
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata N. Gen. Rep. 219/2022

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RIUNITA A

Esecuzione Forzata N. Gen. Rep. 183/2024

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Giudice dott. Massimo Capobianco

Custode Giudiziario dott. Andrea Coli

ELABORATO PERITALE

marzo 2026

Tecnico incaricato: Ing. BRUNILDE CORNALBA

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 412

iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 36

C.F. CRNBNL75M54C816J- P.Iva 03897420968

con studio in Lodi (Lo) Corso Giuseppe Mazzini 39

telefono: 0371439044

cellulare: 335287181

email: brunilde.cornalba@aebstudiotechnico.it

**Beni in San Giuliano Milanese (MI) – Via Nazario Sauro, snc e Via F.lli Cervi, 2/4
LOTTO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento a primo rialzato facente parte di un condominio di cinque piani fuori terra sito in comune di San Giuliano Milanese (MI) Via Fratelli Cervi, 2/4.
L'appartamento, il cui accesso avviene dal vano scala condominiale privo di ascensore, è composto da soggiorno, cucina, un ampio disimpegno notte in cui sono stati collocati due letti ed un armadio a ponte, una camera da letto ed un servizio igienico, oltre ad un piccolo balcone con accesso dal soggiorno.
Il bene è in sufficiente stato di conservazione, come le parti comuni del condominio.
All'unità immobiliare in oggetto spettano 65,00 millesimi di proprietà del condominio e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 83.

Identificato al catasto fabbricati del comune di San Giuliano Milanese (MI) come segue:

- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
- Foglio 9 Particella 235 Subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie mq. 82 (incluse aree scoperte), vani 4,5 piano T, rendita: euro 395,09.

Coerenze da nord in senso orario: altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile condominiale, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, scala condominiale.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 del box a primo terra facente parte di un complesso condominiale sito in comune di San Giuliano Milanese (MI) Via Nazario Sauro, snc.
Il bene è in scarso stato di conservazione in quanto presenta, sulla parete a confine con la strada, una importante zona ammalorata per umidità da risalita, mentre sono in discreto stato di conservazione le parti comuni condominiali.
All'unità immobiliare in oggetto spettano 24,56 millesimi di proprietà del condominio e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 13.

Identificato al catasto fabbricati del comune di San Giuliano Milanese (MI) come segue:

- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
- Foglio 9 Particella 404 Subalterno 6, categoria C/6, classe 5, superficie mq. 13, piano T, rendita: euro 32,90.

Coerenze da nord in senso orario: via Nazario Sauro, corsello box, box di proprietà di terzi, cortile condominiale.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in zona residenziale periferica a traffico locale medio con discreta possibilità di parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media, negozi al dettaglio, farmacia;

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica a prevalente destinazione residenziale con buona possibilità di sosta dei veicoli.

I principali centri limitrofi: Milano, Melegnano.

Collegamenti pubblici (km): bus (100 m), stazione (600 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati da uno dei proprietari con coniuge e figli.

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: **Nessuna**

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:

Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] L Srl con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] (per la quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a firma del Tribunale di Lodi in data [redacted] al n. Rep. [redacted] trascritto a Lodi in data [redacted] ai nn. [redacted].

Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] - [redacted] contro [redacted] (per la quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (per la quota di proprietà 1/3) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a firma del Tribunale di Lodi in data [redacted] al n. Rep. [redacted] trascritto a Lodi in data [redacted] ai nn. [redacted].

4.2.3. Altre trascrizioni:

Divisione Giudiziale del [redacted] a firma del Tribunale di Lodi rep. n. [redacted] trascritta in data [redacted] ai n. [redacted] a favore di [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted].

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Appartamento: alla luce della documentazione reperita tramite l'ufficio tecnico del Comune di San Giuliano Milanese, non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico edilizia in quanto il muro di separazione tra l'unità

immobiliare oggetto della presente e l'unità immobiliare confinante non è stato realizzato come nelle tavole progettuali allegate all'autorizzazione edilizia. Anche parte dei tavolati interni sono stati modificati.
Dette difformità potranno essere regolarizzate con una sanatoria presentata da entrambe le proprietà.

