

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **13/2025 + 83/2025 + 48/2026**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr. Massimo CAPOBIANCO
Custode Giudiziario: Avv. Marika FIORENTINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Dr. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.40
C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10
Telefono Ufficio 3738189751
cellulare:3393688267
e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it



Beni immobili siti in MELEGNANO (MI)
Via per Carpiano n.2
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio sito in Melgnano (MI) Via per Carpiano n.2.

È composto da due locali con tre vetrine e un bagno disimpegnato al piano terra oltre a ampio scantinato al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 86** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà ½;

*** - Proprietà ½.

Descrizione:

Foglio 10 mappale 497 subalterno 88 – Categoria C/1 – Classe 7 – Consistenza 47 mq – Superficie catastale totale: 56 mq – Rendita: Euro 1577,78 –VIA PER CARPIANO n. 2 Scala E Piano T-S1

Coerenze negozio:

Nord-ovest: corridoio comune, vano ascensore e atrio comune;

Nord-est: porticato comune prospettante su passaggio comune;

Sud-est: porticato comune prospettante su spazi comuni con al di là la via pubblica per Carpiano;

Sud-ovest: porticato altra unità immobiliare e corridoio comune.

Coerenze cantinato

Nord-ovest: terrapieno;

Nord-est: terrapieno;

Sud-est: vano di cantina di proprietà di terzi;

Sud-ovest: corridoio comune e cantina di proprietà di terzi.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla costituzione del 06/03/2012 Pratica MI0149926 in atti dal 06/03/2012 - COSTITUZIONE (n. 1613.1/2012)

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.3 – documenti catastali

- A.1 Vano autorimessa** La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa posto al piano seminterrato sito in Melgnano (MI) Via per Carpiano n.2.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 17**.

Intestazione:

*** - Proprietà ½;

*** - Proprietà ½.

Descrizione:

Foglio 10 mappale 497 subalterno 334 – Categoria C/6 – Classe 5 – Consistenza 16 mq – Superficie catastale totale: 18 mq – Rendita: Euro 52,89 –VIA PER CARPIANO n. 2 –Piano S1

Coerenze:

Nord-ovest: vano autorimessa di proprietà di terzi.

Nord-est: vano autorimessa e vano di cantina di proprietà di terzi e infine corridoio comune;



Sud-est: altro vano autorimessa;

Sud-ovest: corsello comune di manovra.

Nota: La planimetria catastale è quella riconducibile alla costituzione del 06/03/2012 Pratica MI0149926 in atti dal 06/03/2012 - COSTITUZIONE (n. 1613.1/2012)

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.3 – documenti catastali

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale, periferica, con buona disponibilità di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Banca (2500 m) Farmacia (2300 m), municipio (2200 m), negozi al dettaglio (2000 m), scuole (m.3600) Ufficio Postale (m 2700).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi: San Giuliano Milanese (km 5); Paullo (14 km); Milano (17 km); Lodi (17 km).

Collegamenti pubblici: Fermata autobus m 850 – Stazione ferrovia m 2400 – Casello autostrada m. 2500

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore esecutato.

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:** nessuno

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

4.1.4.1 – Nell'atto di compravendita del 05/03/2020 nn 213556/34524 di repertorio notaio *** e nell'atto 12/07/2018 nn.85086/55168 notaio ***, all'art.2 si precisa:“ *la parte acquirente prende atto che il passaggio pedonale coperto posto al centro dei due lotti, a parte del mappale 497 sub. 1, costituisce ente condominiale comune, ma è gravato da servitù di uso pubblico.*

4.1.1.2 Nel vano autorimessa è presente servitù di acquedotto a soffitto (scarico) esercitata attraverso tubazioni.

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

4.2.1. Iscrizioni

4.2.1.1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – a favore di *** contro *** in forza di atto in data 23/10/2008 n.61493/36289 di repertorio Notaio ***, iscritta a Milano 2 il 29/10/2008 ai nn.163888/32600

Capitale € 18.500.000,00

Totale € 37.000.000,00

Durata 25 anni

Nota:



