
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXX

contro

Debitore esecutato

N. Gen. Rep. **54/25**

Giudice Dr.ssa M. CAPOBIANCO
Custode Giudiziario Avv. A. Rebughini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Angelo Antonio Archidiacono
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 472
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 1126/2010
C.F. RCHNLN63L231061Z- P.Iva 02112280645

con studio in LODI (Lodi) Via G. Garibaldi, 25
telefono: 0371.202380
fax: 0371.202380
email: archistudio3@hotmail.it



**Beni in Comune di San Giuliano Milanese (MI) viale Fratelli Cervi n. 8
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico moderato con parcheggi.

Servizi della zona: asilo nido (), scuola materna (), scuola elementare (), scuola media inferiore () scuola media superiore (), municipio (), supermercati (), farmacia (), campo sportivo (), municipio (), negozi al dettaglio ().

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono, S. Donato M., Milano, Lodi. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nord. Le attrazioni storiche presenti sono: l'Abbazia di Viboldone.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3), autostrada (0,7), ferrovia (1,2), metropolitana (9,2), aeroporto (12,6).

3. STATO DI POSSESSO:

A. Libero

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: **Nessuna**

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca legale iscritta a Milano 2 in data 18 gennaio 2024 ai nn. 6546/1107, in forza di ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'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 con sede in Roma, codice fiscale XXX - domicilio ipotecario eletto in Milano contro: debitrice esecutata gravante sull'unità immobiliare sita in San Giuliano Milanese (MI), oggetto dell'esecuzione.



4.2.2 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. XXX a favore: XXX sede in San Giuliano Milanese, Codice Fiscale XXX contro: debitrice esecutata gravante sull'unità immobiliare sita in San Giuliano oggetto dell'esecuzione.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: *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.

4.3.2. **Conformità catastale: *Difformità riscontrate:*** Il disegno catastale risulta incompleto e non preciso. Sono stati rilevati nel locale cavedi 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.

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 25/02/2019 ad oggi

Con atto di compravendita a rogito Notaio XXXX in data **25 febbraio 2019**, repertorio n. 53904/23808, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 5 marzo 2019 ai nn. 27702/18244 la XXXX con sede in Milano, codice fiscale XXX per la quota di 1 /2 e la XXXX con sede in Milano, codice fiscale XXX per la quota di 1/2 vendono alla XXXX con sede in Milano, codice fiscale XXX amministrata da XXXX, nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società. - debitrice esecutata- la quota intera dell'unità immobiliare sita in San Giuliano Milanese (MI), oggetto dell'esecuzione.

6.2 Precedenti proprietari (al ventennio):

AL VENTENNIO L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTAVA DI PROPRIETA' DI:

- XXXX con sede in Milano per titoli anteriori al ventennio e precisamente: in forza di atto di fusione a rogito Notaio XXXX in data **17 ottobre 1974**, repertorio n. 540016/7597, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 13 novembre 1974 ai nn. 49956/43374, con il quale la XXXX con sede in Milano si è fusa nella XXXX con sede in Milano apportando, fra maggior consistenza l'unità immobiliare sita in San Giuliano Milanese (MI) oggetto dell'esecuzione;



con atto di scissione parziale a rogito Notaio XXXX, in data **8 febbraio 2018**, repertorio n. 23573/12917, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 9 marzo 2018 ai nn. 31707/21453 la società XXXX con sede in Milano, codice fiscale XXX si è scissa nella società XXXX con sede in Milano, codice fiscale XXX, apportando la quota di 1/2 dell'unità immobiliare sita in San Giuliano Milanese (MI), oggetto dell'esecuzione;

con atto a rogito Notaio XXXX in data **8 marzo 2018**, repertorio n. 23730/13018, debitamente registrato, la società XXXX con sede in Milano, codice fiscale XXX si è trasformata in XXXX con sede in Milano, codice fiscale XXX apportando la quota di 1/2 dell'unità immobiliare sita in San Giuliano Milanese (MI), oggetto dell'esecuzione;

7. PRATICHE EDILIZIE:

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.

Descrizione ufficio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un un ampio locale ufficio in San Giuliano Milanese.
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, pianerottolo comune e ascensore, a Est e Sud con corte comune.

L'edificio è stato ultimato nel 1965.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa m. 3,07.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale - Ufficio	Sup. reale netta	59,50	1,00	59,50
Disimpegno	Sup. reale netta	9,80	1,00	9,80
Bagno	Sup. reale netta	2,50	1,00	2,50
	Sup. reale netta	71,80		71,80
	Sup. reale lorda (+20%)	86,00	Sup. Commerciale (+20%)	86,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: fondazioni in c.a., condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali:</i>	In c.a. - non verificabili.
<i>Travi:</i>	In c.a. - non verificabili.
<i>Solai:</i>	tipologia: del tipo a travetti prefabbricati in laterocem. condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: laterizi e travetti in cls., condizioni: buone.
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola con vetri retinati. Materiale: ferro protezione: sbarre di profilati in ferro, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.



<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: monocottura nei locali e nel bagno. Condizioni: quasi sufficienti. Come rilevato la pavimentazione del locale è deformata in più punti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: blindata con anta singola a battente, materiale: legno e ferro, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa singola interna a C con ascensore, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non verificata.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, conformità: non verificata.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificata. , condizioni: buone, conformità: non verificata.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: non valutabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: non verificata. Caldaia interna

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che scopo della stima è determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato della zona (cosiddetta stima sintetica) attraverso il *calcolo semplificato con MCA*, per immobili che avessero la stessa tipologia e condizioni. Si è ritenuto che la tipologia su cui si è basata la stima fosse quella di Laboratorio-ufficio, data la collocazione e la struttura dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Agenzia del Territorio, quotazioni OMI. Borsino immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A.1 Appartamento con cantina e box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ufficio con bagno e disimpegno	86,00	€ 1000,00	€ 86.000,00
	86,00		€ 86.000,00

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:

€ 12.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.300,00

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:

€ 71.800,00

Valore arrotondato a:

€ 72.000,00

Lodi 09/02/2026

Il perito

Arch. Angelo A. Archidiacono

Giudice Dr. Massimo Capobianco
Curatore/Custode: Avv. A. Rebughini
Perito: Arch. Angelo A. Archidiacono
5 di 5

