
TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

Promossa da

contro

Num. Gen Rep. 101/2025

Custode Giudiziario **Dott.ssa Francesca Oltolini**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato Massimiliano Granata Geometra Laureato

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lodi al n. 591

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n. 364

C.F. GRNMSM81C17E648R – P.I. 06037980965

con studio in Lodi (LO) Via G.B. Marchesi n. 9

Telefono 0371 - 750861

e-mail: m.granata@mgurbanstudio.com



**Bene in Castiraga Vidardo (LO) – Via Salvo D'Acquisto n. 15
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota di proprietà per 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Castiraga Vidardo (LO) in Via Salvo D'Acquisto n. 15.
L'Unità Immobiliare si sviluppa su n. 2 livelli ed è così composta: al piano terra soggiorno/cucina, bagno, camera da letto e un balcone, mentre al piano primo vi è una camera da letto, un bagno, un'ampia zona disimpegno e un balcone; i piani sono collegati da scala interna.
Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 113.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.70.
- Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Castiraga Vidardo (LO) Fg. 5 mapp. 1113 sub. 712 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 112 mq. Rendita Catastale di €. 369,27; dati derivanti da DIVISIONE del 07/05/2024 Pratica n. LO0016799 in atti dal 08/05/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2001092.07/05/2024 DIVISIONE (n. 16799.1/2024).
- Coerenze
A Nord: Via Sal D'Acquisto – Strada Pubblica
A Ovest: Cortile Comune
A Sud: Mapp. 1113 sub. 39 – altra proprietà
A Est : Mapp. 1113 sub. 38 – altra proprietà
- B.** Quota di proprietà per 1000/1000 di box sito nel Comune di Castiraga Vidardo (LO) in Via Salvo D'Acquisto n. 15.
L'Unità Immobiliare è posta all'interno della sagoma del fabbricato principale accessibile dal corsello box interno e posta al piano interrato. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 15.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.40.
- Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Castiraga Vidardo (LO) Fg. 5 mapp. 1113 sub. 17 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 15 mq. Rendita Catastale di €. 33,31; dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2011 Pratica n. LO0042714 in atti dal 28/04/2011N Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2001092.07/05/2024 DIVISIONE (n. 16799.1/2024).
- Coerenze
A Nord: Corridoio interno comune
A Ovest: Unità immobiliare box – proprietà di Terzi
A Sud: Corsello accesso box condominiale – parti comuni
A Est : Vano accessorio – parti comuni
- C.** Quota di proprietà per 1000/1000 di cantina sita nel Comune di Castiraga Vidardo (LO) in Via Salvo D'Acquisto n. 15.
L'Unità Immobiliare è posta all'interno della sagoma del fabbricato principale accessibile da corridoio interno ed è posta al piano interrato. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 8.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.40.
- Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Castiraga Vidardo (LO) Fg. 5 mapp. 1113 sub. 713 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 9 mq. Rendita Catastale di €. 13,94; dati derivanti da DIVISIONE del 07/05/2024 Pratica n. LO0016799 in atti dal 08/05/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2001092.07/05/2024 DIVISIONE (n. 16799.1/2024).
- Coerenze
A Nord: Terrapieno
A Ovest: corridoio cantine comune
A Sud: mapp. 1113 sub. 28 – proprietà di Terzi
A Est : Terrapieno



2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche di zona :* Zona centrale del Comune di Castiraga Vidardo (LO) con un flusso veicolare funzionale al tessuto urbano residenziale circostante e con una buona dotazione di aree esterne adibite a parcheggio.
- Servizi della zona:* scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media (buono), scuola superiore (buono), farmacia (buono), centro sportivo (ottimo), spazi verdi (buono), servizi trasporto pubblico (buono), chiesa (ottimo), centro commerciale (buono), pompa di benzina (buono) parcheggi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), mercato cittadino (ottimo) Municipio (ottimo), servizi pubblici alla persona (ottimo), istituto di credito (ottimo).
- Caratteristiche zone limitrofe:* Residenziale
- Collegamenti pubblici:* aeroporto di Linate (50 Km.) aeroporto di Malpensa (130 Km) autostrada A1 (15 Km.) Linea ferroviaria con Stazione (15 km.) S.S. 9 Via Emilia (Km. 8) Autobus (0.1 Km.)

