

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. **156/2025** di RGE

MEDIOBANCA PREMIER SpA
creditore

contro

DEBITORE ESECUTATO 1 – DEBITORE ESECUTATO 2

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Tecnico incaricato: Arch. Silvio Bellotti

CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO – (Proprietà superficaria 1/1) – In Comune di Lacchiarella (MI) in complesso condominiale in via Palmiro Togliatti ai civici 55/57 scala C con ascensore, **appartamento** al piano secondo composto da ingresso e soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, guardaroba, due bagni, due balconi, cantina di pertinenza al piano terra, **autorimessa** al piano terra in corpo staccato accessibile da cancello carraio e corsello condominiali, superficie commerciale complessiva 99,50 m².

In Catasto Fabbricati, Comune di Lacchiarella (MI)

1. Appartamento al p. 2 scala C con annessa cantina al p.T,

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	328	88	A/3	3	T2	5,5 vani	95 m ²	440,28

2. Autorimessa al p. T in corpo staccato

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	328	25	C/6	4	T	13 m ²	13 m ²	28,87

Intestazione catastale dei beni pignorati

C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in via Pirelli 30 a Milano, proprietà per l'area;

DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 25/03/1963 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXX, proprietà superficaria per quota 1/2 in regime di comunione dei beni con DEBITORE ESECUTATO 2;

DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 28/08/1971 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXX, proprietà superficaria per quota 1/2 in regime di comunione dei beni con DEBITORE ESECUTATO 1.

Stato di possesso

Contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva (seconda scadenza 11/2026): occupato.

Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 02/03/2007, ai nn. 86119/48321 di rep. Raffaele Orsi notaio
Nota	del 13/03/2007 ai nn. 1364/6085
A favore di	MICOS BANCA SpA con sede a Milano (MI) cf 10359360152
Contro	DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 25/03/1963 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXX; DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 28/08/1971 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXX.
Beni	In CF Comune Lacchiarella (MI), appartamento Fg 9 mapp. 328 sub 88, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, p. 2 scala C, via Palmiro Togliatti civico 55; autorimessa Fg 9 mapp. 328 sub 25, categoria C/6, consistenza 13 m ² , p.T, via Palmiro Togliatti civico 55.

Trascrizione

Atto	Atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 14/04/2025 al n. 2276 Ufficiale giudiziario tribunale di Pavia
Nota	del 08/05/2025 ai nn. 8727/6023
A favore di	MEDIOBANCA PREMIER SpA con sede a Milano cf 10359360152, proprietà superficaria per quota 1/1
Contro	DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 25/03/1963 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXX, proprietà superficaria per quota 1/2; DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 28/08/1971 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXX, proprietà superficaria per quota 1/2.
Beni	In CF Comune Lacchiarella (MI), appartamento Fg 9 mapp. 328 sub 88, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, p. 2 scala C, via Palmiro Togliatti civico 55; autorimessa Fg 9 mapp. 328 sub 25, categoria C/6, consistenza 13 m ² , p.T, via Palmiro Togliatti civico 55.

Valore del Lotto Unico	78.230,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese insolite ed incentivo all'acquisto all'asta	11.734,50	€
Decurtazione per presenza di amianto	-	€
Sgombero locali	1.000,00	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	1.500,00	€
Decurtazione per contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva fino al novembre 2026 (5%)	3.911,50	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	60.084,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto Unico (proprietà superficiaria 1/1)	60.000,00	€

Criticità

Appartamento e autorimessa pignorati sono stati edificati mediante Piano di Zona PEEP con convenzione stipulata il 27/01/1987 per anni 90 tra Comune di Lacchiarella, C.I.M.E.P. e Cooperativa comunale per abitazioni Lacchiarellese a r.l.; il trasferimento dei beni è possibile nelle modalità previste all'art. 7 della citata convenzione, qui in allegato 4.

I beni pignorati soggiacciono alla disciplina in tema di edilizia convenzionata (legge n. 178/2020 art. 1, commi 376-377-378).

Allegati per il Tribunale

-
- Perizia
- 1 Perizia privacy
 - 2 Individuazione del compendio immobiliare pignorato e documentazione fotografica
 - 3 Estratto mappa, schede catastali, visure storiche per immobile, ispezioni, Omi 2° 2025
 - 4 Atto di provenienza, Convenzione PEEP Lotto LA/3, regolamento comunale per rimozione vincoli
 - 5 Contratto di locazione, registrazione, APE, regolamento condominiale
 - 6 Stralcio titoli abilitativi edilizi
 - 7 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Pavia-Lodi

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

-
- Perizia privacy
- 1 Individuazione del compendio immobiliare pignorato e documentazione fotografica
 - 2 Estratto mappa e schede catastali

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

(Proprietà superficaria 1/1) – In Comune di Lacchiarella (MI) in complesso condominiale in via Palmiro Togliatti ai civici 55/57 scala C con ascensore, **appartamento** al piano secondo composto da ingresso e soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, guardaroba, due bagni, due balconi, cantina di pertinenza al piano terra, **autorimessa** al piano terra in corpo staccato accessibile da cancello carraio e corsello condominiali, superficie commerciale complessiva 99,50 m².

