

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

promossa da: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

N. Gen. Rep. **131/2025**

*Giudice: Dott. Massimo Capobianco*  
*Custode Giudiziario : Avv. Maira Pedretti*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

**ALLEGATO A**

**1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

**Abitazione** a SAN GIULIANO MILANESE Via XXV Aprile n.6, della superficie commerciale di **46,00** m<sup>2</sup> per la quota di 1/1.

Identificato come segue in catasto:

foglio 9 mappale 36 subalterno 702, categoria A3, classe 2, composto da vani 2.5 posto al piano 2, - rendita: €.187,22.

**2 - CONFORMITÀ URBANISTICA**

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. Successivamente, in data 16.10.2001 è stata presentata al Comune di San Giuliano Milanese denuncia di inizio attività per opere di ristrutturazione interna.

L'immobile risulta **non conforme**.

**3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETÀ ED ALTRO**

Proprietà

DEBITORI ESECUTATI con atto di compravendita in data 17/12/2001 al n.107064 di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 19/12/2001 ai nn. 141916/87970.

Stato di possesso: occupato dal Debitore Esecutato che vi abita personalmente.

**4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

*Iscrizioni*

ipoteca **volontaria**, derivante da conc. A garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Woolwich S.p.A. stipulata il 17/12/2001 ai nn. 107065 di repertorio, iscritta il 17/02/2022 alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 19259/3595.

*Pignoramenti*

pignoramento, atto giudiziario del 27/11/2014 a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lodi ai nn. 24494 di repertorio, trascritto il 23/02/2015 alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 15318/10290, a favore di Condominio Zerbi, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

pignoramento, atto giudiziario del 02/03/2015 a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lodi ai nn. 1121 di repertorio, trascritto il 13/05/2015 alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 44142/29320, a favore di Condominio Zerbi, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

---

**Geom. Michele Carenzi**

Via Felice Cavallotti, 42 – 26900 Lodi (LO)

mob.: 3331886484 – mail: [michelecarenzi@hotmail.com](mailto:michelecarenzi@hotmail.com) – pec: [michele.carenzi@geopec.it](mailto:michele.carenzi@geopec.it)

pignoramento, atto giudiziario del 17/08/2025 a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lodi ai nn. 2831 di repertorio, trascritto il 29/08/2025 alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 124461/85675, a favore di Condominio Zerbi, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

## 5 - VALORE

Valore di stima	<u>€. 58.650,00</u>
Decurtazioni:	
Spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 8.500,00
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:	- €.7.522,50
Spese insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<u>- €12.102,96</u>
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b><u>€. 30.524,54</u></b>

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

Lodi, 27/04/2026

il perito  
Geom. Michele Carezzi