- a. Oggetto d'ipoteca è il terreno identificato al Foglio 10 *Particella* 15 sul quale è stato edificato il complesso immobiliare comprendente i beni oggetto di stima.
- b. La formalità è stata frazionata con atto 02/04/2012 n.71762/44900 Notaio ***, comprendente i beni oggetto del presente rapporto di valutazione, e annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 16/04/2012 ai nn.38609/6107 (cfr. infra)
- c. La formalità è stata oggetto di restrizione di beni, tra i quali quelli in esame, con atto del 02/04/2012 n. 71763/44901 di repertorio notaio ***, annotato il 16/04/2012 ai nn.38614/6112. **Nell'atto di acquisto da Parte dei Debitori Esecutati, si evince peraltro che l'ipoteca è ancora attiva per i medesimi, tanto da essere accollato in conto prezzo la residua parte del debito** (cfr. art.3 di detto atto).

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.7 – formalità pregiudizievoli

4.2.2 . Pignoramenti:

- 4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** contro *** Proprietà ½ - con atto Giudiziario Tribunale di Lodi in data 20/12/2024 n.4398 di repertorio, trascritto a Lodi il 28/01/2025 ai nn.9630/6639
- 4.2.2.2. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** contro *** Proprietà ½ - con atto Giudiziario Tribunale di Lodi in data 01/05/2025 n.1317 di repertorio, trascritto a Lodi il 06/06/2025 ai nn.79605/54882
- 4.2.2.3. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** contro *** Proprietà ½. - con atto Giudiziario Tribunale di Lodi in data 24/03/2026 n.871 di repertorio, trascritto a Lodi il 03/04/2026 ai nn.46898/32608.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- 4.2.3.1 Sequestro Conservativo derivante da Ordinanza di Sequestro Conservativo – a favore di *** contro *** Proprietà ½ - con atto Giudiziario Tribunale di Milano in data 23/06/2025 n.13573 di repertorio, trascritto a Lodi il 19/08/2025 ai nn.123606/85105

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**4.3.1. Conformità urbanistica/edilizia: nessuna difformità rilevata**

Riscontrate alcune lievi differenze nel corso del rilievo, tutte al di sotto del 2%.

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità rilevata

Non si riscontrano difformità che incidono su categoria, classe e consistenza e quindi sulla rendita catastale. Richiamato l'art.3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio 09/07/2010 n.2, non è pertanto necessario procedere con l'aggiornamento catastale.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali:

Spese medie gestione	€ 2.150,00
Consuntivo 01/05/2025 – 30/04/2026 (gestione ordinaria)	€ 2.186,92
Preventivo 01/05/2026 – 30/04/2027 (gestione ordinaria)	€ 2.100,94
Totale spese insolute dell'ultimo biennio al 23/06/2026 relative alla gestione 25/26 quelle relative al 26/27 non sono state ancora elaborate (Nota dell'Amministratore)	€ 2.214,71

Note:

I dati esposti sono quelli forniti dall'Amministratore Condominiale in carica il 23/06/2026.

L'amministratore ha dichiarato che

- nell'ultima assemblea condominiale non è stata deliberata nessuna spesa straordinaria;
- Ai debitori è stata inviata la diffida e messa in mora dal Condominio tramite lo Studio Legale del Condominio al quale verrà conferito eventuale incarico per l'emissione del Decreto Ingiuntivo dopo l'approvazione del suddetto rendiconto che verrà discusso nel mese di luglio (Nota dell'amministratore)

5.2 L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto a suo tempo per il negozio oggetto di stima è scaduto e l'unità immobiliare è al momento priva di una valida Certificazione energetica.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di procedura esecutiva singola, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.

