

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
**CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

**\*\*\*\*\* e per essa \*\*\*\*\***

contro

**\*\*\*\*\***

**E**

**\*\*\*\*\***

**(nella persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. \*\*\*\*\*)**

**R.G.E N. 159/25**  
**LOTTO UNICO**

**Giudice DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO**  
**Custode Giudiziario Avv. Filomena Piperno**

**ELABORATO PERITALE PRIVAY**

*Tecnico incaricato: Geom. Maurizio Dante Bonà*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Lodi al N. 529*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi*  
*C.F. BNOMZD64R01A995C- P.Iva 07949100965*

*con studio in Borghetto Lodigiano (Lo)*  
*Via Case Braila, 1/C*  
*telefono: 037180291*  
*email: studiotecnicobona@gmail.com*



**Beni in Casalpusterlengo (Lo) Frazione Vittadone Via Piave, 15  
Lotto 001 (Lotto unico)**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casalpusterlengo (Lo) Frazione Vittadone Via Piave, n. 15.

Composto da cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere e portico frontale.

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **77,00**.

L'appartamento attualmente è disabitato e si presenta in un cattivo stato di conservazione generale. I serramenti esterni risultano pericolanti, sono presenti fenomeni localizzati di umidità di varia natura, manca il generatore di calore e gli impianti tecnici, incompleti, necessitano di verifica. Alcuni locali dell'unità abitativa vengono utilizzati come ricovero animali, mentre altri sono adibiti a deposito di arredi e materiale di vario genere.

In sede di stima sarà valutata la situazione complessiva dell'immobile in esame.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6, mappale 170, subalterno 702, graffato al mappale 190, subalterno 1 del foglio 6 (portico); categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, piano T, rendita: € 216,91

Coerenze: a nord mappale 170 sub. 703 mappale 190 sub. 2 (stessa proprietà) e mappale 13; a sud mappale 170 sub. 704, mappale 190 sub. 3 (stessa proprietà), mappale 168 e mappale 179; ad est mappale 190 (stessa proprietà); ad ovest mappale 174 e mappale 13.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box ad uso autorimessa sito in Casalpusterlengo (Lo), Frazione Vittadone, Via Piave, 15.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **38,00**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6, mappale 170, subalterno 704, graffato al mappale 190, subalterno 3 (portico) categoria C/6, classe 2, consistenza mq 24,00, piano T., rendita: € 70,65.

Coerenze: a nord mappale 170 sub. 702 (stessa proprietà); a sud mappale 168 e mappale 179; ad est mappale 190; ad ovest mappale 170 sub. 702 (stessa proprietà).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casalpusterlengo (Lo) Frazione Vittadone Via Piave, n. 15.

Composto da piccola area esterna di accesso al vano scala, scala interna di accesso al piano, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone.

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **128,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 170 subalterno 703, graffato al mappale 190, subalterno 2 (portico) categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5, piano T-1, rendita: € 271,14.

Coerenze: a nord mappale 13, mappale 170 e mappale 171; a sud mappale 168 e mappale 179; ad est mappale 190 (stessa proprietà); ad ovest mappale 13 e mappale 174.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 box ad uso autorimessa con area esterna graffata sito in Casalpusterlengo (Lo) Frazione Vittadone, Via Piave, 15.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25,00**.

L'area esterna cortilizia sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6, mappale 190, subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 22,00, piano T, rendita: € 64,76

Coerenze: a nord mappale 171; a sud mappale 20; ad est Via Piave; ad ovest mappale 170.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale, residenziale/agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi



Servizi della zona (6 km): asilo nido (buono), centro sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ufficio postale (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), verde attrezzato (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole  
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (52), autobus (0,300), autostrada (11), ferrovia (6,5), metropolitana (46), via Emilia (6).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Tutti i suddetti immobili risultano occupati dalla figlia dei debitori, senza titolo.

