

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da  
**SIENA NPL 2018 S.R.L.**  
contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **125 / 25**

**Giudice dott.sa Maria Rullo**  
**Custode Giudiziario avv. Claudia Rovelli**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Paolo Esposti*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al N. 225 - iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n° 79/VR*  
*C.F. SP5PLA66C16E648M - P.Iva 03063540961*  
*con studio in Lodi (Lodi) via Bulloni 31 - telefono-fax: 0371.97.96.98 - email: ing@esposti.eu*

**Beni immobili in Mediglia (MI) - via Roma 65**  
**Lotto UNICO**

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

- A. In comune di Mediglia via Roma 65 scala C in maggior contesto condominiale di quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato **piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento posto al piano primo oltre a cantina e autorimessa al piano interrato. Si accede all'appartamento da vano scala condominiale con ascensore: l'appartamento si compone di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, balcone. A piano interrato vano cantina con accesso da spazio condominiale e autorimessa con accesso da corsello condominiale. Si accede alla zona delle autorimesse da cancello carraio in fregio a via Roma. Nel complesso gli immobili risultano in buon stato di manutenzione con impianti funzionanti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa. È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile.

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni 2000.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq.76**.

Abitazione e box sono identificati al catasto fabbricati del comune di Mediglia come segue:

- intestati a \*\*\*\*\* nato a Monza il 07-06-1976 - codice fiscale \*\*\*\*\*
- Abitazione: **foglio 19 particella 456 subalterno 29** cat A/3 classe 4, vani 3 rendita €. 178,18 – scheda catastale presentata in data 09-07-2003 prot 613970
- Autorimessa: **foglio 19 particella 456 subalterno 50** cat C/6 classe 4, mq 16 rendita €. 47,10 – scheda catastale presentata in data 09-07-2003 prot 613970

Coerenze:

in unico corpo partendo da nord

- Dell'appartamento: cortile comune, pianerottolo comune, beni al sub 28, cortile comune
  - Della cantina: beni al sub 30, corridoio comune, beni al sub 28, terrapieno
  - Dell'autorimessa: beni al sub 49, terrapieno, beni al sub 51, corsello comune
- Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

In comune di Mediglia via Roma 65 scala C in maggior contesto condominiale di quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato **piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento posto al piano primo oltre a cantina e autorimessa al piano interrato. Nel complesso gli immobili risultano in buon stato di manutenzione.

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona:           | urbana a prevalente destinazione residenziale, con traffico locale con possibilità di sosta auto all'esterno della proprietà.                                                                                                                                         |
| Servizi della zona:             | i principali servizi si trovano nel centro abitato di Mediglia e sono: scuola materna, scuola elementare, scuola media, negozi al dettaglio, farmacia, municipio, sportello postale, sportello bancario<br>la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | zona residenziale<br>I principali centri limitrofi sono Melegnano e Milano                                                                                                                                                                                            |

Collegamenti pubblici (km):       aeroporto (15 km Milano Linate), autostrada (8 km autostrada A1 casello di Melegnano), ferrovia tratta Milano – Roma (5 Km stazione di Melegnano).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili sono occupati dall'esecutato con familiari.

**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 edilizio: 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 di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di \*\*\*\*\* con sede a Siena (codice fiscale \*\*\*\*\* ) contro debitore esecutato, a firma notaio Luciano Severini in data 21-04-2010 rep 189854/27934 iscritta a Milano 2 in data 30-04-2010 ai n.ri 11972/53490

importo ipoteca: euro 350.000,00

importo capitale: euro 175.000,00

Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

**4.2.2. Pignoramenti:**

- 4.2.3. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\*\*\* con sede a Siena (codice fiscale \*\*\*\*\* ), contro debitore esecutato a firma di Tribunale di Lodi in data 04-8-2017 rep 3796 trascritto a Milano 2 in data 17-11-2017 ai n.ri 138989/89614.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **SIENA NPL 2018 srl** con sede a Roma (codice fiscale 14535321005), contro debitore esecutato a firma di Tribunale di Lodi in data 21-07-2025 rep 2399 trascritto a Milano 2 in data 25-09-2025 ai n.ri 132746/91006.

**4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.5. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

conforme

**4.3.2. Conformità catastale:**

conforme

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

Le spese condominiale media annuali sono pari a €. 700,00

Gli immobili non hanno una posizione debitoria nei confronti del condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### 6.1.1 DAL 21-04-2010 AD OGGI

\*\*\*\*\* nato a Monza il 07-06-1976 - codice fiscale \*\*\*\*\*  
pieno proprietario dal 21-04-2010 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 21-04-2010 notaio \*\*\*\*\* rep 189853/27933 trascritto a Milano 2 in data 30-04-2010 ai n.ri 53489/21191.

