto e descritto al successivo punto A1.

**Identificato al catasto fabbricati:**

**Foglio 1, particella 347, subalterno 10**, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 96 (mq. 94 escluse le aree scoperte), rendita €. 440,28, scala 1, piano 2-9. Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria presentata il 02/02/1970, prot. 314.

Coerenze:

a nord est altra unità della particella 347 e vuoto su via Vittorio Veneto;  
a sud est vuoto su via Vittorio Veneto, altra unità della particella 347 e vuoto su parti comuni;  
a sud ovest vuoto su parti comuni;  
a nord ovest vuoto su parti comuni, vano scala comune e est altra unità della particella 347.

**A.1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ripostiglio in comune di Melegnano (MI), via Vittorio Veneto, n. 81.**

Locale ripostiglio ubicato al piano nono di sottotetto della stessa palazzina dell'appartamento descritto al punto A. **Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 10,00.**

**Identificato al catasto fabbricati: si vedano i dati dell'abitazione descritta al punto A con cui il ripostiglio costituisce un'unica unità immobiliare.**

Coerenze:

a nord est vano scala comune;  
a sud est vuoto su parti comuni;  
a sud ovest altra unità della particella 347;  
a nord ovest disimpegno comune.



---

**B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa singola in comune di Melegnano (MI), via Vittorio Veneto, n. 81.**

Autorimessa singola ubicata al piano terra in corpo di fabbrica dedicato accessibile dalla corte comune distinta alla particella 350 del foglio 1. **Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 17,00.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

**Foglio 1, particella 439, subalterno 701**, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 19, rendita €. 65,85, piano T. Dati derivanti da variazione nel classamento del 17/09/2004, pratica n. MI0582211 e superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria presentata il 18/02/2003, prot. 148860.

Coerenze:

- a nord est corte comune distinta alla particella 350;
- a sud est beni alla particella 340;
- a sud ovest beni alla particella 352;
- a nord ovest altra unità della particella 439.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: ambito residenziale Consolidato.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: ambiti prevalentemente residenziali.

---

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo avvenuto il 10/11/2025 gli **immobili risultavano liberi.**

---

**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:*

#### **Iscrizione volontaria derivante da:**

concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/06/2004 n. rep. 48903/20432, iscritto a Milano 2 il 16/06/2004 ai nn. 97633/22683.

Durata 25 anni.

Capitale €. 104.000,00.

Totale €. 234.000,00.

ATTO ANNOTATO per Surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2 del D.L. 7/2007 del 16/12/2009 n. rep. 11343/7684, iscritto a Milano 2 il 30/12/2009 ai nn. 181678/29459.

#### **Iscrizione amministrativa derivante da:**

ipoteca concessione amministrativa/riscossione a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione del 17/10/2018 n. rep. 12959/6818, iscritto a Milano 2 il 22/10/2018 ai nn. 133510/24581.

Capitale €. 102.379,01.

Totale €. 204.758,02.

#### **Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da:**

ipoteca in rinnovazione riferita a ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/06/2004 n. rep. 48903, iscritta a Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 73983/13090.

Durata 25 anni.

Capitale €. 104.000,00.

Totale €. 234.000,00.

### *4.2.2. Pignoramenti:*

#### **Pignoramento derivante da:**

verbale di pignoramento immobili a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi del 06/03/2025 n. rep. 621, trascritto a Milano 2 il 11/03/2025 ai nn. 31458/21694.

#### **Pignoramento derivante da:**

verbale di pignoramento immobili a firma Ufficiale Giudiziario del



---

Tribunale di Lodi del 26/05/2025 n. rep. 1837, trascritto a Milano 2 il 09/06/2025 ai nn. 80546/55543.

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:*

*Gli immobili sono di edificazione risalente alla fine degli anni sessanta (1967/1968) con inizio lavori antecedente il 1 settembre 1967, precisamente il 27/02/1967 e successivamente non risultano negli archivi comunali provvedimenti edilizi relativi alle unità oggetto di perizia.*

*La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto tra lo stato di fatto verificato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati alle Licenze Edilizie n. 22, del 04/02/1967 e Licenza Edilia n. 55 del 12/05/1969 (vedi punto 7).*

##### **Relativamente all'appartamento - difformità rilevate.**

- Sono rilevabili trascurabili difformità di consistenza comunque entro le tolleranze costruttive.

##### **Relativamente al ripostiglio nel piano sottotetto - difformità rilevate.**

- Il piano nono di sottotetto non è rappresentato in pianta sulle tavole di progetto allegate alla Licenza Edilizia n. 22 del 04/02/1967 ma solamente in sezione.

##### **Relativamente al box - difformità rilevate.**

- Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al box. Ciononostante dall'esame della documentazione fotografica non si rilevano evidenti difformità. Il costo dell'eventuale sanatoria, successiva al trasferimento del bene e a cura del nuovo proprietario, è da considerarsi compresa nell'abbattimento del 15% previsto al punto 8.4.



