

**MAURIZIO DANTE BONA'**

**GEOMETRA**

**VIA CASE BRAILA, 1/C - 26900 - BORGHETTO LODIGIANO (LO)**

**TEL/FAX 037180291- e-mail: [studiotecnicobona@gmail.com](mailto:studiotecnicobona@gmail.com) -**

**TRIBUNALE DI LODI**

**Esecuzione Forzata**

**promossa da:**

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

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

**N. Gen. Rep. 122/2025**

**GIUDICE DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO**

**Custode Giudiziario Avv. Matteo Boneschi**

**-oOo-**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**ALLEGATO A PRIVACY**

**1 - DESCRIZIONE DEI BENI**

**A)** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di appartamento su due livelli sito in Livraga (Lo) Via Trento Trieste, 20/C.

Composto da due locali e servizi al piano terra; e da due locali e servizi al piano primo, con annessi cortile e area pertinenziale.

Posto al piano terzo/primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 143,00, compresi cortile e area pertinenziale.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 8, mappale 273, subalterno 702, graffato al mappale 272 del foglio 8, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, piano T-1, rendita: € 260,29

Coerenze dell'appartamento in contorno ed in senso orario: altri beni al mappale 272; altri beni al mappale 272 su due lati; proprietà di terzi al mappale 273. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Coerenze dell'area di pertinenza in contorno ed in senso orario: beni al mappale 273; mappale 238; proprietà di terzi sugli altri lati. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**B)** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di box ad uso autorimessa sito in Livraga (Lo) Via Trento Trieste, 20/C.

Posto al piano primo terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 15,00**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 8, mappale 271, subalterno 702, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 30,00, piano T, rendita: € 79,02.

Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario: proprietà di terzi; area di manovra; proprietà di terzi e chiudere ancora proprietà di terzi.

**2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, risulta in archivio la seguente pratica edilizia (come da dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale):

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) del 22/08/2018 Prot. N. 5739 per lavori di: "creazione nuovo bagno di servizio e piccole modifiche a tramezzature interne al piano terra".

### **Conformità urbanistica:**

la conformità urbanistica può essere verificata confrontando lo stato dei luoghi con l'unica pratica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico, ovvero una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) presentata per l'esecuzione di piccole modifiche interne e per la realizzazione di un nuovo bagno di servizio al piano terra dell'appartamento.

Dall'analisi dello stato attuale, tuttavia, al piano terra non risulta realizzato il divisorio previsto dal suddetto titolo edilizio per delimitare il bagno di servizio.

Regolarizzabile mediante costruzione di muro divisorio tra bagno e ripostiglio come da titolo assentito.

### **Oneri di regolarizzazione € 2.000,00**

Relativamente al piano primo non è possibile accertare la conformità urbanistica in quanto l'Ufficio Tecnico non ha rinvenuto pratiche edilizie afferenti alla costruzione dell'immobile. Anche per il fabbricato adibito a boxes non è possibile accertare la conformità urbanistica, poiché l'Ufficio Tecnico non ha reperito pratiche edilizie relative alla sua realizzazione.

### **Conformità catastale:**

dal confronto tra le planimetrie catastali in banca dati e lo stato dei luoghi, relativamente all'appartamento si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra sia al primo piano, oltre ad un diverso dimensionamento e una diversa rappresentazione grafica della veranda; relativamente al box, si rileva un maggior dimensionamento della larghezza interna, determinando una superficie totale maggiore.

Regolarizzabile mediante presentazione pratica DOCFA

### **Oneri tecnici e oneri catastali € 1.000,00**

### **Oneri totali di regolarizzazione: € 3.000,00**

## 3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

### **Proprietà**

\*\*\*\*\* proprietaria in forza di Atto di compravendita a firma Notaio Dott. \*\*\*\*\* in data 11/11/2010 ai nn. 81696/24693, trascritto a SPI di Lodi in data 01/12/2010 ai nnn. 20392/11484

### **Stato di possesso:**

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dalla debitrice e dalla figlia minorenni.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate risulta depositato un contratto di locazione stipulato in data 30/04/2025 tra \*\*\*\*\* (locatrice) e \*\*\*\*\* (conduttore), registrato all'Ufficio Territoriale di Lodi (Lo) in data 29/05/2025 al n. 2102 serie 3T. Il contratto ha durata quadriennale dal **02/05/2025 al 01/05/2029** e prevede un canone annuo di **€ 3.000,00**.

