

**DOTT. ING. WALTER FERRARI**  
Studio di Ingegneria Edile e Architettura  
Via XXV Aprile n° 23 Livraga (LO)  
Tel e Fax: 0377-87760 Cell: 338-2213269  
mail: valferra@libero.it Pec: walter.ferrari@ingpec.eu

## **TRIBUNALE DI LODI**

**CAUSA R.G. N°1870/2024**  
**Giudice: Dott.ssa LUISA DALLA VIA**

Attore: **OMISSIS**  
Convenuto Principale: **OMISSIS**  
Convenuto Comproprietario: **OMISSIS**

**Immobili: Casa indipendente con annessi portico esterno, area esterna di pertinenza esclusiva e rustico in corpo staccato con piccolo portichetto siti in Località Cà Dè Lunghi n°16, Borghetto Lodigiano (LO)**



**ELABORATO PERITALE DEL C.T.U.**



**C.T.U.: Dott. Ing. Walter Ferrari**

Pag. 1 di 15

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al N°396  
Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Lodi al N°27/F  
Iscritto all'Elenco dei Certificatori della Regione Lombardia al N°3882  
Perizie e consulenze tecniche: Esecuzioni Immobiliari, Fallimenti, Contenziosi, ATP, Concordati Preventivi  
Progettazione architettonica, direzione lavori, certificazione energetica.

## **PREMESSO**

- Che l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Luisa Dalla Via all'udienza del 17 gennaio 2025 nominava C.T.U. nel procedimento in epigrafe il sottoscritto Dott. Ing. Walter Ferrari con studio in Livraga, via XXV Aprile n°23, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n°396.
- Che con comunicazione depositata in data 27 gennaio 2025 il sottoscritto in qualità di esperto, prestava giuramento in via telematica.
- Che l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Luisa Dalla Via con verbale del 17 gennaio 2025, sottoponeva allo scrivente il seguente quesito: *“determini il CTU, anche mediante aggiornamento della perizia di stima già depositata nel procedimento RGE 240/2023, tenuto conto della non comoda divisibilità del bene, il valore dell'intero immobile sito in Borghetto Lodigiano (LO), Cascina Cà de Lunghi n°16, in comproprietà nella misura del 50% ciascuno tra i coniugi Sig. **OMISSIS** e Sig.ra **OMISSIS**, odierni convenuti”*.
- Che in data 03 marzo 2025 alle ore 15,00 presso gli immobili oggetto della presente vertenza siti in Borghetto Lodigiano (LO) Località Cà de Lunghi n°16, il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali alla presenza del Sig. **OMISSIS** e della Sig.ra **OMISSIS**. In quell'occasione lo scrivente ha effettuato un sopralluogo agli immobili verificando lo stato dei luoghi ed eseguendo un dettagliato rilievo fotografico. (VEDASI VERBALE SOPRALLUOGO – ALLEGATO N°01).

Tutto quanto sopra premesso il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuati tutti i dovuti sopralluoghi agli immobili esaminandone le caratteristiche, le

superfici, i materiali, lo stato di conservazione, effettuate tutte le indagini presso gli Uffici Pubblici competenti, avendo svolto tutti gli accertamenti ritenuti opportuni, ha provveduto a redigere il presente Elaborato Peritale che si pregia di esporre di seguito:

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

**Casa indipendente con annessi portico esterno, area esterna di pertinenza esclusiva e rustico in corpo staccato con piccolo portichetto**, siti in Borghetto Lodigiano (LO), Località Ca' De' Lunghi n°16. La casa è disposta su due livelli (piano terra e piano primo), al piano terra è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due ripostigli, disimpegno, bagno, locale adibito a cantina, locale di sgombero e portico esterno; al piano primo è composta da disimpegno, due camere da letto (di cui una con piccola cabina armadio), due bagni, locale soffitta, locale cabina armadio, locale ripostiglio. I due piani sono collegati tra loro da due scale interne (di cui una a chiocciola). La casa possiede come pertinenze esclusive un'area esterna ed un rustico in corpo staccato con piccolo portichetto.

