
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

Contro

*** e ***

N. Gen. Rep. **130/2025**

Giudice Dr.ssa Rullo Maria
Custode Giudiziario Avv. Debora Marnini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca Scotti
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 231
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi

con studio in Lodi (Lodi) Piazza della Vittoria n. 47

telefono: 0371549305

email: ing.scotti@piazavittoria.it



Beni in San Giuliano Milanese (MI) Via Campoverde n. 15/B
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in San Giuliano Milanese (MI) Via Campoverde n. 15/B.

L'immobile è collocato al piano quarto di un fabbricato servito da ascensore ed è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e balcone, oltre ad una cantina al piano sotterraneo.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **73 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di San Giuliano Milanese con il Foglio 10, Mappale 297, Subalterno 12, piano S1-4, categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita: € 351,19.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno: cortile, appartamento di terzi e beni comuni, cortile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: negozi al dettaglio, spazi verdi, fermate dell'autobus, scuola dell'infanzia e liceo.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori eseguiti, unitamente alla figlia maggiorenne.

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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di ***, contro *** e *** emesso dal Tribunale di Lodi in data 17.08.2025 rep. n. 2830, trascritto a Milano 2 in data 29.08.2025 nn. 124462/85676.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistica:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole conservate negli archivi comunali si segnala che è stata demolita la parete che divideva il soggiorno e la cucina, a formare un locale unico costituente soggiorno con angolo cottura.

Tali opere dovranno essere dichiarate all'ufficio comunale mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici ed oblazione, si stima ammontare ad Euro 2.000,00.

4.3.2. Conformità catastale: **nessuna difformità.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (a seconda dell'andamento dell'energia e dei consumi): **da € 3.700,00 a €4.000,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **-**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'ultimo biennio (come da allegata dichiarazione resa dell'amministratore dello stabile Rag. Bini): **€ 14.502,20**

Giudice Dr.ssa Rullo Maria
Curatore/Custode: Avv. Debora Marnini
Perito: Ing. Gianluca Scotti



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(Da data antecedente al ventennio ad oggi)

*** e ***, in forza di atto di assegnazione a firma del Notaio *** in data 27.10.1983 rep. n. 33539, trascritto a Milano 2 in data 22.11.1983 al n. 65900/51593.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso immobiliare, realizzato in forza di Concessione Edilizia del 30 Gennaio 1980, Registro Costruzioni n. 69/77 prot. n. 12240/77 (come da dichiarazione resa dal Comune di San Giuliano Milanese).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in San Giuliano Milanese (MI) Via Campoverde n. 15/B.

L'immobile è collocato al piano quarto di un fabbricato servito da ascensore ed è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e balcone, oltre ad una cantina al piano sotterraneo.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **73 mq.**

Si segnala la presenza di segni di infiltrazioni nel soffitto del locale bagno, riconducibili a perdite idriche nell'impianto a servizio dell'appartamento sovrastante (*si veda foto 16 dell'allegata descrizione fotografica*).

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di San Giuliano Milanese con il Foglio 10, Mappale 297, Subalterno 12, piano S1-4, categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita: € 351,19.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno: cortile, appartamento di terzi e beni comuni, cortile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	65,00	1,00	65,00
Balcone	Sup. reale lorda	8,00	0,25	2,00
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	78,00		68,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a.
Strutture orizzontali: materiale: laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: in legno con ante a battente; protetti da tapparelle in pvc.
Infissi interni: tipologia: anta a battente, materiale: legno.
Pavimentazione interna: tipologia: piastrelle in monocottura e parquet nelle camere da letto.

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia
Gas: tipologia: sottotraccia
Elettrico: tipologia: sottotraccia
Termico: tipologia: centralizzato con radiatori in alluminio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq. di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq. di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso.

Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà.



Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà. Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di San Giuliano Milanese, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di San Giuliano Milanese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Milano.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	78	€ 115.600,00	€ 115.600,00
				€ 115.600,00

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:

€ 17.340,00

Costi per lavori di messa in pristino:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

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:

€ 96.260,00

Relazione lotto 001 creata in data 02/04/2026
Codice documento: E071-25-000130-001

il perito
Ing. Gianluca Scotti

Giudice Dr.ssa Rullo Maria
Curatore/Custode: Avv. Debora Marnini
Perito: Ing. Gianluca Scotti

