
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

e per essa *****

contro

N. Gen. Rep. 34/26

GIUDICE DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO
Custode Giudiziario Avv. Chiara Gigliotti

ELABORATO PERITALE PRIVACY

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: 0371-80291
email: studiotecnicobona@gmail.com



**Beni in CASTELGERUNDO (LO) VIA P. NENNI, 6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di appartamento sito in Castelgerundo (LO) Via P. Nenni, 6.
Composto da: disimpegno centrale, soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi.
Posto al piano rialzato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 101,00**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 4, mappale 43, subalterno 1, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5, piano T, rendita: € 253,06
Coerenze all'intorno: cortile comune; altro appartamento; vano scala comune.
- B.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di box ad uso autorimessa sito in Castelgerundo (LO) Via P. Nenni, 6.
Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 29,00**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 4, mappale 43, subalterno 10, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 25,00, piano S1, rendita: € 77,47.
Coerenze all'intorno: cortile comune; vano scala comune; altro box; cortile comune.

Occorre precisare che al piano seminterrato è stato riscontrato un locale di sgombero, il quale costituisce un bene comune del condominio, intestato pro-quota ai proprietari delle unità immobiliari. La quota di comproprietà riferibile all'unità immobiliare oggetto di stima, pari a 1/6, non risulta tuttavia ricompresa nel pignoramento e rimane pertanto estranea alla procedura esecutiva.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 4, mappale 43, subalterno 13, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 10,00, piano S1, rendita: € 15,49.

Gli immobili di cui trattasi sono stati oggetto di VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 11/10/2018 L.R. 11/12/2017 N. 29 (n. 5/2018), provenienti dal Comune di CAMAIRAGO (B456), sono stati trasferiti al Comune di CASTELGERUNDO sezione CAMAIRAGO (M393A).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi nelle vicinanze:	asilo nido (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), centro sportivo (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (buono).
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (60), autobus (0,300), autostrada (15), ferrovia (5,5), metropolitana (55)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati liberi. L'accesso è avvenuto in modo forzoso.

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**

GIUDICE DOTT. M. CAPOBIANCO
Curatore/Custode: Avv. Chiara Gigliotti
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione per ipoteca in rinnovazione** (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** contro ***** e ***** (in regime di comunione legale dei beni), a firma Notaio Dott. ***** in data 03/04/2006 ai nn. 41763/10874, iscritta a SPI di Cremona in data 27/03/2026 ai nn. 2856/509

Importo ipoteca: € 172.500,00

Importo capitale: € 115.000,00

- **Iscrizione originaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** contro ***** e ***** (in regime di comunione legale dei beni), a firma Notaio Dott. **** in data 03/04/2006 ai nn. 41763/10874, iscritta a SPI di Cremona in data 24/04/2006 ai nn. 4284/922

Importo ipoteca: € 172.500,00

Importo capitale: € 115.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** * contro ***** e ***** a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 18/02/2026 al n. 331, trascritto a SPI di Cremona in data 04/03/2026 ai nn. 1962/1415

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'appartamento nessuna difformità.

Nel box è assente il tramezzo interno previsto nel titolo assentito. La difformità, priva di effetti su volume e destinazione d'uso, è regolarizzabile tramite SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR 380/2001.

Costi stimati di regolarizzazione e oneri tecnici: € 2.500,00.

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:

nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni assunte presso l'attuale Amministratore risultano:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 750,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.256,71

Quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del C.C. pari complessivamente a 166,66 millesimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** e ***** (in regime di comunione legale dei beni) proprietari dal 03/04/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 03/04/2006 ai nn. 41762/10873, trascritto a SPI di Cremona in data 24/04/2006 ai nn. 4283/2441



Precedenti proprietari

***** e ***** proprietari dal 03/04/2006 al 11/02/2000 in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott.ssa ***** in data 11/02/2000 ai nn. 1171/790, trascritto a SPI di Cremona in data 15/02/2000 ai nn. 1212/755.

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale risulta agli atti la seguente pratica edilizia:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Camairago (Lo) P.E. n. 7/82 del 19/03/1982 Prot. N. 70
- Dichiarazione di Abitabilità P.E. n. 7/82 del 14/11/1983 Prot. N. 70

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di appartamento sito in Castelgerundo (LO) Via P. Nenni, 6.

