TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000138/2023

Giudice Dott.ssa Maria RULLO
Custode Giudiziario Avv. Silvia PELLI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Andrea Tuzzi
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 344
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 437/08
C.F. TZZNDR77E25B910P - P.Iva 04066920960

con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Tiziano, 2
telefono: 0377/390512

fax: 0377/390512
mail :andre.tuzzi@tiscali.it

Firmato Da: ANDREA TUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48b37ef8b75e74e6c0fccb9976548888

Beni in Melegnano (MI) via Cesare Battisti n.16
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di appartamento** sito in Melegnano (MI) via Cesare Battisti n.16.
Composta all'attualità da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, n.2 camere, bagno, balcone e cantina al piano seminterrato.
Posto al piano sesto e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **88,30 mq**.
Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 7, Mappale 275, Sub. 101, categoria A/3, classe 2, composto da 5 vani, posto al piano 6-S1, rendita: € 284,05, indirizzo via Cesare Battisti n.16.
Coerenze e confini appartamento (da nord in senso orario): altra proprietà, vicolo Crocetta. vano scale comune, altra proprietà, via Cesare Battisti. Salvo errori e come meglio in fatto.
Coerenze e confini cantina (da nord in senso orario): altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà. Salvo errori e come meglio in fatto.
Intestato a :
***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale centrale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 05/05/2026 l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra *** in qualità di proprietaria esecutata.

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 trascrizioni:

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** **contro** *** a firma di Tribunale di Lodi UNEP in data 21/06/2023 ai nn. 1905/2023 trascritto a Milano 2 in data 31/07/2023 ai nn. 109195/76889.

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Firmato Da: ANDREA TUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48b37ef8b75e74e6c0fccb9976548888

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'accesso atti eseguito presso il Comune di Melegnano, l'Ufficio Tecnico ha comunicato che non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile oggetto del presente pignoramento.
Pertanto il sottoscritto perito estimatore non è in condizioni di stabilire la conformità edilizia del suddetto immobile.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie/visure presente negli archivi del Catasto di Milano si è rilevato che:
- *nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 2.312,37**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 6.245,48**

Il tutto come meglio indicato nel prospetto fornito dall'Amministratore di Condominio in allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

dal 23/05/2009 ad oggi

*** per la quota di piena proprietà di 1/1

in forza di denuncia di successione in morte di *** apertasi in data 23/05/2009 registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano 4 al n. 224 volume 9990/9 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Milano 2 in data 22/02/2010 ai nn. 21837/13357.

E' presente l'accettazione tacita di eredità con atto a firma notaio *** in data 12/03/2013 rep. n. 74430/46722 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Milano 2 in data 14/03/2013 ai nn. 24644/16982.

da ante ventennio al 23/05/2009

*** per la quota di piena proprietà di 1/2
*** per la quota di piena proprietà di 1/2

in forza di atto di compravendita a firma notaio *** in data 15/11/1973 rep n. 16306 e trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Milano 2 in data 11/12/1973 ai nn. 57257/48471.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito dell'accesso atti eseguito presso il Comune di Melegnano, l'Ufficio Tecnico ha comunicato che non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile oggetto del presente pignoramento.

Descrizione **Porzione di appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di appartamento** sito in Melegnano (MI) via Cesare Battisti n.16.
Composta all'attualità da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, n.2 camere, bagno, balcone e cantina al piano seminterrato.

Firmato Da: ANDREA TUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48b37ef8b75e74e6c0fccb9976548888

Posto al piano sesto e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **88,30 mq**.
Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 7, Mappale 275, Sub. 101, categoria A/3, classe 2, composto da 5 vani, posto al piano 6-S1, rendita: € 284,05, indirizzo via Cesare Battisti n.16.
Coerenze e confini appartamento (da nord in senso orario): altra proprietà, vicolo Crocetta. vano scale comune, altra proprietà, via Cesare Battisti. Salvo errori e come meglio in fatto.
Coerenze e confini cantina (da nord in senso orario): altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà. Salvo errori e come meglio in fatto.
Intestato a :
***

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	79,00	1,00	79,00
Balconi	Sup. reale lorda	5,60	0,30	1,68
Cantina	Sup. reale lorda	3,70	0,20	0,74
	Sup. reale lorda	**88,30**		**81,42**

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: legno condizioni: sufficienti
oscuranti tipologia: tapparelle in PVC condizioni: sufficienti

Infissi interni: tipologia: ad anta; materiale: legno/vetro; condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: materiale: piastrelle e parquet (solo nelle 2 camere) condizioni: sufficienti

Plafoni: materiale: intonaco

Rivestimento: ubicazione: bagno e cucina con piastrelle

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio condizioni: sufficienti; conformità: da verificare

Elettrico: tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti; conformità: da verificare

Termico: tipologia: centralizzato; alimentazione: gas; diffusori: termosifoni; conformità: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La seguente stima del valore di mercato del bene, è stata effettuata applicando il procedimento comparativo, determinato in base a parametri tecnici e comparativi con altri immobili dello stesso tipo e zona, adottando tutti i coefficienti necessari per adeguare il calcolo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della procedura.
Nella valutazione dei beni in oggetto si è tenuto conto della grave attuale situazione del mercato immobiliare,della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo e delle condizioni igienico-sanitario, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di

Firmato Da: ANDREA TUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48b37ef8b75e74e6c0fccb9976548888

occupazione dei locali, della situazione amministrativa ed urbanistico-catastale, nonché del titolo di possesso.
Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento.
Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche,compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD., difformità varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono già state valutate nel valore di stima; se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecnico/documentali presso gli uffici competenti.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio tecnico di Melegnano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I., Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Appartamento	79,00	€ 1.500,00	€ 118.500,00
Balconi	1,68	€ 1.500,00	€ 2.520,00
Cantina	0,74	€ 1.500,00	€ 1.110,00
	81,42		**€ 122.130,00**

Valore corpo: **€ 122.130,00**
Valore complessivo intero: **€ 122.130,00**
Valore complessivo diritto e quota: **€ 122.130,00**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamento**	**88,30 mq**	**€ 122.130,00**	**€ 122.130,00**
			TOTALE	**€ 122.130,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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: **€ 18.319,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **103.810,50**

Relazione lotto 001 creata in data 14/08/2026

il perito
Arch. Andrea Tuzzi

Firmato Da: ANDREA TUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48b37ef8b75e74e6c0fccb9976548888