

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da  
**INTESA SANPAOLO S.P.A.**  
contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. 110 / 24

Giudice dott.sa **Luisa Dalla Via**  
Custode Giudiziario avv. **Francesco Cortesini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Paolo Esposti*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al N. 225 - iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n° 79/VR*  
*C.F. SPSPLA66C16E648M - P.Iva 03063540961*  
*con studio in Lodi (Lodi) via Bulloni 31 - telefono-fax: 0371.97.96.98 - email: ing@esposti.eu*

**Beni immobili in Castiraga Vidardo (LO) - via Castiraga 2  
Lotto UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. In comune di Castiraga Vidardo via Castiraga 2 **piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento termoautonomo posto a piano terra di un piccolo condominio; all'appartamento compete esclusivamente anche l'area esterna scoperta a giardino; a piano seminterrato box e cantina.

Si accede all'appartamento da vano scala comune. L'appartamento comprende ingresso, soggiorno, cucina due camere da letto, bagno e disimpegno. All'esterno con accesso dalla portafinestra della cucina, piccolo porticato e area scoperta a giardino. A piano seminterrato con accesso da vano comune, cantina e box; al box si accede anche dal cortile comune (particella 270). Si precisa che lungo la recinzione del giardino in fregio a via Partigiani è presente un cancello pedonale. Nel complesso l'immobile risulta in discreto stato di manutenzione con impianti funzionanti ma privi delle certificazioni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio.

Alle porzioni immobiliari in oggetto compete la quota proporzionale di proprietà delle parti comuni dell'edificio così come definito dall'art. 1117 del Codice Civile. Inoltre dall'atto di provenienza risulta che agli immobili in oggetto competono quota di un terzo del cortile comune al mappale 270 e diritto di passo pedonale e carraio e di posa di servizi al mappale 271 in forza di atto in data 20-10-1978 notaio [REDACTED] rep 18118 registrato a Lodi in data 27-10-1978 n. 4598 vol 19.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1978.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 277,00 di cui mq 160 di area esterna scoperta.

Il compendio risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di Castiraga Vidardo come segue:

- intestati a \*\*\*\*\* nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale \*\*\*\*\* , entrambi per la quota di ½
- Abitazione: **foglio 6 particella 267 graffato a particella 268 subalterno 701**, categoria A/3, classe 5, vani 6, piano S1-T, rendita: euro 309.87 – scheda catastale presentata in data 26-04-2016 prot LO0013449
- Autorimessa: **foglio 6 particella 268 subalterno 6**, categoria C/6, classe 5, mq 20, rendita: euro 44.42 – scheda catastale presentata in data 30-01-1981 prot 63938

L'area scoperta a giardino è identifica al Catasto Terreni del comune di Castiraga Vidardo al foglio 6 particella 267 Ente Urbano

Coerenze, come da atto di provenienza:

- Abitazione e giardino: beni ai mappali 402, 401, 224 (via Partigiani) e 269, altra abitazione, vano scala e atri comune, mappale 104.
- Cantina: terrapieno su due lati, cantina di terzi, corridoio comune
- Box: beni di altra proprietà per due lati, corsello comune, beni di altra proprietà e disimpegno comune

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

In comune di Castiraga Vidardo via Castiraga 2 piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento termoautonomo posto a piano terra di un piccolo condominio; all'appartamento compete esclusivamente anche l'area esterna scoperta a giardino; a piano seminterrato box e cantina. Il compendio immobiliare risulta in discreto stato di manutenzione con finiture ordinarie, impianti funzionanti ma privi delle certificazioni.

Caratteristiche zona:	urbana a prevalente destinazione residenziale, con traffico locale con possibilità di sosta auto all'esterno della proprietà.
Servizi della zona:	i principali servizi si trovano nel centro abitato di Sant'Angelo Lodigiano e sono: scuola media, sportello postale e sportello bancario (1,5 Km), nel territorio del comune di Castiraga Vidardo sono presenti solo pochi negozi al dettaglio, scuola primaria e scuola dell'infanzia, municipio (500 mt) la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	zona residenziale e zona agricola I principali centri limitrofi sono Lodi e Milano
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (30 km Milano Linate), autostrada (10 km autostrada per Milano), ferrovia tratta Milano – Roma (15 Km stazione ferroviaria di Lodi).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono occupati dagli esecutati (abitazione di residenza).

## 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 edilizio: 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:*

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di \*\*\*\*\* con sede a [REDACTED] (codice fiscale \*\*\*\*\*) contro debitori esecutati, a firma notaio \*\*\*\*\* in data 10-12-2019 rep 342410/21470 iscritta a Lodi in data 31-12-2019 ai n.ri 21849/4068  
importo ipoteca: euro 176.000,00  
importo capitale: euro 88.000,00  
Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]), contro debitori esecutati a firma di Tribunale di Lodi in data 29-05-2024 rep 1437 trascritto a Lodi in data 24-06-24 ai n.ri 10425/7345.

