TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fornai Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 6

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 7

Titolarità 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 8

Confini 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 9

Consistenza 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 10

Cronistoria Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 10

Dati Catastali 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 12

Precisazioni 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 12

Patti 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 13
Stato conservativo 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 14
Parti Comuni 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 14
Servitù, censo, livello, usi civici 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 16
Stato di occupazione 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 16
Provenienze Ventennali 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 18
Formalità pregiudizievoli 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 20
Normativa urbanistica 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 21

Regolarità edilizia 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 23
Vincoli od oneri condominiali 23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 25
Stima / Formazione lotti 26
Riepilogo bando d'asta 33
Lotto Unico 33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2026 del R.G.E. 34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.414,00 34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 37

INCARICO

All'udienza del 13/05/2026, il sottoscritto Geom. Fornai Francesco, con studio in Via Rickenbach, 1 - 20077 - Melegnano (MI), email studio@fornaicostruzioni.it, PEC francesco.fornai@geopec.it, Tel. 339 1904284, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2 (Coord. Geografiche: 45.358860, 9.347723)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.358670, 9.347843)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Vizzolo Predabissi, provincia di Milano, via Giuseppe Verdi n.c. 16/d.
Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da:
- appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano primo sotto strada in fabbricato di maggiore consistenza, di 5 vani e 94 mq.

L'appartamento è composto da balcone d'ingresso, soggiorno, cucina, balcone, disimpegno, bagno e due camere.

Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza G. Puccini ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus.
Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi.
La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie.
Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Dalle ricerche effettuate si evince che l'edificio è assoggettato ai vincoli contenuti nella convenzione del 10/12/1981 rep. n. 19083, redatta dal notaio Sormani, ad oggetto concessione e regolamentazione del diritto di superficie e la cessione in proprietà di aree incluse nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e

popolare in territorio del Comune di Vizzolo Predabissi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Vizzolo Predabissi, provincia di Milano, via Giuseppe Verdi n.c. 16.
Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da:
- Box posto al piano primo sotto strada di 12 mq.

Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza G. Puccini ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus.
Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi.
La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie.
Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Dalle ricerche effettuate si evince che l'edificio è assoggettato ai vincoli contenuti nella convenzione del 10/12/1981 rep. n. 19083, redatta dal notaio Sormani, ad oggetto concessione e regolamentazione del diritto di superficie e la cessione in proprietà di aree incluse nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di Vizzolo Predabissi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla lettura dell'atto di provenienza gli esecutati avevano acquistato il diritto di proprietà superficiaria delle unità immobiliari staggite. Detto diritto ha una durata di 90 anni a far tempo dal 10/12/1981 fino al 10/12/2071.

Dalla lettura del Certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia si evince che gli immobili staggiti sono abitati dagli esecutati e dal figlio minore della coppia e precisamente:
- **** Omissis ****, nata il 11/12/1974 in GELA (CL), Atto N. 1918 parte 1 serie A - anno 1974 - Comune di GELA (CL)
(C.F. CSCDNT74T51D960L)
- **** Omissis ****, nato il 12/11/1970 in GELA (CL), Atto N. 1861 parte 1 serie A - anno 1970 - Comune di GELA (CL)
(C.F. MNRVCN70S12D960O)
- **** Omissis **** nato il 03/08/2009 in VIZZOLO PREDABISSI (MI), Atto N. 44 parte 1 serie A - anno 2009 - Comune di VIZZOLO PREDABISSI (MI) - (C.F. MNRSML09M03M102I)

Gli esecutati risultano coniugati a GELA (CL) il 09/08/2000.

Per quanto concerne la proprietà dell'area, essa è detenuta dal Comune di Vizzolo Predabissi in forza di atto rep. 29161-11315 del 10 maggio 1996 Dott. Giorgio Grignani avente per oggetto: "Trasferimento al Comune di Vizzolo Predabissi di aree ed immobili, acquisiti dal C.I.M.E.P. nell'interesse del comune medesimo, in esecuzione del P.E.E.P. Consortile ex lege 167/62 e successive modifiche ed integrazioni – Lotto VP/1-34 ivi

compresi reliquati esterni al P.E.E.P. Consortile con destinazione d'uso a servizi e a residenza siti nel Comune di Vizzolo Predabissi. Nota di trascrizione dell'atto rep. 29161-11315 del 10 maggio 1996 Dott. Giorgio Grignani.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Superficie 1/2)
- **** Omissis **** (Superficie 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/2)
- **** Omissis **** (Superficie 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla lettura dell'atto di provenienza gli esecutati avevano acquistato il diritto di proprietà superficiaria delle unità immobiliari staggite. Detto diritto ha una durata di 90 anni a far tempo dal 10/12/1981 fino al 10/12/2071.

Dalla lettura del Certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia si evince che gli immobili staggiti sono abitati dagli esecutati e dal figlio minore della coppia e precisamente:
- **** Omissis ****, nata il 11/12/1974 in GELA (CL), Atto N. 1918 parte 1 serie A - anno 1974 - Comune di GELA
(CL) (C.F. CSCDNT74T51D960L)
- **** Omissis ****, nato il 12/11/1970 in GELA (CL), Atto N. 1861 parte 1 serie A - anno 1970 - Comune di GELA (CL) (C.F. MNRVCN70S12D960O)
- **** Omissis **** nato il 03/08/2009 in VIZZOLO PREDABISSI (MI), Atto N. 44 parte 1 serie A - anno 2009 - Comune di VIZZOLO PREDABISSI (MI) - (C.F. MNRSML09M03M102I)

Gli esecutati risultano coniugati a GELA (CL) il 09/08/2000.

Per quanto concerne la proprietà dell'area, essa è detenuta dal Comune di Vizzolo Predabissi in forza di atto rep. 29161-11315 del 10 maggio 1996 Dott. Giorgio Grignani avente per oggetto: "Trasferimento al Comune di Vizzolo Predabissi di aree ed immobili, acquisiti dal C.I.M.E.P. nell'interesse del comune medesimo, in esecuzione del P.E.E.P. Consortile ex lege 167/62 e successive modifiche ed integrazioni – Lotto VP/1-34 ivi compresi reliquati esterni al P.E.E.P. Consortile con destinazione d'uso a servizi e a residenza siti nel Comune di Vizzolo Predabissi. Nota di trascrizione dell'atto rep. 29161-11315 del 10 maggio 1996 Dott. Giorgio Grignani.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

L'appartamento confina da Nord in senso orario con Sub 1 / camminamento comune con altre u.i., altra u.i. s.s.a., mappale 147, altra u.i. s.s.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Il Box confina da Nord in senso orario con area di manovra a comune con altre u.i., altra u.i. s.s.a. (sub 11), altra u.i. s.s.a (sub 31), altra u.i. s.s.a (sub 9).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq	0,00 m	2
Cantina	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**85,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**85,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze utilizzate per la presente stima sono state ricavate dalla misurazione della planimetria catastale opportunamente scalata e verificata all'atto del sopralluogo.