### 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: **Nessuno**
- 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 volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , a firma di Notaio Dott.ssa \*\*\*\*\* in data 29/12/2008 ai nn. 14712/5951, iscritta a SPI di Lodi in data 02/01/2009 ai nn. 25/6  
Importo ipoteca: € 220.000,00  
Importo capitale: € 110.000,00

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , deceduto in data 25/11/2017 (nella persona del curatore dell'eredità giacente Avv. \*\*\*\*\* ) a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 20/09/2025 al n. 3033, trascritto a SPI di Lodi in data 20/10/2025 ai nn. 18313/12240

##### 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:

- Relativamente all'immobile di cui al punto A è stato riscontrato quanto segue:
  - 1) risulta realizzata una porta di collegamento diretto con il box adiacente. Appurato che i costi di regolarizzazione comporterebbero una maggiore spesa, si prevede la messa in pristino della parete interessata.  
Regolarizzabile mediante intervento di messa in pristino  
Oneri di messa in pristino € **1.500,00**
  - 2) La finestra della camera singola sul lato ovest, assentita dall'ultimo titolo edilizio, risulta realizzata sul lato sud  
Regolarizzabile mediante Provvedimento in Sanatoria  
Oneri tecnici e oneri sanzionatori € **2.500,00**



- Relativamente all'immobile di cui al punto **B**:  
nessuna difformità
  - Relativamente all'immobile di cui al punto **C**:  
1) rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito, non risulta realizzata la finestra prevista sulla parete nord della camera matrimoniale, elemento necessario per garantire il rispetto dei rapporti aeroilluminanti del locale.  
Regolarizzabile mediante realizzazione nuova finestra  
Oneri complessivi € **2.500,00**
  - Relativamente all'immobile di cui al punto **D**:  
nessuna difformità
- Oneri totali € 6.500,00**  
Si precisa fin da ora che i provvedimenti edilizi per sanare e/o regolarizzare gli abusi e/o le difformità rilevate, la quantificazione delle relative sanzioni e/o degli oneri aggiuntivi, dovranno comunque e sempre essere esaminati nel dettaglio con i Tecnici dell'Ufficio Comunale preposto e/o con le Autorità competenti territoriali.

4.3.2. *Conformità catastale:*

- Relativamente all'immobile di cui al punto **A**:  
le irregolarità rilevate riguardano esclusivamente una diversa rappresentazione grafica, che non comporta variazioni della rendita catastale. Conformità riscontrata.
- Relativamente all'immobile di cui al punto **B**: nessuna difformità
- Relativamente all'immobile di cui al punto **C**:  
le irregolarità rilevate riguardano esclusivamente una diversa rappresentazione grafica, che non comporta variazioni della rendita catastale. Conformità riscontrata.
- Relativamente all'immobile di cui al punto **D**: nessuna difformità

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

Gli immobili non si trovano in ambito condominiale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (deceduto in data 25/11/2017) per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, proprietari dal **09/07/2007 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott.ssa \*\*\*\*\* in data 09/07/2007 ai nn. 3483/2445, trascritto a SPI di Lodi in data 02/08/2007 ai nn. 19560/9852.

La compravendita riguarda gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, come riportato nel suddetto atto: foglio 6 mappale 170 sub.1 – Via della Vittoria n. 10 P.T-1 cat. A/4; al foglio 6 mappale 170 sub.2 – Via della Vittoria n. 10 P.T cat. A/4; al foglio 6 mappale 170 sub.4 – Via della Vittoria n. 10 P.1 cat. A/4; oltre ad area pertinenziale identificata al foglio 6 mappale 190 – Via Piave P.T – area urbana di mq 176,00.

**6.2 Precedenti proprietari:**

\*\*\*\*\* proprietario dal **09/07/2007 al 17/11/1977** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. \*\*\*\*\* in data 17/11/1977 ai nn. 15714/7760, trascritto a SPI di Lodi in data 12/12/1977 ai nn. 7834/5685

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale risultano:

- P.E. N. 82/83 Concessione Edilizia del 16 maggio 1983 Prot. N. 1755 intestata a \*\*\*\*\*
- P.E. N. 83/83 Concessione Edilizia del 16 maggio 1983 Prot. N. 1754 intestata a \*\*\*\*\*
- P.E. N. 55/84 Concessione Edilizia del 22 marzo 1984 Prot. N. 938 intestata a \*\*\*\*\*
- P.E. N. 56/84 Concessione Edilizia del 22 marzo 1984 Prot. N. 937 intestata a \*\*\*\*\*