3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo 19/09/2025, l'immobile risulta libero

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 pregiudiziali:* 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*
- * Ipoteca Volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** con sede a Verona (VR) a firma del Dott. ***** Notaio in ***** in data 30/09/2014 ai nn. 77884/49380 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 02/10/2014 ai nn. 2117/12605.
 Importo Capitale: €. 161.932,20
 Importo Ipoteca: €. 323.864,40
 Durata: 25 Anni
 I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Castiraga Vidardo (LO) Fg. 5 mapp. 1113 Sub. 40 - 17.
- 4.2.2 *Pignoramenti*
- * Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Banco BPM S.p.A.** con sede a Milano (MI) contro ***** nato il ***** a ***** C.F. ***** a firma del UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LODI in data 03/06/2025 al n. 1716 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) il 26/06/2025 ai nn. 11204/7436.
- 4.2.3 *Altre Trascrizioni*
- * Nessuna
- 4.2.4 *Altre Limitazioni*
- * Nessuna



4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1	<i>Conformità urbanistico-edilizia</i> Non viene riscontrata , in quanto dalle verifiche eseguite sullo stato dei luoghi, rispetto alla documentazione presente presso l'archivio dell'ufficio tecnico risultano presenti alcune difformità, che riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni e principalmente riguardanti i locali mansardati. Infatti risulta che sono stati eliminati i tavolati che consentono il raggiungimento dell'altezza minima di 170 cm. in corrispondenza della falda inclinata del tetto.	
4.3.1.1	<i>Interventi di regolarizzazione tecnico</i> Per consentire la corretta fruizione dell'immobile secondo la normativa vigente, si rende necessaria la rimessa in pristino dei locali, come da scheda catastale e come previsto dall'ultimo progetto autorizzato, che prevede la realizzazione di pareti interni per il raggiungimento dell'altezza minima si rende necessaria la realizzazione di appositi tavolati divisorii in corrispondenza dei locali mansardati.	
4.3.1.2	<i>Costi previsti per messa in pristino</i>	
	Intervento per la realizzazione di tavolati interni	€. 6.000,00
	Assistenza Tecnica Professionale	€. 800,00
	Totale Oneri messa in pristino	€. 6.800,00
4.3.2	<i>Conformità catastale</i> Non Viene riscontrata , in quanto la scheda catastale presenta alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi.	
4.3.2.1	<i>Interventi di regolarizzazione catastale</i> Per la regolarizzazione della posizione catastale dell'immobile è necessario redigere pratica Docfa con la realizzazione di nuova planimetria raffigurante la situazione attuale.	
4.3.2.2	<i>Costi previsti per la regolarizzazione</i>	
	Tassa Docfa per presentazione pratica	€. 50,00
	Redazione di pratica Docfa	€. 500,00
	Totale Oneri pratica Catastale	€. 550,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*	Millesimi di proprietà su parti comuni	n.d.
*	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2025:	n.d.
*	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2026:	n.d.
*	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate per l'anno 2026:	n.d.
*	Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolite alla data della perizia	n.d.
*	Pendenze ed eventuali cause riguardanti il Condominio	n.d.
*	Atti ablativi Pubblica Amministrazione	

Ulteriori avvertenze

Previsioni spese future *Nessuna*

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuali proprietari****6.1.1 Proprietario dal 30/09/2014 ad oggi**

- * ***** nato il ***** a ***** C.F. ***** per la quota dell'intero in forza di **atto di compravendita** del 30/09/2014 ai nn. 77883/49379 di repertorio Dott.***** Notaio in ***** e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (MI) in data 02/10/2014 ai nn. 12604/8282

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- ***** con sede a ***** P.I. *****
dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 17-40 mapp. 1113 Fg. 5 di Castiraga Vidardo (LO))



6.2 Precedenti proprietari**6.2.1** Proprietario dal 23/04/2007 al 30/09/2014

- * ***** con sede a ***** P.I. ***** per la quota dell'intero in forza di **atto di compravendita** del 23/04/2007 ai nn. ***** di repertorio Dott. ***** Notaio in ***** e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (MI) in data 27/04/2007 ai nn. 10355/5082