Box al mapp.404 sub.6: Conforme

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento: non è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale in quanto è stata modificata la distribuzione interna dei tavolati del disimpegno e del ripostiglio al fine di creare una seconda camera da letto.

Dette difformità sono regolarizzabili solo successivamente alla regolarizzazione urbanistico edilizia.

Box al mapp.404 sub.6: Non Conforme. Regolarizzare l'altezza sulla scheda catastale mediante presentazione DOCFA (che ammonta ad €. 615,37 comprensivo di iva e contributi di legge).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Appartamento fg. 9 mapp. 235 sub. 2

Dalle informazioni reperite dall'Amministratore di Condominio ad oggi risulta quanto segue:

- totale pendenze € 2.857,25 di cui € 823,75 riferiti al consuntivo della gestione anno 24/25 ed € 2.033,50 riferite al preventivo dell'anno di gestione 25/26.

Box fg. 9 mapp. 404 sub. 6

Dalle informazioni reperite dall'Amministratore di Condominio ad oggi risulta quanto segue:

- totale pendenze € 8.383,79 di cui € 196,95 riferiti al consuntivo della gestione anno 24/25 ed € 235,78 riferite al preventivo dell'anno di gestione 25/26.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Appartamento fg. 9 mapp. 235 sub. 2

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 dal 26/08/2018 ad oggi

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], proprietari per successione in morte di [redacted] c.f. [redacted], deceduta il [redacted] registrata il [redacted] al n. [redacted] e trascritta a Milano 2 il [redacted] ai nn. [redacted] devoluta per legge.
Accettazione tacita di eredità del [redacted] rep. [redacted] e trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted].

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 dal 08/01/2015 al 26/08/2018

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 3/27) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 3/27) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 3/27) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 18/27) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], proprietari per successione in morte di [redacted] c.f. [redacted], deceduto il [redacted] registrata il [redacted] al n. [redacted] e trascritta a Milano 4 il [redacted] ai nn. [redacted] devoluta per legge.
Risulta trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted] accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] da parte degli eredi sig.ri [redacted], [redacted], [redacted] con atto giudiziario del [redacted] rep. [redacted], rettificata in data [redacted] ai nn. [redacted] per errata indicazione del Comune dell'immobile n. 1 nell'unità negoziale n. 1.

6.2.2 dall'ante ventennio al 08/01/2015

Intestato [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietari in forza di atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted] e trascritto il [redacted] ai nn. [redacted].

Box fg. 9 mapp. 404 sub. 6

6.5 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.5.1 dal 26/08/2018 ad oggi

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], proprietari per successione in morte di [redacted] c.f. [redacted], deceduta il [redacted] registrata il [redacted] al n. [redacted] e trascritta a Milano 2 il [redacted] ai nn. [redacted] devoluta per legge.
Accettazione tacita di eredità del [redacted] rep. [redacted] e trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted].

6.6 Precedenti proprietari:

6.6.1 dal 02/11/2012 al 26/08/2018

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/1) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria per successione in morte di [redacted] c.f. [redacted], deceduto il [redacted] registrata il [redacted] al n. [redacted] e trascritta il [redacted] ai nn. [redacted] devoluta per legge.
Accettazione tacita di eredità del [redacted] rep. [redacted] e trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted].

6.6.2 dal 23/01/2007 al 02/11/2012

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/1) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietario per dichiarazione di successione in morte di [redacted] c.f. [redacted], deceduta il [redacted] presentata il [redacted] al n. [redacted], non trascritta, devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio [redacted] in data [redacted] rep n. [redacted], registrato il [redacted] al n. [redacted] serie 1.
Accettazione tacita di eredità del [redacted] rep. [redacted] e trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted].

6.6.3 dall'ante ventennio al 23/01/2007

Intestato [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietari in forza di atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted] e trascritto il [redacted] ai nn. [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	protocollo	note
Autorizzazione edilizia per appartamento	n. [redacted] del [redacted]	
Autorizzazione edilizia per box	n. [redacted] del [redacted]	
Certificato di abitabilità	del [redacted] relativo all'autorizzazione edilizia n. [redacted]	

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento a primo rialzato facente parte di un condominio di cinque piani fuori terra sito in comune di San Giuliano Milanese (MI) Via Fratelli Cervi, 2/4.