P.E. n. 169/87 Concessione Edilizia del 28 settembre 1987 Prot. N. 4846 intestata a \*\*\*\*\*  
P.E. N. 240/88 Concessione Edilizia del 21 dicembre 1988 Prot. N. 6590 intestata a \*\*\*\*\*  
P.E. N. 40/89 Concessione Edilizia del 30 marzo 1989 Prot. N. 1208 intestata a \*\*\*\*\*  
P.E. N. 49/91 Concessione Edilizia del 14 marzo 1991 Prot. N. 3071 intestata a \*\*\*\*\*  
DIA 28/2003 del 26 marzo 2003 Prot. N.4990 intestata a \*\*\*\*\*

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale risultano rilasciati, a nome del sig. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, i suddetti titoli edilizi. Dalla consultazione degli atti catastali e degli atti di provenienza emerge tuttavia che, nel periodo di rilascio dei suddetti titoli, la proprietà degli immobili risulta intestata al dante causa. La presente relazione si limita a riportare fedelmente quanto emerge dagli atti comunali e catastali, senza esprimere valutazioni in merito alla regolarità procedimentale o ai presupposti amministrativi dei titoli edilizi rilasciati, trattandosi di profili estranei alle competenze del CTU nell'ambito della presente procedura esecutiva.

#### Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casalpusterlengo (Lo) Frazione Vittadone Via Piave, n. 15.

Composto da cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere e portico frontale.

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **77,00**.

L'appartamento attualmente è disabitato e si presenta in un cattivo stato di conservazione generale. I serramenti esterni risultano pericolanti, sono presenti fenomeni localizzati di umidità di varia natura, manca il generatore di calore e gli impianti tecnici, incompleti, necessitano di verifica. Alcuni locali dell'unità abitativa vengono utilizzati come ricovero animali, mentre altri sono adibiti a deposito di arredi e materiale di vario genere.

In sede di stima sarà valutata la situazione complessiva dell'immobile in esame.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6, mappale 170, subalterno 702, graffato al mappale 190, subalterno 1 del foglio 6 (portico); categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, piano T, rendita: € 216,91

Coerenze: a nord mappale 170 sub. 703 mappale 190 sub. 2 (stessa proprietà) e mappale 13; a sud mappale 170 sub. 704, mappale 190 sub. 3 (stessa proprietà), mappale 168 e mappale 179; ad est mappale 190 (stessa proprietà); ad ovest mappale 174 e mappale 13.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

| Destinazione             | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Appartamento piano terra | Sup. reale lorda        | 68,74                   | 1,00         | 68,74              |
| Portico                  | Sup. reale lorda        | 8,28                    | 0,25         | 2,07               |
|                          | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>77,02</b>            |              | <b>70,81</b>       |

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: non verificabile, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: laterocemento, condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.

*Portico:*

tipologia: ad arco, materiale: mattoni a vista, condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:*

tipologia: anta scorrevole; materiale: ferro verniciato, apertura: manuale, condizioni: sufficienti

*Infissi esterni:*

tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse

Giudice Dott. MASSIMO CAPOBIANCO  
Custode Giudiziario: Avv. Filomena Piperno  
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

*Infissi interni:* tipologia: ante a battente, materiale: legno impiallacciato, condizioni: scarse.

*Manto di copertura:* materiale: tegole in cemento, condizioni: non verificabili.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti.

**Nota:** si riscontrano fenomeni interni di umidità localizzata i cui costi di risanamento s'intendono compresi nella riduzione del 15%.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica, condizioni:

*Pavim. Eterna:* materiale: porfido a spacco, condizioni: sufficienti

*Rivestimento:* ubicazione bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni scarse  
ubicazione cucina, materiale: Piastrelle in ceramica, condizioni scarse.

*Porta di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse.

**Impianti:**

*Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

*Citofonico:* non presente

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

*Telefonico:* tipologia: non riscontrato

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare. Caldaia non presente.

