
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da

Contro

N. Gen. Rep. **84/21**

Giudice dott.ssa **Maria Teresa Latella**
Custode Giudiziario dott. **Angelo Chioda**

ELABORATO PERITALE

Rev. del 28 marzo 2023

Tecnico incaricato: Ing. BRUNILDE CORNALBA

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 412

iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 36

C.F. CRNBNL75M54C816J- P.Iva 03897420968

con studio in Lodi (Lo) Corso Giuseppe Mazzini 39

telefono: 0371439044

cellulare: 335287181

email: brunilde.cornalba@aebstudiotecnico.it



Beni in Livraga (LO), Cascina Campazzino, snc

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 8.567/10.000 dell'abitazione con annessa cantina al piano terra e primo facente parte del complesso rurale sito in comune di Livraga – Cascina Campazzino, snc.

L'abitazione con accesso diretto dal cortile interno si sviluppa su due piani fuori terra ed è composta da:

- Piano terra: cucina, soggiorno e bagno, nonché cantina, due ripostigli e portico (tutti gli accessori sono dotati di accesso indipendente sempre dal cortile interno).
- Piano primo: tre camere da letto e due locali adibiti a sottotetto non abitabile, nonché legnaia.

L'unità abitativa è in scarso stato di manutenzione e in evidente stato di abbandono come tutti gli altri locali annessi.

L'unità abitativa si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 163,00 escluso ogni tipo di locale accessorio.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del comune di Livraga come segue:

- Intestato a ***** (per la quota di 5.700/10.000) nata a ***** il ***** c.f. ***** (esecutata) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (esecutato) e ***** (per la quota di 1.434/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (esecutato) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (comproprietario)
- Abitazione: Foglio 1 particella 12 subalterno 703, categoria A/3, classe 4, vani 5,5 piano T-1, rendita: euro 238,60;

Coerenze:

- dell'intero subalterno al piano terra da nord in senso orario: terreno alla particella 119, cortile alla particella 119, sub. 706, sub. 705;
- dell'intero subalterno al piano primo da nord in senso orario: terreno alla particella 119, cortile alla particella 119, sub. 706.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- B.** Piena proprietà per la quota di 8.567/10.000 del box a piano terra facente parte del complesso rurale sito in comune di Livraga – Cascina Campazzino, snc.

Il box sviluppa una superficie lorda di circa 23 mq.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del comune di Livraga come segue:

- Intestato a ***** (per la quota di 5.700/10.000) nata a ***** il ***** c.f. ***** (esecutata) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (esecutato) e ***** (per la quota di 1.434/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (esecutato) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (comproprietario)
- Box: Foglio 1 particella 12 subalterno 704, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 23 mq, piano T, rendita: euro 44,78;

Coerenze:

- Del box da nord in senso orario: terreno alla particella 119, cantina sub. 703, cortile alla particella 119, abitazione sub. 703.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- C.** Piena proprietà per la quota di 8.567/10.000 dei fabbricati agricoli facenti parte del complesso rurale sito in comune di Livraga – Cascina Campazzino, snc.

Il bene in oggetto è costituito da tre corpi di fabbrica, un silos, un'area cortilizia ed un'area verde.

Sul lato destro della strada d'ingresso alla proprietà è situata la stalla più recente rispetto al resto del complesso rurale collegato con deposito di letame, prima utilizzata per il ricovero di bovini, ma attualmente dismessa e utilizzata per il ricovero di conigli da esposizione. Detta



struttura è in scarso stato di manutenzione ed in evidente stato di abbandono. A seguire è ubicata la struttura originaria del complesso rurale costituita da un porticato (prima utilizzato come stalla e poi utilizzato per il ricovero di attrezzi e fieno), da locali adibiti a deposito e da un silos. Anche detta porzione è priva di manutenzione e in evidente stato di abbandono. Sul lato sinistro della strada di accesso è collocata una piccola porzione di stalla attualmente utilizzata al ricovero di alcuni bovini (numero 5 bovini di proprietà del figlio del debitore come da lui stesso dichiarato durante l'accesso). Si è rilevata la presenza di coperture in eternit nello specifico quella della stalla di recente costruzione e quella della porzione di stalla utilizzata per il ricovero di bovini. A miglior precisazione di quanto sopra descritto si allega alla presente la documentazione fotografica e planimetrica catastale.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del comune di Livraga come segue:

- Intestato a ***** (per la quota di 5.700/10.000) nata a ***** il ***** c.f. ***** (esecutata) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (esecutato) e ***** (per la quota di 1.434/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (esecutato) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (comproprietario)
- Fabbricati agricoli: Foglio 1 particella 17 subalterno 701, graffato alla particella 119, categoria D/10, rendita: euro 4.198,00.

Coerenze:

- dell'intero bene da nord in senso orario: particella 20, particella 120, strada Campazzino, particella 196, particella 15, particella 12, particella 8, terreno in altro foglio catastale.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- D.** Piena proprietà per la quota di 8.567/10.000 del terreno facente parte del complesso rurale sito in comune di Livraga – Cascina Campazzino, snc.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del comune di Livraga come segue:

- Intestato a ***** (per la quota di 5.700/10.000) nata a ***** il ***** c.f. ***** (esecutata) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (esecutato) e ***** (per la quota di 1.434/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (esecutato) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (comproprietario)
- Terreno: Foglio 1 particella 120, qualità seminativo irriguo, superficie 360 mq, RD euro 3,22, RA euro 1,86.

Coerenze:

- Del terreno da nord in senso orario: terreno alla particella 20, via Campazzino, particella 119.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in zona periferica agricola a traffico locale limitato con ampia possibilità di parcheggio.

Servizi della zona: i servizi garantiti dal comune di appartenenza sono scuola materna, scuola elementare, scuola media, negozi al dettaglio, farmacia.

La zona è sprovvista di opere di urbanizzazione primaria: non sono presenti allacciamenti alla pubblica fognatura e all'acquedotto. L'acqua potabile è garantita da un pozzo che a detta del debitore risulta autorizzato, ma del quale non è stato possibile reperire alcuna documentazione. Sono invece presenti opere di urbanizzazione secondarie.

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica a prevalente destinazione residenziale e agricola con buona possibilità di sosta dei veicoli.



I principali centri limitrofi: Lodi, Piacenza.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (10 Km Ospedaletto), bus (700 mt).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

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: *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 gravante sul bene contraddistinto al Fg. 1 particella 119 e particella 17 sub. 701

Iscrizione di ipoteca legale derivante da avviso di addebito esecutivo del ***** n. rep. ***** a favore di ***** c.f. ***** contro ***** nata a ***** il ***** c.f. ***** per la quota di proprietà di 5.700/10.000 iscritta a Lodi il ***** ai nn. *****.

importo capitale: 37.065,87 euro

Ipotecche gravanti su tutti i beni oggetto di pignoramento

Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del ***** rep. ***** a favore di ***** c.f. ***** contro ***** (per la quota di 5.700/10.000) nata a ***** il ***** c.f. ***** e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** e ***** (per la quota di 1.434/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** iscritta a Lodi il ***** ai nn. *****.

importo capitale: 23.398,08 euro

Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del ***** rep. ***** a favore di ***** c.f. ***** contro ***** (per la quota di 5.700/10.000) nata a ***** il ***** c.f. ***** e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** e ***** (per la quota di 1.434/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** iscritta a Lodi il ***** ai nn. *****.

importo capitale: 18.137,00 euro

Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del ***** rep. ***** a favore di ***** c.f. ***** contro ***** (per la quota di 5.700/10.000) nata a ***** il ***** c.f. ***** e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** e ***** (per la quota di 1.434/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** iscritta a ***** il ***** ai nn. *****.

importo capitale: 3.182,63 euro

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili a favore di ***** c.f. ***** contro ***** (per la quota di 5.700/10.000) nata a ***** il ***** c.f. ***** e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** e ***** (per la quota di 1.434/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** a firma del Tribunale di Lodi in data ***** rep. n. ***** trascritto a ***** in data ***** ai nn. *****.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione di Atto amministrativo di servitù Coattiva del ***** n. ***** gravante sul bene di cui al Fg. 12 particella 12 sub. 703 a favore di ***** c.f. ***** (*****).
contro ***** nata a ***** il ***** c.f. ***** e ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** e ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** e ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** e ***** nato a ***** il ***** c.f. *****.