***N.B.
Rispetto alla superficie indicata in visura catastale di 94 mq, la consistenza dell'appartamento, calcolata dalla misurazione della planimetria catastale presente in banca dati dal 13/01/1987, risulta ridotta di circa 8 mq, detta differenza è presumibilmente da imputare all'incidenza sull'immobile dei BCNC riferibili al condominio che prima dell'introduzione della procedura DOCFA (datata 1996) veniva indirettamente ripartita sulle singole abitazioni.
Lo stimatore, per le motivazione sopradette, non ritiene tuttavia di dover presentare istanza al catasto per la modifica della consistenza.
Lo stimatore, nello sviluppo della valutazione, assumendo la consistenza dell'appartamento effettivamente

misurata, terrà in opportuna considerazione il valore dei BCNC riferibili al condominio che indirettamente accrescono il valore dei beni staggiti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,00 mq	12,00 mq	0,5	6,00 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**6,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**6,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze utilizzate per la presente stima sono state ricavate dalla misurazione della planimetria catastale opportunamente scalata e verificata all'atto del sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/07/2001** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 140, Sub. 19 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 271,14 Piano S1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/07/2001** al **01/08/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 142, Sub. 10 Categoria C6

		Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,03 Piano s1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	140	19		A3	3	5	94 mq	271,14 €	S1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITÀ
Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 11//06/2026 lo scrivente ha riscontrato difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati e precisamente è stato realizzato setto murario di modesta entità a delineare meglio l'area pavimentata destinata alla cucina rispetto alla superficie pavimentata destinata al soggiorno.

La difformità, a parere dello scrivente, potrà essere sanata ad un costo complessivo di Euro 2.500 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative (CILA in sanatoria) e di aggiornamento della planimetria catastale.

Presenti marginali incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze costruttive dettate dalla vigente normativa.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale/erariale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

***N.B.
Rispetto alla superficie indicata in visura catastale di 94 mq, la consistenza dell'appartamento, calcolata dalla misurazione della planimetria catastale presente in banca dati dal 13/01/1987, risulta ridotta di circa 8 mq,

detta differenza è presumibilmente da imputare all'incidenza sull'immobile dei BCNC riferibili al condominio che prima dell'introduzione della procedura DOCFA (datata 1996) veniva indirettamente ripartita sulle singole abitazioni.
Lo stimatore, per le motivazione sopradette, non ritiene tuttavia di dover presentare istanza al catasto per la modifica della consistenza.
Lo stimatore, nello sviluppo della valutazione, terrà in opportuna considerazione il valore dei BCNC riferibili al condominio che indirettamente accrescono il valore dei beni staggiti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	142	10		C6	3	12	12 mq	26,03 €	s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 11//06/2026 lo scrivente ha riscontrato difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati e precisamente è stata realizzata mensola in legno di modesta entità che riduce di fatto l'altezza interna di una porzione del vano autorimessa.

Si prevede il solo smontaggio della struttura in legno senza aggravio di costi sul valore del cespite.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Dalle ricerche effettuate si evince che l'immobile è assoggettato ai vincoli contenuti nella convenzione del 10/12/1981 rep. n. 19083, redatta dal notaio Sormani, ad oggetto concessione e regolamentazione del diritto di superficie e la cessione in proprietà di aree incluse nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di Vizzolo Predabissi.
La durata della concessione in diritto di superficie viene fissata in anni 90 a far tempo dal 10/12/1981 fino al 10/12/2071.
L'articolo 11 della Convenzione prevede che:
- trascorsi 10 anni dalla data di prima assegnazione, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare;
- I trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: al prezzo di prima assegnazione sarà 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 famiglie di operai e impiegati, tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio , secondo la seguente tabella: da dieci a venti anni fino al 10%, da venti a trenta anni fino al 20%, oltre trenta anni fino al 30%.
La mancata osservanza delle pattuizioni da parte della cooperativa o suoi aventi causa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 15.
L'articolo 13 della Convenzione prevede che:
Gli alloggi potranno essere assegnati ai soci aventi i seguenti requisiti:
essere cittadini Italiani, avere la residenza, o in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nei seguenti Comuni, Carpiano, Colturano, Dresano, Mediglia, Melegnano, Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Tribiano, Vizzolo Predabissi, (Bacino 21/I). Non essere proprietari di altra abitazione nei Comuni di cui al precedente punto, non avere ottenuto in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dallo Stato o di altro Ente pubblico. Fruire di un reddito annuo complessivo determinato in base ai criteri determinati dal Comune.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Dalle ricerche effettuate si evince che l'immobile è assoggettato ai vincoli contenuti nella convenzione del
10/12/1981 rep. n. 19083, redatta dal notaio Sormani, ad oggetto concessione e regolamentazione del diritto di superficie e la cessione in proprietà di aree incluse nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di Vizzolo Predabissi.
La durata della concessione in diritto di superficie viene fissata in anni 90 a far tempo dal 10/12/1981 fino al 10/12/2071.

L'articolo 11 della Convenzione prevede che:
- trascorsi 10 anni dalla data di prima assegnazione, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare;
- I trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: al prezzo di prima assegnazione sarà 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 famiglie di operai e impiegati, tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio , secondo la seguente tabella: da dieci a venti anni fino al 10%, da venti a trenta anni fino al 20%, oltre trenta anni fino al 30%.
La mancata osservanza delle pattuizioni da parte della cooperativa o suoi aventi causa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 15.
L'articolo 13 della Convenzione prevede che:
Gli alloggi potranno essere assegnati ai soci aventi i seguenti requisiti:
essere cittadini Italiani, avere la residenza, o in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nei seguenti Comuni, Carpiano, Colturano, Dresano, Mediglia, Melegnano, Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Tribiano, Vizzolo Predabissi, (Bacino 21/I). Non essere proprietari di
altra abitazione nei Comuni di cui al precedente punto, non avere ottenuto in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dallo Stato o di altro Ente pubblico. Fruire di un reddito annuo complessivo determinato in base ai criteri determinati dal Comune.
Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo discreto in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo discreto in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore di quanto in oggetto, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge.

