

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**APORTI S.r.l.**

**contro:**

\*\*\*\*\*

**ELABORATO PRIVACY**

N. Gen. Rep. **00065/23**

Giudice Dr.ssa **Giulia Isadora Loi**  
Custode Giudiziario Dr. **Emanuele Fasani**

*Tecnico incaricato: Arch. Laura Boriani*  
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 101  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. RG 1447/2008  
C.F. BRNLRA62H65E648V - P.Iva 08353760963

*con studio in Lodi (Lodi) via Vistarini,62*  
*telefono: 0371427199*

*email: [lab.architecture.LB@gmail.com](mailto:lab.architecture.LB@gmail.com)*





\*\*\*\*\* **contro** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, a firma di Notaio \*\*\*\*\* in data 15/01/2002 al n. 100068  
di rep., iscritta a Lodi in data 09/02/2022 ai nn. 1682/359  
importo ipoteca: € 6.197.482,79  
importo capitale: € 2.582.284,50

La suddetta formalità, colpisce i seguenti beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casalpusterlengo: Fg. 24 – mapp. 151, sub. 701 e 702 e Fg. 24 mapp. 576 nonché i beni oggi pignorati: Fg. 24 mapp. 592 subb. 9 e 10 che discendono dai precedenti in forza di Costituzione del 09/06/2004 Pratica n. LO0026667 in atti dal 09/06/2004 (n. 2581.1/2004)

\* La formalità di riferimento Reg. Particolare 510/2002 è stata nel tempo oggetto di successive annotazioni.

- a) annotazione Reg. Particolare n. 332/2005 con la quale *il mutuo viene concluso per la minor somma di euro 2.030.000,00 (duemilionitrentamila virgola zero zero), che la parte mutuataria dichiara di aver già ricevuto dalla banca, rilasciandone relativa quietanza.*
- b) annotazioni per cancellazione parziale: Reg. Particolare 290/2005, 298/2005, n. 300/2005, n. 301/2005, n. 303/2005, n. 306/2005, n. 311/2005, 333/2005, iscritte a Lodi in data 27/01/2005; nonché le seguenti: Reg. Particolare n. 5191/2006, iscritta a Lodi il 06/12/2006 e al Reg. Particolare n. 477/2008 iscritta a Lodi il 29/01/2008 che sono tutte riferite ad immobili estranei alla presente procedura;
- c) annotazione per frazionamento in quota a firma di Notaio \*\*\*\*\* in data 27/04/2004 al n. 118519 di rep., iscritta a Lodi in data 28/01/2005 ai nn. 1804/334 che riguarda, tra gli altri, anche **l'immobile oggi pignorato, al Fg. 24 – mappale 592 sub 9, per un importo ipoteca pari a € 900.000,00 e un importo capitale: € 450.000,00**

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **contro** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 14/01/2019 al n. 75 trascritto a Lodi in data 08/02/2019 ai nn. 2167/1413

**N.B.** La suddetta formalità risulta solo formalmente trascritta in quanto ordinata di cancellazione con provvedimento del G.E. Dr.ssa \*\*\*\*\* in data 28/12/2022.

**Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\*\*\* **contro** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 14/03/2023 ai nn. 754/2023 trascritto a Lodi in data 12/04/2023 ai nn. 6012/4089

#### Intervento n. 1

In data 21/02/2024 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* e per essa \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in qualità di mandataria con rappresentanza, si costituiva ad ogni effetto di legge nella presente procedura ai sensi dell'art. 111 c.p.c., in sostituzione di \*\*\*\*\* per spiegare intervento e surrogarsi nei diritti sostanziali della predetta cedente, facendo propria la sua posizione processuale, richiamando tutte le domande, deduzioni, eccezioni ed istanze da quest'ultima formulate, riportandosi alle conclusioni già precisate nei precedenti atti e richiedendo l'estromissione della stessa dal giudizio.

#### 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:

Nel corso dei sopralluoghi effettuati il 14/12/2023 e 06/02/2024, si è potuto rilevare che l'immobile è attualmente allo stato rustico, ossia privo di pavimenti, rivestimenti, impianti, serramenti, scala di accesso al piano soppalco e privo di servizi igienici. In sostanza non sono stati completati i lavori previsti dalle pratiche edilizie messe a disposizione da parte del Comune di Casalpusterlengo ed elencate al punto 7 della presente relazione. Dalla pratica di Agibilità parziale rinvenuta agli atti, infatti, risultano escluse le unità immobiliari oggi pignorate.

Di conseguenza, per rendere agibile l'immobile l'aggiudicatario dovrà eseguire i lavori di completamento previa acquisizione di un nuovo titolo abilitativo ai sensi dell'art 15, comma 3 del DPR 380/01:

*La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra*



*quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. **Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.***

Il nuovo titolo abilitativo verrà rilasciato unicamente nel rispetto di tutte le norme urbanistiche edilizie ed igienico-sanitarie oltre a quelle riguardanti l'efficienza energetica dell'edificio, vigenti alla data della sua presentazione.

