

TRIBUNALE DI LODI

CAUSA R.G. N°1613/2022
Giudice: Dott. MASSIMO CAPOBIANCO

Attore: **OMISSIS**
Convenuto: **OMISSIS**
Convenuto: **OMISSIS**
Convenuto: **OMISSIS**

ELABORATO PERITALE DEL C.T.U.

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
pec: walter.ferrari@ingpec.eu



PREMESSO

- Che l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Massimo Capobianco con verbale datato 25 marzo 2026 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 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Massimo Capobianco poneva allo scrivente il seguente quesito: *“si depositi un aggiornamento della perizia in atti, verificando se lo stato dei luoghi è rimasto invariato e se il valore di stima è ancora attuale”*.
- Che con comunicazione depositata in data 30 marzo 2026 il sottoscritto in qualità di esperto, prestava giuramento in via telematica.

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, avendo svolto tutti gli accertamenti ritenuti opportuni, ha provveduto a redigere il presente Elaborato Peritale che si pregia di esporre di seguito:

Beni in Lodi (Lodi) Via Gino Marini n°21/A**Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Porzione di Bivilla con annessi Box, portico ed area esterna**, siti nel comune di Lodi (LO), Via Gino Marini n°21/A. La Porzione di Bivilla è disposta su due piani fuori terra, ed è composta al piano terra da: ingresso, locale di sgombero, ripostiglio utilizzato come lavanderia, portico; mentre al piano primo è composta da: soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e balcone. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna. L'area esterna risulta in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino. Nel giardino è presente un casottino degli attrezzi provvisorio che dovrà essere rimosso. La Porzione di Bivilla sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **194,00** (comprensiva di Appartamento al piano primo, locali accessori al piano terra e balcone).

La Superficie lorda complessiva della Porzione di Bivilla è pari a circa mq. 194,00 (comprensiva di Appartamento al piano primo, locali accessori al piano terra e balcone).



La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 24,00

La Superficie lorda complessiva del Portico è pari a circa mq. 45,00

La Superficie dell'Area esterna è pari a circa mq. 319,00

L'appartamento al piano primo sviluppa un'altezza netta interna di circa m.3,00

I locali accessori al piano terra sviluppano un'altezza netta interna di circa mq.2,20

L'accesso al fabbricato a cui appartengono tali immobili avviene da Via Gino Marini n°21/A.

Tali immobili sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Lodi (LO): intestato a **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**, Foglio 52 mappale 151 subalterno 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale Totale: 194 mq - totale escluse aree scoperte 184 mq, posto al piano T-1, Via Gino Marini n°21/A, rendita: € 1.464,16.

Coerenze: a nord: via Gino Marini; ad est: mappale 217; a sud: mappali 219-220; ad ovest: mappale 222. Il tutto come meglio in fatto.

A.1 Box: Identificato al catasto fabbricati del Comune di Lodi (LO): intestato a **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**, Foglio 52 mappale 151 subalterno 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 22 mq., superficie catastale totale: 22 mq, posto al piano T, Via Gino Marini n°21/A, rendita: € 181,79.

Coerenze: a nord: via Gino Marini; ad est: mappale 217; a sud: mappali 219-220; ad ovest: mappale 222. Il tutto come meglio in fatto.

Il box sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.24,00 ed un'altezza netta interna di circa m.2,20.

A.2 Portico: Il portico possiede gli stessi dati identificativi catastali della porzione di bivilla. Coerenze: a nord: via Gino Marini; ad est: mappale 217; a sud: mappali 219-220; ad ovest: mappale 222. Il tutto come meglio in fatto.

Il portico sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.45,00 ed un'altezza netta interna di circa m.2,20.

A.3 Area esterna: L'area esterna di pertinenza esclusiva possiede gli stessi dati identificativi catastali della porzione di bivilla.

Coerenze: a nord: via Gino Marini; ad est: mappale 217; a sud: mappali 219-220; ad ovest: mappale 222. Il tutto come meglio in fatto.

L'area esterna sviluppa una superficie complessiva di circa mq.319,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni immobili in trattazione oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Lodi (LO). Trattasi di una **Porzione di Bivilla con annessi Box, portico ed area esterna**, siti nel comune di Lodi (LO), Via Gino Marini n°21/A. La Porzione di Bivilla è disposta su due piani fuori terra, ed è composta al piano terra da: ingresso, locale di sgombero, ripostiglio utilizzato come lavanderia, portico; mentre al piano primo è composta da: soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e balcone. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna. L'area esterna risulta in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino. Nel giardino è presente un casottino degli attrezzi provvisorio che dovrà essere rimosso. La Porzione di Bivilla sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **194,00** (comprensiva di Appartamento al piano primo, locali accessori al piano terra e balcone).

La Superficie lorda complessiva della Porzione di Bivilla è pari a circa mq. 194,00 (comprensiva di Appartamento al piano primo, locali accessori al piano terra e balcone).