- Abitazione: Foglio 1 particella 12 subalterno 703, categoria A/3, classe 4, vani 5,5 piano T-1, rendita: euro 238,60;

L'intero edificio è stato realizzato ante 01 settembre 1967.

Altezze nette interne delle porzioni immobiliari: abitazione h. 3,15 m, cantina h. 2,90 m, ripostigli h. 2,00 m. portico h. 3,00, legnaia h. 1,70.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
abitazione	terra/ primo	fg. 1 mapp. 12 sub. 703	163,00	1,00	163,00
cantina			28,00	0,30	8,40
ripostigli			10,00	0,20	2,00
portico			17,00	0,20	3,40
solaio			51,00	0,50	25,50
legnaia			26,00	0,20	5,20
TOTALE					295,00

Caratteristiche descrittive:

caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: mattoni pieni
<i>Solai</i>	tipologia: legno e cemento
<i>Copertura</i>	tipologia: tegole in cotto
componenti edilizi e costruttivi	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: anta a battente singola e doppia materiale: legno e vetro singolo protezione: persiane condizioni: scarse
<i>Serramenti interni</i>	tipologia: battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: a due battenti materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: marmette o altro materiale ceramico pavimenti bagni: monocottura condizioni: scarse
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: scarse
impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: non presente condizioni: - conformità: - impianto -
<i>Gas</i>	tipologia: non presente alimentazione: - condizioni: - conformità: -
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: certificazione di conformità da verificare.
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: pozzo privato condizioni: scarse conformità: -



Termico tipologia: non presente
diffusori: -
condizioni: -
conformità: -

accessori

nessuno

Descrizione del box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 8.567/10.000 del box a piano terra facente parte del complesso rurale sito in comune di Livraga – Cascina Campazzino, snc.

Il box sviluppa una superficie lorda di circa 23 mq.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del comune di Livraga come segue:

- Intestato a ***** (per la quota di 5.700/10.000) nata a ***** il ***** c.f. ***** (**esecutata**) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (**esecutato**) e ***** (per la quota di 1.434/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (**esecutato**) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (**comproprietario**)
- Box: Foglio 1 particella 12 subalterno 704, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 23 mq, piano T, rendita: euro 44,78.

L'intero edificio è stato realizzato ante 01 settembre 1967.

Altezze nette interne del box. 2,90 m.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
box	terra	fg. 1 mapp. 12 sub. 704	23,00	0,50	11,50
TOTALE			23,00		11,50

Caratteristiche descrittive:

caratteristiche strutturali

Strutture verticali materiale: mattoni pieni

Solai tipologia: legno e calcestruzzo

Copertura tipologia: tegole in cotto

componenti edilizi e costruttivi

Serramenti esterni tipologia: a due battenti in legno

condizioni: scarse

Pavimentazione interna pavimento generale: battuto di cemento

condizioni: scarse

impianti

Elettrico tipologia: impianto elettrico a vista

tensione: 220V

condizioni: scarse

conformità: certificazione di conformità da verificare

nessuno

Descrizione dei fabbricati rurali di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 8.567/10.000 dei fabbricati agricoli facenti parte del complesso rurale sito in comune di Livraga – Cascina Campazzino, snc.

Il bene in oggetto è costituito da tre corpi di fabbrica, un silos, un'area cortilizia ed un'area verde.

