
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED] e
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 183/25

Giudice dott.ssa **Maria Rullo**

Custode Giudiziario Avv. **Sara Corallo**

ELABORATO PERITALE

maggio 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@aebstudiotechico.it



Beni in San Giuliano Milanese (LO) – Via C. Colombo, 5/7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al piano primo di quattro piani fuori terra ed un piano interrato sito in comune di San Giuliano Milanese – Via C. Colombo, 5/7. L'immobile, il cui accesso avviene dal vano scale senza ascensore, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno oltre ad un balcone con accesso dal soggiorno. L'unità immobiliare, che è in scarso stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 47 mq. comprensiva di balcone. Durante il sopralluogo si sono rilevate le seguenti criticità:
- cornice in marmo della porta d'ingresso ammalorata e in parte assente;
 - impianto elettrico manomesso: assenza di frutti e placche in vari punti dell'appartamento;
 - distacco dell'intonaco del soffitto del bagno, con evidente formazione di muffa. Secondo quanto riferito dall'amministratore condominiale, il danno deriva da una pregressa infiltrazione legata a un sinistro già definito e liquidato alla proprietà. Si constata, tuttavia, la mancata esecuzione dei lavori di ripristino delle parti danneggiate da parte della proprietà stessa;
 - distacco dell'intonaco del "soffitto" del balcone.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 18,3 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

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

- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e a [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- Foglio 9 Particella 122 subalterno 33, categoria A/3, classe 1, superficie mq. 47, vani 4 piano 1, rendita: euro 247,90.

Coerenze dell'unità immobiliare da nord in senso orario: cortile condominiale, appartamento di proprietà di terzi, ingresso condominiale, appartamenti di proprietà di terzi.

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 l'immobile risulta occupato dall'esecutata.



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 immobiliare, conseguente a decreto ingiuntivo, a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [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] a firma del Tribunale di Lodi del [redacted] rep. n. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il [redacted] ai nn. [redacted] (procedimento estinto).

Verbale di pignoramento immobiliare, conseguente a decreto ingiuntivo, a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [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] a firma del Tribunale di Lodi del [redacted] rep. n. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il [redacted] ai nn. [redacted].

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Appartamento: **Non conforme**. Le tavole progettuali allegate alla Concessione Edilizia del [redacted] n. [redacted] differiscono in modo sostanziale dallo stato dei luoghi e dalla riproduzione in scheda catastale sia per quanto riguarda l'appartamento sia per quanto riguarda gli spazi comuni.

Dette difformità saranno regolarizzabili mediante una pratica edilizia in sanatoria (spese tecniche e oneri influiranno sul prezzo dell'immobile).

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento: **Non conforme**. Nella scheda catastale è presente il tavolato di separazione tra cucina e soggiorno realmente non presente, sanabile attraverso aggiornamento DOCFA redatto da un tecnico a completamento della pratica edilizia di cui al punto precedente.

Si segnala inoltre che nella visura storica catastale è riportato il luogo di nascita errato della sig.ra [redacted].

Dette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione DOCFA (che ammonta ad €. 900,00 comprensivo di iva e contributi di legge).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

- importo totale delle pendenze € 10.029,16;
- importo totale gestione ordinaria per l'anno 2025 € 8.581,20 (Totale preventivo € 608,29 + saldo precedente € 7.972,91);



- importo totale gestione ordinaria per l'anno 2026 € 10.029,16 (Totale preventivo € 699,79 + saldo precedente € 9.329,37);
- spese ordinarie medie annue tra € 600,00 ed € 700,00 (come da preventivo degli ultimi anni);
- non sono presenti spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 dall'ante ventennio ad oggi

Intestato a (quota di proprietà 1/2) nata a il c.f. e a (quota di proprietà 1/2) nato a il c.f. proprietari in forza di atto di compravendita notaio del n. rep. e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano il ai nn.

7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	Numero/data	note
Concessione edilizia	del n.	Edificazione immobile
Agibilità	del	

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al piano primo di quattro piani fuori terra ed un piano interrato sito in comune di San Giuliano Milanese – Via C. Colombo, 5/7.

L'immobile, il cui accesso avviene dal vano scale senza ascensore, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno oltre ad un balcone con accesso da soggiorno.

L'unità immobiliare, che è in scarso stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 47 mq. comprensiva di balconi.

Durante il sopralluogo si sono rilevate le seguenti criticità:

- cornice in marmo della porta d'ingresso ammalorata e in parte assente;
- impianto elettrico manomesso: assenza di frutti e placche in vari punti dell'appartamento;
- distacco dell'intonaco del soffitto del bagno, con evidente formazione di muffa. Secondo quanto riferito dall'amministratore condominiale, il danno deriva da una pregressa infiltrazione legata a un sinistro già definito e liquidato alla proprietà. Si constata, tuttavia, la mancata esecuzione dei lavori di ripristino delle parti danneggiate da parte della proprietà stessa;
- distacco dell'intonaco del "soffitto" del balcone.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 18,3 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

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

- Intestato a (quota di proprietà 1/2) nata a il c.f. e a (quota di proprietà 1/2) nato a il c.f.;
- Foglio 9 Particella 122 subalterno 33, categoria A/3, classe 1, superficie mq. 47, vani 4 piano 1, rendita: euro 247,90.

L'immobile è stato realizzato nel 1959 e dichiarato agibile nel 1960.

Altezza netta interna dell'appartamento è mt 2.87.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	1	fg. 9 mapp.122 sub. 33	43,00	1,00	43,00
balconi	1		8,00	0,50	4,00
TOTALE			51,00		47,00

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: murature portanti
<i>Solai</i>	tipologia: laterocemento
<i>Copertura</i>	tipologia: copertura a falde inclinate in cls
<i>Balconi</i>	materiale: soletta in laterocemento e ringhiere in ferro
componenti edilizi e costruttivi	
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: in alluminio ad anta a battente singola e doppia con doppio vetro protezione: tapparelle in pvc condizioni: sufficienti
<i>Serramenti interni</i>	tipologia: battente materiale: legno e pvc condizioni: scarse
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: battente materiale: blindata in legno condizioni: scarse
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: monocottura pavimento bagno: monocottura condizioni: sufficienti
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: sufficienti
impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio e video condizioni: non funzionante 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: sufficienti conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse 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 interna diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Climatizzazione</i>	non presente
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Attestato di Prestazione energetica</i>	---
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 della Provincia di Milano, 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 e tenendo conto di quanto già riportato al punto 4.3.

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	47,00	€ 1.350,00	€ 63.450,00	1,00	€ 63.450,00
TOTALE				€ 63.450,00		€ 63.450,00

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.	€ 9.517,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.	€ 900,00
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.	€ 53.932,50
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.	€ 53.032,50