L'edificio è dotato di impianto elevatore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore di quanto in oggetto, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che:
La vendita è fatta a corpo e non a misura, e gli immobili sono ceduti e acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le inerenti azioni, ragioni, annessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nonché diritti ed oneri , subentrando la parte acquirente in preciso luogo e stato della parte venditrice.
Quanto venduto pervenne alla parte venditrice per averlo acquistato con atto in autentica del Notaio Anita Varsallona, in data 18/07/1997 n. 43651/2743 di rep. e trascritto a Milano 2 in data 24/07/1997 ai NN 55939/40675.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che:
La vendita è fatta a corpo e non a misura, e gli immobili sono ceduti e acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le inerenti azioni, ragioni, annessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nonché diritti ed oneri , subentrando la parte acquirente in preciso luogo e stato della parte venditrice.
Quanto venduto pervenne alla parte venditrice per averlo acquistato con atto in autentica del Notaio Anita
Varsallona, in data 18/07/1997 n. 43651/2743 di rep. e trascritto a Milano 2 in data 24/07/1997 ai NN
55939/40675.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Trattasi di fabbricato residenziale condominiale sviluppato quattro piani fuori terra e un piano sotto strada, ultimato in data 15/11/1983, edificato con struttura portante in c.a., dotato di impianto elevatore, con solai interpiano in laterizio/c.a., tetto a falde inclinate in c.a., manto in embrici, facciate intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno e vetro, avvolgibili in PVC.
Il soggiorno/pranzo è esposto a Sud, la cucina è esposta a Est/Nord-Est, la camera matrimoniale è esposta a Sud, la cameretta e il bagno sono esposti a Nord, l'appartamento ha un'altezza interna prevalente di 2,70 mt, è dotato di pavimento in ceramica ad eccezione della camera matrimoniale che presenta un pavimento in legno, porte interne in legno.
L'appartamento è dotato di impianto elettrico (non fornita certificazione di conformità), impianto gas e impianto idraulico sottotraccia, il riscaldamento interno è autonomo, garantito da caldaia (posta in Cucina) con termosifoni verticali in alluminio, presente impianto di aria condizionata.
Non è rilevabile il corretto funzionamento degli impianti presenti, da segnalare tuttavia che l'immobile risulta abitato e pertanto è verosimile che gli impianti tecnologici siano funzionanti.

Il bagno è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria.

Annessa all'appartamento è presente la cantina posta al piano primo sotto strada, di modesta entità, avente un'altezza interna di circa 2,40 mt, accessibile da porta in metallo, pavimentata con piastrelle in ceramica, non dotata di finestra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Trattasi di manufatto destinato alle autorimesse sviluppato un piano fuori terra, ultimato nel 1983, edificato con struttura portante in c.a., tetto piano, manto in guaina bituminosa o simili, facciate intonacate e tinteggiate,
porta di accesso in metallo, pavimento piastrellato in ceramica.

Il box ha un'altezza interna di circa 2,40 mt.

Non è rilevabile il corretto funzionamento degli impianti presenti, da segnalare tuttavia che l'immobile risulta abitato e pertanto è verosimile che gli impianti tecnologici siano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal figlio minore della coppia e precisamente:
- **** Omissis ****, nata il 11/12/1974 in GELA (CL), Atto N. 1918 parte 1 serie A - anno 1974 - Comune di GELA (CL)
(C.F. CSCDNT74T51D960L)
- **** Omissis ****, nato il 12/11/1970 in GELA (CL), Atto N. 1861 parte 1 serie A - anno 1970 - Comune di GELA (CL)
(C.F. MNRVCN70S12D960O)
- **** Omissis **** nato il 03/08/2009 in VIZZOLO PREDABISSI (MI), Atto N. 44 parte 1 serie A - anno 2009 - Comune di VIZZOLO PREDABISSI (MI) - (C.F. MNRSML09M03M102I)

Dalla interrogazione effettuata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio Territoriale di Codogno, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal figlio minore della coppia e precisamente:
- **** Omissis ****, nata il 11/12/1974 in GELA (CL), Atto N. 1918 parte 1 serie A - anno 1974 - Comune di GELA
(CL) (C.F. CSCDNT74T51D960L)
- **** Omissis ****, nato il 12/11/1970 in GELA (CL), Atto N. 1861 parte 1 serie A - anno 1970 - Comune di

GELA (CL) (C.F. MNRVCN70S12D960O)
- **** Omissis ****
nato il 03/08/2009 in VIZZOLO PREDABISSI (MI), Atto N. 44 parte 1 serie A - anno 2009 - Comune di VIZZOLO PREDABISSI (MI) - (C.F. MNRSML09M03M102I)

Dalla interrogazione effettuata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio Territoriale di Codogno, non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/07/2001** al **20/07/2026**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Grignani Giorgio	09/07/2001	34881	14850
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Milano 2	12/07/2001	75787	48700
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente, nello svolgimento dell'incarico affidatogli dal Giudice del Tribunale di Lodi, è intervenuto presso l'ufficio provinciale di Milano, Agenzia delle Entrate - Territorio, con lo scopo di rettificare l'intestazione della proprietà degli immobili staggiti ed allinearla con i dati ricavati dall'atto di provenienza del Luglio del 2001 e con le Deliberazioni del Comune di Vizzolo Predabissi, intervenute sulla convenzione datata 10/12/1981.