Sul lato destro della strada d'ingresso alla proprietà è situata la stalla più recente rispetto al resto del complesso rurale collegato con deposito di letame, prima utilizzata per il ricovero di bovini, ma



attualmente dismessa e utilizzata per il ricovero di conigli da esposizione. Detta struttura è in scarso stato di manutenzione ed in evidente stato di abbandono. A seguire è ubicata la struttura originaria del complesso rurale costituita da un porticato (prima utilizzato come stalla e poi utilizzato per il ricovero di attrezzi e fieno), da locali adibiti a deposito e da un silos. Anche detta porzione è priva di manutenzione e in evidente stato di abbandono.

Sul lato sinistro della strada di accesso è collocata una piccola porzione di stalla attualmente utilizzata al ricovero di alcuni bovini (numero 5 bovini di proprietà del figlio del debitore come da lui stesso dichiarato durante l'accesso).

Si è rilevata la presenza di coperture in eternit nello specifico quella della stalla di recente costruzione e quella della porzione di stalla utilizzata per il ricovero di bovini.

A miglior precisazione di quanto sopra descritto si allega alla presente la documentazione fotografica e planimetrica catastale.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del comune di Livraga come segue:

- Intestato a ***** (per la quota di 5.700/10.000) nata a ***** il ***** c.f. ***** (esecutata) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (esecutato) e ***** (per la quota di 1.434/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (esecutato) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (comproprietario)
- Fabbricati agricoli: Foglio 1 particella 17 subalterno 701, graffato alla particella 119, categoria D/10, rendita: euro 4.198,00.

L'intero edificio è stato realizzato in parte ante 01 settembre 1967 ed in parte con pratica edilizia di cui al punto 7.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
stalla nuova	terra	fg. 1 mapp. 17 sub. 701 fg. 1 mapp. 119	592,00	1,00	592,00
stalla vecchia					
portici e ricoveri			600,00	0,70	420,00
stalla piccola			60,00	0,50	30,00
area verde e cortilizia			1.900,00	0,05	95,00
TOTALE			3.152,00		1.137,00

Caratteristiche descrittive:

caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: mattoni pieni / cemento armato
<i>Solai</i>	tipologia: legno e calcestruzzo / cemento armato
<i>Copertura</i>	tipologia: tegole in cotto/eternit
impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: certificazione di conformità da verificare
accessori	
	nessuno

Descrizione del terreno di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 8.567/10.000 del terreno facente parte del complesso rurale sito in comune di Livraga – Cascina Campazzino, snc.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del comune di Livraga come segue:

- Intestato a ***** (per la quota di 5.700/10.000) nata a ***** il ***** c.f. ***** (esecutata) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (esecutato) e ***** (per la quota di 1.434/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (esecutato) e ***** (per la quota di 1.433/10.000) nato a ***** il ***** c.f. ***** (comproprietario)



- Terreno: Foglio 1 particella 120, qualità seminativo irriguo, superficie 360 mq, RD euro 3,22, RA euro 1,86.

destinazione	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
seminativo irriguo	fg. 1 mapp. 120	360,00	1,00	360,00
TOTALE		360,00		360,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adatterà il 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 la grave attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Livraga, Agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

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

È stato tenuto conto dello stato di abbandono delle strutture e degli impianti (in parte mancanti, l'abitazione è priva di impianto di riscaldamento), nonché della tipologia di attrezzature per la stabulazione adottate per le stalle e della presenza delle coperture in amianto.

Stante il giudizio di indivisibilità espresso nella causa civile 1652/2022 R.G., si procede alla valutazione economica dell'intero compendio, non considerando le quote di proprietà dei debitori.

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	abitazione	207,50	€ 90,00	€ 18.675,00	0,86	€ 15.998,87
B	box	44,78	€ 70,00	€ 3.134,60	0,86	€ 2.685,41
C	fabb. Rurali	1.137,00	€ 130,00	€ 147.810,00	0,86	€ 126.628,83
D	terreno	360,00	€ 0,50	€ 180,00	0,86	€ 154,21
TOTALE		207,50	€	€ 169.799,60		€ 145.467,32

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.	€ 25.469,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.	€ 1.000,00
Riduzione per vendita di una quota parziale	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 144.329,66
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.	€ 143.329,66