---

**Non sono previsti oneri di regolarizzazione edilizia.**

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione edilizia rilasciata dall'amministrazione comunale (allegato E) e alla documentazione fotografica (allegato B).

4.3.2. *Conformità catastale:*

**Catasto terreni.**

I fabbricati a cui appartengono le unità oggetto di procedura sono rappresentati in mappa. La qualità catastale dei mappali è compatibile con lo stato dei luoghi.

**Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto terreni.**

**Catasto Fabbricati.**

Le unità immobiliari risultano denunciate e censite, i dati catastali sulla visura sono conformi a quelli riportati sul Pignoramento per consistenza, individuazione degli immobili ed intestazione; le categorie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

La rappresentazione grafica sulle planimetrie catastali è conforme allo stato dei luoghi.

**Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto fabbricati.**

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla scheda catastale prodotta dal sottoscritto (allegato D), nonché la documentazione fotografica (allegato B).

---

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Gli immobili fanno parte di un condominio denominato "STELLA ALPINA", ubicato in Melegnano (MI), via Vittorio Veneto, n. 81. Pertanto ad essi spetta la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali.

Per maggior precisione e ad integrazione degli importi di seguito elencati si rimanda alla comunicazione ricevuta dall'amministratore del condominio in data 18/12/2025 (allegato H).

- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (app. e box): **circa €. 1.800,00.**
- spese condominiali ordinarie scadute ed insolute 2024/2026: **€. 2.814,57.**
- spese condominiali straordinarie scadute ed insolute 2024/2026: **€. 5.704,03.**



---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### DA ANTE VENTENNIO AD OGGI:

- omissis.

Proprietario dal 16/06/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 16/06/2004 n. rep. 48902/20431, trascritto a Milano 2 in data 05/07/2004 ai nn. 97632/49448.

---

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche edilizie messe a disposizione del sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del comune di Melegnano (MI):

- **Licenza Edilia condizionata n. 22, pratica edilizia n. 298, n. prot. 19 U.T. del 04/02/1967**, relativa a "Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione con negozi e box".

- **Licenza Edilia n. 55, pratica edilizia n. 17499, n. prot. 1684 U.T. del 12/05/1969**, relativa a "Costruzione box privati in via di sanatoria".

- **Abitabilità rilasciata in data 12/01/1970 con prot. 14303/1369.**

(allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

---

### Descrizione **appartamento** di cui al punto A

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di Melegnano (MI), via Vittorio Veneto, n. 81.**

Appartamento ubicato al piano secondo di una palazzina residenziale di otto piani fuori terra ed uno di sottotetto. L'immobile è di edificazione risalente alla fine degli anni sessanta (1967/1968). Il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

L'abitazione è composta da quattro locali più servizi, precisamente: soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi. Le finiture interne, in gran parte risalenti all'epoca di costruzione, sono di medio livello in sufficienti condizioni di manutenzione. **Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 105,00 (comprensivi di balconi).**



L'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ed è inquadrato in classe energetica E con indice di prestazione a pari 107,25 kWh/mq.a., comunque non necessario ai sensi del decreto della regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016, trattandosi di trasferimento immobiliare conseguente a procedura esecutiva individuale.

È di stretta pertinenza dell'abitazione il locale ripostiglio ubicato al piano nono di sottotetto e descritto al successivo punto A1.

**Identificato al catasto fabbricati:**

C523H, piena proprietà per la quota di 1000/1000.

**Foglio 1, particella 347, subalterno 10**, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 96 (mq. 94 escluse le aree scoperte), rendita €. 440,28, scala 1, piano 2-9. Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria presentata il 02/02/1970, prot. 314.

**Coerenze:**

a nord est altra unità della particella 347 e vuoto su via Vittorio Veneto;

a sud est vuoto su via Vittorio Veneto, altra unità della particella 347 e vuoto su parti comuni;

a sud ovest vuoto su parti comuni;

a nord ovest vuoto su parti comuni, vano scala comune e est altra unità della particella 347.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambiti Residenziale **“Zone prevalentemente residenziali a medio-alta densità” (art. 16 P.d.R.)” in fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (art. 21 P.d.R.)**.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Melegnano (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

**Superfici:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>appartamento</b>	sup. lorda	95,00	1,00	95,00
<b>balconi</b>	sup. lorda	10,00	0,30	3,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>105,00</b>		<b>98,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr.ssa Maria Rullo  
Curatore/Custode: Avv. Chiara Giustivi  
Perito: Geom. Patrizio Rocca



---

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno (vetro singolo); protezione: tapparelle avvolgibili; materiale: plastica; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno e vetro; condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno; materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina; materiale: ceramica (parziale); condizioni: scarse.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni e conformità: da verificare.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni e conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato; alimentazione: metano; diffusori: caloriferi in ghisa; condizioni e conformità: da verificare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video; condizioni e conformità: da verificare.
<i>Condizionamento:</i>	split a parete (solo in soggiorno); condizioni e conformità: da verificare