Composto da: disimpegno centrale, soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi.

Posto al piano rialzato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 101,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 4, mappale 43, subalterno 1, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5, piano T, rendita: € 253,06

Coerenze all'intorno: cortile comune; altro appartamento; vano scala comune

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	91,34	1,00	91,34
Balconi	Sup. reale lorda	9,37	0,30	2,81
	Sup. reale lorda	100,71		94,15

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: non verificabili.
(Rif. P.E. 7/82)

Strutture verticali:

materiale: muratura doppio UNI/ c.a., condizioni: sufficienti. (Rif. P.E. 7/82)

Solai:

tipologia: solai in laterizio armato, condizioni: sufficienti. (Rif. P.E. 7/82)

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: laterizio armato, condizioni: non verificabili (Rif. P.E. 7/82)

Scale:

tipologia: a doppia rampa, materiale c.a., ubicazione: interna condizioni: buone
(Rif. P.E. 7/82)

Balconi:

tipologia c.a. materiale: c.a. condizioni: sufficienti (Rif. P.E. 7/82)

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio:

non presente

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: avvolgibili materiale
protezione: pvc, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno impiallacciato, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, condizioni: non verificabili.

Pareti esterne:

materiale: doppio UNI, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti

Pavim. Esterna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti

Porta di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, protezione: blindato, condizioni: scarse.

Nota: l'accesso forzoso ha comportato la sostituzione della serratura

Impianti:

Antenna collettiva:

tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

Gas:

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

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità:
da verificare.

GIUDICE DOTT. M. CAPOBIANCO
Curatore/Custode: Avv. Chiara Gigliotti
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

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

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

Nota: la caldaia murale è in pessime condizioni.

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

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di box ad uso autorimessa sito in Castelgerundo (LO)
Via P. Nenni, 6.
Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 29,00**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 4, mappale 43, subalterno 10, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 25,00, piano S1, rendita: € 77,47.
Coerenze all'intorno: cortile comune; vano scala comune; altro box; cortile comune.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box autorimessa	Sup. reale lorda	29,21	1,00	29,21
	Sup. reale lorda	29,21		29,21

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: non verificabili.
(Rif. P.E. 7/82)

Strutture verticali: materiale: muratura doppio UNI/ c.a., condizioni: sufficienti. (Rif. P.E. 7/82)

Solai: tipologia: solai in laterizio armato, condizioni: sufficienti. (Rif. P.E. 7/82)

Componenti edilizie e costruttive:

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

Porta di ingresso: tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata preverniciata, condizioni: scarse
tipologia: finestra, materiale: ferro verniciato, condizioni: sufficienti

Infissi interni:

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia/canalina a vista, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

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 del confronto di mercato (MCA), ritenuto il più adeguato in relazione alla natura dei beni e alla disponibilità di dati 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 Castelgerundo (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.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona, Ufficio Tecnico del Comune di Castelgerundo (Lo), Borsino Immobiliare, Listino Prezzi Immobili di Lodi e Provincia, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), Agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima per confronto di mercato:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	91,34	€ 600,00	€ 54.804,00
Balconi	2,81	€ 600,00	€ 1.686,00
	94,15		€ 56.490,00

- Valore corpo:	€ 56.490,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 56.490,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 56.490,00

B. Box autorimessa

Stima per confronto di mercato:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box autorimessa	29,21	€ 300,00	€ 8.763,00

- Valore corpo:	€ 8.763,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.763,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.763,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	100,71	€ 56.490,00	€ 56.490,00
B	Box autorimessa	29,21	€ 8.763,00	€ 8.763,00
			€ 65.253,00	€ 65.253,00

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, per adeguamenti anche impiantistici e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 9.787,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

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 dell'immobile 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:

€ 55.465,05

Valore dell'immobile 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:

€ 52.965,05

Relazione Lotto 001 creata in data 05/06/2026

il Perito
Geom. Maurizio Dante Bonà

GIUDICE DOTT. M. CAPOBIANCO
Curatore/Custode: Avv. Chiara Gigliotti
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

