



# TRIBUNALE ORDINARIO – LODI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 128/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Grazia C. Roca

CUSTODE:  
Avv. Alberto Bazzigaluppi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Michele Carenzi**

CF: CRNMHL79A25F205R  
con studio in LODI (LO) VIA FELICE CAVALLOTTI 42  
telefono: 3331886484  
fax: 3331886484  
email: michelecarenzi@hotmail.com  
PEC: michele.carenzi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LODI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **abitazione** a SAN GIULIANO MILANESE Via Giosuè Carducci n.30, della superficie commerciale di **37,56 m<sup>2</sup>** per la quota di:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
proprietà 1/2
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
proprietà 1/2

Abitazione di tipo economico, accessibile da vano scala comune condominiale, privo di ascensore, comprendente: piccolo disimpegno, sue locali, un bagno. Il tutto è completato da un piccolo deposito in sottotetto.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo, ha un'altezza interna media di 2,92m, eccetto il sottotetto, che è dotato di altezza netta media interna inferiore ai 2,40m.

Identificazione catastale

- foglio 2 particella 213 sub. 10 (catasto fabbricati) categoria A3, classe 4, consistenza 2.5 vani rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n.30, piano 2-3 (la cantina), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà 1/2.

Coerenze: in linea di contorno, in unico corpo ed in linea di contorno. Dell'appartamento: vano scala comune, altro appartamento di terzi, Via Giosuè Carducci, area comune condominiale al mappale 213, altro appartamento id terzi a chiudere il perimetro. Della cantina al piano terzo, in sottotetto non abitabile: vano scala e andito pedonale comune, cantina di terzi, area esterna comune al mappale 213 a chiudere il contorno. Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. L'immobile risulta edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

**A.1** ACCESSORI: **nessun accessorio presente.**

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>36,56 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	—
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€. 28.733,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 24.422,99</b>
Data della valutazione:	<b>25/01/2026</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

CONTRATTO: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava condotto in locazione dal signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, sottoscritto in data 28/06/2022, registrato all'Agenzia delle Entrate provinciale di Milano 5 in data 26/07/2022, al n.009954 – serie 3T.

Il contratto di locazione è stato registrato in data anteriore al pignoramento in corso.

DURATA: Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 29.06.2022 al 28.06.2026 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi che il conduttore non comunichi disdetta.

CANONE: Il canone di locazione viene stabilito in Euro 6.600,00 annui suddivisi in rate mensili anticipate dell'importo di Euro 550,00 ciascuna, scadenti il giorno 28 di ogni mese a far data dal 27.07.2022.

GIUDIZIO CANONE: Dalle verifiche effettuate, l'immobile risulta locato con un canone di locazione **non vile**.

Ai sensi dell'art.2923c.c., si segnala che l'importo annuo pattuito risulta congruo e in linea con i valori di mercato per immobili analoghi nella zona, rispettando i criteri stabiliti dalla normativa sulle vendite giudiziarie. Pertanto, il canone applicato non può essere considerato simbolico o irrisorio, ma rispecchia un corrispettivo adeguato alla tipologia e alle caratteristiche dell'immobile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

#### 4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **conc. Amministrativa/riscossione**, stipulata il 20/03/2019 a firma del Pubblico Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 1063/13519 di repertorio, iscritta il 22/03/2019 alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 36399/6380, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede a Roma, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €299.384,10.

Importo capitale: €149.692,05.

Durata ipoteca: ---

*Detta formalità colpisce: il bene staggito.*

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, atto giudiziario del 19/08/2025 a firma di Tribunale di Lodi ai nn. 2832 di repertorio, trascritto il 27/08/2025 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 124204/85506, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà 1/2, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà 1/2.

*Note: a garanzia del credito di Euro 8.131,53, oltre ad interessi e spese.*



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 938,92
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	*€. 9.676,08
Millesimi condominiali:	65,56/1000
Ulteriori avvertenze:	* salvo maturando aggiornamento

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
proprietà 1/2
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
proprietà 1/2

in forza di **atto giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili, con atto stipulato il 21/04/2017** a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lodi al n.463 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il 23/05/2017 ai nn.39183/60335.

### 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

in forza dell'**atto di compravendita stipulato il 26/09/2005** a firma del Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. 130127/7774 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il 06/10/2005 ai nn. 146907/75468.