E' facoltà dell'aggiudicatario procedere al completamento delle opere nei tempi e modi che riterrà opportuni e l'immobile viene qui valutato nello stato di fatto "al rustico" in cui è stato rilevato. Tuttavia, per poter procedere alla presentazione del suddetto nuovo titolo abilitativo, occorrerà regolarizzare (nelle tempistiche sotto indicate) le difformità comunque rilevate rispetto alle pratiche assentite: l'avvenuta realizzazione di due finestre aggiuntive e l'allargamento della forometria della scala di accesso al soppalco, facendo presente, a tale proposito, che comunque la struttura risulta collaudata in data 15 luglio 2004.

Per la suddetta regolarizzazione trova applicazione l'art. 36 – Accertamento di conformità, del D.P.R. 380/2001:

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

L'aggiudicatario **dovrà quindi provvedere a sua cura e spese alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria entro 120 gg. dal decreto di trasferimento**, con i seguenti oneri presunti.

Oneri presunti:

- spese tecniche di presentazione di pratica edilizia in sanatoria circa € 750,00
- diritti di segreteria circa: € 250,00
- oblazione circa: € 516,00 salvo maggiore importo che il Responsabile comunale del procedimento ha facoltà di stabilire ai sensi dell'art. 37 – comma 4 del D.P.R. 380/2001

Oneri totali circa: € 1.516,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Nonostante il mancato completamento dei lavori nell'unità immobiliare in parola, in data 09/06/2004 è stata presentata la Dichiarazione prot. LO0026667 nella quale la stessa è stata dichiarata in categoria C/1 – *Negozi e botteghe* e nella corrispondente planimetria viene riportato lo stato finale della Pratica edilizia P.E. n. 193/2003, omettendo altresì la rappresentazione delle due finestre aggiuntive. Successivamente alla presentazione, autorizzate con la P.E. n. 106/2008, sono state trasformate in vetrine le due finestre esistenti sulla via Galilei che ovviamente non risultano rappresentate. Allo stato attuale, non è possibile passare in categoria F/3 – *unità in corso di costruzione*. Pertanto l'immobile ormai censito deve permanere in categoria C/1 e, ad avvenuto completamento dei lavori nell'intera unità immobiliare, dovrà essere presentata una pratica di aggiornamento catastale che rappresenti lo stato finale dell'immobile.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa: **€ 1.800,00**

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 circa: **€ 3.630,00**

I dati sopra riportati sono stati ricavati dalla documentazione trasmessa, in data 7 febbraio 2024, dall'amministratrice pro-tempore del Condominio \*\*\*\*\* (del quale le u.i. pignorate fanno parte per 87,217/1000 – 87,995/1000 e 0,378/1000) con la seguente precisazione: "Specifico che il debito indicato si riferisce all'ultimo esercizio" e senza riscontrare la richiesta della scrivente in merito all'eventuale assunzione di deliberazioni riguardanti lavori di efficientamento energetico e/o sismico (con bonus fiscali) e quali oneri risultino eventualmente a carico del soggetto oggi proprietario eseguito e/o del futuro aggiudicatario del bene a lavori ultimati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 15/01/2002 ad oggi:

- \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\* , per la quota pari all'intero del diritto di proprietà;



proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dr. \*\*\*\*\* in data 15/01/2002 ai nn. 100067/9549 trascritto a Lodi in data 12/02/2002 ai nn. 2501/1549

N.B. Oggetto del suddetto atto di compravendita sono gli immobili così identificati: Catasto Fabbricati del Comune di Casalpusterlengo al Fg. 24, mappale 151 subb. 701-702 e Fg. 24 mappale 576. A seguito di demolizione e ricostruzione in forza di alcuni degli atti edilizi di cui al punto 7 della presente relazione peritale, è stata presentata presso il Catasto Fabbricati la pratica di Costituzione del 09/06/2004 Pratica n. LO0026667 in atti dal 09/06/2004 (n. 2581.1/2004) che ha dato origine agli attuali identificativi catastali.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 69/2001** per lavori di "Attuazione del piano particolareggiato "K" - costruzione edificio commerciale-residenziale-direzionale in via Cavallotti" intestata a \*\*\*\*\*. Concessione Edilizia presentata in data 31/10/2001- n. prot. 16993 rilasciata in data 26/03/2002 - n. prot. 4867/10.10.