DATI CATASTALI DEI BENI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riportano i beni individuati nell'atto di pignoramento del 14/04/2025 n. 2276 di rep. e nella nota di trascrizione del 08/05/2025 ai nn. 8727/6023 n. 1 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione:

In Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF), Comune di Lacchiarella (MI)

Appartamento al p. 2 scala C con annessa cantina al p.T

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	328	88	A/3	-	2	5,5 vani	Via P.Togliatti 55/57	-

Autorimessa al p. T in corpo staccato

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	328	25	C/6	-	T	13 m ²	Via P.Togliatti 55/57	-

Intestazione dei beni pignorati

DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 25/03/1963 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà superficaria per quota 1/2 in regime di comunione dei beni con DEBITORE ESECUTATO 2;

DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 28/08/1971 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà superficaria per quota 1/2 in regime di comunione dei beni con DEBITORE ESECUTATO 1.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure storiche per ciascun immobile del 18/04/2025 e sintetiche per soggetto del 11/09/2025 in allegato 3, i beni sono censiti come segue:

In CF, Comune di Lacchiarella (MI)

Appartamento al p. 2 scala C con annessa cantina al p.T

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	328	88	A/3	3	T2	5,5 vani	95 m ²	440,28

Autorimessa al p. T in corpo staccato

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	328	25	C/6	4	T	13 m ²	13 m ²	28,87

Intestazione catastale dei beni pignorati

C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in via Pirelli 30 a Milano, proprietà per l'area;

DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 25/03/1963 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà superficaria per quota 1/2 in regime di comunione dei beni con DEBITORE ESECUTATO 2;

DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 28/08/1971 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà superficaria per quota 1/2 in regime di comunione dei beni con DEBITORE ESECUTATO 1.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nessuna.

Storia catastale dei beni pignorati

Con riferimento alle visure per immobile del 30/10/2025 e visure storiche del 30/12/2025, in CF per l'appartamento con annessa cantina al Fg 9 mapp. 328 sub 88 cat. A/3 scala C p. T2 classe 3 consistenza 5,5 vani di 95 m², rendita 440,28 €, risulta:

- al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;

- dal 26/06/2015, variazione del 22/06/2015 n. MI0488734 in atti dal 22/06/2015 GAF codifica piano incoerente (n.260499.1/2015);

- dal 12/02/1993, variazione nel classamento del 12/02/1993 in atti dal 14/09/1994 revisione nel classamento (n. 3080.48/1993);
 - dal 01/01/1992, variazione del quadro tariffario (classe 2);
 - dal 10/11/1987, classamento automatico del 10/11/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 12/1987).
- In CF per l'autorimessa al Fg 9 mapp. 328 sub 25 cat. C/6 p. T classe 4 consistenza 13 m² superficie catastale 13 m², rendita 28,87 €, risulta:
- al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - dal 12/02/1993, classamento del 12/02/1993 in atti dal 12/09/1994, revisione del classamento (n. 3080.10/1993);
 - dal 11/03/1989, costituzione del 11/03/1989 in atti dal 20/01/1994 (n. A873.900/1989).

Coerenze dei beni pignorati

Appartamento al p. 2 scala C

(rif. estratto mappa, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: vano scala condominiale e appartamento altra proprietà;

Est: appartamento altra proprietà e vano ascensore;

Sud: cortile condominiale;

Ovest: cortile condominiale.

Cantina al p. T annessa all'appartamento al p. 2 scala C

(rif. estratto mappa, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: cantina altra proprietà;

Est: cortile condominiale;

Sud: corridoio comune;

Ovest: cantina altra proprietà.

Autorimessa al p. T in corpo staccato

(rif. estratto mappa, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: in CT mapp. 329;

Est: autorimessa altra proprietà;

Sud: corsello condominiale;

Ovest: autorimessa altra proprietà.

Comproprietà sulle parti comuni

Dall'Atto di compravendita¹ risultano 22,356/1.000.

Stato di possesso dei beni pignorati

Appartamento al p. 2 scala C con cantina al p.T e autorimessa al p. T. in corpo staccato sono affittati con contratto di locazione abitativo (4+4) con decorrenza dal 15/11/2018 al 14/11/2022 registrato presso l'AdE di Milano 5 MI in data 22/10/2018 al n. 010836 serie 3T, codice identificativo TNQ18T01083600UC (canone annuo 8.040,00 €); contratto di locazione, registrazione e APE in allegato 5.

Contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva (seconda scadenza 11/2026): occupato.

Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti

Convenzione² tra il Comune di Lacchiarella, il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (CIMEP) di cui il Comune di Lacchiarella fa parte e la Cooperativa Comunale per Abitazioni Lacchiarellese Società Cooperativa a r.l. (Cooperativa), per la concessione del diritto di superficie su un'area inclusa nel Piano di Zona consortile PEEP in territorio del Comune di Lacchiarella, Lotto LA/3. Secondo la convenzione, il Comune di Lacchiarella ha individuato la Cooperativa utente del diritto di superficie in base all'art. 35 della legge 865/1971 per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare con acquisizione, mediante esproprio, di aree da concedere in diritto di superficie alla Cooperativa beneficiaria di un mutuo agevolato ex legge regionale n. 32/1985 dell'importo di 700 ml di Lire.

¹ Atto di compravendita del 02/03/2007, Raffaele Orsi notaio rep./racc. n. 86118/n. 49320, trascritto a Pavia il 13/03/2007 ai nn. 6084/3422, in allegato 4.

² Convenzione del 27/01/1987 ai sensi dell'art. 35 c.7 legge n. 865 del 22/10/1971, Giorgio Mantelli notaio rep./racc. n. 47791/n. 2946, registrata a Milano atti pubblici il 16/02/1987 al n. 4810 serie 1/B, trascritta presso RRII di Pavia il 20/02/1987 ai nn. 2147/1645, in allegato 4.

Il CIMEP concede alla Cooperativa per l'attuazione del PEEP il diritto di superficie di 5.305 m² circa a parte del lotto LA/3 al Fg 9 mapp. 328 (ex 2b) di 5.170 m².

La concessione del diritto di superficie alla Cooperativa è di anni 90 a partire dalla stipula della convenzione (27/01/1987).

La Cooperativa si obbliga nei confronti del CIMEP e del Comune di Lacchiarella a realizzare due edifici da assegnare in proprietà ai soci della medesima.

Gli alloggi e relative pertinenze sono di esclusiva proprietà della Cooperativa e suoi aventi causa per tutta la durata della concessione divenendone, alla scadenza, proprietaria del suolo senza alcuna indennità.

Gli alloggi assegnati dalla Cooperativa non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di cinque anni dalla data di prima assegnazione; trascorsi i cinque anni la cessione degli alloggi può avvenire escusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

I trasferimenti successivi al primo devono avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione è aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

- tale nuovo prezzo è diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo una tabella riportata in convenzione;

- ulteriori trasferimenti hanno prezzo di cessione in analogia al secondo.

È compito della Cooperativa inserire le clausole limitative dell'uso e godimento degli alloggi, e queste, di essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli assegnatari.

Nota

Si segnala che i beni attualmente pignorati (in CF al Fg 9 mapp. 328 sub 88 l'appartamento, e allo stesso foglio e mappale con sub 25 l'autorimessa) sono stati assegnati³ in data 21/08/1989 per un importo di 87.800.000 Lire.

Successivamente, in data 02/03/2007, i beni vengono trasferiti agli attuali debitori esegutati per un importo di 160.000,00 € (atto di compravendita notaio Raffaele Orsi sopra citato in nota e in allegato 4).

Si evidenzia che, nel medesimo atto, non vi è cenno della convenzione del 27/01/1987; dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risultano trascrizioni per recesso dall'obbligo convenzionale del prezzo massimo di cessione e conseguente vendita a libero mercato.

Da indagini svolte presso il SUE del Comune di Lacchiarella non risulta istanza per lo svincolo dal prezzo massimo di cessione del primo assegnatario precedentemente al trasferimento degli immobili agli attuali intestatari (debitori esegutati).

Servitù

Servitù di passo pedonale e carraio a favore del mapp. 330 al Fg 9 (sedime con fabbricato ad uso sportivo-ricreativo contiguo al cortile condominiale) sugli ingressi esistenti ai lati del terreno stesso a carico di tutti gli assegnatari alloggi e pertinenze condominio di via Togliatti 55/57.

Regolamento condominiale

Relativamente alle regole di convivenza, alla gestione e uso delle parti comuni e ripartizione delle spese si veda il regolamento condominiale⁴, in allegato 5.

Vincoli di prelazione dello Stato ex art. 60-62 ex D.lgs. n. 42/2004

Nessuno.

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

Alla data del 02/03/2007⁵ i sigg.ri DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2 hanno dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni, atto compravendita in allegato 4.

Prestazione energetica

³ Nota di trascrizione del 21/08/1989 ai nn. 8955/6927, scrittura privata con sottoscrizione autenticata assegnazione a socio di cooperativa edilizia, sig. ra XXXXXX assegnataria in proprietà superficaria precedente agli attuali debitori esegutati.

⁴ Allegato "C" atto n. 68506 di rep. Giorgio Mantelli notaio.