La Casa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **388,18** (comprensiva del portico esterno e dei locali adibiti a sgombero e ripostiglio).

La Superficie lorda complessiva del Rustico in corpo staccato è pari a circa mq. 33,60; tale rustico possiede un piccolo portichetto avente superficie di circa mq. 14,56.

La Superficie dell'Area esterna di pertinenza esclusiva è pari a circa mq. 1.355,70

L'accesso a tali immobili avviene da Località Ca' De' Lunghi n°16

Gli immobili oggetto della presente stima sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati: intestati ad **OMISSIS** e **OMISSIS**, Foglio 8 mappale 151

subalterno 703, categoria A/4, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale Totale: 406 mq - totale escluse aree scoperte 343 mq, posto al piano T-1°, Cascina Ca' De' Lunghi n°16, rendita: € 268,56. (per la Casa indipendente con area esterna di pertinenza esclusiva e portico esterno).

Si precisa che tali beni hanno assunto l'identificativo Sub.703 sopra indicato a seguito di pratica catastale presentata dallo scrivente allo scopo di aggiornare le planimetrie catastali allo stato dei luoghi attuale, a seguito di tale aggiornamento infatti sono stati soppressi i subalterni 701 e 702 ed è stato creato l'attuale subalterno 703.

Coerenze in corpo: Via Cascina dei Lunghi, mappali 150 e 149 del foglio 8, mappale 115 del foglio 8, proprietà di terzi.

Il tutto come meglio in fatto.

**Rustico e piccolo portichetto in corpo staccato:** Identificato al catasto fabbricati: intestati ad **OMISSIS** e **OMISSIS**, Foglio 8 mappale 152, categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale Totale: 37 mq, posto al piano T, Cascina Ca' De' Lunghi n°16, rendita: € 33,57.

Coerenze in corpo: Via Cascina dei Lunghi, mappali 150 e 149 del foglio 8, mappale 115 del foglio 8, proprietà di terzi.

Il tutto come meglio in fatto.

Caratteristiche zona: extraurbana (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (insufficienti), spazi verdi (ottimo), supermercato (scarso).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e principali centri limitrofi: Lodi

Collegamenti pubblici (km): autobus (3).

#### **STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili attualmente risultano essere liberi.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si precisa che attualmente sono presenti le seguenti Iscrizioni pregiudizievoli riguardanti gli immobili oggetto di stima:

**Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a

favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS** e **OMISSIS**, a firma di Notaio **OMISSIS** in

data 14/03/2007 ai nn. 31720/10898 di rep. iscritta alla Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Lodi in data 15/03/2007 ai nn. Reg.Gen.n°6734 e Reg.Part.n°1908

importo ipoteca: € 1.200.000,00 - importo capitale: € 400.000,00

Riferito limitatamente a: Comune di Borghetto Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 151,

subalterno 701; Foglio 8, mappale 151 subalterno 702; Foglio 8, mappale 152.

**Decreto di Sequestro Conservativo** derivante da atto esecutivo cautelare a favore di

**OMISSIS** contro **OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 31/03/2022 ai nn. 9245 di rep.

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 21/04/2022 ai nn.

Reg.Gen.n°6854 e Reg.Part.n°4518.

Riferito limitatamente a: Comune di Borghetto Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 151, subalterno 701; Foglio 8, mappale 151 subalterno 702; Foglio 8, mappale 152.

Note: Si precisa che alla presente trascrizione, risulta correlata l'Annotazione del 29-12-2023 ai nn. Reg.Gen.n°21783 e Reg.Part.n°2870 riguardante la Sentenza di Condanna Esecutiva a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**.

**Divisione Giudiziale** a firma del Tribunale di Lodi in data 10-10-2024 n°rep.1870, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 09/01/2025 ai nn.

Reg.Gen.n°198 e Reg.Part.n°134.

Riferito limitatamente a: Comune di Borghetto Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 151, subalterno 703; Foglio 8, mappale 152.