Per quanto concerne la proprietà dell'area, essa è detenuta dal Comune di Vizzolo Predabissi in forza di atto

rep. 29161-11315 del 10 maggio 1996 Dott. Giorgio Grignani avente per oggetto: “Trasferimento al Comune di Vizzolo Predabissi di aree ed immobili, acquisiti dal C.I.M.E.P. nell’interesse del comune medesimo, in esecuzione del P.E.E.P. Consortile ex lege 167/62 e successive modifiche ed integrazioni – Lotto VP/1-34 ivi compresi reliquati esterni al P.E.E.P. Consortile con destinazione d’uso a servizi e a residenza siti nel Comune di Vizzolo Predabissi. Nota di trascrizione dell’atto rep. 29161-11315 del 10 maggio 1996 Dott. Giorgio Grignani.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 09/07/2001 al 20/07/2026</td><td rowspan="10">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Grignani Giorgio</td><td>09/07/2021</td><td>34881</td><td>14850</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Milano 2</td><td>12/07/2001</td><td>75787</td><td>48700</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente, nello svolgimento dell'incarico affidatogli dal Giudice del Tribunale di Lodi, è intervenuto presso l'ufficio provinciale di Milano, Agenzia delle Entrate - Territorio, con lo scopo di rettificare l'intestazione della proprietà degli immobili staggiti ed allinearla con i dati ricavati dall'atto di provenienza del Luglio del 2001 e con le Deliberazioni del Comune di Vizzolo Predabissi, intervenute sulla convenzione datata 10/12/1981.

Per quanto concerne la proprietà dell'area, essa è detenuta dal Comune di Vizzolo Predabissi in forza di atto rep. 29161-11315 del 10 maggio 1996 Dott. Giorgio Grignani avente per oggetto: “Trasferimento al Comune di Vizzolo Predabissi di aree ed immobili, acquisiti dal C.I.M.E.P. nell’interesse del comune medesimo, in esecuzione del P.E.E.P. Consortile ex lege 167/62 e successive modifiche ed integrazioni – Lotto VP/1-34 ivi compresi reliquati esterni al P.E.E.P. Consortile con destinazione d’uso a servizi e a residenza siti nel Comune di Vizzolo Predabissi. Nota di trascrizione dell’atto rep. 29161-11315 del 10 maggio 1996 Dott. Giorgio Grignani.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Milano 2 aggiornate al 23/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
  Iscritto a Milano 2 il 12/07/2001
  Reg. gen. 75788 - Reg. part. 18238
  Importo: € 206.582,75
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,37
  Data: 09/07/2001
  N° repertorio: 34882
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
  Iscritto a Milano 2 il 01/07/2013
  Reg. gen. 61179 - Reg. part. 10864
  Importo: € 58.373,28
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 29.186,64
  Data: 24/06/2013
  N° repertorio: 4011
  Note: A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 07244730961 Domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B - MILANO Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nato il 12/11/1970 a GELA (CL) Sesso M Codice fiscale MNR VCN 70S12 D960 O Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/2
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Milano 2 il 16/06/2021
  Reg. gen. 86658 - Reg. part. 15343
  Importo: € 206.582,75
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,37
  Data: 09/07/2001
  N° repertorio: 34882

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Milano 2 il 29/04/2026
  Reg. gen. 60275 - Reg. part. 41991
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Milano 2 aggiornate al 23/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
  Iscritto a Milano 2 il 12/07/2001
  Reg. gen. 75788 - Reg. part. 18238
  Importo: € 206.582,75
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,37
  Data: 09/07/2001
  N° repertorio: 34882
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
  Iscritto a Milano 2 il 01/07/2013
  Reg. gen. 61179 - Reg. part. 10864
  Importo: € 58.373,28
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 29.186,64
  Data: 24/06/2013
  N° repertorio: 4011
  Note: A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 07244730961 Domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B - MILANO Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nato il 12/11/1970 a GELA (CL) Sesso M Codice fiscale MNR VCN 70S12 D960 O Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/2
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Milano 2 il 16/06/2021
  Reg. gen. 86658 - Reg. part. 15343
  Importo: € 206.582,75
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,37
Data: 09/07/2001
N° repertorio: 34882

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Milano 2 il 29/04/2026
  Reg. gen. 60275 - Reg. part. 41991
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale on-line del Comune di Vizzolo Predabissi nel vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO il cespite ricade nell'Ambito del tessuto urbano consolidato, in area a prevalente uso residenziale B3, area sottoposta a tutela paesistica art. 136 del D.Lgs. 42/2004 DR 28/03/1984.

Carta della FATTIBILITA' GEOLOGICA
SOTTOCLASSE 3f - Fattibilità con consistenti limitazioni

Carta idrogeologica: pozzi e vulnerabilità degli acquiferi
Vulnerabilità elevata: soggiacenza della falda freatica superiore a 5 metri da p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale on-line del Comune di Vizzolo Predabissi nel vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO il cespite ricade nell'Ambito del tessuto urbano consolidato, in area a prevalente uso residenziale B3, area sottoposta a tutela paesistica art. 136 del D.Lgs. 42/2004 DR 28/03/1984.

Carta della FATTIBILITA' GEOLOGICA
SOTTOCLASSE 3f - Fattibilità con consistenti limitazioni

Carta idrogeologica: pozzi e vulnerabilità degli acquiferi
Vulnerabilità elevata: soggiacenza della falda freatica superiore a 5 metri da p.c.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Trattasi di appartamento posto al secondo piano in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato cinque piani fuori
terra e un piano primo sotto strada, edificato in data successiva al primo Settembre 1967.

La ricerca di pratiche edilizie effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Vizzolo Predabissi ha dato esito positivo, risultano le seguenti pratiche edilizie:
- concessione edilizia n. 421/81 del 25/07/1981;
- variante del 27/10/1983;
- abitabilità del 15/11/1983;
- p.e. n. 194/89 del 13/03/1989, presentata ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85;

Per la verifica della conformità edilizia è stata utilizzata la planimetria allegata alla p.e. n. 194/89 del 13/03/1989, presentata ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ
Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 08/06/2026 lo scrivente ha riscontrato difformità rispetto alla planimetria allegata alla pratica n. 194/89 del 13/03/1989, presentata ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85e precisamente:
- il setto murario tra la cucina e il soggiorno risulta avere una lunghezza inferiore a quella graficizzata nella planimetria allegata alla p.e. n. 194/89.

La difformità riscontrata, a parere dello scrivente, potrà essere sanata ad un costo complessivo di 2.500 € per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative.