5.3 Nell'atto di compravendita del 5/03/2020 nn 213556/34524 di repertorio notaio *** nn.85086/55168 notaio *** citati in premessa si precisa:

- sul “mappale 495 parte venditrice ha realizzato due corpi di fabbrica contigui, denominati “Lotto 1” (servito da quattro scale distinte con le lettere “A”, “B”, “C” e “D”) e “Lotto 2” (servito da quattro scale distinte con le lettere “E”, “F”, “G” e “H”), edificati in aderenza a partire dal piano secondo, e attraversati nella parte centrale da un piano pilotis comune, sviluppantisi fino sei piani fuori terra, oltre a piano sottotetto e piano interrato adibito a cantine e autorimesse, ciascun corpo con annessa area con entrostanti due corpi di fabbrica fuori terra di autorimesse, il tutto costituito complessivamente da 114 abitazioni, 4 negozi, 217 vani autorimessa, 2 posti auto scoperti e 28 locali sottotetto, e costituente un unico condominio, avente accessi pedonali da via per Carpiano nn. 2/C (scale “A”, “B” e “C”), 2/E (scala “D”), 2/H (scala “E”) e 2/L (scale “F”, “G” e “H”), e accessi carrai da via per Carpiano nn. 2/A, 2/B e 2/M, e da via Salvador Allende n. 2/A;
- il negozio e il vano autorimessa hanno accesso pedonale “da via per Carpiano n. 2/C, n. 2/E, n. 2/L e n. 2/H ed accessi carrai da via per Carpiano n. 2/A, n. 2/B e n. 2/M, e da via Salvador Allende n. 2/A;
- ciascun lotto, con annessi i due corpi esterni di autorimesse, è autonomo per le spese di gestione e di manutenzione delle relative parti comuni, mentre entrambi i lotti partecipano in parti uguali tra loro alle spese di gestione e di manutenzione degli enti comuni condominiali;



- al "Lotto 2" compete la quota di $\frac{1}{2}$ sulle parti comuni del condominio;
- sono considerati beni comuni anche l'estetica delle facciate in ogni loro parte e dettaglio, ivi compresa l'estetica degli enti di proprietà esclusiva, quali balconi, persiane e ringhiere; pertanto il posizionamento di tende solari, inferiate, zanzariere e luci sui balconi, dovrà essere deliberato da apposita assemblea condominiale, prima del loro posizionamento;
- l'accesso pedonale ai locali autorimesse si pratica anche dagli androni pedonali;
- **è fatto assoluto divieto di transitare sui corselli per l'accesso alle autorimesse posti al piano terra con mezzi di portata superiore a 3,5 tonnellate.**
- il terreno su cui sorge il complesso in oggetto rientra in una lottizzazione disciplinata dalla convenzione stipulata con il Comune di Melegnano con atto in data 16 settembre 2008, rep. n. 61135/35984, del notaio ***, registrato a Milano 4 il 16 settembre 2008 al n. 19649 e trascritto a Milano 2 il 19 settembre 2008 ai nn.132863/82421. La parte venditrice precisa che sono state assolte tutte le obbligazioni nascenti da detta Convenzione e solleva la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

5.4 Altre informazioni: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 05/03/2020 ad oggi per il negozio distinto al Foglio 10 mappale 497 sub 88:

*** - Proprietà $\frac{1}{2}$;

*** - Proprietà $\frac{1}{2}$.

e insieme per l'intero proprietari dal 05/03/2020 in forza di **atto di compravendita** in data 05/03/2020 n.213556/34524 di repertorio Notaio *** (MI), trascritto a Lodi il 16/03/2020 ai nn.31888/19410.

Note: Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato **distinto al Foglio 10 mappale 497 sub 88** come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.5 – Titoli

6.1.2 Dal 12/07/2018 ad oggi per il vano autorimessa distinto al Foglio 10 mappale 497 sub 334:

*** - Proprietà $\frac{1}{2}$;

*** - Proprietà $\frac{1}{2}$.

e insieme per l'intero proprietari dal 12/07/2018 in forza di **atto di compravendita** in data 12/07/2018 n.85086/55168 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 17/07/2018 ai nn.96234/63485.