La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 24,00

La Superficie lorda complessiva del Portico è pari a circa mq. 45,00

La Superficie dell'Area esterna è pari a circa mq. 319,00

L'appartamento al piano primo sviluppa un'altezza netta interna di circa m.3,00



I locali accessori al piano terra sviluppano un'altezza netta interna di circa mq.2,20
L'accesso al fabbricato a cui appartengono tali immobili avviene da Via Gino Marini n°21/A.

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

Servizi della zona: negozio al dettaglio, spazi verdi, supermercato, scuola elementare, scuola materna.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali ed agricole.

Collegamenti pubblici: autobus, ferrovia.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili alla data del sopralluogo è nella disponibilità dei convenuti.

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 giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 22/03/2017 ai nn. 390 di repertorio, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 28/04/2017 ai nn. Reg.Gen.n°7368 e Reg.Part.n°1221.

importo ipoteca: € 160.000,00 - importo capitale: € 138.042,28

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 31/03/2021 ai nn. 745 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 26/04/2021 ai nn. Reg.Gen.n°7388 e Reg.Part.n°5005.

4.2.3 Altre trascrizioni: Atto giudiziario per giudizio di divisione immobiliare a favore di **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** e contro **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 20-07-2022 ai nn.3508 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 19/09/2022 ai nn. Reg.Gen.n°16226 e Reg.Part.n°10697.

Atto giudiziario per scioglimento della comunione a favore di **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** e contro **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 27-03-2023 ai nn.326 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08/06/2023 ai nn. Reg.Gen.n°9739 e Reg.Part.n°6500.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: Diffformità riscontrate: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia messa a disposizione da parte del Comune di Lodi, emergono alcune diffformità principalmente relative alla dimensione dell'abitazione. Le dimensioni del rilevato non corrispondono, in difetto, rispetto a quanto rappresentato nella pratica edilizia P.E. 374/1973 e la distribuzione interna è differente, quanto meno al piano terra (unica planimetria disponibile). Lo scrivente non è comunque in grado di evincere la conformità urbanistico-edilizia, in quanto dalla ricerca condotta nelle tabelle dell'archivio comunale emerge un'ulteriore pratica (la P.E. 280/1975) che non è disponibile o meglio, per quanto riferito corrisponde alla stessa 374/1973 di cui sopra. Non è presente quindi un chiaro riferimento su cui fondare la propria convinzione. Nonostante ciò si ritiene comunque opportuno riservare un importo pari a € 8.000,00 per la presentazione di sanatoria (Permesso di Costruire) compresa l'oblazione. Nella lavanderia al piano terra dovranno essere rimossi gli impianti restituendo al locale la destinazione di ripostiglio. Il costo del ripristino è compreso nel valore attribuito al lotto.

4.3.2 Conformità catastale: Diffformità riscontrate: L'estratto mappa presenta un'irregolarità sul lato verso la Via Gino Marini. Dovrà quindi essere eseguito nuovo rilievo ed una correzione del profilo della particella, uniformandolo all'effettivo stato dei luoghi. Il costo previsto per questa attività ammonta ad € 1.500,00 da ritenersi comprensivi dei diritti catastali. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione della mancata indicazione di un pilastro nel portico e della mancata indicazione del perimetro dell'area esterna, tali diffformità sono regolarizzabile mediante la presentazione di DOCFA per migliore identificazione grafica il cui costo è stimato in € 500,00 comprensivi di diritti catastali da versare. Quindi il costo totale delle regolarizzazioni catastali ammonta ad € 2.000,00.

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 straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: millesimi di proprietà totali:

Ulteriori avvertenze: Nessuna a conoscenza

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Per la piena proprietà in capo per 4/6 a OMISSIS

Per la piena proprietà in capo per 1/6 a OMISSIS

Per la piena proprietà in capo per 1/6 a OMISSIS

proprietari dal 07/04/1988 ad oggi in forza di successione in morte di **OMISSIS** deceduta in data 07-04-1988, registrata a Lodi il 16-06-2003 ai nn.73/222 di repertorio, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 20/08/2003 ai nn. Reg.Gen.n°17245 e Reg.Part.n°9938.

Riferito limitatamente a: Comune di Lodi (LO), Foglio 52, mappale 151, subalterno 2; Foglio 52, mappale 151, subalterno 1.

Occorre precisare che esiste anche un'Accettazione espressa di eredità trascritta in data 20 maggio 2024 ai nn.8173/5778.

Occorre precisare che esiste anche un'Accettazione espressa di eredità trascritta in data 11 luglio 2024 ai nn.11672/8219.

6.2 PRECEDENTI 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 18-06-1987 al 07-04-1988 in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a firma del Notaio **OMISSIS** in data 18/06/1987 ai nn. 135753 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 17/07/1987 ai nn. Reg.Gen.n°7375 e Reg.Part.n°5009.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 167 del 30.11.1971 per costruzione di edificio residenziale;
- Variante n. 374/1973 per costruzione di edificio residenziale;
- Variante n. 280/1975 per costruzione di edificio residenziale;
- Autorizzazione edilizia 695/1991 prot. 20126 del 31.07.1991 per rifacimento impianto di riscaldamento;
- Autorizzazione edilizia 562/1995 prot. 6274 del 10.03.1995 per lavori di allacciamento alla fognatura;
- Pratica 616/1981 per ripristino recinzione.

