

*Arch. Angelo A. Archidiacono  
Via Garibaldi, 25 – 26900 Lodi  
Tel. e fax 0371.202380*

**TRIBUNALE DI LODI**

**Esecuzione Forzata  
promossa da:**

XXXX

N. Gen. Rep. 54/25

**Giudice Dr.ssa M. CAPOBIANCO  
Custode Giudiziario Avv. A. REBUGHINI**

-oOo-

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**ALLEGATO A**

**1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un ampio locale ufficio in San Giuliano Milanese.

**A Ufficio**

Posto al piano primo seminterrato e composto da grande locale finestrato con disimpegno e un bagno.

Il tutto censito presso il NCEU di detto Comune come segue:

Debitore esecutato

Piena proprietà unità immobiliare sita in San Giuliano Milanese (MI) al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 91 subalterno 47, viale Fratelli Cervi n. 8, piano S1, zona censuaria U, categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 86 mq., rendita catastale euro 1.580,36;

Coerenze in contorno dell'appartamento: a N e S con altra proprietà, a O con pianerottolo comune e ascensore, a E con corte comune.

**2 - CONFORMITA' URBANISTICA**

Dall'atto di compravendita del 2019, si evince che: "la costruzione di quanto oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

La Parte Venditrice, garantisce la piena conformità di quanto trasferito con il presente atto alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti disposizioni urbanistiche".

Attestato di certificazione energetica registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 20 Aprile 2018 Codice identificativo n. XXX. Classe G.

**Difformità riscontrate:**

*Conformità urbanistico edilizia: **Difformità non sostanziali:*** Si osserva sotto la parete laterale sx del locale un'avvallamento della pavimentazione con perdita della complanarità, forse dovuta al cedimento del sottostante massetto, che sembra non abbia inciso sulla stabilità della parete non rilevando presenza di lesioni.

Nel locale si nota la presenza di servitù di condotte di riscaldamento, come la presenza di una infiltrazione asciugata.

**Conformità catastale: Difformità riscontrate:** Il disegno catastale risulta incompleto e non preciso. Sono stati rilevati nel locale cave di differenti dimensioni lungo le pareti e pilastri non rilevati. Anche la collocazione del pilastro vicino alla porta non risulta ben inserito. Nel disimpegno non risulta il pilastro d'angolo a dx. Si richiede la revisione castale del locale con gli ingombri reali. Sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda DOCFA di variazione  
Oneri professionali per pratica catastale (compreso rilievo): € 1.200,00  
Oneri catastali di presentazione scheda catastale: € 100,00. Oneri totali: € 1.300,00.

### 3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

#### Proprietà

Debitore esecutato

#### Stato di possesso

Libero.

### 4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### Isrizioni:

Ipoteca legale iscritta a Milano 2 in data 18 gennaio 2024 ai nn. 6546/1107, in forza di ruolo e avviso di addebito esecutivo del XXXX in data 17 gennaio 2024, rep. n. 20641/6824, iscritta per Euro 209.241,94 (duecentonovemiladuecentoquarantuno virgola novantaquattro), capitale euro 104.620,97 (centoquattromilaseicentoventi virgola novantasette) a favore XXXX, codice fiscale XXX - domicilio ipotecario eletto in Milano contro:

Debitore esecutato con sede in Milano codice fiscale XXX gravante sull'unità immobiliare sita in San Giuliano Milanese (MI), oggetto dell'esecuzione.

#### Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare trascritto a Milano 2 in data 2 aprile 2025 ai nn. 44584/30846, in forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 14 marzo 2025, rep. 744 a favore: XXXX sede in San Giuliano Milanese, Codice Fiscale XXX contro: XXXX con sede in Milano, codice fiscale XXX debitrice esecutata gravante sull'unità immobiliare sita in San Giuliano oggetto dell'esecuzione

#### 5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.258,32
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Rifacimento tetto preventivo	€ 3.982,07
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 11.192,56

#### 6 - VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetica in base al mercato della zona.

### 5 - VALORE

Valore di stima complessivo dei beni A	€ 86.000,00
Valore diritto e quota	€ 86.000,00
Decurtazioni: <i>Riduzione del 15% per l'immediatezza della vendita, debiti pregressi col condominio.</i>	€ 12.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.300,00
<b>Valore stimato al netto delle decurtazioni arrotondato</b>	<b>€ 72.000,00</b>

**Prezzo base d'asta del lotto:** verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Lodi 09/02/2026

il perito  
Arch. Angelo A. Archidiacono