#### 4.2.4. *Altre trascrizioni: Nessuna*

#### 4.2.5. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il confronto è stato fatto rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato (concessione edilizia in sanatoria) in quanto il titolo edilizio iniziale (con cui è stato costruito l'intero fabbricato) non è disponibile presso l'archivio degli uffici comunali.

Tutte le porzioni risultano conformi all'ultimo titolo edilizio presentato. Risulta però che attualmente il rapporto areante del locale soggiorno è soddisfatto comprendendo una finestra che nella realtà non è collegata direttamente con l'esterno ma comunica sul vano comune interno che non è direttamente areato.

Detta situazione si può regolarizzare sostituendo l'attuale apertura in vetrocemento (cioè non apribile) del soggiorno con nuovo serramento apribile.

Per effettuare la modifica sarà necessario presentare una pratica edilizia (S.C.I.A.) per sostituzione finestra in vetrocemento con serramento apribile.

Stima dei costi per la regolarizzazione

- oneri professionali per pratica: €. 1.000,00
- sostituzione apertura in vetrocemento con nuovo serramento apribile: €. 2.000,00

Complessivamente i costi di regolarizzazione stimati sono pari a €. 3.000,00. Tutti i costi si intendono al netto dell'IVA e della Cassa Previdenziale

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Conforme

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il fabbricato è compreso in un condominio con meno di 8 proprietari e quindi dove non è prevista la nomina dell'amministratore. Le spese sono ripartite direttamente tra i proprietari. Non è stato possibile definire i costi annui che sono sostenuti attualmente. Si stima che i costi ammontino a circa €. 500,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

###### 6.1.1 DAL 10-12-2019 AD OGGI

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* proprietario per la quota di ½ e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* proprietario per la quota di ½ dal 10-12-2019 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 10-12-2019 notaio \*\*\*\*\* rep 342409/21469 trascritto a Lodi in data 31-12-2019 ai n.ri 21847/13989.

##### 6.2 precedenti proprietari:

###### 6.2.1 DAL 13-07-2006 AL 10-12-2019

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* per quota 1/2 e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* per quota 1/2 in forza di atto di compravendita in data 13-07-2006 notaio \*\*\*\*\* rep 32366/11903 trascritto a Lodi in data 31-07-2006 ai n.ri 18912/10931

###### 6.2.2 DAL VENTENNIO AL 13-07-2006

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* (quota di 1/2) e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* in forza di atto di compravendita in data 15-03-1979 notaio \*\*\*\*\* rep 2689 trascritto a Lodi in data 14-04-1979 ai n.ri 2829/2055.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato costruito in forza della Concessioni Edilizia n. 328 del 14-10-1978. A lavori ultimati risulta rilasciata l'abitabilità in data 06-03-1981. Successivamente sono state eseguite delle opere in variante autorizzate con Concessione edilizia in Sanatoria n. 2/2016 del 03-05-2016 a seguito di presentazione di SCIA in sanatoria prot 1604 del 11-04-2016

Con riferimento all'appartamento è stata presentata anche una Denuncia di Attività (D.I.A.) in data 21-11-2009 per realizzazione canna fumari esterna in metallo per scarico fumi di stufa a pellet

### Descrizione **appartamento con box e cantina** di cui al punto **A**

In comune di Castiraga Vidardo via Castiraga 2 piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento termoautonomo posto a piano terra di un piccolo condominio; all'appartamento compete esclusivamente anche l'area esterna scoperta a giardino; a piano seminterrato box e cantina.

Si accede all'appartamento da vano scala comune. L'appartamento comprende ingresso, soggiorno, cucina due camere da letto, bagno e disimpegno. All'esterno con accesso dalla portafinestra della cucina, piccolo porticato e area scoperta a giardino. A piano seminterrato con accesso da vano comune, cantina e box; al box si accede anche dal cortile comune (particella 270). Si precisa che lungo la recinzione del giardino in fregio a via Partigiani è presente un cancello pedonale. Nel complesso l'immobile risulta in discreto stato di manutenzione con impianti funzionanti ma privi delle certificazioni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio.

Alle porzioni immobiliari in oggetto compete la quota proporzionale di proprietà delle parti comuni dell'edificio così come definito dall'art. 1117 del Codice Civile. Inoltre dall'atto di provenienza risulta che agli immobili in oggetto competono quota di un terzo del cortile comune al mappale 270 e diritto di passo pedonale e carraio e di posa di servizi al mappale 271 in forza di atto in data 20-10-1978 notaio [REDACTED] rep 18118 registrato a Lodi in data 27-10-1978 n. 4598 vol 19.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1978.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 277,00 di cui mq 160 di area esterna scoperta.**

Il compendio risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di Castiraga Vidardo come segue:

- intestati a \*\*\*\*\* nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale \*\*\*\*\*, entrambi per la quota di 1/2
- Abitazione: **foglio 6 particella 267 graffato a particella 268 subalterno 701**, categoria A/3, classe 5, vani 6, piano S1-T, rendita: euro 309.87 – scheda catastale presentata in data 26-04-2016 prot LO0013449
- Autorimessa: **foglio 6 particella 268 subalterno 6**, categoria C/6, classe 5, mq 20, rendita: euro 44.42 – scheda catastale presentata in data 30-01-1981 prot 63938

L'area scoperta a giardino è identificata al Catasto Terreni del comune di Castiraga Vidardo al foglio 6 particella 267 Ente Urbano

Altezze nette interne delle porzioni immobiliari:

- Abitazione: altezza netta interna mt. 2,80;
- cantina: altezza netta interna mt. 2,30.
- box: altezza netta interna mt. 2,20.