Presenti marginali incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze costruttive
dettate dalla vigente normativa.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico

comunale/erariale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Trattasi di box posto al piano primo sotto strada, edificato in data successiva al primo Settembre 1967.
La ricerca di pratiche edilizie effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Vizzolo Predabissi ha dato esito positivo, risultano le seguenti pratiche edilizie:
- concessione edilizia n. 421/81 del 25/07/1981;
- variante del 27/10/1983;
- abitabilità del 15/11/1983;
- p.e. n. 194/89 del 13/03/1989, presentata ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85;

Per la verifica della conformità edilizia è stata utilizzata la planimetria allegata alla p.e. n. 194/89 del 13/03/1989, presentata ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 11//06/2026 lo scrivente ha riscontrato difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati e precisamente è stata realizzata mensola in legno di modesta entità che riduce di fatto l'altezza interna di una porzione del vano autorimessa.

Si prevede il solo smontaggio della struttura in legno senza aggravio di costi sul valore del cespite.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Interrogato dallo scrivente, l'amministratore di condominio in data 04/08//2026 ha risposto che:

Condominio Pal. 4 Via Verdi16/D Vizzolo Predabissi (MI) C.F. 92509340151
Per quanto concerne la sola palazzina 4 (civico 16/d) l'importo deliberato e non ancora incassato a carico dei signori **** Omissis **** ammonta a 5.333,52 € di cui arretrati € 4048,91 (importo deliberato nell'ultima Assemblea del 28 luglio 2026), al predetto importo va aggiunta poi la cifra di 50 € per il sollecito di pagamento per morosità inviato ai signori **** Omissis ****.

Condominio 16 B/D/E (che è un Supercondominio) Via Verdi 16 B/D/E Vizzolo Predabissi (MI) C.F. 92509360159
Per quanto invece concerne il supercondominio l'importo (trasmesso in via provvisoria e con riserva) non ancora incassato a carico dei signori **** Omissis **** ammonta a 1.156,23 € di cui arretrati pari ad € 865,06 (importo derivato dalla somma dei bilanci consuntivo e preventivo fino alla gestione 2025/2026).
L'amministratore del condominio fa presente che il Supercondominio, a causa del decesso del precedente amministratore, risulta priva del legale rappresentante pro-tempore, sarà pertanto presumibilmente convocata da almeno un condomino nel mese di settembre secondo l'art. 66 comma 2 Disp. Att. Codice Civile un'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.
L'amministratore del condominio alla luce di quanto accaduto richiede una breve proroga di 60 giorni per la trasmissione del conteggio definitivo del Supercondominio (Condominio 16 B D E).

Lavori Straordinari
Per i lavori straordinari si precisa che durante l'assemblea del 04 luglio 2025 sono stati autorizzati lavori straordinari per nuovo ascensore.
Ad oggi tali Lavori per nuovo ascensore non sono stati eseguiti per attesa proroghe specifiche, e nei conteggi ai Sigg. **** Omissis **** come anche per gli altri condòmini non sono state attribuite spese.
L'opera è in sospeso attualmente in considerazione prima degli anni trascorsi per varie valutazioni tecniche dell'impresa incaricata fino ad arrivare alla richiesta per deroga urbanistica/ministeriale ove i lavori oggetto della delibera non sono mai stati avviati in quanto la realizzazione dell'opera è subordinata all'ottenimento di una deroga ministeriale (relativa all'altezza del vano corsa dell'ascensore), la cui istanza è tuttora in fase di istruttoria presso gli organi competenti.

Estratto verbale Assemblea Condominiale del 04 luglio 2025
ORDINE DEL GIORNO
1. Valutazione e approvazione delle offerte economiche relative agli interventi da effettuare sul Condominio - Finanziamento
Il Presidente espone quali sono i lavori che si rendono necessari per il Condominio. Più nel dettaglio i suddetti lavori consistono in:

Sostituzione ascensore esistente
L'assemblea approva il preventivo della ditta DB Elev / STAR. Ascensori srl, per € 69.500,00 + IVA, fatte salve eventuali variazioni in corso d'opera nell'ordine massimo del 10%.
L'assemblea approva altresì il pagamento a mezzo finanziamento con società convenzionata con il fornitore, nei limiti da essa concessi, per un importo totale di € 72.280,00 in numero 48 rate mensili a TAN 0,00%.

Amministratore di Condominio
**** Omissis ****
Piazza Puccini, 44
20070 Vizzolo Predabissi (MI)
Tel. 0298232208 - Fax 0236762609
C.F. LTTLCU84E27F205R
P.I. 09872960969
Mail lottamministrazioni@gmail.com

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Interrogato dallo scrivente, l'amministratore di condominio in data 04/08//2026 ha risposto che:

Condominio Pal. 4 Via Verdi16/D Vizzolo Predabissi (MI) C.F. 92509340151
Per quanto concerne la sola palazzina 4 (civico 16/d) l'importo deliberato e non ancora incassato a carico dei signori **** Omissis **** ammonta a 5.333,52 € di cui arretrati € 4048,91 (importo deliberato nell'ultima Assemblea del 28 luglio 2026), al predetto importo va aggiunta poi la cifra di 50 € per il sollecito di pagamento per morosità inviato ai signori **** Omissis ****.

Condominio 16 B/D/E (che è un Supercondominio) Via Verdi 16 B/D/E Vizzolo Predabissi (MI) C.F. 92509360159
Per quanto invece concerne il supercondominio l'importo (trasmesso in via provvisoria e con riserva) non ancora incassato a carico dei signori **** Omissis **** ammonta a 1.156,23 € di cui arretrati pari ad € 865,06 (importo derivato dalla somma dei bilanci consuntivo e preventivo fino alla gestione 2025/2026).
L'amministratore del condominio fa presente che il Supercondominio, a causa del decesso del precedente amministratore, risulta priva del legale rappresentante pro-tempore, sarà pertanto presumibilmente convocata da almeno un condomino nel mese di settembre secondo l'art. 66 comma 2 Disp. Att. Codice Civile un'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

L'amministratore del condominio alla luce di quanto accaduto richiede una breve proroga di 60 giorni per la trasmissione del conteggio definitivo del Supercondominio (Condominio 16 B D E).

