
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

E PER ESSA *****

Contro

N. Gen. Rep. 122/25

GIUDICE DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO
Custode Giudiziario Avv. Matteo Boneschi

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: 037180291

email: studiotecnicobona@gmail.com



Beni in LIVRAGA (LO) VIA TRENTO TRIESTE, 20/C
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- 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 terra/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 n. 20/C.
Posto al piano 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 del box in contorno ed in senso orario: altri beni al mappale 343; proprietà di terzi; altri beni al mappale 272; altri beni al mappale 271. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi nelle vicinanze:	asilo nido (buono), 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 (50), metropolitana (46), autobus (0,300), autostrada (6), ferrovia (16)

3. 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. 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:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** , contro ***** 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

Importo ipoteca: € 119.463,75

Importo capitale: € 79.642,50

Durata: 30anni

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

Importo ipoteca: € 1.085.050,18

Importo capitale € 542.525,09

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** contro ***** 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

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:*

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.

4.3.2. *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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni assunte presso la debitrice non risulta la nomina di un Amministratore Condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
- 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: (ultimo biennio) € 0,00

5.1 L'Attestato di Prestazione Energetica N. 98030-000028/10 è scaduto nel 2020. In banca dati Cened non risulta il relativo rinnovo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** proprietaria dal 11/11/2010 ad oggi 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 nn. 20392/11484

Precedenti proprietari

-***** per la quota di 1/2 proprietaria dal 11/11/2010 al 04/01/1983 in forza di Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione nn. 96/210 (nella nota di trascrizione manca la data), trascritto a SPI di Lodi in data 08/09/1984 ai nn. 9124/6462

Risulta atto di accettazione tacita di eredità in morte di ***** per la quota di 1/2 a firma Notaio Dott. ***** in data 11/10/2010 ai nn. 81696/24693 e trascritto a SPI di Lodi in data 01/12/2010 ai nn. 20393/11485.

- ***** per la quota di 1/2 proprietaria dal 11/11/2010 al 06/12/2009 in forza di Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione nn. 5/9990/10 in data 11/01/2010, trascritto a SPI di Lodi in data 11/03/2010 ai nn. 4083/2267



Risulta atto di accettazione tacita di eredità in morte di ***** per la quota di 1/2 a firma Notaio Dott. ***** in data 11/10/2010 ai nn. 81696/24693 e trascritto a SPI di Lodi in data 01/12/2010 ai nn. 20394/11486

- ***** per la quota di 1/2 e ***** per la quota di 1/2, proprietarie **dal 06/12/2009 al 04/01/1983** in forza di Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione nn. 96/210 (nella nota di trascrizione manca la data), trascritto a SPI di Lodi in data 08/09/1984 ai nn. 9124/6462

Risulta atto di accettazione tacita di eredità in morte di ***** per la quota di 1/2 a firma Notaio Dott. ***** in data 11/10/2010 ai nn. 81696/24693 e trascritto a SPI di Lodi in data 01/12/2010 ai nn. 20393/11485.

- ***** per la quota di 1/1 proprietario **dal 04/01/1983 al 10/04/1965** in forza di contratto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 10/04/1965 ai nn. 968/98, trascritto a SPI di Lodi in data 09/10/1965 ai nn. 6268/4181.

Poiché sugli immobili è attualmente pendente una procedura esecutiva immobiliare, e trattandosi di beni all'epoca realizzati nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica (ex Gescal), il creditore procedente ha provveduto ad effettuare la prescritta comunicazione agli uffici competenti del Comune di Livraga e all'Ente erogatore del finanziamento territorialmente competente (ALER di Lodi), ai sensi dell'art. 1, comma 376, della Legge 178/2020.

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale risulta in archivio la seguente pratiche edilizie (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"

Descrizione appartamento di cui al punto 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 terra/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

Coerenze dell'area di pertinenza in contorno ed in senso orario: beni al mappale 273; mappale 238; proprietà di terzi sugli altri lati.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento su due livelli	Sup. reale lorda	75,64	1,00	75,64
Veranda	Sup. reale lorda	3,15	0,30	0,95
Cortile	Sup. reale lorda	25,21	0,10	2,52
Area pertinenziale	Sup. reale lorda	38,88	0,10	3,89
	Sup. reale lorda	142,88		83,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non verificabile, materiale: c.a., condizioni: non verificabili.