### Descrizione **Box autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box ad uso autorimessa sito in Casalpusterlengo (Lo), Frazione Vittadone, Via Piave, 15.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **38,00**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6, mappale 170, subalterno 704, graffato al mappale 190, subalterno 3 (portico) categoria C/6, classe 2, consistenza mq 24,00, piano T., rendita: € 70,65.

Coerenze: a nord mappale 170 sub. 702(stessa proprietà); a sud mappale 168 e mappale 179; ad est mappale 190; ad ovest mappale 170 sub. 702 (stessa proprietà).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

| Destinazione    | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Box autorimessa | Sup. reale lorda        | 30,01                   | 1,00         | 30,01              |
| Portico         | Sup. reale lorda        | 8,00                    | 0,25         | 2,00               |
|                 | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>38,01</b>            |              | <b>32,01</b>       |

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non verificabili, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: sufficienti.

Giudice Dott. MASSIMO CAPOBIANCO  
Custode Giudiziario: Avv. Filomena Piperno  
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili  
*Portico:* tipologia: ad arco, materiale: mattoni a vista, condizioni buone  
Componenti edilizie e costruttive:  
*Cancello:* tipologia: anta scorrevole, materiale: ferro verniciato, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.  
*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: ferro verniciato condizioni: sufficienti.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cemento, condizioni: non verificabili.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti.  
**Nota:** si riscontrano fenomeni interni di umidità localizzata i cui costi di risanamento s'intendono compresi nella riduzione del 15%.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. esterna:* materiale: porfido a spacco, condizioni: sufficienti.  
Impianti:  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

#### Descrizione **Appartamento** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casalpusterlengo (Lo) Frazione Vittadone Via Piave, n. 15.  
Composto da piccola area esterna di accesso al vano scala, scala interna di accesso al piano, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone.  
Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **128,00**  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 170 subalterno 703, graffato al mappale 190, subalterno 2 (area esterna di accesso al vano scale) categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5, piano T-1, rendita: € 271,14.  
Coerenze: a nord mappale 13, mappale 170 e mappale 171; a sud mappale 168 e mappale 179; ad est mappale 190 (stessa proprietà); ad ovest mappale 13 e mappale 174.  
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

| Destinazione                  | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Appartamento                  | Sup. reale lorda        | 107,78                  | 1,00         | 107,78             |
| Balcone                       | Sup. reale lorda        | 15,99                   | 0,25         | 4,00               |
| Area di accesso al vano scale | Sup. reale lorda        | 4,40                    | 0,25         | 1,10               |
|                               | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>128,17</b>           |              | <b>112,88</b>      |

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non verificabile, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.  
*Strutture verticali:* materiale: muratura in mattoni, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: sufficienti.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.  
*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.  
*Balcone:* tipologia: cemento armato in appoggio, condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: anta scorrevole, materiale: ferro verniciato; apertura: manuale condizioni: sufficienti.

Giudice Dott. MASSIMO CAPOBIANCO  
Custode Giudiziario: Avv. Filomena Piperno  
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Infissi esterni:</i>         | tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno/alluminio, condizioni: sufficienti.                                                                                                               |
| <i>Infissi interni:</i>         | tipologia: a battente, materiale: legno impiallacciato, condizioni: sufficienti.                                                                                                                                                                  |
| <i>Manto di copertura:</i>      | materiale: tegole in cemento, condizioni: sufficienti                                                                                                                                                                                             |
| <i>Pareti esterne:</i>          | materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti<br><b>Nota:</b> si riscontrano fenomeni interni di umidità localizzata i cui costi di risanamento s'intendono compresi nella riduzione del 15%. |
| <i>Pavim. Interna</i>           | materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.                                                                                                                                                                                             |
| <i>Pav. Esterna</i>             | materiale: porfido a spacco, condizioni: sufficienti                                                                                                                                                                                              |
| <i>Rivestimento:</i>            | ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone                                                                                                                                                                  |
| <i>Porta di ingresso scala:</i> | tipologia: anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.                                                                                                                                                                    |
| <i>Impianti:</i>                |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Elettrico:</i>               | tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare                                                                                                                                                                  |
| <i>Telefonico:</i>              | tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare                                                                                                                                                                  |
| <i>Idrico:</i>                  | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: non funzionante, conformità: non a norma.                                                                             |
| <i>Gas:</i>                     | tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.                                                                                                     |
| <i>Termico:</i>                 | tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: non verificabili, conformità: non riscontrata. Scarico fumi caldaia da regolarizzare.                              |