---

### Descrizione **ripostiglio** di cui al punto A1

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ripostiglio in comune di Melegnano (MI), via Vittorio Veneto, n. 81.**

Locale ripostiglio ubicato al piano nono di sottotetto della stessa palazzina dell'appartamento descritto al punto A. **Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 10,00.**

**Identificato al catasto fabbricati: si vedano i dati dell'abitazione descritta al punto A con cui il ripostiglio costituisce un'unica unità immobiliare.**

#### Coerenze:

- a nord est vano scala comune;
- a sud est vuoto su parti comuni;
- a sud ovest altra unità della particella 347;
- a nord ovest disimpegno comune.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambiti Residenziale **“Zone prevalentemente residenziali a medio-alta**



**densità” (art. 16 P.d.R.)” in fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (art. 21 P.d.R.).**

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Melegnano (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

**Superfici:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>cantina</b>	sup. lorda	10,00	0,25	2,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>10,00</b>		<b>2,50</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: alluminio; condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.

Descrizione <b>autorimessa singola</b> di cui al punto <b>B</b>
---

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa singola in comune di Melegnano (MI), via Vittorio Veneto, n. 81.**

Autorimessa singola ubicata al piano terra in corpo di fabbrica dedicato accessibile dalla corte comune distinta alla particella 350 del foglio 1. **Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 17,00.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

**Foglio 1, particella 439, subalterno 701**, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 19, rendita €. 65,85, piano T. Dati derivanti da variazione nel classamento del 17/09/2004, pratica n. MI0582211 e superficie d’impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria presentata il 18/02/2003, prot. 148860.

**Coerenze:**

a nord est corte comune distinta alla particella 350;

a sud est beni alla particella 340;

a sud ovest beni alla particella 352;

a nord ovest altra unità della particella 439.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambiti Residenziale **“Zone prevalentemente residenziali a medio-alta densità” (art. 16 P.d.R.)” in fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (art. 21 P.d.R.).**



Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Melegnano (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

### **Superfici:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>autorimessa</b>	sup. lorda	17,00	0,50	8,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>17,00</b>		<b>8,50</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante; materiale: alluminio; condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: cemento e graniglia; condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: esterno in tubazione; tensione: 220V; condizioni e conformità: da verificare.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

La seguente stima del valore di mercato dei beni in esame è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica ed edilizia, delle condizioni e stato di manutenzione dei fabbricati, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il sistema sintetico-comparativo effettuando una ricerca dei beni comparabili oggetto di recenti compravendite avvenute nel comune di appartenenza o in quelli limitrofi; si è tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari risultanti dalle fonti di informazione indicate al successivo punto 8.2.

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Milano Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2; ufficio tecnico del comune di Melegnano; agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: dell'Agenzia del Territorio, della FiAIP; Aste Giudiziarie del Tribunale di Lodi; prezzi degli immobili di Milano e provincia edito dalla camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; Borsinoimmobiliare.it; immobiliare.it; ipv.stimatrixcity.it e compabilitalia.it (ricerca comparabili).

### **8.3. Valutazione corpi**



**A e A1 appartamento e ripostiglio (soffitta)**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario (si vedano tabelle allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>appartamento</b>	95,00	€. 1.670,00	€. 158.650,00
<b>ripostiglio</b>	3,00	€. 1.670,00	€. 5.010,00
	<b>98,00</b>	<b>€. 1.670,00</b>	<b>€. 163.660,00</b>
Valore corpo			€. 163.660,00
Valore complessivo intero			€. 163.660,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€. 163.660,00</b>

**B autorimessa**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario (si vedano tabelle allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>autorimessa</b>	8,50	€. 1.670,00	€. 14.195,00
	<b>8,50</b>	<b>€. 1.670,00</b>	<b>€. 14.195,00</b>
Valore corpo			€. 14.195,00
Valore complessivo intero			€. 14.195,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€. 14.195,00</b>

**Riepilogo**

Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b> Abitazione	€. 163.660,00	€. 163.660,00
<b>B</b> Autorimessa	€. 14.195,00	€. 14.195,00
<b>totale</b>	<b>€. 177.855,00</b>	<b>€. 177.855,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 26.678,25



---

**8.5. 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 dell'acquirente:

€. 151.176,75 (arrotondato)

**€. 151.000,00**

Allegati alla perizia PRIVACY - **LOTTO unico:**

“A” - **prospetto riepilogativo;**

“B” - **documentazione fotografica;**

“C” - **planimetria del bene con punti di presa fotografica.**

Relazione in data 22 gennaio 2026

  
il perito Geom. Patrizio Rocca

