TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

***

Contro

***

N. Gen. Rep. **26/2026**

Giudice Dott. Capobianco Massimo
Custode Giudiziario Dott. Pederzini Michele

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@piazzavittoria.it

Firmato Da: SCOTTI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3258b9c3b2056705fc3b870eabf07d20

Beni in Castelgerundo, sezione Camairago (LO) Via Pietro Nenni n. 4
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castelgerundo, sezione Camairago (LO) Via Pietro Nenni n. 4 (catastalmente Via Pietro Nenni n. 3).
L'immobile è collocato al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo) non servito da ascensore ed è così composto: soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, due camere da letto e due balconi.
L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **95 mq.**
L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castelgerundo (sez. Camairago) con il Foglio 4, Mappale 60, Subalterno 5, categoria A/3, classe 3, vani 5, piano 1, rendita: € 185,92.
Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: vuoto su cortile comune, vano scala comune e altra unità immobiliare.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Castelgerundo, sezione Camairago (LO) Via Pietro Nenni n. 4 (catastalmente Via Pietro Nenni n. 3).
Posta al piano terreno con accesso da corsello carraio a cielo aperto, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,70 m (larghezza) per 9,50 m (lunghezza) e 2,30 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **25 mq**. Si segnala che il varco di accesso è chiuso da basculante metallica che lascia un passaggio libero di 2,04 m (larghezza) per 1,93 m (altezza passaggio sotto basculante).
L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castelgerundo (sez. Camairago) con il Foglio 4, Mappale 60, Subalterno 11, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 25 mq, piano T, rendita € 77,47.
Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: cortile comune, autorimessa di terzi, cortile comune e vano scala comune.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nella disponibilità del custode delegato.

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:

- **Convenzione con il Comune di Camairago**
  Dall'atto di provenienza risulta la Convenzione stipulata con il Comune di Camairago portata dall'atto a firma del Notaio *** in data 14 aprile 1983, rep. n. 16881/958, registrata a Lodi il 4 maggio 1983 al n. 1569 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 14 maggio 1983 ai nn. 2965/2154.
  La predetta Convenzione è da ritenersi ad oggi priva di efficacia.

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 a favore di ***, contro ***, a firma del Notaio *** del 25.07.2007 rep. n. 5019/1927 iscritta a Cremona il 09.08.2007 ai nn. 10372/2687
  - Importo capitale: 65.000,00 €
  - Importo ipoteca: 130.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di *** contro ***, emesso dall'Ufficio Giudiziario Corte di Appello di Milano in data 20.02.2026 rep. n. 26, trascritto a Cremona in data 30.03.2026 nn. 2933/2094.

Firmato Da: SCOTTI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3258b9c3b2056705fc3b870eabf07d20

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***
4.2.4. Altre informazioni 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: **€ 830,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 7.271,91**
di cui relative all'ultimo biennio € 1.449,61
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Nessuna**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:
(Dal 25.07.2007 ad oggi)
*** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio *** in data 25/07/2007 rep. n. 5018/1926, trascritto a Cremona in data 09/08/2007 ai nn. 10371/5423.

6.2 Precedenti proprietari:
(Dal 10.06.2005 al 25.07.2007)
*** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in forza di atto giudiziario di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale Di Lodi del 10/06/2005 rep. n. 1316 e trascritto a Cremona il 31/10/2007 ai nn. 12722/6604.

*Si precisa che la restante quota di 1/2 di proprietà era già in capo alla sig.ra ***, in forza di atto tra vivi a firma del Notaio *** in data 19/02/1993 rep. n. 37714/4540, trascritto a Cremona il 09/03/1993 ai nn. 1726/1256.*
(Da data antecedente al ventennio al 10.06.2005)
*** e ***, per i diritti pari a 1/2 ciascuno in forza di atto tra vivi a firma del Notaio *** del 19/02/1993 rep. n. 37714/4540 e trascritto a Cremona in data 9/03/1993 ai nn. 1726/1256.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in cui gli immobili oggetti di pignoramento sono inseriti è stato realizzato in forza di licenza edilizia n. 5/1992 rilasciata dal Comune di Camairago in data 30/04/1992 e successiva variante n. 3/1993 rilasciata dal Comune di Camairago in data 25/03/1993.
Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con il prot. n. 2017/93 del 28/04/1997.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castelgerundo, sezione Camairago (LO) Via Pietro Nenni n. 4 (catastalmente Via Pietro Nenni n. 3).
L'immobile è collocato al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo) non servito da ascensore ed è così composto: soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, due camere da letto e due balconi.
L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **95 mq.**
L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castelgerundo (sez. Camairago) con il Foglio 4, Mappale 60, Subalterno 5, categoria A/3, classe 3, vani 5, piano 1, rendita: € 185,92.
Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: vuoto su cortile comune, vano scala comune e altra unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	86,30	1,00	86,30
Balconi	Sup. reale lorda	8,70	0,25	2,20
	Sup. reale lorda	**95,00**		**88,50**

Firmato Da: SCOTTI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3258b9c3b2056705fc3b870eabf07d20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a.
Strutture orizzontali:	materiale: c.a.
Travi:	materiale: c.a.
Solai:	tipologia: solai in laterocemento gettati in opera
Copertura	tipologia: a falde

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: in legno e vetro – protetti da tapparelle in pvc.
Infissi interni:	tipologia: porte in legno tamburato
Pavimentazione interna:	tipologia: piastrelle di gres

Impianti:

Ascensore:	assente
Idrico:	tipologia: sottotraccia
Gas:	tipologia: sottotraccia
Elettrico:	tipologia: sottotraccia
Termico:	tipologia: autonomo con radiatori.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Castelgerundo, sezione Camairago (LO) Via Pietro Nenni n. 4 (catastalmente Via Pietro Nenni n. 3).
Posta al piano terreno con accesso da corsello carraio a cielo aperto, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,70 m (larghezza) per 9,50 m (lunghezza) e 2,30 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **25 mq**. Si segnala che il varco di accesso è chiuso da basculante metallica che lascia un passaggio libero di 2,04 m (larghezza) per 1,93 m (altezza passaggio sotto basculante).
L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castelgerundo (sez. Camairago) con il Foglio 4, Mappale 60, Subalterno 11, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 25 mq, piano T, rendita € 77,47.
Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: cortile comune, autorimessa di terzi, cortile comune e vano scala comune.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	25,00	0,50	12,50
	Sup. reale lorda	**25,00**		**12,50**

Caratteristiche descrittive:

Componenti strutturali:

Strutture verticali:	materiale: blocchi in cls
Strutture orizzontali:	materiale: c.a.
Travi:	materiale: c.a.
Solai:	tipologia: solaio in lastre predalles

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna:	tipologia: battuto cemento
Infissi esterni:	tipologia: basculante

Impianti:

Elettrico:	tipologia: a vista

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.

Firmato Da: SCOTTI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3258b9c3b2056705fc3b870eabf07d20

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castelgerundo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona, ufficio tecnico di Castelgerundo, 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	€ 70.800,00	€ 70.800,00
B	**autorimessa**	25	€ 10.000,00	€ 10.000,00
				€ 80.800,00

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: **€ 12.120,00**
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: **€ 68.680,00**

Relazione lotto 001 creata in data 20/07/2026
Codice documento: E071-26-000026-001

il perito
Ing. Gianluca Scotti

Firmato Da: SCOTTI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3258b9c3b2056705fc3b870eabf07d20