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

in forza dell'**atto di compravendita stipulato il 01/03/2004** a firma del Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. 64985/8160 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il 03/03/2004 ai nn. 28260/14577.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state eseguite opere tali da richiedere la presentazione di pratiche edilizie.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIULIANO MILANESE VIA GIUSEPPE CARDUCCI N.30

## ABITAZIONE SU TRE LIVELLI

DI CUI AL PUNTO A

**A** abitazione a SAN GIULIANO MILANESE Via Giosuè Carducci n.30, della superficie commerciale di 37,56 m<sup>2</sup> per la quota di:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
proprietà 1/2
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
proprietà 1/2

Abitazione di tipo economico, accessibile da vano scala comune condominiale, privo di ascensore, comprendente: piccolo disimpegno, sue locali, un bagno. Il tutto è completato da un piccolo deposito in sottotetto.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo, ha un'altezza interna media di 2,92m, eccetto il sottotetto, che è dotato di altezza netta media interna inferiore ai 2,40m.

Identificazione catastale

- foglio 2 particella 213 sub. 10 (catasto fabbricati) categoria A3, classe 4, consistenza 2.5 vani rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n.30, piano 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà 1/2.

Coerenze: in linea di contorno, in unico corpo ed in linea di contorno. Dell'appartamento: vano scala comune, altro appartamento di terzi, Via Giosuè Carducci, area comune condominiale al mappale 213, altro appartamento id terzi a chiudere il perimetro. Della cantina al piano terzo, in sottotetto non abitabile: vano scala e andito pedonale comune, cantina di terzi, area esterna comune al mappale 213 a chiudere il contorno. Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. L'immobile risulta edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà è ubicata in zona centrale in un'area a prevalente vocazione residenziale, le zone limitrofe si trovano in aree residenziali (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Lodi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una soluzione abitativa, avente accesso dal vano scala comune, privo di ascensore, che fa parte di un edificio condominiale pluripiano costituito da dieci appartamenti e una unità commerciale al piano terra.

La proprietà si presenta in carenti condizioni manutentive con dotazioni impiantistiche e finiture, non di lusso e apparentemente funzionanti. Sarà necessario prevedere spese di ristrutturazione interna che riguarderanno quantomeno il rinnovamento di serramenti esterni, cassonetti, impianti tecnologici (idrico, elettrico, di riscaldamento, per renderli conformi alla normativa vigente.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota sugli enti comuni del fabbricato del quale fa parte ai sensi dell'art.1117c.c. e del Regolamento di Condominio, in ragione di 65,56/1000.

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> in legno tamburato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> in coppi su doppia falda.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> intonacate e tinteggiate.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di grès.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Plafoni:</i> intonacati e tinteggiati in tutti gli ambienti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> in legno privo di taglio termico.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> intonaco tinteggiato in tutti i locali ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura dove c'è un rivestimento in piastrelle di grès.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### Degli impianti:

<i>citofonico:</i> presente e funzionante al momento del sopralluogo. La conformità alle normative vigenti e alle specifiche tecniche richieste dovrà essere verificata e accertata attraverso opportuni controlli e documentazione tecnica.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> presente e funzionante al momento del	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



sopralluogo. La conformità alle normative vigenti e alle specifiche tecniche richieste dovrà essere verificata e accertata attraverso opportuni controlli e documentazione tecnica.

*fognatura*: presente con condotte interrato e sottotraccia con recapito finale in fognatura sotto la pubblica via. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico*: presente con condotte sottotraccia. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*telefonico*: presente. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle strutture:

*copertura*: a doppia falda. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*solai*: in laterocemento. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*strutture verticali*: tradizionali miste in c.a. e laterizio portante/semiportante. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*Travi*: in c.a. in opera. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitabili al P2	36,56 mq	x	100%	=	36,56 mq
Locale deposito in sottotetto non abitabile	4,00 mq	x	25%	=	1,00 mq
<b>Totale:</b>	<b>40,56 mq</b>				<b>37,56 mq</b>

**ACCESSORI:** nessuno.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,56 mq	x	€. 2.550,00	=	<b>€. 95.778,00</b>
Valore superficie accessori:					
					<b>€. 95.778,00</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Vetustà:	- €. 67.044,60



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 28.733,40</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 28.733,40</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto provinciale di Milano, ufficio del registro provinciale di Milano, conservatoria dei registri immobiliari provinciale di Milano 2, ufficio tecnico di San Giuliano Milanese, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Valori di compravendita dichiarati dell'Agenzia delle Entrate.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione con deposito al piano sottotetto non abitabile	40,56 m <sup>2</sup>		<b>€. 28.733,40</b>	<b>€. 28.733,40</b>
				<b>€. 28.733,40</b>	<b>€. 28.733,40</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	---
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.733,40</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>- €. 4.310,01</b>
---	----------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 0,00</b>



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 24.422,99**

Lodi, 25/01/2026

il tecnico incaricato  
Michele Carezzi