Lavori Straordinari
Per i lavori straordinari si precisa che durante l'assemblea del 04 luglio 2025 sono stati autorizzati lavori straordinari per nuovo ascensore.
Ad oggi tali Lavori per nuovo ascensore non sono stati eseguiti per attesa proroghe specifiche, e nei conteggi ai Sigg. **** Omissis **** come anche per gli altri condòmini non sono state attribuite spese.
L'opera è in sospeso attualmente in considerazione prima degli anni trascorsi per varie valutazioni tecniche dell'impresa incaricata fino ad arrivare alla richiesta per deroga urbanistica/ministeriale ove i lavori oggetto della delibera non sono mai stati avviati in quanto la realizzazione dell'opera è subordinata all'ottenimento di una deroga ministeriale (relativa all'altezza del vano corsa dell'ascensore), la cui istanza è tuttora in fase di istruttoria presso gli organi competenti.

Estratto verbale Assemblea Condominiale del 04 luglio 2025
ORDINE DEL GIORNO
1. Valutazione e approvazione delle offerte economiche relative agli interventi da effettuare sul Condominio - Finanziamento
Il Presidente espone quali sono i lavori che si rendono necessari per il Condominio. Più nel dettaglio i suddetti lavori consistono in:
Sostituzione ascensore esistente
L'assemblea approva il preventivo della ditta DB Elev / STAR. Ascensori srl, per € 69.500,00 + IVA, fatte salve eventuali variazioni in corso d'opera nell'ordine massimo del 10%.
L'assemblea approva altresì il pagamento a mezzo finanziamento con società convenzionata con il fornitore, nei limiti da essa concessi, per un importo totale di € 72.280,00 in numero 48 rate mensili a TAN 0,00%.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2
  Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Vizzolo Predabissi, provincia di Milano, via Giuseppe Verdi n.c. 16/d. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da: - appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano primo sotto strada in fabbricato di maggiore consistenza, di 5 vani e 94 mq. L'appartamento è composto da balcone d'ingresso, soggiorno, cucina, balcone, disimpegno, bagno e due camere. Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità

della Piazza G. Puccini ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 140, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 156.220,00
Il Metodo del Confronto di Mercato (MCA), o Market Comparison Approach, è una procedura di stima
immobiliare che si basa sul confronto tra un immobile oggetto di valutazione ("Subject") e immobili simili
("Comparabili") venduti nello stesso segmento di mercato, applicando poi degli aggiustamenti percentuali ai prezzi dei Comparabili per riflettere le differenze di caratteristiche e arrivare così al prezzo di
mercato del Subject.

Valori OMI 2025/2
Comune VIZZOLO PREDABISSI
Zona OMI: B1/Centrale/INTERO CENTRO URBANO
Abitazioni civili: Stato Normale da 1.150 €/mq a 1.500 €/mq
Abitazioni civili: Stato Ottimo da 1.550 €/mq a 2.000 €/mq

Dalle indagini effettuate si evince che nel mese di Giugno 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.036 al metro quadro, con una diminuzione del 0.59% rispetto al mese di Giugno 2025 (2.048 €/m^2). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vizzolo Predabissi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2025, con un valore di € 2.072 al metro quadro.

Campione dei dati immobiliari
In data 27 Luglio 2026 è stato effettuato l'ultimo accesso Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto
di Mercato (MCA).

Comparabile A.
Immobile compravenduto in data 28/04/2026 al prezzo di 138.000,00 €, ubicato nel comune di Vizzolo Predabissi (MI), Piazza G. Puccini n. 16/A, identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 3 mapp. 121 sub. 720 con una superficie di mq 87 (Appartamento), fg. 3 mappale 121 sub 721 con una superficie di 7 mq (cantina), fg 3 mappale 121 sub 28 con una superficie di 16 mq (box) . Il tutto in BUONO stato di manutenzione.

Comparabile B.
Immobile compravenduto in data 28/10/2025 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Vizzolo Predabissi (MI), Piazza G. Puccini n. 16/D, identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 3 mapp. 149 sub. 17 con una superficie di mq 83 (Appartamento), fg 3 mapp. 153 sub 4 con una superficie di 14 mq (box). Il tutto in DISCRETO stato di manutenzione.

Comparabile C.
Immobile compravenduto in data 05/12/2023 al prezzo di 115.000,00 €, ubicato nel comune di Vizzolo Predabissi (MI), Piazza G. Puccini n. 16/M, identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 3 mapp. 192 sub.

5 con una superficie di mq 70 (Appartamento), fg 3 mapp. 194 sub 1 con una superficie di 18 mq (box). Il tutto in SUFFICIENTE stato di manutenzione.

La documentazione relativa ai comparativi assunti è disponibile e consultabile presso l'ufficio del Consulente tecnico previo appuntamento.

Premesso che, limitatamente alla documentazione analizzata, alla data di stima, l'immobile era soggetto a vincoli o convenzioni che ne limitavano la commerciabilità e il valore in regime di libero mercato derivanti dalla convenzione del 10/12/1981 rep. n. 19083.
Premesso che con atto stipulato in data 10/05/1996 rep. n. 29161, è stato perfezionato il trasferimento al Comune di Vizzolo Predabissi di aree ed immobili, acquisiti dal C.I.M.E.P. nell'interesse del Comune medesimo, in esecuzione del P.E.E.P. consortile.
Premesso che la trasformazione in diritto di proprietà delle aree cedute in diritto di superficie è stata approvata dal Comune di Vizzolo Predabissi con la Delibera n. 36 del 06/06/1996.

Tutto ciò premesso lo scrivente, nell'adempimento del mandato conferitogli, ha stimato il valore del bene in regime di libero mercato, essendo, il calcolo del prezzo massimo di cessione, deputato agli organi tecnici del Comune di Vizzolo Predabissi.
Ciò detto lo scrivente precisa che nella formulazione del prezzo base d'asta è stato applicato al valore di libero mercato precedentemente stimato, un coefficiente di ragguaglio al fine di restituire un valore maggiormente allineato al diritto posto in vendita che prevede l'aggiudicazione della sola proprietà superficiaria delle unità staggite.
Si precisa infine che l'aggiudicatario, per l'acquisizione della proprietà dell'area, potrà rivolgersi agli organi tecnici del Comune al fine di richiedere l'attivazione della procedura che potrà essere accolta ad insindacabile giudizio dell'Ente territoriale.