Destinazione	Piano	Id. Catastale	Superficie lorda (mq)	Coeff. Virtualizzazione	Superficie lorda equivalente (mq)
abitazione	terra	part 268 sub.701	89,40	1,00	89,40
portico	terra	part 268 sub.701	6,60	0,15	0,99
giardino	terra	part 267	160,00	0,05	8,00
cantina	seminterrato	part 268 sub.701	3,20	0,25	0,80
box	seminterrato	part. 268 sub.6	18,00	0,60	10,80
<b>TOTALE</b>			<b>277,20</b>		<b>109,99</b>

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

*Solai:*

*Copertura:*

*Balconi:*

materiale: muratura portante e pilastri in cemento armato  
tipologia: laterocemento  
tipologia: a falde inclinate  
n.p.

Componenti edilizie e costruttive:

*Manto di copertura:*

*Infissi esterni:*

non rilevato  
appartamento: finestre ad anta, materiale: alluminio e doppio vetro ad esclusione dei quello della cucina che è in legno. condizioni: buone, protezione: avvolgibili in alluminio; condizioni: buone;  
box: tipologia: finestre ad anta, materiale: metallo e vetro, condizioni: appena sufficienti

<i>Infissi interni:</i>	appartamento: porte ad anta, materiale: legno tamburato; condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso:</i>	abitazione: tipologia: portoncino blindato; condizioni: buone box: tipologia: basculante in lamiera verniciata; condizioni: sufficienti
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica monocottura, condizioni: buone, box: piastrelline in ceramica monocottura; condizioni: sufficienti, cantina: battuto di cemento, condizioni: scarse
<i>Rivestimento:</i>	Bagni e cucina: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: discrete; pareti e soffitti: intonaco a civile tinteggiato; condizioni: sufficienti. Si segnala presenza di macchiture di umidità nelle camere da letto con piccole esfoliazioni di intonaco Box e cantina: intonaco, condizioni: sufficienti
<b>Impianti:</b>	assente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: audio standard, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative;
<i>Citofonico:</i>	note: non è disponibile la certificazione dell'impianto.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: caldaia combinata e piano cottura , rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: visibilmente rispettoso della normativa vigente. Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete; è presente il quadretto generale con unica linea protetta da interruttore magnetotermico differenziale. Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: n.d., condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano posta nel locale cucina; diffusori: radiatori in alluminio, condizioni discrete. Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto.
<i>Climatizzazione:</i>	presenti split in ambiente: non sono considerati parte dell'immobile e quindi non oggetto del compendio
<i>Allarme:</i>	assente
<i>Attestato di Prestazione Energetica:</i>	n.d.
<b>Accessori:</b>	nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico-sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa e urbanistico-catastale.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo, che risulta il più affidabile al momento per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, applicando i valori unitari, rilevabili dal mercato di riferimento per beni confrontabili per caratteristiche con quello in esame, opportunamente adeguati alla situazione in esame.

Al fine di individuare i valori unitari di riferimento è stata effettuata un'indagine di mercato e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiraga Vidardo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Principali agenzie immobiliari di Sant'Angelo Lodigiano; Osservatorio Immobiliare on-line; Borsino Immobiliare on-line

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione cantina e box

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda e equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
abitazione	89,40	900,00	€ 80.460,00
portico	0,99	900,00	€ 891,00
giardino	8,00	900,00	€ 7.200,00
cantina	0,80	900,00	€ 720,00
box	10,80	900,00	€ 9.720,00
<b>TOTALE</b>	<b>109,99</b>		<b>€ 98.991,00</b>
			€ 98.991,00
			€ -
			€ 98.991,00
			€ 98.991,00



Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie lorda equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	109,99	€ 98.991,00	€ 98.991,00
<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>				
	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:			€ 14.848,65
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 3.000,00
	Riduzione per vendita di una quota parziale			€ -
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico			Nessuna
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			Nessuna
<b>8.5. Prezzo base d'asta del lotto</b>				
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 81.142,35
	arrotondato a			€ 81.000,00

Lodi, 19 dicembre 2024

Il perito  
Ing. Paolo Esposti



**ALLEGATI:**

01. Estratto di mappa catastale
02. Visure catastali
  - 2.1. Visura abitazione
  - 2.2. Visura box
03. Planimetrie catastali
  - 3.1. Planimetria abitazione
  - 3.2. Planimetria box
04. Titolo di proprietà
05. Titoli edilizi
06. Repertorio fotografico

Giudice dott.sa Luisa Dalla Via  
Custode: avv. Francesco Cortesini  
Perito: ing. Paolo Esposti