



TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 50/2025

Giudice Dr.ssa Maria Rullo

Custode Giudiziario Avv. Chiara Giustivi

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A – LOTTO UNICO

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

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.

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.

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.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**URBANISTICA**

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.

CATASTO TERRENI E FABBRICATI

Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catastale.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

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.

Stato di possesso

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

Altre informazioni.

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 comproprietà 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.**

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

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.

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

5 - VALORE

Valore di stima piena proprietà

€. 177.855,00

Decurtazioni:

- 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

Valore al netto delle decurtazioni (arrotondato):

€. 151.000,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.

Casalpusterlengo, 22 gennaio 2026.

Il Perito



Geom. Rocca Patrizio - MCIOS