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le seguenti verifiche:
- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici;
- soddisfacimento dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;
- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile;

Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù non citate nell'atto di proprietà.
Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state desunte dalla documentazione catastale acquisita dalla banca dati catastale del territorio della provincia di Milano.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1
  Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Vizzolo Predabissi, provincia di Milano, via Giuseppe Verdi n.c. 16. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da: - Box posto al piano primo sotto strada di 12 mq. Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza G. Puccini ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 142, Sub. 10, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.950,00
Il Metodo del Confronto di Mercato (MCA), o Market Comparison Approach, è una procedura di stima
immobiliare che si basa sul confronto tra un immobile oggetto di valutazione ("Subject") e immobili simili
("Comparabili") venduti nello stesso segmento di mercato, applicando poi degli aggiustamenti percentuali ai prezzi dei Comparabili per riflettere le differenze di caratteristiche e arrivare così al prezzo di
mercato del Subject.

Valori OMI 2025/2
Comune VIZZOLO PREDABISSI
Zona OMI: B1/Centrale/INTERO CENTRO URBANO
Abitazioni civili: Stato Normale da 1.150 €/mq a 1.500 €/mq
Abitazioni civili: Stato Ottimo da 1.550 €/mq a 2.000 €/mq

Dalle indagini effettuate si evince che nel mese di Giugno 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.036 al metro quadro, con una diminuzione del 0.59% rispetto al mese di Giugno 2025 (2.048 €/m^2). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vizzolo Predabissi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2025, con un valore di € 2.072 al metro quadro.

Campione dei dati immobiliari
In data 27 Luglio 2026 è stato effettuato l'ultimo accesso Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto
di Mercato (MCA).

Comparabile A.
Immobile compravenduto in data 28/04/2026 al prezzo di 138.000,00 €, ubicato nel comune di Vizzolo Predabissi (MI), Piazza G. Puccini n. 16/A, identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 3 mapp. 121 sub. 720 con una superficie di mq 87 (Appartamento), fg. 3 mappale 121 sub 721 con una superficie di 7 mq (cantina), fg 3 mappale 121 sub 28 con una superficie di 16 mq (box) . Il tutto in BUONO stato di manutenzione.

Comparabile B.
Immobile compravenduto in data 28/10/2025 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Vizzolo Predabissi (MI), Piazza G. Puccini n. 16/D, identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 3 mapp. 149 sub. 17 con una superficie di mq 83 (Appartamento), fg 3 mapp. 153 sub 4 con una superficie di 14 mq (box). Il tutto in DISCRETO stato di manutenzione.

Comparabile C.
Immobile compravenduto in data 05/12/2023 al prezzo di 115.000,00 €, ubicato nel comune di Vizzolo Predabissi (MI), Piazza G. Puccini n. 16/M, identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 3 mapp. 192 sub. 5 con una superficie di mq 70 (Appartamento), fg 3 mapp. 194 sub 1 con una superficie di 18 mq (box). Il tutto in SUFFICIENTE stato di manutenzione.

La documentazione relativa ai comparativi assunti è disponibile e consultabile presso l'ufficio del Consulente tecnico previo appuntamento.

Premesso che, limitatamente alla documentazione analizzata, alla data di stima, l'immobile era soggetto a vincoli o convenzioni che ne limitavano la commerciabilità e il valore in regime di libero mercato derivanti dalla convenzione del 10/12/1981 rep. n. 19083.
Premesso che con atto stipulato in data 10/05/1996 rep. n. 29161, è stato perfezionato il trasferimento al Comune di Vizzolo Predabissi di aree ed immobili, acquisiti dal C.I.M.E.P. nell'interesse del Comune medesimo, in esecuzione del P.E.E.P. consortile.
Premesso che la trasformazione in diritto di proprietà delle aree cedute in diritto di superficie è stata approvata dal Comune di Vizzolo Predabissi con la Delibera n. 36 del 06/06/1996.

Tutto ciò premesso lo scrivente, nell'adempimento del mandato conferitogli, ha stimato il valore del bene in regime di libero mercato, essendo, il calcolo del prezzo massimo di cessione, deputato agli organi tecnici del Comune di Vizzolo Predabissi.
Ciò detto lo scrivente precisa che nella formulazione del prezzo base d'asta è stato applicato al valore di libero mercato precedentemente stimato, un coefficiente di ragguaglio al fine di restituire un valore maggiormente allineato al diritto posto in vendita che prevede l'aggiudicazione della sola proprietà superficiaria delle unità staggite.
Si precisa infine che l'aggiudicatario, per l'acquisizione della proprietà dell'area, potrà rivolgersi agli organi tecnici del Comune al fine di richiedere l'attivazione della procedura che potrà essere accolta ad insindacabile giudizio dell'Ente territoriale.

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le seguenti verifiche:
- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici;
- soddisfacimento dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;
- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile;
Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù non citate nell'atto di proprietà.

Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state desunte dalla documentazione catastale acquisita dalla banca dati catastale del territorio della provincia di Milano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2	85,60 mq	1.825,00 €/mq	€ 156.220,00	100,00%	€ 156.220,00
Bene N° 2 - Garage Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1	6,00 mq	1.825,00 €/mq	€ 10.950,00	100,00%	€ 10.950,00
				Valore di stima:	€ 167.170,00

Valore di stima: € 167.170,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%
Spese condominiali insolute	6.539,00	€