Dal certificato storico di residenza emerge che il conduttore non ha mai trasferito la propria residenza nell'immobile oggetto di pignoramento.

In ottemperanza alla disposizione del G.E. del 05/02/2026, il sottoscritto perito estimatore, ai fini dell'opponibilità del contratto di locazione alla Procedura, procede alla valutazione del canone di locazione.

La ricerca del valore locativo di mercato è stata condotta mediante il metodo comparativo fondato su:

- rilevazioni dei canoni richiesti per immobili simili tramite consultazione dei principali portali immobiliari;

- colloqui informali con operatori immobiliari attivi nel territorio di Livraga

- applicazione di correttivi relativi a superficie, stato manutentivo, ubicazione e caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale metodologia rappresenta l'unica concretamente praticabile in quanto finalizzata ad individuare il giusto prezzo ai sensi dell'art. 2923 c.c.; non essendo disponibili banche dati pubbliche dei canoni effettivamente praticati né essendo ammissibili l'utilizzo di fonti non conformi ai criteri richiesti dalla giurisprudenza.

Alla luce delle indagini svolte, delle fonti di mercato consultate e dei criteri estimativi adottati, è possibile formulare una valutazione circa la congruità del canone di locazione pattuito.

L'analisi comparativa del canone richiesti per beni simili, integrata dalle informazioni raccolte tramite colloqui con operatori immobiliari attivi nel territorio, ha consentito di individuare un valore locativo di mercato compreso tra € 6.000,00 e € 7.200,00 annui, con valore medio pari a € 6.600,00.

Tale valore rappresenta il giusto prezzo ai sensi dell'art.2923 c.c., inteso come corrispettivo normale e non anomalo per la locazione di un immobile avente caratteristiche analoghe. Applicando il criterio previsto dal comma 3 dell'art. 2923 c.c., secondo cui un contratto concluso a un prezzo inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo non raggiunge la soglia minima di congruità, si ottiene un valore di riferimento pari a € 4.400,00 annui. Il canone pattuito tra le parti, pari a € 3.000,00 annui, risulta inferiore a tale limite, discostandosi dal valore di mercato di oltre un terzo.

Pertanto, sulla base degli elementi raccolti e delle norme richiamate, si conclude che il canone pattuito dev'essere qualificato come canone vile.

Nel corso delle operazioni peritali, la locatrice ha dichiarato che il conduttore ha sospeso improvvisamente il versamento del canone contrattuale; pertanto, la stessa locatrice ha continuato ad abitare l'immobile in qualità di proprietaria.

Si evidenzia che il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente alla notifica del pignoramento.

#### 4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

##### *Iscrizioni:*

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di \*\*\*\*\* a firma Notaio Dott. \*\*\*\*\* in data 11/11/2010 ai nn. 81697/24694, iscritta a SPI di Lodi in data 01/12/2010 ai nn. 20395/5149

- Iscrizione giudiziale derivante da ipoteca della riscossione ruolo a favore di \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* in data 29/11/2021 ai nn. 1217/13521, iscritta a SPI di Lodi in data 30/11/2021 ai nn. 21500/4060.

##### *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\*\*\* a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 25/06/2025 ai nn. 2133/2025, iscritto a SPI di Lodi in data 28/07/2025 ai nn. 13695/9180

#### 5 - VALORE

Valore di stima	<b>Euro 99.572,00</b>
Decurtazioni:	
1) riduzione del valore del 15%	Euro 14.935,80
2) Decurtazione per regolarizzazione urbanistica e catastale	Euro 3.000,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b>Euro 81.636,20</b>

**Prezzo base d'asta del lotto:** verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.

Il Perito

Geom. M.D. Bonà