L'appartamento, il cui accesso avviene dal vano scala condominiale privo di ascensore, è composto da soggiorno, cucina, un ampio disimpegno notte in cui sono stati collocati due letti ed un armadio a ponte, una camera da letto ed un servizio igienico, oltre ad un piccolo balcone con accesso dal soggiorno.

Il bene è in sufficiente stato di conservazione, come le parti comuni del condominio.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 65,00 millesimi di proprietà del condominio e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 83.

Identificato al catasto fabbricati del comune di San Giuliano Milanese (MI) come segue:

- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/3) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
- Foglio 9 Particella 235 Subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie mq. 82 (incluse aree scoperte), vani 4,5 piano T, rendita: euro 395,09.

L'immobile è stato ultimato nel 1963.

Altezza netta interna dell'appartamento è mt 3,07.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	T	fg. 9 ma pp. 235 sub. 2	83,00	1,00	83,00
TOTALE			83,00		83,00

Caratteristiche descrittive appartamento:

caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: murature portanti
Solai	tipologia: laterocemento
Copertura	tipologia: laterocemento
Balconi	---
componenti edilizi e costruttivi	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto
Serramenti esterni	tipologia: in alluminio ad anta a battente singola e doppia con doppio vetro protezione: tapparelle in pvc condizioni: buone
Serramenti interni	tipologia: battente materiale: legno tamburato e vetro condizioni: buone
Portone d'ingresso	tipologia: battente materiale: blindata in legno condizioni: discrete
Pavimentazione interna	pavimento generale: marmette pavimento bagno: monocottura condizioni: buone
Rivestimenti	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: buone
impianti	
Citofonico	tipologia: audio

	condizioni: buone conformità: conforme alle disposizioni di legge vigenti (da verificare) impianto condominiale
<i>Gas</i>	tipologia: rete alimentazione gas con tubazioni esterne alimentazione: gas metano condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura e caldaia
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare.
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: rete comunale condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Climatizzazione</i>	non presente
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Attestato di Prestazione energetica</i>	---
	accessori
	nessuno

Descrizione del box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 del box a primo terra facente parte di un complesso condominiale sito in comune di San Giuliano Milanese (MI) Via Nazario Sauro, snc.

Il bene è in scarso stato di conservazione in quanto presenta, sulla parete a confine con la strada, una importante zona ammalorata per umidità da risalita, mentre sono in discreto stato di conservazione le parti comuni condominiali.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 24,56 millesimi di proprietà del condominio e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 13.

Identificato al catasto fabbricati del comune di San Giuliano Milanese (MI) come segue:

- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/3) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] (quota di proprietà 1/3) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] (quota di proprietà 1/3) nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Foglio 9 Particella 404 Subalterno 6, categoria C/6, classe 5, superficie mq. 13, piano T, rendita: euro 32,90.

L'immobile è stato ultimato nel 1970.

Altezza media netta interna della porzione immobiliare mt. 2,25.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
box	T	fg. 9 mapp. 404 sub. 6	13,00	0,60	7,80
TOTALE			13,00		7,80

Caratteristiche descrittive:

caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: cemento armato
Solai	tipologia: laterocemento
Copertura	tipologia: predalles
componenti edilizi e costruttivi	
Serramenti esterni	tipologia: a due ante a battente in ferro condizioni: buone
Pavimentazione interna	pavimento generale: gres condizioni: buone
impianti	
Elettrico	non presente
Allarme	non presente
accessori	
nessuno	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà il 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.

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 la grave attuale situazione del mercato immobiliare 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, ufficio tecnico del Comune di San Giuliano Milanese, Agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

Il prezzo unitario è stato individuato anche alla luce delle regolarizzazioni edilizie e catastali non computabile di cui al paragrafo 4.3.

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	83,00	€ 1.300,00	€ 107.900,00	1,00	€ 107.900,00
B	box	7,80	€ 1.300,00	€ 10.140,00	1,00	€ 10.140,00
TOTALE		83,00	€.	€ 118.040,00		€ 118.040,00

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.	€	17.706,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.	€	615,37
Riduzione per vendita di una quota parziale	€	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico	€	0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€	100.334,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.	€	99.718,63