#### **GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA**

**Difformità riscontrate:** Si precisa che a differenza di quanto indicato sulle tavole allegate all'ultima pratica edilizia sono presenti le seguenti difformità: al piano terra il ripostiglio adiacente la cucina risulta avere dimensioni leggermente inferiori, la porta di accesso a tale ripostiglio è sull'altro lato rispetto a quello indicato sulla tavola edilizia. Al piano primo sono state chiuse due finestre nel locale disimpegno; inoltre al piano primo una camera da letto è fornita di un piccolo spazio adibito a cabina armadio che va ad occupare una piccola superficie che originariamente era stata attribuita al bagno adiacente che si trova in prossimità delle scale. Si precisa inoltre che il rustico in corpo staccato risulta avere delle dimensioni leggermente più grandi a discapito del portico annesso. In ultimo si precisa che all'interno dell'area di pertinenza esclusiva è stata costruita una tettoia con struttura in metallo e copertura in lamiera che deve essere demolita, mentre nella

parte posteriore all'abitazione è presente un piccola struttura provvisoria, anch'essa da demolire.

Si precisa che al piano primo, nel bagno adiacente alla scala interna non risulta verificato il rapporto aeroilluminante, lo stesso dicasi per la camera in prossimità del ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Per regolarizzare tali difformità occorre presentare presso l'ufficio tecnico del comune una pratica edilizia in sanatoria nella quale verranno indicate le difformità riscontrate, i relativi costi sono i seguenti:

- onere tecnico per la redazione della pratica edilizia: € 1.500,00
- costi amministrativi per sanatoria (sanzioni, costo costruzione ecc.) comprensivi di diritti di segreteria (a corpo): € 3.000,00
- costi per demolizioni tettoia e struttura provvisoria (comprensivi di trasporto materiale alle pubbliche discariche ecc.) (a corpo): € 2.500,00

Costi totali di regolarizzazione Urbanistico-edilizia: € 7.000,00

### **GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE**

Difformità riscontrate: l'estratto mappa relativo ai beni pignorati non risulta essere aggiornato.

Regolarizzabili mediante: Per regolarizzare tali difformità occorre redigere una pratica catastale (tipo mappale) per correggere le incongruenze attuali, i relativi costi sono i seguenti:

- onere tecnico: € 1.000,00
- diritti catastali: € 109,00

Costi totali di regolarizzazione Catastale: € 1.109,00

Si precisa che i beni precedentemente definiti ai subalterni 701 e 702 hanno assunto l'identificativo Sub.703 a seguito di pratica catastale presentata dallo scrivente allo scopo di

aggiornare le planimetrie catastali allo stato dei luoghi attuale, a seguito di tale aggiornamento infatti sono stati soppressi i subalterni 701 e 702 ed è stato creato l'attuale subalterno 703.

#### **ATTUALI PROPRIETARI**

**Per la piena proprietà in capo per 1/2 a OMISSIS**

**Per la piena proprietà in capo per 1/2 a OMISSIS**

**proprietari dal 14/03/2007 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio **OMISSIS**

in data 14/03/2007 ai nn. 31719/10897 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 15/03/2007 ai nn. Reg.Gen.n°6733 e Reg.Part.n°3331.

Riferito limitatamente a: Comune di Borghetto Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 151, subalterno 701; Foglio 8, mappale 151 subalterno 702; Foglio 8, mappale 152.

#### **PRATICHE EDILIZIE**

Concessione Edilizia n°100/98 del 06 marzo 1999 protocollo n°1609 relativa ad opere di manutenzione straordinaria.

#### **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI**

**Casa indipendente con annessi portico esterno, area esterna di pertinenza esclusiva e rustico in**

**corpo staccato con piccolo portichetto**, siti in Borghetto Lodigiano (LO), Località Ca' De' Lunghi n°16. La casa è disposta su due livelli (piano terra e piano primo), al piano terra è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due ripostigli, disimpegno, bagno, locale adibito a cantina, locale di sgombero e portico esterno; al piano primo è composta da disimpegno, due camere da letto (di cui una con piccola cabina armadio), due bagni, locale soffitta, locale cabina armadio, locale

ripostiglio. I due piani sono collegati tra loro da due scale interne (di cui una a chiocciola). La casa possiede come pertinenze esclusive un'area esterna ed un rustico in corpo staccato con piccolo portichetto. La Casa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **388,18** (comprensiva del portico esterno e dei locali adibiti a sgombero e ripostiglio).