Classe energetica E (85,37 kWh/m²anno (data emissione APE 13/09/2018)⁶.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Contesto condominiale

Appartamento con annessa cantina e autorimessa sono compresi in un complesso condominiale denominato "Condominio via Togliatti 55/57" composto da due edifici di cinque piani fuori terra con accesso principale (pedonale e carroia) ai civici 55/57, altro accesso carroia dalla strada di servizio e parcheggio pubblico posti esternamente al sedime recintato condominiale (est). I piani terra dei due edifici, in parte porticati, comprendono le cantine annesse agli appartamenti e 49 autorimesse in corpo staccato; i quattro piani superiori, accessibili dai vani scala A, B e C con rispettivi ascensori comprendono 48 appartamenti. Ai due edifici è interposto un giardino condominiale piantumato con percorsi carrabili e pedonali; le autorimesse ad un solo piano e il corsello di manovra antistante occupano il lato nord del sedime condominiale.

Accesso ai beni pignorati e distribuzione dei locali

Dall'ingresso pedonale civico 55 con passaggio su cortile-giardino comune si accede all'edificio con vano scala C e ascensore, quindi all'appartamento pignorato (C36 numerazione condominiale); la cantina annessa all'abitazione è accessibile dal piano terra. A lato del pedonale su via Togliatti l'ingresso alle autorimesse è dal carroia civico 57 e corsello lungo i cortili sud e est fino all'altro carroia sulla strada di servizio al complesso, dotata anche di parcheggio pubblico.

Informazioni sul condominio

I due edifici e le autorimesse compresi nel condominio sono stati edificati nella seconda metà degli anni Ottanta grazie ad un Piano di Zona (PdZ LA/3) per l'Edilizia Economica e Popolare PEEP nel quale era prevista (e realizzata) anche una porzione adibita ad attività sportive-ricreative attualmente presente nel fabbricato (palestra e scuola di ballo) ad un piano a lato degli accessi del condominio su via Togliatti ai civici 55/57. Ampia superficie dedicata allo sport (campo sportivo comunale, palestra, altri campi coperti) è antistante agli ingressi del condominio.

Ubicazione dei beni pignorati e principali collegamenti pubblici

I beni pignorati si trovano in zona semiperiferica ben servita dalle principali strade urbane e provinciali (Binaschina SP 40 sud Milano); la zona è mista, residenziale relativamente recente, commerciale di medie dimensioni, sportiva-ricreativa antistante in complesso condominiale; nelle vicinanze (1,2 km) sono presenti i principali edifici pubblici; buona la dotazione di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

Lacchiarella ha 9.100 abitanti circa, dista 20 km circa da Milano, 18 km circa da Pavia; l'autostrada più vicina è la A7 Milano-Genova con casello a Binasco, 5 km circa; è presente una linea pullman che collega i comuni limitrofi con Milano e Pavia, la stazione ferroviaria più vicina è a Villamaggiore sulla linea Pavia-Milano (Rogoredo).

Inserimento dei beni pignorati nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

I beni pignorati sono compresi in zona B3 – Prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 15) PdR, tav. RP02 carta della disciplina delle aree; il Comune di Lacchiarella è compreso nel Parco Agricolo Sud Milano.

3. SOPRALLUOGO

Come preventivamente concordato con l'Istituto Vendite Giudiziario di Pavia-Lodi, il sopralluogo si è svolto il giorno 25/11/2025 alle ore 16:00; alla presenza del conduttore, precedentemente avvertito telefonicamente, si sono rilevate consistenze, caratteristiche e stato di manutenzione dei beni pignorati.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria del 30/12/2025, risultano le seguenti formalità, in allegato 3:

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
------	--

⁶ Allegato al contratto di locazione, qui in allegato 5.

Pubblico Ufficiale	del 02/03/2007, ai nn. 86119/48321 di rep. Raffaele Orsi notaio
Nota	del 13/03/2007 ai nn. 1364/6085
Capitale	160.000,00 €
Ipoteca	240.000,00 €, 30 anni
A favore di	MICOS BANCA SpA con sede a Milano (MI) cf 10359360152
Contro	DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 25/03/1963 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXXX; DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 28/08/1971 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXXX.
Beni	In CF Comune Lacchiarella (MI), appartamento Fg 9 mapp. 328 sub 88 e autorimessa Fg 9 mapp. 328 sub 25.

Trascrizioni

Atto	Atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 14/04/2025 al n. 2276 Ufficiale giudiziario tribunale di Pavia
Nota	del 08/05/2025 ai nn. 8727/6023
A favore di	MEDIOBANCA PREMIER SpA con sede a Milano cf 10359360152, proprietà superficiaria per quota 1/1
Contro	DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 25/03/1963 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXXX, proprietà superficiaria per quota 1/2; DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 28/08/1971 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXXX, proprietà superficiaria per quota 1/2.
Beni	In CF Comune Lacchiarella (MI), appartamento Fg 9 mapp. 328 sub 88, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, p. 2 scala C, via Palmiro Togliatti civico 55; autorimessa Fg 9 mapp. 328 sub 25, categoria C/6, consistenza 13 m ² , p.T, via Palmiro Togliatti civico 55.

