

---

# **TRIBUNALE DI LODI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## **Esecuzione Forzata**

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS**

**N° GEN. REP. 240/2023**

**Giudice Dott.ssa: LUISA DALLA VIA**

**Custode Giudiziario: Avv. Maira Pedretti**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Walter Ferrari**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n°396

Iscritto all'Albo del Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lodi al n°27/F

con studio in Livraga (LO), Via XXV Aprile n°23

telefono/fax: 0377-87760

cellulare: 338-2213269

e.mail: [valferra@libero.it](mailto:valferra@libero.it)

pec: [walter.ferrari@ingpec.eu](mailto:walter.ferrari@ingpec.eu)



## Beni in Borghetto Lodigiano (Lodi) Cascina Ca' De' Lunghi n°16

### Lotto N°01

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Casa indipendente con annessi portico esterno, area esterna di pertinenza esclusiva e rustico in corpo staccato con piccolo portichetto, siti in Borghetto Lodigiano (LO), Cascina 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.

**A.1 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.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni immobili in trattazione, oggetto del pignoramento eseguito da **OMISSIS** sono ubicati nel Comune di Borghetto Lodigiano (LO).

Trattasi di una Casa indipendente con annessi portico esterno, area esterna di pertinenza esclusiva e rustico in corpo staccato con piccolo portichetto, siti in Borghetto Lodigiano (LO), Cascina 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

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).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano essere occupati dall'esecutato con la propria famiglia.

## 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 o altre limitazioni d'uso: **Nessuno**



## 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 fondiario, a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS**, a firma di **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.

### 4.2.2 Pignoramenti:

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**.

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1 Conformità 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



**4.3.2 Conformità 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.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

Ulteriori avvertenze: Nessuna a conoscenza

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 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 di **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.

**6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

**proprietaria da data antecedente il ventennio al 14/03/2007**

**Casa indipendente con annessi portico esterno, area esterna di pertinenza esclusiva e rustico in corpo staccato con piccolo portichetto di cui al punto A**

- 7. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Casa indipendente con annessi portico esterno, area esterna di pertinenza esclusiva e rustico in corpo staccato con piccolo portichetto**, siti in Borghetto Lodigiano (LO), Cascina 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
Ingresso (pt)	Sup. reale lorda	22,60	1,00	22,60
Cucina (pt)	Sup. reale lorda	28,50	1,00	28,50
Ripostiglio (zona ingresso) (pt)	Sup. reale lorda	5,60	1,00	5,60
Ripostiglio (zona cucina) (pt)	Sup. reale lorda	2,88	1,00	2,88
Soggiorno (pt)	Sup. reale lorda	33,60	1,00	33,60
Scala interna	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.



<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: ante, materiale protezione: legno, condizioni: buone. (i serramenti presentano vetri doppi)
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone
<i>Pavim. Interna:</i>	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.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco e successiva tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<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.

### Accessori:

**A.1 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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. 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 valutazione complessiva del lotto è già comprensiva del valore della quota in millesimi di comproprietà delle parti comuni dell'edificio.

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. 1.300,00

Valore del Corpo Casa = € 447.239,00

### 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 = € 531.467,00 che si arrotonda ad € 531.460,00

Valore stima diritto e quota (1/2 di proprietà) = € 265.730,00 Da tale valore si devono detrarre gli adeguamenti e le correzioni della stima.

## **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Borghetto Lodigiano (LO), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: contatti con varie Agenzie Immobiliari nonché con mediatori immobiliari operanti in zona.

## **8.3. Valutazione corpi**

**A. Casa indipendente con annessi portico esterno, area esterna di pertinenza esclusiva e rustico in corpo staccato con piccolo portichetto:** il calcolo del valore è basato sulle Superfici Lorde Equivalenti

### **Riepilogo:**

Valore del Corpo Casa = € 447.239,00

Valore accessori: € 84.228,00

Valore complessivo intero: € 531.467,00 che si arrotonda ad € 531.460,00

Valore complessivo diritto e quota (1/2 di proprietà): € 265.730,00

**Valore della Stima del Lotto (1/2 di proprietà) = € 265.730,00** Da tale valore si devono detrarre gli adeguamenti e le correzioni della stima.

## **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:

**€ 39.859,50**

Riduzione monetaria: Decurtazione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

**€ 0,00**

Riduzione monetaria: Decurtazione per lo stato di possesso:

**€ 0,00**

Decurtazione per Regolarizzazione Urbanistico-Edilizia

**€ 7.000,00**

Decurtazione per Regolarizzazione Catastale

**€ 1.109,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta comodamente divisibile

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 217.761,50**

Livraga, 08 agosto 2024

Il Perito

Dott. Ing. Walter Ferrari

