



TRIBUNALE ORDINARIO – LODI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

131/2025

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Massimo Capobianco

CUSTODE:
Avv. Maira Pedretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2026

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 131/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione** a SAN GIULIANO MILANESE Via XXV Aprile n.6, della superficie commerciale di **46,00** m² per la quota di:

- *** DATO OSCURATO ***, prop. 1/2,
- *** DATO OSCURATO ***, prop. 1/2

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale di tipo economico, sita al piano secondo di un fabbricato condominiale non servito da impianto elevatore. L'accesso all'abitazione avviene tramite il ballatoio in proprietà comune condominiale che serve più appartamenti (andito pedonale esterno 'a ringhiera'). L'appartamento si compone di una zona giorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico privo di aero-illuminazione naturale (cieco) e una camera da letto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,90m (ad eccezione della parte interessata dal soppalco abusivo).

Identificazione catastale

- foglio 9 particella 36 sub. 702 (catasto fabbricati) categoria A3, classe 2, consistenza 2.5 vani rendita €.187,22 Euro, indirizzo catastale: Via Venticinque Aprile n.6, piano 2, intestato a: *** DATO OSCURATO ***, proprietà 1/2, *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/2.

Coerenze: in linea di contorno e in unico corpo: andito pedonale esterno, di uso comune, "a ringhiera", altra uiu, area comune al mappale 249, altra uiu, per chiudere il perimetro nuovamente sull'andito pedonale esterno, di uso comune, "a ringhiera".

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

L'intero edificio condominiale sviluppa 3 piani fuori terra (due oltre al piano 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:	46,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	--
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€. 50.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.524,54
Data della valutazione:	27/04/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il bene immobile staggito è occupato dal Debitore Esecutato che vi abita personalmente.

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 **volontaria**, stipulata il 17/12/2001 a firma del Dott. *** DATO OSCURATO *** ai nn. 107065 di repertorio, iscritta il 17/02/2022 alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 19259/3595, a favore di Banca Woolwich S.p.A. con sede a Milano, contro *** DATO OSCURATO ***, proprietà 1/2, *** DATO OSCURATO ***, proprietà 1/2, derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**.

Importo ipoteca: €271.139,87.

Importo capitale: €90.379,96.

Durata ipoteca: ---

Detta formalità colpisce: il bene staggito.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, atto giudiziario del 27/11/2014 a firma di Tribunale di Lodi ai nn. 24494 di repertorio, trascritto il 23/02/2015 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 15318/10290, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , proprietà 1/2.

Note: il pignoramento è richiesto fino alla concorrenza di €. 2.223,70.

pignoramento, atto giudiziario del 02/03/2015 a firma di Tribunale di Lodi ai nn. 1121 di repertorio, trascritto il 13/05/2015 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 44142/29320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , proprietà 1/2 .

Note: il pignoramento è richiesto fino alla concorrenza di €. 2.223,70.

pignoramento, atto giudiziario del 17/08/2025 a firma di Tribunale di Lodi ai nn. 2831 di repertorio, trascritto il 29/08/2025 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 124461/85675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , proprietà 1/2, *** DATO OSCURATO *** , proprietà 1/2.

Note: il pignoramento è richiesto fino alla concorrenza di €. 12.445,91.

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:	€. 1.026,94
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00 - nessuna opera straordinaria deliberata
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:*	€. 12.102,96 – debito saldi esercizi precedenti
Millesimi condominiali:	mill. scala: 48,73, mill. generali: 35,51
Ulteriori avvertenze:	* salvo maturando congenito aggiornamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

Per titolo risalente ad epoca antecedente al ventennio anteriore al pignoramento in atto.

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

in forza di **atto di compravendita stipulato il 17/12/2001** a firma del Dott. *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Milano al n.107064 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il 19/12/2001 ai nn.141916/87970.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **DIFFORMITÀ LIEVE**

Si precisa che nella zona giorno è stato abusivamente realizzato un soppalco in legno, in totale difformità dalle prescrizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene, a cui si accede tramite scala a pioli da cantiere. Tale opera non risulta suscettibile di sanatoria e dovrà pertanto essere certamente rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'onere economico per la rimessa in pristino è stimato forfettariamente in netti €. 3.500,00, oltre I.V.A. di legge nella misura in vigore al momento del pagamento.

Occorre inoltre precisare che l'unico servizio igienico presente nell'appartamento risulta "cieco", in quanto privo di illuminazione e ventilazione naturali. Tale condizione è comunque ritenuta conforme alle



disposizioni dell'Art. 3.4.22 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene vigente, il quale ammette la presenza di bagni ciechi a condizione che siano dotati di un sistema di immissione e di estrazione dell'aria che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora (se in espulsione continua), ovvero di 12 volumi/ora (se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato).

Sarà pertanto necessario prevedere la realizzazione di un nuovo impianto di ventilazione meccanica conforme ai citati requisiti minimi del R.L.I..

Il costo per tale attività può essere quantificato, in economia e a corpo, orientativamente in netti €. 5.000,00, salvo imprevisti e oltre I.V.A. di legge.