5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà dei fabbricati e terreni pignorati.

Dal 02/03/2007 al 30/12/2025

DEBITORE ESECUTATO 1 nato il 25/03/1963 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà superficiaria per quota 1/2;

DEBITORE ESECUTATO 2 nata il 28/08/1971 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà superficiaria per quota 1/2.

Atto: Atto di compravendita del 02/03/2007 ai nn. 86118/48320 di rep. Raffaele Orsi notaio, trascritto il 13/03/2007 ai nn. 6084/3422

Provenienza: XXXXXX nata il 03/06/1962 a Milano (MI) cf XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà superficiaria per quota 1/1 in regime di separazione dei beni

Beni: In CF Comune Lacchiarella (MI), appartamento Fg 9 mapp. 328 sub 88, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, p. 2 scala C, via Palmiro Togliatti civico 55; autorimessa Fg 9 mapp. 328 sub 25, categoria C/6, consistenza 13 m², p.T, via Palmiro Togliatti civico 55.

Dal 24/07/1989 al 02/03/2007

XXXXXX nata il 03/06/1962 a Milano (MI) cf XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà superficiaria per quota 1/1 in regime di separazione dei beni

Atto: Atto di cessione a socio della cooperativa edilizia del 24/07/1989 al n. 80830 di rep. Giorgio Mantelli notaio, trascritto il 21/08/1989 ai nn. 8955/6927 (proprietà superficiaria per quota 1/1)

Provenienza: COOPERATIVA COMUNALE PER ABITAZIONI LACCHIARELLESE arl con sede a Lacchiarella (MI) cf 03550250157 per quota 1/1;
C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in via Pirelli 30 a Milano, proprietà per l'area.

Beni: In CF Comune Lacchiarella (MI), appartamento Fg 9 mapp. 328 sub 88, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, p. 2 scala C, via Palmiro Togliatti civico 55; autorimessa Fg 9 mapp. 328 sub 25, categoria C/6, consistenza 13 m², p.T, via Palmiro Togliatti civico 55.

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

6. PRATICHE EDILIZIE

In data 25/11/2025 presso il SUE del Comune di Lacchiarella (MI) si è svolto un accesso agli atti per verificare la corrispondenza tra stato di fatto rilevato nel sopralluogo e titoli abilitativi edilizi rilasciati per l'edificazione del complesso immobiliare e per eventuali interventi successivi.

Concessione edilizia	n. 24/86 del 27/02/1986 n. 733-3943 di prot.
Titolare	COOPERATIVA COMUNALE PER ABITAZIONI LACCHIARELLESE arl
Oggetto	Due edifici con annessi box auto – PdZ LA/3 di via Togliatti – CIMEP Legge 865/71, Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
Terreno	In CT Fg 9 mappali 2-133
Notifica	26/06/1986
Concessione edilizia	n. 95/87 - n. 5594 di prot.
Titolare	COOPERATIVA COMUNALE PER ABITAZIONI LACCHIARELLESE arl
Oggetto	Variante in corso d'opera relativa alla CE 24/86 n. 733-3943 di prot.
Terreno	In CT Fg 9 mappali 2-133
Notifica	-
Concessione edilizia	n. 26/88 del 11/02/1988 n. 1018 di prot.
Titolare	COOPERATIVA COMUNALE PER ABITAZIONI LACCHIARELLESE arl
Oggetto	Variante in corso d'opera relativa alla CE 24/86 n. 733-3943 di prot.
Terreno	In CT Fg 9 mappali 2-133
Notifica	29/02/1988
Concessione edilizia	n. 26/88 del 11/02/1988 n. 1018 di prot.
Titolare	COOPERATIVA COMUNALE PER ABITAZIONI LACCHIARELLESE arl
Oggetto	Variante in corso d'opera relativa alla CE 24/86 n. 733-3943 di prot.
Terreno	In CT Fg 9 mappali 2-133
Notifica	29/02/1988
Concessione edilizia	n. 8/89 del 09/02/1989 n. 2117 di prot.
Titolare	COOPERATIVA COMUNALE PER ABITAZIONI LACCHIARELLESE arl
Oggetto	Variante in corso d'opera relativa alla CE 24/86 n. 733-3943 di prot.
Terreno	In CT Fg 9 mappali 2-133
Notifica	-
Abitabilità	del 06/05/1992
Titolare	COOPERATIVA COMUNALE PER ABITAZIONI LACCHIARELLESE arl
Oggetto	Relativa alla CE 24/86 n. 733-3943 di prot., n. 178 vani e n. 49 box auto
Terreno	In CF Fg 9 mapp. 328
Notifica	26/06/1986
Permesso di costruire	n. 59/08 del 04/06/2008 n. 7358 di prot.
Titolare	DEBITORE ESECUTATO 1 – DEBITORE ESECUTATO 2
Oggetto	Sanatoria di opere edilizie realizzate in assenza di titolo [interne all'appartamento]
Unità immobiliare	In CF Fg 9 mapp. 328 sub 88
Notifica	Emissione Permesso di costruire in sanatoria del 23/10/2008 n. 133379 di prot., notifica del 16/12/2008

7. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.