Note: Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato **distinto al Foglio 10 mappale 497 sub 334** come sopra descritto e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.5 – Titoli



6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. Dal 22/04/2003 al 16/03/2020 per il negozio distinto al Foglio 10 mappale 497 sub 88:

Dal 22/04/2003 a 12/07/2018 per il vano autorimessa distinto al Foglio 10 mappale 497 sub 334

*** per l'intero proprietaria dal 22/04/2003 in forza di **atto di compravendita** in pari data n.44938 di repertorio Notaio *** trascritto a Lodi il 30/04/2003 ai nn.68263/42890.

Note:

Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà di un appezzamento di terreno in parte edificabile ed in parte destinato a sede stradale, parcheggi, parco ed attrezzature sportive, censito nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 10 - mappali 15, 61, 253 e 411.

Con atto di aggiornamento presentato all'Agenzia del Territorio in data 13 novembre 2008, prot. n. MI0917493, il mappale 15 è stato frazionato e ha generato, tra l'altro, il mappale 495;

Su detto mappale 495, parte venditrice ha realizzato due corpi di fabbrica contigui, denominati "Lotto 1" e "Lotto 2" dei quali fanno parte i beni pignorati come sopra descritti e catastalmente individuati, dalla precedente proprietà:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. 145/08: per la costruzione di un nuovo complesso residenziale/commerciale -Lotti 1 e 2, intestata a ***

La Denuncia di Inizio Attività è stata protocollata il 28/10/2008 col n.28571 di protocollo e n.145/08 di pratica.

Nota; Il complesso è costituito da due fabbricati a corte in attuazione al piano di lottizzazione convenzionata approvata sull'area medesima. Al piano seminterrato sono presenti - una per ogni lotto - 2 autorimesse private con n. 60 box singoli ciascuna e suddivise in due comparti, Lotto 1 e Lotto 2 –

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.4 – Urbanistica-edilizia

7.2 P.E. 126/09: variante alla P.E. 145/08, intestata a ***

La Denuncia di Inizio Attività è stata protocollata il 16/11/2009 col n.29857 di protocollo e n.126/09 di pratica, integrata il 14/12/2009 prot.32459 e il 17/02/2010 prot.5163.

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.4 – Urbanistica-edilizia

7.3 P.E. 48/2010: 2^a variante alla P.E. 145/08, intestata a ***

La Denuncia di Inizio Attività è stata protocollata il 19/04/2010 col n.11309 di protocollo e n.48/2010 di pratica.

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.4 – Urbanistica-edilizia

7.4 P.E. 6/2012: 3^a variante alla P.E. 145/08 intestata a ***

La Denuncia di Inizio Attività è stata protocollata il 06/02/2012 col n.3093 di protocollo e n.06/2012 di pratica.

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.4 – Urbanistica-edilizia

7.5 Agibilità: la domanda è stata protocollata in data 15/03/2012 n. 6803 e il provvedimento è stato rilasciato il 24/07/2013 con n. 6803/2012 di protocollo.

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.4 – Urbanistica-edilizia

Descrizione del negozio di cui al punto A

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio sito in Melgnano (MI) Via per Carpiano n.2.

È composto da due locali con tre vetrine e un bagno disimpegnato al piano terra oltre a ampio scantinato al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 86** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà $\frac{1}{2}$;

*** - Proprietà $\frac{1}{2}$.

Descrizione:

Foglio 10 mappale 497 subalterno 88 – Categoria C/1 – Classe 7 – Consistenza 47 mq – Superficie catastale totale: 56 mq – Rendita: Euro 1577,78 –VIA PER CARPIANO n. 2 Scala E Piano T-S1

Coerenze negozio:

Nord-ovest: corridoio comune, vano ascensore e atrio comune;

Nord-est: porticato comune prospettante su passaggio comune;

Sud-est: porticato comune prospettante su spazi comuni con al di là la via pubblica per Carpiano;

Sud-ovest: porticato altra unità immobiliare e corridoio comune.

Coerenze cantinato

Nord-ovest: terrapieno;

Nord-est: terrapieno;

Sud-est: vano di cantina di proprietà di terzi;

Sud-ovest: corridoio comune e cantina di proprietà di terzi.

Il bene è stato edificato negli anni 2008/2012

Il negozio ha un'altezza di circa 3,00 m e la cantina di 1,40 m circa.