La Superficie lorda complessiva della Casa è pari a circa mq. 388,18 (comprensiva del portico esterno e dei locali adibiti a sgombero e ripostiglio).

La Superficie lorda complessiva del Rustico in corpo staccato è pari a circa mq. 33,60; tale rustico possiede un piccolo portichetto avente superficie di circa mq. 14,56.

La Superficie dell'Area esterna di pertinenza esclusiva è pari a circa mq. 1.355,70

L'accesso a tali immobili avviene da Cascina Ca' De' Lunghi n°16

Gli immobili oggetto della presente stima sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati: intestati ad **OMISSIS** e **OMISSIS**, Foglio 8 mappale 151 subalterno 703, categoria A/4, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale Totale: 406 mq - totale escluse aree scoperte 343 mq, posto al piano T-1°, Cascina Ca' De' Lunghi n°16, rendita: € 268,56. (per la Casa indipendente con area esterna di pertinenza esclusiva e portico esterno).

Si precisa che tali beni hanno assunto l'identificativo Sub.703 sopra indicato, a seguito di pratica catastale presentata dallo scrivente allo scopo di aggiornare le planimetrie catastali allo stato dei luoghi attuale, a seguito di tale aggiornamento infatti sono stati soppressi i subalterni 701 e 702 ed è stato creato l'attuale subalterno 703.

Coerenze in corpo: Via Cascina dei Lunghi, mappali 150 e 149 del foglio 8, mappale 115 del foglio 8, proprietà di terzi.

Il tutto come meglio in fatto

L'edificio è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967, successivamente è stato poi ristrutturato nel 1998

La casa al piano terra presenta un'altezza netta interna di circa m.2,80 tranne che nella zona destinata a locale di sgombero dove è presente una doppia altezza, mentre al piano primo l'altezza netta interna varia dai circa m.2,80 nelle zone laterali fino ad arrivare a circa m.3,50 nella linea di colmo centrale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Ingresso (pt)</b>	Sup. reale lorda	22,60	1,00	22,60
<b>Cucina (pt)</b>	Sup. reale lorda	28,50	1,00	28,50
<b>Ripostiglio (zona ingresso) (pt)</b>	Sup. reale lorda	5,60	1,00	5,60
<b>Ripostiglio (zona cucina) (pt)</b>	Sup. reale lorda	2,88	1,00	2,88
<b>Soggiorno (pt)</b>	Sup. reale lorda	33,60	1,00	33,60
<b>Scala interna</b>	Sup. reale lorda	10,16	1,00	10,16
<b>Disimpegno (pt)</b>	Sup. reale lorda	3,24	1,00	3,24
<b>Bagno (pt)</b>	Sup. reale lorda	4,32	1,00	4,32
<b>Cantina (pt)</b>	Sup. reale lorda	16,72	0,50	8,36
<b>Locale sgombero (pt)</b>	Sup. reale lorda	58,20	1,00	58,20
<b>Scala chiocciola</b>	Sup. reale lorda	6,28	0,50	3,14
<b>Portico (pt)</b>	Sup. reale lorda	46,64	0,30	13,99
<b>Disimpegno (p1°)</b>	Sup. reale lorda	17,25	1,00	17,25

<b>Locale Soffitta (p1°)</b>	Sup. reale lorda	24,64	1,00	24,64
<b>Locale cabina armadio (p1°)</b>	Sup. reale lorda	9,02	1,00	9,02
<b>Bagno (p1°)</b>	Sup. reale lorda	13,50	1,00	13,50
<b>Camera da letto (con cabina armadio) (p1°)</b>	Sup. reale lorda	20,20	1,00	20,20
<b>Bagno (p1°)</b>	Sup. reale lorda	11,48	1,00	11,48
<b>Camera da letto (p1°)</b>	Sup. reale lorda	14,35	1,00	14,35
<b>Locale Ripostiglio (p1°)</b>	Sup. reale lorda	39,00	1,00	39,00
<b>Sup. reale lorda</b>		<b>388,18</b>		<b>344,03</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non verificabile, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: non verificabile, condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

*Plafoni:* materiale: travi in legno e perlinato, condizioni: buone

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e acciaio, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: ante, materiale protezione: legno, condizioni: buone. (i serramenti presentano vetri doppi)

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone

*Pavim. Interna:* materiale: parquet, condizioni: buone (zona: piano primo e parte del piano terra)

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco e successiva tinteggiatura, condizioni: buone.
Rivestimento:	materiale: muratura, rivestimento: intonaco e successiva tinteggiatura, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, elementi scaldanti: caloriferi in ghisa.