Archivio Notarile di Pavia.

Ufficio Tecnico di: Lacchiarella (MI).

Amministrazione condominiale: Studio C.R. Amministrazione stabili, via Guido Rossa, 21 - 20089 Rozzano MI).

Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Pavia-Lodi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 1° sem. /2025, Lacchiarella (MI).

Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

8. CRITERI DI STIMA

Stima sintetica comparativa. Parametro di riferimento sono i valori unitari (€/m²) riportati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI-AdE, 1° sem. 2025). Nel Comune di Lacchiarella (MI), per abitazioni in normale stato d'uso e manutenzione in zona B1 si hanno valori medi tra 1.200,00 €/m² e 1.650,00 €/m² e per box tra 800,00 €/m² e 1.200,00 €/m² (allegato 3).

Relativamente allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili si fa riferimento, in generale, ai tre livelli OMI (*ottimo, normale, scadente*) e, più specificatamente, alle definizioni di *normale, mediocre* e *scadente* in funzione del numero di elementi *scadenti* propri dell'unità immobiliare⁷ o del fabbricato (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento e altri elementi comuni quali accessi, ascensori e scale, facciate, coperture e parti comuni). Lo stato di conservazione e manutenzione *pessimo* fa riferimento alle condizioni generali del contesto in cui è compresa l'unità immobiliare o parte di essa. Considerate le condizioni dei beni oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale e gli effettivi dati di vendita per immobili simili, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: UNI 10750/2005; DPR 138/98, allegato C; ISO 9836:2017.

Si precisa inoltre che, poiché tali superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Numero e tipologia dei beni pignorati portano alla formazione di un Lotto Unico con possibilità di collocarsi nel mercato immobiliare della zona.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

Accessi ai beni pignorati e distribuzione dei locali

Con riferimento alla pianta in allegato 2, l'appartamento⁸ è composto dai seguenti locali:

- unico locale ingresso-soggiorno con angolo cucina, accesso dal pianerottolo comune, accesso al balcone, esposizione ovest;
 - disimpegno, accesso dal locale soggiorno, accesso ai successivi locali;
 - camera da letto, accesso dal disimpegno, accesso al balcone comunicante con il soggiorno, esposizione ovest;
 - bagno cieco, accesso dal disimpegno;
 - camera da letto, accesso dal disimpegno, esposizione sud;
 - locale guardaroba, accesso dal disimpegno, accesso al balcone (loggia), esposizione sud;
 - bagno, accesso dal disimpegno, esposizione est su balcone (loggia);
-

⁷ Art. 21 L. 27/07/1978, n. 392.

⁸ La distribuzione interna dei locali rilevata nel sopralluogo è conforme al titolo abilitativo edilizio (Permesso di costruire in sanatoria) n. 59/08 del 04/06/2008 n. 7358 di prot., stralcio in allegato 6.

Al piano terra:

- cantina con accesso dal corridoio comune, locale unico cieco.

Al piano terra:

- autorimessa con accesso dal corsello condominiale, locale unico, esposizione sud (basculante).

Caratteristiche strutturali e condizione dell'edificio condominiale scala C

<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Fondazioni:	plinti isolati e continue in c.a.	-
Strutture verticali:	pilastrini in c.a. e setti in c.a.	normali
Solai:	latero-cemento	-
Tamponamenti:	muratura cassa vuota coibentata	-
Copertura:	non visitata, a falde, manto probabile guaina bituminosa struttura in c.a. e solai in latero-cemento, gronde in c.a. intonacato e tinteggiato, gronde e pluviali in acciaio	normali
Tavolati interni:	laterizio forato	normali
Scale comuni:	struttura in c.a. rivestimento in pietra levigata, ringhiera in acciaio verniciato	normali
Balconi:	latero cemento o getto in c.a. intradosso intonacato e tinteggiato; parapetti in acciaio zincato con pannelli in acciaio forato	normali
Facciate:	facciate intonaco a civile tinteggiate	-
Recinzioni:	zoccolo in cls con recinzione superiore in elementi in acciaio zincato	normali
Serramenti parti comuni:	cancelli carrai e pedonale in elementi di acciaio zincato, movimentazione a battente; serramenti ingressi edifici al piano terra in alluminio e acciaio con specchiature in vetro	normali
Aree pertinenziale:	porzione a giardino interposta ai due edifici con prato, arbusti e alberi di medio fusto, siepi in separazione dalla palestra con accesso dalla via Togliatti	normali
Pavimentazioni esterne:	blocchetti in cls autobloccanti, massetti in cls, pietra a spacco sotto portico p.T	scadenti