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- ***** con sede a ***** P.I. *****
dell'unità immobiliare pignorata (di cui al mapp. 1113 Fg. 5 di Castiraga Vidardo (LO))

6.2.2 Proprietario dal 23/09/2004 al 23/04/2007

- * ***** con sede a ***** P.I. ***** per la quota dell'intero in forza di **atto di compravendita** del 23/09/2004 ai nn. 49184/25880 di repertorio Dott. ***** Notaio in ***** e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (MI) in data 29/09/2004 ai nn. 19120/10798

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- ***** con sede a ***** P.I. *****
dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. mapp. 939 Fg. 5 di Castiraga Vidardo (LO))

La cronistoria riportata a **verifica del ventennio (2005 – 2025)**, è stata dedotta dal certificato notarile presentato dal legale del Creditore Procedente e dalla verifica delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lodi e dalla Certificazione Notarile fornita da Creditore Procedente.

7 PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiraga Vidardo (LO), sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **06/04/2007** P.E. prot. N. 1655 D.I.A.
- **15/10/2008** P.E. prot. N. 5452 D.I.A. variante
- **02/04/2010** P.E. prot. N. 1457 D.I.A. variante
- **03/09/2014** P.E. prot. N. 3972 S.C.I.A. per opere interne

Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto A

Quota di proprietà per 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Castiraga Vidardo (LO) in Via Salvo D'Acquisto n. 15.

L'Unità Immobiliare si sviluppa su n. 2 livelli ed è così composta: al piano terra soggiorno/cucina, bagno, camera da letto e un balcone, mentre al piano primo vi è una camera da letto, un bagno, un'ampia zona disimpegno e un balcone; i piani sono collegati da scala interna.

Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari mq. **113.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.70.

Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
A	Appartamento	Sup. Reale Lorda	mq. 104.00	1,00	mq. 104.00
A	Balcone	Sup. Reale Lorda	mq. 9.00	0,50	mq. 4.50
		Sup. Reale Lorda	mq. 113.00		mq. 108.50



Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto B

Quota di proprietà per 1000/1000 di box sito nel Comune di Castiraga Vidardo (LO) in Via Salvo D'Acquisto n. 15. L'Unità Immobiliare è posta all'interno della sagoma del fabbricato principale accessibile dal corsello box interno e posta al piano interrato. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari mq. 15.00 con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.40.

Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
B	Box	Sup. Reale Lorda	mq. 15.00	1,00	mq. 15.00
		Sup. Reale Lorda	mq. 15.00		mq. 15.00

Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto C

Quota di proprietà per 1000/1000 di cantina sita nel Comune di Castiraga Vidardo (LO) in Via Salvo D'Acquisto n. 15. L'Unità Immobiliare è posta all'interno della sagoma del fabbricato principale accessibile da corridoio interno ed è posta al piano interrato. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari mq. 8.00 con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.40.

Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
C	Cantina	Sup. Reale Lorda	mq. 8.00	0,30	mq. 2.40
		Sup. Reale Lorda	mq. 8.00		mq. 2.40

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali**

<i>Fondazioni</i>	materiale	cemento armato;
<i>Strutture verticali</i>	materiale	elementi in laterizio portante;
<i>Travi</i>	materiale	cemento armato;
<i>Solai</i>	tipologia	non verificabili;
<i>Copertura</i>	tipologia	non verificabile;
<i>Scala</i>	ubicazione	interna condominiale;

Componenti edilizi e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia	del tipo metallico;
<i>Cancello carraio</i>	tipologia	del tipo metallico automatizzato;
<i>Infissi esterni</i>	tipologia	serramenti in legno con vetro doppio in buono stato di conservazione;
<i>Infissi interni</i>	tipologia	porte in legno interne in buono stato di conservazione;
<i>Pareti esterne</i>	materiale	muratura in laterizio e intonaco;
<i>Pavim. esterna</i>	materiale	piastrelle per esterni;
<i>Pavim. interna</i>	materiale	piastrelle in un ottimo stato di conservazione;
<i>Plafoni</i>	materiale	intonaco a civile;
<i>Porta d'ingresso</i>	tipologia	portoncino blindato in legno in ottimo stato di conservazione;
Impianti		
<i>Antifurto</i>	tipologia	non presente;
<i>Condizionamento</i>	tipologia	del tipo a split;
<i>Citofonico</i>	tipologia	tipologia audio le condizioni non sono verificabili;
<i>Gas</i>	tipologia	con tubazioni esterne in rame, ma necessità di un intervento di verifica;
<i>Elettrico</i>	tipologia	tensione 220V le condizioni non sono verificabili;
<i>Fognatura</i>	tipologia	recapito collettore rete comunale;
<i>Idrico</i>	tipologia	tipologia sottotraccia con alimentazione diretta a rete comunale;