Entrambi gli interventi sono classificati come difformità "lieve" in ragione della loro ridotta incidenza economica rispetto al valore di stima del cespite e delle contenute tempistiche di esecuzione, quantificate in circa tre giornate lavorative per due operai edili e un elettricista. Di tali importi si è tenuto conto in sede di determinazione del valore di stima del bene.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIULIANO MILANESE VIA XXV Aprile n.6

ABITAZIONE BILOCALE

DI CUI AL PUNTO A

A abitazione a SAN GIULIANO MILANESE Via XXV Aprile n.6, della superficie commerciale di **46,00 m²** per la quota di:

- *** DATO OSCURATO *** , prop. 1/2,
- *** DATO OSCURATO *** , prop. 1/2

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale di tipo economico, sita al piano secondo di un fabbricato condominiale non servito da impianto elevatore. L'accesso all'abitazione avviene tramite il ballatoio in proprietà comune condominiale che serve più appartamenti (andito pedonale esterno 'a ringhiera'). L'appartamento si compone di una zona giorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico privo di aero-illuminazione naturale (cieco) e una camera da letto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,90m (ad eccezione della parte interessata dal soppalco abusivo).

Identificazione catastale

- foglio 9 particella 36 sub. 702 (catasto fabbricati) categoria A3, classe 2, consistenza 2.5 vani rendita €187,22 Euro, indirizzo catastale: Via Venticinque Aprile n.6, piano 2, intestato a : *** DATO OSCURATO *** , proprietà 1/2, *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/2.



Coerenze: in linea di contorno e in unico corpo: andito pedonale esterno, di uso comune, “a ringhiera”, altra uiu, area comune al mappale 249, altra uiu, per chiudere il perimetro nuovamente sull’andito pedonale esterno, di uso comune, “a ringhiera”.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

L’intero edificio condominiale sviluppa 3 piani fuori terra (due oltre al piano 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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’unità immobiliare consiste in una soluzione abitativa di modesta entità, inserita in un fabbricato condominiale d’epoca del tipo ‘a ringhiera’, sviluppato su tre livelli fuori terra per un totale di ventitré unità abitative presenti – si precisa che la corte interna è in comune con altro stabile condominiale.

L’immobile versa in pessime condizioni manutentive. Le finiture e le dotazioni impiantistiche, di tipologia economica, risultano prive delle necessarie dichiarazioni di conformità e appaiono obsolete. Si rende pertanto necessario un intervento di ristrutturazione volto all’adeguamento normativo e igienico-sanitario, con particolare riferimento al rifacimento integrale degli impianti tecnologici (elettrico, idrico e termico) e alla sostituzione degli infissi esterni. Sotto il profilo procedurale, si precisa che tali opere — laddove non comportino modifiche alla distribuzione interna dei locali — sono riconducibili agli interventi di manutenzione ordinaria e di edilizia libera ai sensi dell’art. 6 del D.P.R. 380/2001. Tali interventi non necessitano di titolo abilitativo, ferma restando l’eventuale comunicazione facoltativa per i benefici fiscali. Al termine del rifacimento impiantistico e del ripristino delle condizioni di salubrità, l’aggiudicatario potrà procedere al deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell’art. 24 del D.P.R. 380/2001, previa acquisizione delle nuove dichiarazioni di conformità degli impianti installati.

Gli oneri per tali interventi si sommano ai costi di ripristino già analizzati e quantificati nei paragrafi precedenti.

Si precisa che 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.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> (enti privati) in legno tamburato.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> (enti comuni condominiali) intonacate e tinteggiate.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Pavimentazione interna:</i> (enti privati) in piastrelle di grès.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



<i>Plafoni:</i> (enti privati) intonacati e tinteggiati in tutti gli ambienti.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> (enti privati) in legno privo di taglio termico.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> (enti privati) intonaco tinteggiato in tutti i locali ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura dove c'è un rivestimento in piastrelle di grès.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli impianti:		
<i>citofonico:</i> (ente privato) 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> (ente privato) 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.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> (ente comune condominiale) presente con condotte interrato o sottotraccia con recapito finale in fognatura sotto la pubblica via.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> (ente privato) presente con condotte sottotraccia.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> (ente privato) presente.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle strutture:		
<i>copertura:</i> (ente comune condominiale) a doppia falda con orditura in legno.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> (ente comune condominiale) in laterocemento eventualmente da accertare con indagini demolitive.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> (ente comune condominiale) tradizionali in laterizio portante.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Travi:</i> 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	46,00 mq	x	100%	=	46,00 mq
Totale:	46,00 mq				46,00 mq

ACCESSORI: nessuno.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	46,00 mq	x	€. 2.550,00	=	€. 117.300,00
Valore superficie accessori:					
					€. 117.300,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato manutentivo:	- €. 58.650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 58.650,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 58.650,00

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 bilocale	46,00 m ²	---	€. 58.650,00	€. 58.650,00
				€. 58.650,00	€. 58.650,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) - *Oneri per rimozione opere abusive e ripristino:* - €. 8.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 50.150,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: - €. 7.522,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 12.102,96

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 30.524,54

Lodi, 27/04/2026

il tecnico incaricato
Michele Carenzi