Descrizione Porzione di Bivilla con annessi Box, Portico ed area esterna di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Porzione di Bivilla con annessi Box, portico ed area esterna**, siti nel comune di Lodi (LO), Via Gino Marini n°21/A. La Porzione di Bivilla è disposta su due piani fuori terra, ed è composta al piano terra da: ingresso, locale di sgombero, ripostiglio utilizzato come lavanderia, portico; mentre al piano primo è composta da: soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e balcone. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna. L'area esterna risulta in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino. Nel giardino è presente un casottino degli attrezzi provvisorio che dovrà essere rimosso. La Porzione di Bivilla sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **194,00** (comprensiva di Appartamento al piano primo, locali accessori al piano terra e balcone).

La Superficie lorda complessiva della Porzione di Bivilla è pari a circa mq. 194,00 (comprensiva di Appartamento al piano primo, locali accessori al piano terra e balcone).

La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 24,00

La Superficie lorda complessiva del Portico è pari a circa mq. 45,00

La Superficie dell'Area esterna è pari a circa mq. 319,00

L'appartamento al piano primo sviluppa un'altezza netta interna di circa m.3,00

I locali accessori al piano terra sviluppano un'altezza netta interna di circa mq.2,20

L'accesso al fabbricato a cui appartengono tali immobili avviene da Via Gino Marini n°21/A.

Tali immobili sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Lodi (LO): intestato a **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**, **Foglio 52 mappale 151 subalterno 2**, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale Totale: 194 mq - totale escluse aree scoperte 184 mq, posto al piano T-1, Via Gino Marini n°21/A, rendita: € 1.464,16.

Coerenze: a nord: via Gino Marini; ad est: mappale 217; a sud: mappali 219-220; ad ovest: mappale 222. Il tutto come meglio in fatto.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano primo)	Sup. reale lorda	130,00	1,00	130,00
Locali accessori (piano terra)	Sup. reale lorda	59,00	0,50	29,50
Balcone (piano primo)	Sup. reale lorda	5,00	0,30	1,50
Sup. reale lorda		194,00		161,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai: tipologia: non verificabile, presuntivamente in latero cemento, condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Plafoni: materiale: intonaco a civile, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti (i vetri sono doppi).

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura, rivestimento: intonaco, successiva tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti.



Accessori:

A.1 Box: Identificato al catasto fabbricati del Comune di Lodi (LO): intestato a **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**, Foglio 52 mappale 151 subalterno 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 22 mq., superficie catastale totale: 22 mq, posto al piano T, Via Gino Marini n°21/A, rendita: € 181,79.

Coerenze: a nord: via Gino Marini; ad est: mappale 217; a sud: mappali 219-220; ad ovest: mappale 222. Il tutto come meglio in fatto.

Il box sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.24,00 ed un'altezza netta interna di circa m.2,20.

Caratteristiche descrittive:

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: calcestruzzo rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: calcestruzzo rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

A.2 Portico: Il portico possiede gli stessi dati identificativi catastali della porzione di bivilla.

Coerenze: a nord: via Gino Marini; ad est: mappale 217; a sud: mappali 219-220; ad ovest: mappale 222. Il tutto come meglio in fatto.

Il portico sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.45,00 ed un'altezza netta interna di circa m.2,20.

Caratteristiche descrittive:

<i>Pavim. esterna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
------------------------	---

A.3 Area esterna: L'area esterna di pertinenza esclusiva possiede gli stessi dati identificativi catastali della porzione di bivilla.

Coerenze: a nord: via Gino Marini; ad est: mappale 217; a sud: mappali 219-220; ad ovest: mappale 222. Il tutto come meglio in fatto.

L'area esterna sviluppa una superficie complessiva di circa mq.319.

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:

Porzione di Bivilla:

Superficie Totale Porzione di Bivilla = mq. 194,00

Superficie Commerciale Porzione di Bivilla = mq. 161,00

Valore di stima al mq. = €/mq. 1.700,00

Valore del Corpo Porzione di Bivilla = € 273.700,00

Valore accessori:

Box = € 20.000,00 (a corpo)

Portico = € 18.000,00 (a corpo)

Area esterna = € 9.500,00 (a corpo)

Valore della Stima = € 321.200,00 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 Lodi (LO), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: contatti con varie Agenzie Immobiliari nonché con mediatori immobiliari operanti in zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Porzione di Bivilla con annessi Box, Portico ed Area esterna: il calcolo del valore è basato sulle Superfici Lorde Equivalenti

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Porzione Bivilla	161,00	€ 273.700,00	€ 273.700,00

Valore accessori: € 47.500,00

Valore complessivo intero: € 321.200,00

Valore complessivo diritto e quota: € 321.200,00

Valore della Stima = € 321.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per eventuali vizi presenti:

€ 48.180,00

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

€ 8.000,00

Decurtazione per Regolarizzazione Catastale

€ 2.000,00

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. Valore di stima del lotto

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

€ 263.020,00

Livraga, 10 giugno 2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Walter Ferrari