Strutture verticali:

materiale: muratura/ c.a., condizioni: sufficienti

Solai:

tipologia: solai non verificabili, condizioni: non verificabili

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale c.a., ubicazione: interna condizioni: sufficienti

Balconi:

non presenti

Componenti edilizie e costruttive:

GIUDICE DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO

Curatore/Custode: Avv. Matteo Boneschi

Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



<i>Cancello:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: acciaio verniciato, apertura: manuale, condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, protezione: inferriate in ferro verniciato al piano terra, condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno condizioni: scarse al piano primo
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: a battente, materiale: pvc, condizioni: buone al piano primo
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tegole marsigliesi in cotto, condizioni: non verificabili. materiale: blocchi in laterizio, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti Si riscontrano infiltrazioni dalla copertura e fenomeni di umidità localizzata sul soffitto del bagno e della camera adiacente. I costi di risanamento e riparazione s'intendono compresi nella riduzione del 15% applicato sul valore di stima.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: ghiaia/marmittoni in sasso lavato, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica/grès porcellanato/graniglia di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato condizioni: buone
Impianti:	
<i>Antenna:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare
<i>Impianto di climatizzazione:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, diffusore: split, condizioni non verificabili, conformità: da verificare

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

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

Posto al piano 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 del box in contorno ed in senso orario: altri beni al mappale 343; proprietà di terzi; altri beni al mappale 272; altri beni al mappale 271. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box autorimessa	Sup. reale lorda	15,04	1,00	15,04
	Sup. reale lorda	15,04		15,04

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura intonacata, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: tetto a falda unica, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: lastre in cemento-amianto, condizioni: non verificabili

GIUDICE DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO

Curatore/Custode: Avv. Matteo Boneschi

Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse
Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata preverniciata, condizioni: scarse

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto precisa di aver valutato gli immobili oggetto di perizia considerando la loro ubicazione, il contesto territoriale, le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, il livello delle finiture interne ed esterne, gli accessori pertinenziali, lo stato manutentivo complessivo, la conservazione degli impianti e le condizioni igienico-sanitarie riscontrate. Per la determinazione del valore è stato adottato il metodo del confronto, basato sulla comparazione tra gli immobili stimati e altri beni con caratteristiche analoghe appartenenti allo stesso segmento di mercato

Sono state svolte ricerche mirate per individuare le compravendite di immobili simili avvenute nel Comune di Livraga (Lo) negli ultimi 24 mesi, integrando tali dati con le quotazioni desunte dalle fonti indicate nel punto successivo.

È stata inoltre analizzata l'evoluzione del mercato immobiliare locale, con particolare attenzione alla reale commerciabilità dei beni oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona, Ufficio Tecnico del Comune di Livraga (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 sintetica comparativa:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento su due livelli	75,64	€ 1.100,00	€ 83.204,00
Veranda	0,95	€ 1.100,00	€ 1.045,00
Cortile	2,52	€ 1.100,00	€ 2.772,00
Area pertinenziale	3,89	€ 1.100,00	€ 4.279,00
	83,00		€ 91.300,00
- Valore corpo:			€ 91.300,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 91.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 91.300,00

B. Box autorimessa

Stima sintetica comparativa:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box autorimessa	15,04	€ 550,00	€ 8.272,00
- Valore corpo:			€ 8.272,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 8.272,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 8.272,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e pertinenza	142,88	€ 91.300,00	€ 91.300,00
B	Box autorimessa	15,04	€ 8.272,00	€ 8.272,00
			€ 99.572,00	€ 99.572,00

8.4. Adeguamento 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:

€ 14.935,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

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:

€ 84.636,20

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:

€ 81.636,20

Relazione Versione Aggiornata creata in data 14/02/2026

il Perito
Geom. Maurizio Dante Bonà

GIUDICE DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO
Curatore/Custode: Avv. Matteo Boneschi
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