Telefonico	tipologia	tipologia sottotraccia le condizioni di manutenzione non sono verificabili;
Telematico	tipologia	del tipo standard collegato alla linea telefonica;
Termico	tipologia	centralizzato;

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e conservativo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico sanitarie.

Al fine di una equa valutane del bene, non è stato possibile reperire sul mercato della zona dei dati comparabili che consentano l'utilizzo degli standard di valutazione internazionale (IVS), così da poter utilizzare come sistema di calcolo la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che confronta, le caratteristiche ed i prezzi di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, tenendo come parametro di riferimento atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi.

Pertanto per esprimere il giudizio di stima, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq.). Questo metodo risulta il più affidabile all'attualità, visto l'assenza di atti comparabili, per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il calcolo è eseguito a metro quadro per la superficie coperta lorda totale.

Per la corretta definizione dei prezzi medi di mercato è stata eseguita indagine presso enti privilegiati circa l'andamento del mercato immobiliare. Si è infine tenuto in rilevante considerazione il particolare momento storico circa l'andamento del mercato immobiliare e l'appetibilità del bene.

DIVISIBILITA'

Per concetto di divisibilità di un bene immobile, s'intende la possibilità di frazionare lo stesso in modo fisico e reale, creando così due o più unità differenti rispetto all'origine, che non producano però un sostanziale e notevole deprezzamento del valore dei singoli beni creati rapportati all'origine e che consenta la formazione di quote di proprietà di autonomo e libero gradimento non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive.

8.2 Fonti informazione

- ~ Agenzia del Territorio di Lodi;
- ~ Conservatoria dei registri Immobiliari di Lodi;
- ~ Ufficio Tecnico del Comune di Castiraga Vidardo (LO);
- ~ Agenzie immobiliari di sant'Angelo Lodigiano (LO);
- ~ Osservatori Immobiliare della Provincia di Lodi;
- ~ Bollettino della C.C.I.A.A. di Lodi;
- ~ borsinoimmobiliare.it;

8.3 Valutazione corpi

ID	Descrizione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A	Appartamento	mq. 104.00	€ 1.000,00	€ 104.000,00
A	Balcone	mq. 4.50	€ 1.000,00	€ 4.500,00
B	Box	mq. 15.00	€ 1.000,00	€ 15.000,00
C	Cantina	mq. 2.40	€ 1.000,00	€ 2.400,00
		mq. 125.90		€ 138.490,00

Dettaglio per valore del Lotto in rapporto alle quote di proprietà:

Valore Corpo dell'intero Lotto:	€ 125.900,00
Valore Complessivo in diritto e quota di 1000/1000 di proprietà	€ 125.900,00



Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda di pavimento	Valore Unitario	Valore Diritto e Quota
A	Unità Immobiliare	mq. 136.00	€. 125.900,00	€. 125.900,00
TOTALE		mq. 136.00	€. 125.900,00	€. 125.900,00

8.4	Adeguamenti e correzioni della stima		
	Valore complessivo Immobile		€. 125.900,00
	Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e stato di conservazione, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		€. 18.885,00
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale comprensive di spese tecniche e sanzioni amministrative (indicative da verificare con l'amministrazione comunale)		€. 7.350,00
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuna
	Le valutazioni, gli adeguamenti e correzioni (campi obbligatori) sono da considerarsi indicativi:		
	L'importo esatto di valutazione è da considerarsi quello espresso al successivo punto 8.5.		
	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:		€. 99.665,00

Lodi (LO) 19.01.2026

Il Perito
Geom. Massimiliano Granata