Caratteristiche interne dell'appartamento

<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Altezza dei locali:	piano rialzato 278 cm	-
Soffitti:	orizzontali intonacati e tinteggiati, ribassamento in cartongesso nell'ingresso	normali
Tavolati:	laterizio intonacato tinteggiato	normali
Pavimentazioni:	ceramica, parquet camere letto, grès balconi	normali
Rivestimenti:	ceramica nei bagni e cucina	normali
Serramenti interni:	in legno ad anta cieca	normali
Serramenti esterni:	legno e vetro camera	normali
Oscuramenti:	tapparelle in pvc	normali
Sanitari:	bagno cieco con lavabo, vaso, bidet, vasca con doccia; altro bagno con doccia, vaso, lavabo, presa/scarico lavatrice	normali
Impianto idrosanitario:	in traccia	funzionante
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	autonomo a gas metano con caldaia sul balcone, termosifoni nei locali, raffrescamento estivo	funzionante

Cantina al p.T annessa all'appartamento

<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Altezza locali:	altezza 242 cm	-
Tavolati:	muratura in blocchi di cls	scadenti
Pavimentazione:	piastrelline di grès	scadenti

Serramenti:	porta in lamiera di acciaio zincato	normali
Impianti	elettrico a vista	funzionante
Autorimessa al p. T in corpo staccato		
<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Altezza locale:	hm 295 circa	-
Fondazioni:	in c.a. continue	-
Strutture verticali:	pilastrini e parte murature portanti	normali
Solai:	inclinati latero cemento intonacati	
Copertura:	a falde, manto in tegole di cemento	normali
Pavimentazione:	massetto di cemento	normali

11. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalle schede catastali del 28/01/1988, dall'accesso agli atti presso il SUE di Lacchiarella e dal sopralluogo svolto.

Conformità catastale dell'appartamento al p.2 scala C

Stato di fatto non conforme alla documentazione catastale.

Si segnala che la scheda catastale fa riferimento allo stato concesso per l'edificazione del fabbricato e non all'ultimo titolo rilasciato agli attuali intestatari debitori esecutati, n. 59/08 del 04/06/2008 n. 7358 di prot.

Conformità edilizia e urbanistica

Stato di fatto rilevato conforme ai titoli abilitativi edilizi.

Tuttavia si segnala la necessità di dotare il bagno cieco di adeguato impianto di aerazione forzata.

Regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale

Regolarizzazione catastale con aggiornamento della scheda catastale (variata distribuzione interna) e formazione di nuova scheda catastale per la cantina con categoria C/2.

Oneri e spese di regolarizzazione

Oneri per spese tecniche e spese fisse, forfetariamente 1.500,00 €.

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione

Spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte, forfetariamente 1.200,00 €.

Spese di gestione condominiale

Da informazioni assunte presso l'amministrazione del "Condominio via Togliatti 55/57":

- spese ordinarie annuali: 1.388,39 €, di cui 940,00 € versate al 25/11/2025;
- spese straordinarie deliberate: nessuna;

Spese condominiali scadute e insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: nessuna.

Accessibilità dell'immobile condominiale ai soggetti diversamente abili

Assenza salti di quota dal cancello pedonale su via Togliatti fino al piano terra edificio scala C (portico e vano scala con ascensore); accessibilità ascensore e appartamento al piano secondo; adattabilità del bagno.

Presenza di amianto

Per quanto constatato nel sopralluogo nessuna.

Sgombero dei locali

Come rilevato nel sopralluogo i locali di abitazione, la cantina e l'autorimessa contengono mobili e materiali in quantità ordinaria per l'uso residenziale.

Per sgombero e oneri di smaltimento si ritengono congrui: 1.000,00 €.

13. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Determinazione superfici commerciali del Lotto Unico

	Sup. pavimento m ²	Sup. lorda m ²	coeff.	Sup. comm. m ²
Piano secondo scala C, appartamento al p.2 con cantina annessa al p.T e autorimessa in corpo staccato				
1 Ingresso-soggiorno-angolo cottura	29,40			
2 Disimpegno	3,40			
3 Camera letto 1	11,10			
4 Camera letto 2	15,10	89,50	1	89,50
5 Bagno cieco	4,50			
6 Guardaroba	5,20			
7 Bagno	5,80			
8 Balcone (loggia)	2,90	2,90	0,25	0,72
9 Balcone soggiorno e camera letto 1	4,40	4,40	0,25	1,12
10 Cantina al p.T	2,30	2,30	0,20	0,46
11 Autorimessa in corpo staccato	13,40	15,40	0,50	7,7
Superficie commerciale complessiva			-	99,50

Valore unitario

I prezzi per immobili effettivamente trasferiti nel Comune di Lacchiarella⁹ con caratteristiche simili per superficie, posizione, quota trasferita e numero immobili per trasferimento (A/3+C/6), indicano una tendenza media (1.590,00 €/m²) più vicina al maggior valore (1.650,00 €/m²) riportato dalle rilevazioni OMI 1° sem 2025, in allegato 3.