### 6.2 precedenti proprietari:

#### 6.2.1 DAL VENTENNIO AL 21-04-2010

\*\*\*\*\* nato a Sandrigo (VI) il 26-03-1943 (codice fiscale \*\*\*\*\* ) per la quota di 1/2 in regime di comunione di beni,  
\*\*\*\*\* nata a Zapponeta (FG) il 21-09-1945 (codice fiscale \*\*\*\*\* ) per la quota di 1/2 in regime di comunione di beni, in forza di atto di compravendita in data 17-12-2004 notaio \*\*\*\*\* rep 17370/3036 trascritto a Milano 2 in data 24-12-2004 ai n.ri 187955/98914

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- D.I.A. n. 111/00 in data 13-10-2000 (prot 12822) presentata dalla cooperativa edilizia Manuela srl
- D.I.A. di variante n. 105/02 in data 04-10-2002 presentata dalla cooperativa edilizia Manuela srl

Agibilità richiesta in data 13-06-2003 (prot 7796) e ottenuta in forza di silenzio assenso.

Si precisa che l'intero complesso edilizio è stato costruito con iniziale atto di Convenzione urbanistica sottoscritta con notaio Dubini in data 22-06-2000 n. 14544/2006 trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 04-07-2000 n 64062/43392

Descrizione **appartamento in condominio con autorimessa e cantina** di cui al punto  
**A**

In comune di Mediglia via Roma 65 scala C in maggior contesto condominiale di quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato **piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento posto al piano primo oltre a cantina e autorimessa al piano interrato.

Si accede all'appartamento da vano scala condominiale con ascensore: l'appartamento si compone di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, balcone. A piano interrato vano cantina con accesso da spazio condominiale e autorimessa con accesso da corsello condominiale. Si accede alla zona delle autorimesse da cancello carraio in fregio a via Roma. Nel complesso gli immobili risultano in buon stato di manutenzione con impianti funzionanti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa.

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni 2000.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq.76**.

Abitazione e box sono identificati al catasto fabbricati del comune di Mediglia come segue:

- intestati a \*\*\*\*\* nato a Monza il 07-06-1976 - codice fiscale \*\*\*\*\*
- Abitazione: **foglio 19 particella 456 subalterno 29** cat A/3 classe 4, vani 3 rendita €. 178,18 – scheda catastale presentata in data 09-07-2003 prot 613970
- Autorimessa: **foglio 19 particella 456 subalterno 50** cat C/6 classe 4, mq 16 rendita €. 47,10 – scheda catastale presentata in data 09-07-2003 prot 613970

Altezze nette interne delle porzioni immobiliari:

- Abitazione: altezza netta interna mt. 2,70;
- autorimessa e cantina: altezza netta interna mt. 2,40.

| Destinazione  | Piano     | Id. Catastale | Superficie lorda (mq) | Coeff. Virtualizzazione | Superficie lorda equivalente (mq) |
|---------------|-----------|---------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| abitazione    | terra     | sub. 29       | 45,00                 | 1,00                    | 45,00                             |
| balcone       | terra     | sub. 29       | 9,00                  | 0,30                    | 2,70                              |
| cantina       | interrato | sub. 29       | 5,00                  | 0,25                    | 1,25                              |
| box           | interrato | sub. 50       | 17,00                 | 0,50                    | 8,50                              |
| <b>TOTALE</b> |           |               | <b>76,00</b>          |                         | <b>57,45</b>                      |

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: muratura portante e pilastri in cemento armato  
*Solai:* tipologia: laterocemento  
*Copertura:* tipologia: a falde inclinate  
*Balconi:* soletta in c.a. intonacata e tinteggiata, parapetto muratura profili metallici verniciati

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Manto di copertura:* materiale: n.d.  
sottogronda: cls intonacato e tinteggiato  
*Infissi esterni:* tipologia: finestre ad anta, materiale: legno e vetrocamera, condizioni: discrete, protezione: persiane in legno; condizioni: discrete;  
*Infissi interni:* tipologia: porte ad anta, materiale: legno tanganika cieca; condizioni: discrete

*Portone di ingresso:* abitazione: tipologia: portoncino blindato; condizioni: buone

cantina: porta in lamiera zincata: condizioni buone  
box: basculante in lamiera zincata: condizioni buone  
*Pavimentazione interna:* zona giorno: gres ceramico, condizioni: discrete, camera da letto: parquet, condizioni: discrete, bagno: ceramica monocottura, condizioni: buona

cantina: piastrelline in monocottura; condizioni: buona,  
box: battuto di cemento con resina; condizioni: buona  
*Rivestimento:* Bagni e cucina: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: buone;  
pareti e soffitti: intonaco a civile tinteggiato; condizioni: buone.  
Box e cantina: blocchi in cls in parte intonacati, condizioni: discrete

**Impianti:**

*Ascensore:* presente  
*Citofonico:* tipologia: standard, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;  
note: non è disponibile la certificazione dell'impianto.

*Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: visibilmente rispettoso della normativa vigente.

*Elettrico:* Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto  
tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone; è presente il quadretto generale con sezionatori di linea e interruttore magnetotermico differenziale.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: n.d., condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Termico:* Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto  
tipologia: autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano posta sul balcone; diffusori: radiatori in ghisa, condizioni caldaia: buone, condizioni impianto: buone.  
Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto.

*Climatizzazione:* assente

*Allarme:* assente

*Attestato di Prestazione Energetica:* Non disponibile

**Accessori:** nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico-sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa e urbanistico-catastale.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo, che risulta il più affidabile al momento per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, applicando i valori unitari, rilevabili dal mercato di riferimento per beni confrontabili per caratteristiche con quello in esame, opportunamente adeguati alla situazione in esame.

Al fine di individuare i valori unitari di riferimento è stata effettuata un'indagine di mercato e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico Mediglia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Principali agenzie immobiliari di Mediglia e Melegnano; Osservatorio Immobiliare on-line; Consulente Immobiliare; Borsino Immobiliare on-line

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione cantina e autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione                         | Superficie lorda<br>equivalente<br>(mq) | Valore<br>unitario<br>(€/mq) | Valore<br>complessivo |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| abitazione                           | 45,00                                   | 2.100,00                     | € 94.500,00           |
| balcone                              | 2,70                                    | 2.100,00                     | € 5.670,00            |
| cantina                              | 1,25                                    | 2.100,00                     | € 2.625,00            |
| box                                  | 8,50                                    | 2.100,00                     | € 17.850,00           |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>57,45</b>                            |                              | <b>€ 120.645,00</b>   |
|                                      |                                         |                              |                       |
| - Valore corpo:                      |                                         |                              | € 120.645,00          |
| - Valore accessori:                  |                                         |                              | € -                   |
| - Valore complessivo intero:         |                                         |                              | € 120.645,00          |
| - Valore complessivo diritto e quota |                                         |                              | € 120.645,00          |

| <b>Riepilogo:</b> |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                                              |                                   |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>ID</b>         | <b>Immobile</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>Superficie lorda<br/>equivalente<br/>(mq)</b> | <b>Valore intero<br/>medio<br/>ponderale</b> | <b>Valore diritto e<br/>quota</b> |
| <b>A</b>          | <b>abitazione<br/>cantina e<br/>box</b>                                                                                                                                                                                                  | 57,45                                            | € 120.645,00                                 | <b>€ 120.645,00</b>               |
| <b>8.4.</b>       | <b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>                                                                                                                                                                                              |                                                  |                                              |                                   |
|                   | 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 |                                                  |                                              | <b>€ 18.096,75</b>                |
|                   | Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                                                                                                                                                            |                                                  |                                              | <b>€ -</b>                        |
|                   | Riduzione per vendita di una quota parziale                                                                                                                                                                                              |                                                  |                                              | <b>€ -</b>                        |
|                   | Oneri notarili e provvigioni mediatori carico                                                                                                                                                                                            |                                                  |                                              | <b>Nessuna</b>                    |
|                   | Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                        |                                                  |                                              | <b>Nessuna</b>                    |
| <b>8.5.</b>       | <b>Prezzo base d'asta del lotto</b>                                                                                                                                                                                                      |                                                  |                                              |                                   |
|                   | Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:                                                                                                                                                   |                                                  |                                              | <b>€ 102.548,25</b>               |
|                   | <b>arrotondato a</b>                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |                                              | <b>€ 103.000,00</b>               |

Lodi, 20 marzo 2025

Il perito  
Ing. Paolo Esposti



**ALLEGATI:**

01. Estratto di mappa catastale
02. Visure catastali
  - 2.1. Visura sub. 29
  - 2.2. Visura sub. 50
03. Planimetrie catastali
  - 3.1. Planimetria sub 29
  - 3.2. Planimetria sub 50
04. Titolo di proprietà
05. Titoli edilizi
  - 5.1. Dia iniziale
  - 5.2. Dia in Variante
  - 5.3. Tavole grafiche
  - 5.4. Richiesta agibilità
06. Repertorio fotografico

---

Giudice dott.sa Maria Rullo  
Custode: avv. Claudia Rovelli  
Perito: ing. Paolo Esposti