SUPERFICI
comprensive del vano autorimessa di cui al punto A1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale	52.00	100.00%	52.00
Cantine non collegate ai vani principali	34.00	25.00%	8.50
Box auto non collegati ai vani principali	17.00	50.00%	8.50
Superficie commerciale totale m²	103.00		69.00

Nota: la superficie commerciale è stata determinata secondo il *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*



Caratteristiche descrittive:**COMPONENTI STRUTTURE**

<i>Strutture</i>	Verticali in c.a. e solai in latero-cemento eccetto il primo solaio a copertura del piano terreno Nota: informazioni assunte da fascicolo edilizio depositato in Comune
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: Murature in ambito perimetrale Materiale: Mattoni sabbiati a vista Nota: informazioni assunte da fascicolo edilizio depositato in Comune
<i>Copertura</i>	Falde inclinate in latero-cemento
<i>Serramenti</i>	Ubicazione: Vani ingresso Materiale: alluminio anodizzato con specchiature in cristallo antisfondamento Nota: informazioni assunte da fascicolo edilizio depositato in Comune
<i>Camminamenti esterni</i>	Materiale: lastre in porfido squadrato a piano rustico Nota: informazioni assunte da fascicolo edilizio depositato in Comune

COMPONENTI EDILIZIE

<i>Parti comuni</i>	Atrio: piastrelle Pareti: tinteggiate Zoccolino: marmo
<i>Ingresso fabbricato</i>	Portone doppia anta Materiale: metallo e vetro
<i>Ingresso</i>	Tipologia: porta a battente Materiale: blindata Ubicazione: da atrio condominiale Tipologia: porta a battente Materiale: metallo e vetro protetto da saracinesca Ubicazione: da porticato
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Materiale: metallo e vetro le due stanze principali Materiale: Legno tamburato bagno e antibagno Tipologia: a battente Condizioni: buone



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Materiale: legno e vetro Ubicazione: Bagno; Materiale: metallo e vetro Ubicazione: restanti aperture Condizioni: le due vetrine prospettanti il lato strada vanno sostituite in quanto vandalizzate con corpo contundente.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno Tipologia: piastrelle ceramica Altezza: 2.20 m Ubicazione: altri locali Tipologia: Tinteggiatura
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Materiale: piastrelle gres Condizioni buone
<u><i>IMPIANTI</i></u> <i>Ascensore</i>	Presente con partenza dal piano S1 Conformità: depositata in Comune nel fascicolo edilizio
<i>Gas (impianto):</i>	Presente Conformità: depositata in Comune nel fascicolo edilizio
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: centralizzato Nota: informazioni assunte da fascicolo edilizio depositato in Comune Corpi scaldanti: n. 3 ventilconvettori gestiti dal conduttore dell'unità immobiliare.
<i>Idraulico (impianto)</i>	Tipologia: sotto traccia Conformità: depositata in Comune nel fascicolo edilizio
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Presente (gestione autonoma)
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v sotto traccia Conformità: depositata in Comune nel fascicolo edilizio Note: il Debitore Esecutato segnala che l'impianto elettrico entra in conflitto con quello d'allarme in occasione di forti temporali
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: videocitofono presente per accesso da atrio condominiale Conformità: depositata in Comune nel fascicolo edilizio Campanello presente all'ingresso del negozio



Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.1 – Schema fotografico e fotografie

Allegati 1.1.3.2 - Disegno

Accessori: cantina

<i>Ingresso</i>	Tipologia: porta a battente Materiale: metallo
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Materiale: metallo e doppio vetro
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Tipologia: Tinteggiatura
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Materiale: piastrelle monocottura

IMPIANTI

<i>Ascensore</i>	Presente con partenza dal piano S1 Conformità: depositata in Comune nel fascicolo edilizio
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: presente Conformità: depositata in Comune nel fascicolo edilizio

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.1 – Schema fotografico e fotografie

Allegati 1.1.3.2 - Disegno

Vano autorimessa

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa posto al piano seminterrato sito in Melignano (MI) Via per Carpiano n.2.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 17**.