Applicando le correzioni positive/negative in base alle caratteristiche reali del lotto unico, quali la consistenza, l'età dell'edificio, le caratteristiche costruttive e tipologiche, la distribuzione interna¹⁰, le finiture, la vetustà, lo stato di manutenzione, la dotazione di impianti, l'ubicazione e l'accessibilità, è congruo – anche sulla base di una verifica mediante il calcolo del valore normale degli immobili residenziali¹¹ – un valore unitario del Lotto Unico di **1.500,00 €/m²**.

Valore del Lotto Unico in piena proprietà

$V_{pp} = \text{valore unitario } €/m^2 * \text{superficie commerciale } m^2 = 1.500,00 €/m^2 * 99,50 m^2 = \mathbf{149.250,00 €}$

⁹ OMI AdE Consultazione valori immobiliari dichiarati, da novembre 2024 a giugno 2025, raggio ricerca 900 m da via Togliatti; per uniformare al lotto unico la superficie dei comparabili (abitazione e box) la categoria C/6 di questi si considera al 50% della superficie dichiarata:

- categoria A/3 di 72 m² con C/6 di 14 m² dicembre 2024, corrispettivo dichiarato 150.000,00 €, 1.899 €/m²;
- categoria A/3 di 75 m² con C/6 di 12 m² febbraio 2025, corrispettivo dichiarato 122.500,00 €, 1.512 €/m²;
- categoria A/3 di 71 m² con C/6 di 17 m² marzo 2025, corrispettivo dichiarato 140.000,00 €, 1.761 €/m²;
- categoria A/3 di 62 m² con C/6 di 14 m² marzo 2025, corrispettivo dichiarato 100.000,00 €, 1.449 €/m²;
- categoria A/3 di 72 m² con C/6 di 16 m² maggio 2025, corrispettivo dichiarato 106.000,00 €, 1.325 €/m².

¹⁰ La distribuzione interna dell'appartamento e alcune migliorie risalgono al 2008, si veda in allegato 6.

¹¹ Allegato al provvedimento del direttore dell'AdE, Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).

Verifica Valore normale unitario = Valore OMI minimo + (Valore OMI massimo - Valore OMI minimo) * K

Valore OMI minimo e Valore OMI massimo: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m² OMI per zona B1 al 1° sem. 2025

K: media ponderata coefficienti, K₁ (superficie) e K₂ (livello di piano)

K₁ = coefficiente = 0,50 per superficie da 70 m² a 100 m²

K₂ = coefficiente = 0,50 per livello (piano secondo)

K = (K₁ + 3 x K₂) / 4 = (0,50+3*0,50)/4 = 0,50

Valore normale unitario = 1.200,00 €/m² + (1.650,00 €/m² - 1.200,00 €/m²)*0,5 = **1.425,00 €/m²**

La forbice tra i due valori unitari contenuto nel 5% è accettabile.

Valore Lotto Unico in proprietà superficaria

$$V_{ps} = V_{pp} \text{ €} * 1/(q^n)$$

V_{pp} = valore piena proprietà

r= tasso di capitalizzazione del reddito (1,25%)

n= durata del diritto di superficie in anni (anni 54)

q= 1+r

$$V_{ps} = 149.250,00 \text{ €} * 1/1,0125^{52} = 149.250,00 \text{ €} * 0,524 = \underline{\underline{78.229,88 \text{ €}}}$$

Nota

Si segnala che il corrispettivo per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione nell'anno 2024 per un appartamento con annessa cantina e autorimessa in corpo staccato con superficie e millesimi identici agli immobili pignorati – e nello stesso edificio, è stato calcolato dal SUE in 3.800,00 €¹², esclusi i costi notarili.

Il disallineamento tra il valore di mercato stimato del Lotto Unico (149.250,00 €) e il valore imposto dalla convenzione (78.230,00 €), potrebbe essere superato con un costo forfetario di 7.000,00 € tra diritti di affrancazione e costi notarili con liberazione a libero mercato dei beni pignorati¹³.

Valore del Lotto Unico	78.230,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	11.734,50	€
Decurtazione per presenza di amianto	-	€
Sgombero locali	1.000,00	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	1.500,00	€
Decurtazione per contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva fino al novembre 2026 (5%)	3.911,50	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	60.084,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto Unico (proprietà superficaria 1/1)	60.000,00	€

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.
Vigevano, 19 gennaio 2026

Il tecnico stimatore
Arch. Silvio Bellotti

¹² Inferiore al tetto massimo di spesa di 5.000 € per superficie fino a 125 m² indipendentemente dal risultato della formula matematica locale (Comune di Lacchiarella), legge del 20 maggio 2022 n. 51.

¹³ Regolamento comunale per rimozione dei vincoli ai sensi dell'art. 31 commi da 40 a 50 della legge del 23/12/1998 n. 448 e s.m., in allegato 4.