

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da

N. Gen. Rep. **31/2026**

Giudice: Dott. Massimo CAPOBIANCO

Custode Giudiziario: Dott. Roberto CELLA

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Bruno Zagarese

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.462

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi

C.F. ZGRBRN65B25A783W – P.IVA 00998830624

con studio in Lodi (LO) – Via Colle Eghezzone n.5

telefono 0371425241

cellulare:3355737839

fax 0371425241

e-mail: bruno.zagarese@libero.it



**Bene immobile sito in Comune di Melegnano (MI)
alla via Castellini n° 65/67/69
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un negozio posto al piano terreno di un fabbricato pluripiano sito in Comune di Melegnano (MI) alla via Castellini n° 65/67/68.

Il negozio oggetto di vendita presenta l'accesso per i clienti dal portico comune a cui, a sua volta, si accede dalla confinante via Castellini.

Sotto il profilo architettonico, il negozio presenta la seguente composizione: ampio locale dotato di tre vetrine commerciali che affacciano sul portico confinate con la via Castellini, locale spogliatoio, locale bagno con finestra.

Sotto il profilo edilizio, il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna pari a 3,20 m. (*misurata sotto il controsoffitto presente*), pavimentazione in laminato; vetrine in alluminio e vetro con porta di ingresso in materiale analogo; porte interne a battente in legno tamburato; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c. e lavabo, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

In relazione all'epoca di costruzione, il negozio oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 98,00 mq.

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- Negozio, Foglio 5 di Melegnano, mappale 225 Sub. 11; Categoria: C/1; Classe: 7; Consistenza: 86 mq; Rendita: 2.886,99 € e scheda intestata a *****
***** (***** _ *****), proprietà per 1/1;

Le coerenze del negozio oggetto di stima, come da atto notarile, sono le seguenti: vano scale e vano ascensore comuni; altra unità immobiliare; portico comune; atrio comune, vano ascensore e vano scale comuni; portico comune;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, residenziale, a traffico sostenuto e parcheggi discreti

Caratteristiche zone

limitrofe: residenziali

Servizi offerti dalla zona: buoni

Principali centri limitrofi Lodi e San Giuliano Milanese

Collegamenti pubblici Ferrovia, autostrada ed autobus

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo eseguito, l'intero bene risultava occupato dall'attività commerciale svolta dalla Debitrice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (al 23.08.2026)

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. **Convenzioni edilizie:** Nessuna;

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

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**



- Per tutte le altre limitazioni d'uso si richiamano espressamente i patti e le condizioni portate dall'Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** in data 12.06.2023 (n° 18439/6028 di Rep.), trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 15.06.2023 (nn. 82829/58013), allegato al presente rapporto di stima e che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. **Iscrizioni:** Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore del ***** ** di ***** con sede in ***** e contro ***** per la somma di 10.916,53 €, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 16/02/2026 (nn° 18907/13059) sui beni oggetto di stima.

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:** Sulla base delle ricerche effettuate e nei limiti delle stesse, lo scrivente ha accertato che l'intero bene oggetto di stima presenta uno stato dei luoghi che risulta conforme a quello riportato nei grafici allegati agli atti autorizzativi presenti presso l'ufficio tecnico comunale.

4.3.2. **Conformità catastale:** la scheda catastale dell'intero bene oggetto di stima risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 Il bene risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (Classe: D);
- 5.2 Per tutte le altre informazioni non espressamente menzionate, si rimanda all'atto di provenienza del bene allegato alla presente che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato (*Atto del Notaio ***** stipulato in data 12.06.2023, n° 18439/6028 di Rep.*);
- 5.3 Per quanto attiene alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, ad eventuali spese insolute oltre che ad ogni altra informazione relativa alla gestione delle parti comuni del fabbricato, si rimanda al Custode Giudiziario ed all'Amministratore del Condominio per la situazione aggiornata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 ***** (***** - *****), piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 15.06.2023 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** in data 12.06.2023, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 15.06.2023 (nn. 82829/58013).

6.1.2 Precedenti proprietari

- ***** (***** - *****), piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 02.08.2005 al 15.06.2023 in forza di Atto di Divisione stipulato dal Notaio ***** in data 12.07.2005 e trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 02.08.2005 (nn° 121318/62995). In precedenza, il bene era di proprietà dei Signori ***** , *****.
- ***** (***** - *****), piena proprietaria per la quota ideale ed indivisa pari ai 3/9 dell'intero, *****



***** (***** – *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari ai 2/9 dell'intero, ***** ***** (***** – *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari ai 2/9 dell'intero, ***** ***** (***** – *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari ai 2/9 dell'intero. I predetti risultano proprietari dal 24.01.2001 al 02.08.2005 in forza di Successione in morte di ***** ***** deceduto in data 24.01.2001, presentata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 31.07.2001 (numero 79; Volume 363) e trascritta a Milano 2 in data 29.09.2001 (nn° 103145/65667);

Note

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in forza di Atto del Notaio ***** ***** del 26.01.2007, trascritto a Milano 2 in data 20.02.2007 (nn° 26085/13556).