Intestazione:

*** - Proprietà ½;

*** - Proprietà ½.

Descrizione:

Foglio 10 mappale 497 subalterno 334 – Categoria C/6 – Classe 5 – Consistenza 16 mq – Superficie catastale totale: 18 mq – Rendita: Euro 52,89 – VIA PER CARPIANO n. 2 – Piano S1

Coerenze:

Nord-ovest: vano autorimessa di proprietà di terzi.

Nord-est: vano autorimessa e vano di cantina di proprietà di terzi e infine corridoio comune;

Sud-est: altro vano autorimessa;

Sud-ovest: corsello comune di manovra.

Il bene è stato edificato negli anni 2008/2012



Il vano autorimessa ha un'altezza interna di 2.50 m circa

Caratteristiche descrittive:

Infissi: Tipologia: basculante
Materiale: lamiera stampata verniciata
Condizioni: buone

Pareti Tipologia: c.a. a vista e blocchi in cls stilati

Impianti Elettrico: 220 V per luce con interruttore e presa
Tipologia: fuori traccia

Riferimento allegati:

Allegati 1.1.3.1 – Schema fotografico e fotografie

Allegati 1.1.3.2 - Disegno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

La condizione degli immobili oggetto di stima è stata rilevata durante i sopralluoghi, in data 10/03 – 09/04 – 29/04/2025 e 23/07/2026. In quest'ultimo sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato del vano autorimessa perché il debitore ha dichiarato non aver con sé le chiavi in quella data.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 24/07/2026 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. *stima comparativa pluriparametrica MCA (Market Comparison Approach)*.

L'analisi ha coperto un arco temporale di ventitré mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale stabile pari allo 0,00% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate, nell'intervallo di tempo luglio 2024 - luglio 2026 (intervallo di tempo intercorrente tra il comparabile usato meno recente all'attualità).

Per il periodo considerato sono stati reperite tre compravendite di negozi che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del $4,40\% < 5\%$. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia.

Non sono stati recuperati atti di compravendita di uffici nel breve periodo atti alla valutazione e quelli utilizzati nella prima valutazione sono da considerarsi ormai troppo vecchi. L'esame dei dati statistici rilevati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate, con riferimento agli uffici, ha rimarcato una sensibile riduzione dei valori a mq.

La presente relazione di stima risulta è conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio Tecnico del Comune di Melegnano;



- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Piattaforma telematica *Comparabilitalia.it* per la ricerca dei beni comparabili;
 - Sito internet *Osservatorio del Mercato Immobiliare* a cura dell'Agenzia delle Entrate, per l'individuazione dell'andamento del mercato immobiliare nel tempo.
 - Atti di acquisto dei ben comparabili riepilogati nella Tabella che segue

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Via Togliatti, 12 - Trasc RP 22117/2025
COMPARABLE 2:	Via Giardino, 7 - Trasc RP 75449/2025
COMPARABLE 3:	Via dei Pini, 3 - Trasc RP 76580/2024

8.3 Valutazione corpi

A. negozio con ampia cantina e vano autorimessa

Stima pluri-parametrica MCA: Cfr. scheda di valutazione allegata

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

VALUTAZIONE DEI CORPI	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore
Unità principale	52.00	€ 1'296.78	67'432.56
Cantine non collegate ai vani principali	8.50	€ 1'296.78	11'022.63
Box auto non collegati ai vani principali	8.50	€ 1'296.78	11'022.63
Totali	69.00		89'477.82
che si arrotonda a			€ 90'000.00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Negozio con ampio vano cantina e vano autorimessa	103	€ 90'000.00	100%	€ 90'000.00
Totale piena proprietà					€ 90'000.00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria **- € 13.500,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**



Giudizio di comoda divisibilità: il vano autorimessa potrebbe essere venduto separatamente dal negozio ma si sconsiglia l'operazione perché quest'ultimo è più appetibile con la disponibilità del primo.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 76.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 27/07/2026

Il Perito

Geom. Dr. Lorenzo Guido Pio Negrini