#### Descrizione **box autorimessa** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 box ad uso autorimessa sito in Casalpusterlengo (Lo) Frazione Vittadone, Via Piave, 15.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25,00**.

L'area esterna cortilizia sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6, mappale 190, subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 22,00, piano T, rendita: € 64,76

Coerenze: a nord mappale 171; a sud mappale 20; ad est Via Piave; ad ovest mappale 170. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

| Destinazione           | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Box autorimessa        | Sup. reale lorda | 24,99                   | 1,00         | 24,99              |
| Area esterna graffiata | Sup. reale lorda | 130,33                  | 0,03         | 3,91               |
|                        | Sup. reale lorda | 155,32                  |              | 28,90              |

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

|                             |                                                                                         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Fondazioni:</i>          | tipologia: non verificabili, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili. |
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: muratura in blocchi, condizioni sufficienti                                  |
| <i>Solai e copertura:</i>   | tipologia: laterocemento, condizioni: sufficienti.                                      |

Giudice Dott. MASSIMO CAPOBIANCO  
Custode Giudiziario: Avv. Filomena Piperno  
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà





Componenti edilizie e costruttive:

|                            |                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Cancello:</i>           | tipologia: anta scorrevole, materiale: ferro verniciato, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.                                                               |
| <i>Infissi esterni:</i>    | tipologia: doppia ante a battente, materiale: ferro verniciato, protezione: inferriata verniciata, condizioni: sufficienti                                         |
| <i>Manto di copertura:</i> | materiale: lastre in fibrocemento, condizioni: scarse.                                                                                                             |
| <i>Pavim. Interna:</i>     | materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.                                                                                                        |
| <i>Pav. Esterna:</i>       | materiale: porfido a spacco, condizioni: sufficienti                                                                                                               |
| <i>Porta di ingresso:</i>  | tipologia: basculante, materiale: ferro zincato, condizioni: sufficienti.                                                                                          |
| <b>Impianti:</b>           |                                                                                                                                                                    |
| <i>Elettrico:</i>          | tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.                                                                                  |
| <i>Idrico:</i>             | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare |
| <i>Area esterna:</i>       | pavimento in porfido e piantumazioni assortite. Condizioni: sufficienti                                                                                            |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto, premette che la valutazione dei beni immobili oggetto di stima è stata condotta secondo criteri tecnici riconosciuti e conformi alla prassi estimativa corrente. In tale ambito sono stati attentamente considerati l'ubicazione territoriale e il contesto urbanistico di riferimento, le caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificio, il sistema costruttivo adottato, la qualità delle finiture interne ed esterne, la presenza e la consistenza degli accessori e delle pertinenze, nonché lo stato manutentivo complessivo dell'immobile. Sono inoltre stati valutati il livello di conservazione e funzionalità degli impianti tecnologici e le condizioni igienico-sanitarie rilevate nel corso del sopralluogo.

Ai fini della determinazione del valore di stima è stato adottato il metodo sintetico comparativo parametrico, ritenuto il più adeguato in relazione alla natura dei beni e alla disponibilità di dati di mercato attendibili. Tale metodologia consente di ricondurre il valore dell'immobile a quello di beni simili, attraverso un processo di comparazione e parametrizzazione fondato sulle caratteristiche qualitative e quantitative riscontrate.

Il sottoscritto ha ritenuto necessario procedere a un'analisi approfondita dell'andamento del mercato immobiliare locale, con particolare attenzione alla concreta commerciabilità dei beni oggetto di valutazione. A tal fine sono state svolte specifiche indagini di mercato nel territorio comunale di Casalpuusterlengo (Lo), mediante la raccolta e l'esame di informazioni relative a compravendite recenti e valori correnti riferiti a immobili aventi caratteristiche analoghe, ove reperibili. Le informazioni acquisite sono state sottoposte a verifica e ponderazione, al fine di garantire la massima attendibilità del giudizio estimativo e la coerenza con le condizioni reali del mercato di riferimento.

#### **DIVISIBILITA'**

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di effettuare un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di ottenere un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta; inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, ossia non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive. Nel caso specifico lo scrivente ritiene che i beni oggetto di procedura esecutiva, costituendo un complesso unitario sotto il profilo funzionale e strutturale, debbano essere considerati come un unico lotto ai fini della valutazione e della successiva vendita.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lodi, Servizio Pubblicità Immobiliare di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di Casalpuusterlengo (Lo), Borsino Immobiliare, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), Agenzie immobiliari.

Giudice Dott. MASSIMO CAPOBIANCO  
Custode Giudiziario: Avv. Filomena Piperno  
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento piano terra con portico

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

| Destinazione             | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento piano terra | 68,74                  | € 500,00        | € 34.370,00        |
| Portico                  | 2,07                   | € 500,00        | € 1.035,00         |
|                          | <b>70,81</b>           |                 | <b>€ 35.405,00</b> |

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 35.405,00</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>      |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 35.405,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 35.405,00</b> |

#### B. Box ad uso autorimessa con portico

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

| Destinazione    | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|-----------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Box autorimessa | 30,01                  | € 300,00        | € 9.003,00         |
| Portico         | 2,00                   | € 300,00        | € 600,00           |
|                 | <b>32,01</b>           |                 | <b>€ 9.603,00</b>  |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 9.603,00</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>     |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 9.603,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 9.603,00</b> |

#### C. Appartamento piano primo con area di accesso

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

| Destinazione                  | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento                  | 107,78                 | € 800,00        | € 86.224,00        |
| Balcone                       | 4,00                   | € 800,00        | € 3.200,00         |
| Area di accesso al vano scale | 1,10                   | € 800,00        | € 880,00           |
|                               | <b>112,88</b>          |                 | <b>90.304,00</b>   |

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Valore corpo                        | <b>€ 90.304,00</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>      |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 90.304,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 90.304,00</b> |

#### D. Box ad uso autorimessa con area esterna

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

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

| Destinazione    | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|-----------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Box autorimessa | 24,99                  | € 400,00        | € 9.996,00         |
| Area esterna    | 3,91                   | € 400,00        | € 1.564,00         |
|                 | <b>29,52</b>           |                 | <b>€ 11.560,00</b> |

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| - Valore corpo: | <b>€ 11.560,00</b> |
|-----------------|--------------------|

Giudice Dott. MASSIMO CAPOBIANCO  
Custode Giudiziario: Avv. Filomena Piperno  
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



- Valore accessori: € 0,00  
 - Valore complessivo intero: € 11.560,00  
 - Valore complessivo diritto e quota: € 11.560,00

**Riepilogo:**

| ID | Immobile                                                         | Superficie<br>lorda mq | Valore intero medio<br>ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|
| A  | Appartamento piano<br>terra con portico                          | 77,02                  | € 35.405,00                      | € 35.405,00            |
| B  | Box autorimessa con<br>portico                                   | 38,01                  | € 9.603,00                       | € 9.603,00             |
| C  | Appartamento piano<br>primo con area di<br>accesso al vano scale | 128,17                 | € 90.304,00                      | € 90.304,00            |
| D  | Box autorimessa con<br>area esterna                              | -                      | € 11.560,00                      | € 11.560,00            |
|    |                                                                  |                        | € 146.872,00                     | € 146.872,00           |

**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: € 22.030,80  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 6.500,00  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
 Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura € 124.841,20  
 Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 118.341,20

Relazione Lotto 001 creata in data 17/03/2026

il Perito  
 Geom. Maurizio Dante Bonà

Giudice Dott. MASSIMO CAPOBIANCO  
 Custode Giudiziario: Avv. Filomena Piperno  
 Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