**Rustico e piccolo portichetto in corpo staccato:** Identificato al catasto fabbricati: intestati ad

**OMISSIS e OMISSIS**, Foglio 8 mappale 152, categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq,

superficie catastale Totale: 37 mq, posto al piano T, Cascina Ca' De' Lunghi n°16, rendita: € 33,57.

Coerenze in corpo: Via Cascina dei Lunghi, mappali 150 e 149 del foglio 8, mappale 115 del foglio 8, proprietà di terzi.

Il tutto come meglio in fatto.

#### **Caratteristiche descrittive:**

<i>Pavim. esterna:</i>	materiale: piastrelle ceramica monocottura ed in parte parquet, condizioni: discrete
<i>Plafoni:</i>	materiale: travi in legno e perlinato ed in parte intonaco civile, condizioni: discrete

#### **CRITERIO DI STIMA**

Stima eseguita sia secondo il criterio di comparazione di beni simili siti nella medesima zona, sia secondo il criterio analogico, facendo riferimento ad immobili omogenei per destinazione d'uso, stato di conservazione e valore posizionale, nonché sulla base di dati disponibili dall'Agenzia delle Entrate che fanno riferimento a quotazioni medie di mercato.

La stima ha tenuto in considerazione la particolare situazione di sofferenza in cui si trova attualmente il mercato immobiliare.

Il calcolo del valore economico del lotto è il seguente:

Casa indipendente:

Superficie Totale Casa = mq. 388,18

Superficie Equivalente Commerciale Casa = mq. 344,03

Valore di stima al mq. = €/mq. 1.350,00

Valore del Corpo Casa = € 464.440,50

Valore accessori:

Area esterna = €/mq.40,00 x mq. 1.355,70 = € 54.228,00

Rustico in corpo staccato con portichetto = € 30.000,00 (a corpo)

Valore Totale = € 548.668,50

Da tale valore occorre decurtare i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia (€ 7.000,00) e per la regolarizzazione catastale (€ 1.109,00):

quindi si ottiene € 548.668,50 - € 7.000,00 - € 1.109,00 = € 540.559,50

Valore di stima = € 540.559,50 che si arrotonda ad € 540.500,00

**Quindi riassumendo, ad evasione dell'incarico assegnatogli, il sottoscritto Dott. Ing. Walter Ferrari ritiene corretto come più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima quello di € 540.500,00 (eurocinquecentoquarantamilacinquecento/00).**

**DOTT. ING. WALTER FERRARI**  
Studio di Ingegneria Edile e Architettura  
Via XXV Aprile n° 23 Livraga (LO)  
Tel e Fax: 0377-87760 Cell: 338-2213269  
mail: valferra@libero.it Pec: walter.ferrari@ingpec.eu

Con quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico assegnatogli dall'Ill.mo

Sig. Giudice

Livraga, 30 aprile 2025

Con Osservanza

Dott. Ing. Walter Ferrari



## ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale sopralluogo del 03 marzo 2025.
- 2) Estratto mappa mappale 151.
- 3) Estratto mappa mappale 152.
- 4) Visura catastale attuale abitazione sub.703.
- 5) Visura catastale attuale rustico mappale 152.
- 6) Planimetria catastale abitazione sub.703.
- 7) Planimetria catastale rustico mappale 152.
- 8) Atto di acquisto.
- 9) Elenco formalità abitazione.
- 10) Elenco formalità rustico.
- 11) Pratica Edilizia n°100/98.
- 12) Rilievo fotografico.