- **Anteriormente al ventennio**, i beni in narrativa appartenevano al Sig. ***** ***** (***** ***** – *****), pieno proprietario, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 02.10.1970 e trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 28.10.1970 (nn° 66256/50157).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente ha accertato che l'intero fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al primo Settembre 1967.

Sempre sulla base delle ricerche effettuate, lo scrivente ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie attinenti al bene oggetto di stima:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 03.10.1963 alla ***** ***** ***** (Pratica edilizia 10665) per la costruzione del fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima;
- Abitabilità di Edifici e di parte di essi rilasciata dal Sig. Sindaco P. T. del Comune di Melegnano in data 20.12.1965;
- Abitabilità di Edifici e di parte di essi rilasciata dal Sig. Sindaco P. T. del Comune di Melegnano in data 21.09.1972;
- D. I. A. presentata, in data 11.05.2009, dalla *** ***** ***** ***** di ***** ***** ***** per delega della proprietà, per l'esecuzione di opere interne non attinenti a strutture portanti e relative all'allestimento di un centro estetico;
- C. I. L. A. in Sanatoria presentata, in data 23.05.2023 (Prot. 18502/2023), dalla Signora ***** ***** per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni del negozio rispetto a quanto autorizzato con la precedente D. I. A. del giorno 11.05.2009.

Negoziò posto al piano terra di cui al punto A

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un negozio posto al piano terreno di un fabbricato pluripiano sito in Comune di Melegnano (MI) alla via Castellini n° 65/67/68.

Il negozio oggetto di vendita presenta l'accesso per i clienti dal portico comune a cui, a sua volta, si accede dalla confinante via Castellini.

Sotto il profilo architettonico, il negozio presenta la seguente composizione: ampio locale dotato di tre vetrine commerciali che affacciano sul portico confinate con la via Castellini, locale spogliatoio, locale bagno con finestra.



Sotto il profilo edilizio, il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna pari a 3,20 m. (*misurata sotto il controsoffitto presente*), pavimentazione in laminato; vetrine in alluminio e vetro con porta di ingresso in materiale analogo; porte interne a battente in legno tamburato; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c. e lavabo, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

In relazione all'epoca di costruzione, il negozio oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 98,00 mq.

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- Negozio, Foglio 5 di Melegnano, mappale 225 Sub. 11; Categoria: C/1; Classe: 7; Consistenza: 86 mq; Rendita: 2.886,99 € e scheda intestata a *****
(***** - *****), proprietà per 1/1;

Le coerenze del negozio oggetto di stima, come da atto notarile, sono le seguenti: vano scale e vano ascensore comuni; altra unità immobiliare; portico comune; atrio comune, vano ascensore e vano scale comuni; portico comune;

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie vendita	Sup. reale lorda (mq)	78,00	1,00	78,00
Spogliatoio, w. c. e retro	Sup. reale lorda (mq)	20,00	0,90	18,00
Totale		98,00		96,00
Totale arrotondato				96,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato e muratura

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: misto in laterizio e cemento

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a tetto

Tramezzatura interna Tipologia: laterizio

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: discrete

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in alluminio
Condizioni: discrete

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagno,
materiale: piastrelle di monocottura
Condizioni: discrete

Pavimenti:
(componente edilizia): ubicazione: negozio
materiale: laminato
condizioni: discrete



IMPIANTI

<i>Elettrico (impianto):</i>	tensione: 220 V tipologia: sottotraccia Conformità: da verificare
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: da verificare
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: diretta da rete comunale
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Diffusori: termosifoni Conformità: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni è stato adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che giunge alla determinazione del valore cercato attraverso una comparazione del bene oggetto di valutazione con i prezzi formati sul libero mercato per la compravendita di beni assimilabili a quello in valutazione. Inoltre, il presente giudizio di stima ha tenuto conto della natura del bene, dell'ubicazione territoriale, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie ed alle autorizzazioni amministrative.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Melegnano;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - *Prezzi degli immobili in Milano e Provincia edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;*
 - *Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate;*
 - Osservatorio Immobiliare edito da "Il Sole 24 Ore";
 - Indagini di mercato, con relative comparazioni, su compravendite avvenute negli ultimi anni di beni immobili assimilabili a quelli oggetto di valutazione;

8.3. Valutazione

A. Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio al piano terra	96,00 (mq)	€/mq 1.850,00	€ 177.600,00
Totale			€ 177.600,00

- Valore complessivo intero bene:	€ 177.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 177.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio al piano terra	98,00	€ 177.600,00	€ 177.600,00



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 l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita: - € 26.640,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente - Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: - Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 150.960,00
- Che si arrotondano pari a: € 150.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 28/08/2026

Il perito

Dott. Ing. Bruno Zagarese