Valore finale di stima: **€ 141.414,00**

Dichiarazione di Conformità
-I dati e le informazioni riportati nel presente Rapporto di Valutazione sono coerenti con le conoscenze acquisite a tal fine dal Valutatore;
-le analisi e le conclusioni sono basate unicamente sulle assunzioni e sulle condizioni limitanti richiamate nel Rapporto;
-il Valutatore non ha alcun interesse diretto attinente l'immobile ovvero i pertinenti diritti reali;
-il Valutatore, nella redazione del Rapporto, ha inteso adottare i migliori standard etici e professionali di riferimento;
-il Valutatore è in possesso della abilitazione necessaria prevista dall'ordinamento Italiano per lo svolgimento della professione;
-il Valutatore possiede sufficiente conoscenza del mercato immobiliare locale ove è collocato l'immobile da valutare;
-il Valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della stima;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Melegnano, li 26/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fornai Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - certificato residenza, stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - ricevute consegna elaborato peritale
- ✓ Altri allegati - elenco formalità
- ✓ Altri allegati - MCA
- ✓ Altri allegati - convenzione
- ✓ Altri allegati - delibera comunale
- ✓ Altri allegati - locazione
- ✓ Altri allegati - regolamento di condominio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2
  Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Vizzolo Predabissi, provincia di Milano, via Giuseppe Verdi n.c. 16/d. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da: - appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano primo sotto strada in fabbricato di maggiore consistenza, di 5 vani e 94 mq. L'appartamento è composto da balcone d'ingresso, soggiorno, cucina, balcone, disimpegno, bagno e due camere. Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza G. Puccini ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 140, Sub. 19, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
  Destinazione urbanistica: Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale on-line del Comune di Vizzolo Predabissi nel vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO il cespite ricade nell'Ambito del tessuto urbano consolidato, in area a prevalente uso residenziale B3, area sottoposta a tutela paesistica art. 136 del D.Lgs. 42/2004 DR 28/03/1984. Carta della FATTIBILITA' GEOLOGICA SOTTOCLASSE 3f - Fattibilità con consistenti limitazioni Carta idrogeologica: pozzi e vulnerabilità degli acquiferi Vulnerabilità elevata: soggiacenza della falda freatica superiore a 5 metri da p.c.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1
  Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Vizzolo Predabissi, provincia di Milano, via Giuseppe Verdi n.c. 16. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da: - Box posto al piano primo sotto strada di 12 mq. Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza G. Puccini ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 142, Sub. 10, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
  Destinazione urbanistica: Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale on-line del Comune di Vizzolo Predabissi nel vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO il cespite ricade nell'Ambito del tessuto urbano consolidato, in area a prevalente uso residenziale B3, area sottoposta a tutela paesistica art. 136 del D.Lgs. 42/2004 DR 28/03/1984. Carta della FATTIBILITA' GEOLOGICA SOTTOCLASSE 3f - Fattibilità con consistenti limitazioni Carta idrogeologica: pozzi e vulnerabilità degli acquiferi Vulnerabilità elevata: soggiacenza della falda freatica superiore a 5 metri da p.c.

Prezzo base d'asta: **€ 141.414,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.414,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16D, 20070, piano S1-2		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 140, Sub. 19, Categoria A3	**Superficie**	85,60 mq
Stato conservativo:	La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo discreto in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Vizzolo Predabissi, provincia di Milano, via Giuseppe Verdi n.c. 16/d. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da: - appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano primo sotto strada in fabbricato di maggiore consistenza, di 5 vani e 94 mq. L'appartamento è composto da balcone d'ingresso, soggiorno, cucina, balcone, disimpegno, bagno e due camere. Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza G. Puccini ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal figlio minore della coppia e precisamente: - **** Omissis ****, nata il 11/12/1974 in GELA (CL), Atto N. 1918 parte 1 serie A - anno 1974 - Comune di GELA (CL) (C.F. CSCDNT74T51D960L) - **** Omissis ****, nato il 12/11/1970 in GELA (CL), Atto N. 1861 parte 1 serie A - anno 1970 - Comune di GELA (CL) (C.F. MNRVCN70S12D960O) - **** Omissis **** nato il 03/08/2009 in VIZZOLO PREDABISSI (MI), Atto N. 44 parte 1 serie A - anno 2009 - Comune di VIZZOLO PREDABISSI (MI) - (C.F. MNRSML09M03M102I) Dalla interrogazione effettuata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio Territoriale di Codogno, non risultano contratti di locazione in essere.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Vizzolo Predabissi (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 16, 20070, piano S1		
Diritto reale:	Superficie	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 142, Sub. 10, Categoria C6	**Superficie**	6,00 mq
Stato conservativo:	La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo discreto in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Vizzolo Predabissi, provincia di Milano, via Giuseppe Verdi n.c. 16. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da: - Box posto al piano primo sotto strada di 12 mq. Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza G. Puccini ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole,		

	servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal figlio minore della coppia e precisamente: - **** Omissis ****, nata il 11/12/1974 in GELA (CL), Atto N. 1918 parte 1 serie A - anno 1974 - Comune di GELA (CL) (C.F. CSCDNT74T51D960L) - **** Omissis ****, nato il 12/11/1970 in GELA (CL), Atto N. 1861 parte 1 serie A - anno 1970 - Comune di GELA (CL) (C.F. MNRVCN70S12D960O) - **** Omissis **** nato il 03/08/2009 in VIZZOLO PREDABISSI (MI), Atto N. 44 parte 1 serie A - anno 2009 - Comune di VIZZOLO PREDABISSI (MI) - (C.F. MNRSML09M03M102I) Dalla interrogazione effettuata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio Territoriale di Codogno, non risultano contratti di locazione in essere.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16D, 20070, PIANO S1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
  Iscritto a Milano 2 il 12/07/2001
  Reg. gen. 75788 - Reg. part. 18238
  Importo: € 206.582,75
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,37
  Data: 09/07/2001
  N° repertorio: 34882
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
  Iscritto a Milano 2 il 01/07/2013
  Reg. gen. 61179 - Reg. part. 10864
  Importo: € 58.373,28
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 29.186,64
  Data: 24/06/2013
  N° repertorio: 4011
  Note: A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 07244730961 Domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B - MILANO Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nato il 12/11/1970 a GELA (CL) Sesso M Codice fiscale MNR VCN 70S12 D960 O Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/2
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Milano 2 il 16/06/2021
  Reg. gen. 86658 - Reg. part. 15343
  Importo: € 206.582,75
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,37
  Data: 09/07/2001
  N° repertorio: 34882

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Milano 2 il 29/04/2026
  Reg. gen. 60275 - Reg. part. 41991
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIZZOLO PREDABISSI (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 16, 20070, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
  Iscritto a Milano 2 il 12/07/2001
  Reg. gen. 75788 - Reg. part. 18238
  Importo: € 206.582,75
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,37
  Data: 09/07/2001
  N° repertorio: 34882
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
  Iscritto a Milano 2 il 01/07/2013
  Reg. gen. 61179 - Reg. part. 10864
  Importo: € 58.373,28
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 29.186,64
  Data: 24/06/2013
  N° repertorio: 4011
  Note: A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 07244730961 Domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B - MILANO Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nato il 12/11/1970 a GELA (CL) Sesso M Codice fiscale MNR VCN 70S12 D960 O Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/2
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Milano 2 il 16/06/2021
  Reg. gen. 86658 - Reg. part. 15343
  Importo: € 206.582,75
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,37

Data: 09/07/2001
N° repertorio: 34882

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Milano 2 il 29/04/2026
  Reg. gen. 60275 - Reg. part. 41991
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura