
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **109/2025**

Giudice Dott. Capobianco Massimo
Custode Giudiziario Avv. Aldo Marco Luciani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca Scotti
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 231
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi

con studio in Lodi (Lodi) Piazza della Vittoria n. 47

telefono: 0371549305

email: ing.scotti@piaz zavittoria.it



**Beni in Castiraga Vidardo (LO) Via Luigi Pirandello n. 1,
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castiraga Vidardo (LO) Via Luigi Pirandello n. 1.

L'immobile è collocato al piano primo di un fabbricato non servito da ascensore ed è così composto: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni, due balconi ed una cantina al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **90 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castiraga Vidardo con il foglio 5, Mappale 282, Subalterno 4, categoria A/3, Classe 5, vani 5,5, piano S1-1, rendita €284,05.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno:

- dell'appartamento: spazi comuni, appartamento di terzi, vano scala comune.
- della cantina: proprietà di terzi, spazi comuni, passaggio comune.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Castiraga Vidardo (LO) Via Luigi Pirandello n. 1.

Posta al piano seminterrato con accesso da corsello carraio a cielo aperto, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 3,50 m (larghezza) per 5,40 m (lunghezza) e 2,20 m (altezza interna) e sviluppa una superficie netta complessiva di circa **19 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castiraga Vidardo con il foglio 5, Mappale 282, Subalterno 14, categoria C/6, classe 5, superficie catastale 19 mq, piano S1, rendita € 42,19.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	negozi al dettaglio, spazi verdi, centro sportivo, ambulatorio medico. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare (compagna e due figli minori).

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:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***, contro *** a firma del Notaio *** del 03.12.2009 rep. n. 239126/28027, iscritto a Lodi in data 15.12.2009 ai nn. 20980/5015
 - importo ipoteca: 240.000,00 Euro;
 - importo capitale: 160.000,00 Euro.

Tale formalità grava anche su altri immobili descritti al Lotto 2 del presente elaborato peritale.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di *** contro ***, a firma di Tribunale di Lodi in data 01.07.2025 al rep. n. 2071, trascritto a Lodi in data 05.08.2025 ai nn. 14720/9892.

Tale formalità grava anche su altri immobili descritti al Lotto 2 del presente elaborato peritale.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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



4.3. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistica edilizia: **Nessuna difformità**
4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 700,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 580,96

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(dal 03.12.2009 ad oggi)

*** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio *** in data 03.12.2009 rep. n. 239125/28026, trascritto a Lodi in data 15.12.2009 ai nn. 20979/11596.

6.2 Precedenti proprietari:

(da data precedente al ventennio al 03.12.2009)

*** e *** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio *** del 03.10.1990 rep. n. 20253, trascritto a Lodi il 09.10.1990 ai nn. 11230/7203.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate è stato edificato in forza di Concessione Edilizia pratica n. 618 prot. n. 988 del 22.03.1988 e Permesso di Costruire in sanatoria in data 18.09.2009 n. 3/2009.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castiraga Vidardo (LO) Via Luigi Pirandello n. 1.

L'immobile è collocato al piano primo di un fabbricato non servito da ascensore ed è così composto: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni, due balconi ed una cantina al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **90 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castiraga Vidardo con il foglio 5, Mappale 282, Subalterno 4, categoria A/3, Classe 5, vani 5,5, piano S1-I, rendita €284,05.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno:

- dell'appartamento: spazi comuni, appartamento di terzi, vano scala comune.
- della cantina: proprietà di terzi, spazi comuni, passaggio comune.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	75,00	1,00	75,00
Balconi	Sup. reale lorda	15,00	0,25	3,75
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	95,00		79,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a.
Strutture orizzontali: tipologia: laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: in legno con ante a battente; protetti da tapparelle in pvc.
Infissi interni: tipologia: anta a battente, materiale: legno
Pavimentazione interna: tipologia: piastrelle in monocottura

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia
Gas: tipologia: sottotraccia
Elettrico: tipologia: sottotraccia
Termico: tipologia: autonomo con radiatori in ghisa



Descrizione **box** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Castiraga Vidardo (LO) Via Luigi Pirandello n. 1.

Posta al piano seminterrato con accesso da corsello carraio a cielo aperto, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 3,50 m (larghezza) per 5,40 m (lunghezza) e 2,20 m (altezza interna) e sviluppa una superficie netta complessiva di circa **19 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castiraga Vidardo con il foglio 5, Mappale 282, Subalterno 14, categoria C/6, classe 5, superficie catastale 19 mq, piano S1, rendita € 42,19.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	19,00	0,60	11,40
	Sup. reale lorda	19,00		11,40

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: murature e c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante, materiale: lamiera

Pavimentazione interna: tipologia: battuto cemento

Impianti:

Elettrico: tipologia: -

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un 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 e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castiraga Vidardo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiraga Vidardo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	95	€ 87.725,00	€ 87.725,00
B	box	19	€ 12.540,00	€ 12.540,00
				€ 100.265,00



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:

€ 15.039,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

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 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 85.225,25

Relazione lotto 001 creata in data 08/04/2026
Codice documento: E071-25-000109-001

il perito
Ing. Gianluca Scotti



**Beni in Mulazzano (LO) – località Quartiano - Via IV Novembre n. 5
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Mulazzano (LO) – località Quartiano - Via IV Novembre n. 5.

Trattasi di immobile cielo-terra, parte di una corte condominiale costituita da più unità residenziali. L'appartamento, provvisto di ingresso indipendente, è distribuito su due livelli e un intermedio ammezzato, rispettivamente ai piani terra e primo, collegati internamente da scala, ed è così composto:

- al piano terra: androne di ingresso, soggiorno con angolo cottura;
- al piano ammezzato: camera da letto;
- al piano primo: disimpegno, bagno, camera da letto e un balcone.

Sviluppa una superficie lorda complessiva, escluse aree scoperte, di circa **103 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Mulazzano con il Foglio 13, Mappale 68, Subalterno 3, categoria A/4, classe 2, vani 4, piano 1, rendita: € 88,83.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno: unità al sub. 4, corte comune, unità al sub. 1, strada comunale.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Mulazzano (LO) – località Quartiano - Via IV Novembre snc.

Posto al piano terreno di un fabbricato a sé stante, nelle immediate vicinanze dell'appartamento e raggiungibile tramite vialetto pedonale interno alla corte condominiale, il box ha dimensioni interne pari a 5,40 m di lunghezza e 2,42 m in larghezza e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **13 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Mulazzano con il Foglio 13, Mappale 262, Subalterno 4, categoria C/6, classe 2, piano T, consistenza mq 14, rendita: € 36,88.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: strada interna al mapp. 259, box di terzi sub. 3, area a giardino al mapp. 263/2, box di terzi al sub.5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nelle disponibilità del debitore esecutato.

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:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***, contro *** a firma del Notaio *** del 03.12.2009 rep. n. 239126/28027, iscritto a Lodi in data 15.12.2009 ai nn. 20980/5015
 - importo ipoteca: 240.000,00 Euro;
 - importo capitale: 160.000,00 Euro.*Tale formalità grava anche su altri immobili descritti al Lotto 1 del presente elaborato peritale.*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***, contro *** a firma del Tribunale di Lodi del 27.09.2017 rep. n. 833/2017, iscritto a Lodi in data 28.09.2018 ai nn. 15778/2774
 - importo ipoteca: 4.000,00 Euro;
 - importo capitale: 1.577,38 Euro.



4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** a favore di ***, a firma di Tribunale di Lodi in data 01.07.2025 al rep. n. 2071, trascritto a Lodi in data 05.08.2025 ai nn. 14720/9892.
Tale formalità grava anche su altri immobili descritti al Lotto 1 del presente elaborato peritale.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistica edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	417,51 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	6.099,26 €
- spese insolute relative all'ultimo biennio	1.002,05 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(Da data antecedente al ventennio ad oggi)

*** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio *** in data 31.07.1989 rep. n. 70162/22107, trascritto a Lodi in data 24.08.1989 ai nn. 9660/6528.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato residenziale in cui è inserito l'appartamento pignorato è stato edificato in forza di Concessione Edilizia prat. n. 8/1987 rilasciata dal Comune di Mulazzano in data 02.12.1987 e successive Varianti in corso d'opera in data 1 Agosto 1988 n. 25/1988 e in data 13 Dicembre 1988 n. 83/1988 (varianti non relative all'immobile pignorato).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Mulazzano (LO) – località Quartiano - Via IV Novembre n. 5.

Trattasi di immobile cielo-terra, parte di una corte condominiale costituita da più unità residenziali. L'appartamento, provvisto di ingresso indipendente, è distribuito su due livelli e un intermedio ammezzato, rispettivamente ai piani terra e primo, collegati internamente da scala, ed è così composto:

- al piano terra: androne di ingresso, soggiorno con angolo cottura;
- al piano ammezzato: camera da letto;
- al piano primo: disimpegno, bagno, camera da letto e un balcone.

Sviluppa una superficie lorda complessiva, escluse aree scoperte, di circa **103 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Mulazzano con il Foglio 13, Mappale 68, Subalterno 3, categoria A/4, classe 2, vani 4, piano 1, rendita: € 88,83.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno: unità al sub. 4, corte comune, unità al sub. 1, strada comunale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	103,00	1,00	103,00
Balcone e androne	Sup. reale lorda	5,00	0,25	1,25
	Sup. reale lorda	108,00		104,25

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: murature e c.a.
Strutture orizzontali: tipologia: laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno e vetro
Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno
Pavimentazione interna: tipologia: piastrelle



Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia
Gas: tipologia: sottotraccia
Elettrico: tipologia: sottotraccia
Termico: tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in alluminio.

Descrizione **box** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Mulazzano (LO) – località Quartiano - Via IV Novembre snc.

Posto al piano terreno di un fabbricato a sé stante, nelle immediate vicinanze dell'appartamento e raggiungibile tramite vialetto pedonale interno alla corte condominiale, il box ha dimensioni interne pari a 5,40 m di lunghezza e 2,42 m in larghezza e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **13 mq.** L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Mulazzano con il Foglio 13, Mappale 262, Subalterno 4, categoria C/6, classe 2, piano T, consistenza mq 14, rendita: € 36,88.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: strada interna al mapp. 259, box di terzi sub. 3, area a giardino al mapp. 263/2, box di terzi al sub.5.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	13,00	0,50	6,50
	Sup. reale lorda	13,00		6,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: murature

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante, materiale: lamiera

Pavimentazione interna: tipologia: battuto cemento

Impianti:

Elettrico: tipologia: -

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un 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 e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Mulazzano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Mulazzano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	108	€ 104.250,00	€ 104.250,00
B	box	13	€ 6.500,00	€ 6.500,00
			€ 110.750,00	€ 110.750,00



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:

€ 16.612,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

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 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 94.137,50

Relazione lotto 002 creata in data 08/04/2026
Codice documento: E071-25-000109-001

il perito
Ing. Gianluca Scotti

