

**DOTT. ING. GIANLUCA SCOTTI**

**TRIBUNALE DI LODI**

**Esecuzione Forzata  
promossa da:**

**\*\*\***

**contro:**

**\*\*\* e \*\*\***

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

**Giudice Dott.ssa Rullo Maria  
Custode Giudiziario Avv. Debora Marnini**

**-oOo-**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**ALLEGATO A**

**1 - DESCRIZIONE DEI BENI**

**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 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

**CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA:**

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.

**CONFORMITA' CATASTALE:**

Nessuna difformità.



3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

**Proprietà**

\*\*\* 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.

**Stato di possesso**

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

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

*Iscrizioni: nessuna.*

*Trascrizioni:*

- **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.

5 – VALORE

**Valore di stima**

€ 115.600,00

**Decurtazioni:**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 2.000,00

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 96.260,00

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

Il perito

\_\_\_\_\_  
(Ing. Gianluca Scotti)