**P.E. n. 191/2003** per lavori di "Variante alla C.E. 69/2001-modifiche esecutive sistemazione esterna piazzale prospiciente via Cavallotti" intestata a \*\*\*\*\*. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 12/12/2003 - n. prot. 21070

**P.E. n. 193/2003** per lavori di "Variante in corso d'opera alla C.E. 69/2001 per l'attuazione del "P.P.K." - via Cavallotti" intestata a \*\*\*\*\*. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 18/12/2003 - n. prot. 21427

**La pratica di Agibilità (parziale) presente agli atti n. 37/2004 non è riferita agli immobili oggetto di perizia.**

**P.E. n. 106/2008** per lavori di "Formazione di nuove vetrine per spazio commerciale - via Galilei" intestata a \*\*\*\*\*. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 24/07/2008 - n. prot. 11041

#### Descrizione **negozio al rustico, cantina e area esterna** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio al rustico con cantina e area esterna, sito in Casalpusterlengo (Lodi) Via F. Cavallotti, snc

Composto da ampio locale al piano terra (in parte a doppia altezza) e soppalco al piano primo aperto in affaccio sul locale principale, privo della prevista scala di collegamento tra i due livelli. L'u.i. si presenta attualmente allo stato rustico (vedasi giudizio di conformità al punto 4.3.1 della presente relazione peritale ed è completata da una cantina al piano interrato ed un'ampia area esterna sul fronte sud-ovest dell'edificio condominiale pluripiano di cui è parte. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori (area esterna), di circa mq **328**

Identificato al catasto fabbricati intestato a: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* - foglio 24 mappale 592 subalterno 9, categoria C/1, classe 5, superficie catastale 264 mq, consistenza 189 mq, rendita € 4.265,57 - posto al piano T-1.

Coerenze del negozio da nord in un sol corpo in senso orario: Via Galilei, beni al mappale 592 subb. 1-8-3, beni al mappale 592 sub. 3, vicolo Pisati, area urbana al mappale 592 sub. 10 (accessorio di cui al punto A.1)

Coerenze della cantina da nord in senso orario: beni al fg. 24 mappale 592 subb. 1-20-4-11

L'edificio è stato costruito nel 2002.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna (al rustico) di circa 5,95 – 5,15 - 2,84 e 2,78 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
NEGOZIO AL RUSTICO P. terra	Sup. reale lorda	211,00	1,00	211,00
NEGOZIO AL RUSTICO P. soppalco	Sup. reale lorda	109,00	1,00	109,00
CANTINA	Sup. reale lorda	7,42	0,25	1,86
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>327,42</b>		<b>321,86</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non ispezionabili.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: in laterizio c.a. del tipo tralicciato condizioni: buone.  
*Scale:* ASSENTI  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: non presenti.



*Infissi interni:* tipologia: non presenti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: ASSENTE.  
*Rivestimento:* ubicazione: ASSENTE.  
*Portone di ingresso:* tipologia: ASSENTE.

**Impianti:**  
*Ascensore* tipologia: oleodinamico – condominiale per accedere al locale cantina  
*Gas:* tipologia: ASSENTE.  
*Elettrico:* tipologia: ASSENTE.  
*Idrico:* tipologia: ASSENTE.  
*Termico:* tipologia: ASSENTE.

#### Accessori:

**A.1. area esterna pertinenziale** identificata al Catasto Fabbricati: intestata a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* - foglio 24 mappale 592 subalterno 10, categoria F/1,  
consistenza 370 mq, posta al piano T.  
Coerenze da nord in senso orario: Via Galilei, beni al fg. 24, mappale 592 sub. 9, Vicolo  
Pisati, Via Cavallotti  
Sviluppa una superficie complessiva di circa **370 mq**  
Si tratta di un'area recintata a copertura del sottostante piano di autorimesse condominiali,  
in parte pavimentata ed in parte occupata da fioriere. Alcune porzioni sono occupate dalle  
griglie di aerazione delle sottostanti autorimesse.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo stato del compendio immobiliare oggetto di stima è stato rilevato durante i sopralluoghi, effettuati il 14/12/2023 e 06/02/2024. La valutazione del cespite è riferita alla data del 05/03/2024 ed è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le medesime caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, c.d. stima comparativa pluri-parametrica M.C.A. (Market Comparison Approach).

L'analisi ha coperto un arco temporale di circa 36 mesi. Nel processo di stima si è tenuto conto di un saggio positivo di variazione dei prezzi medio su base annua (feb. 2023 – feb. 2024) pari a +10,62% così come rilevato dal sito Immobiliare.it, previo aggiornamento del prezzo di vendita dei due comparabili compravenduti precedentemente al mese di febbraio 2023. Per il periodo considerato, nel medesimo segmento di mercato del bene da stimare, sono stati infatti individuati tre atti di compravendita di immobili comparabili (risalenti alle date: marzo 2021, marzo 2022 e maggio 2023).

Va precisato che gli immobili comparabili risultano allo stato finito e non al rustico come è il Subject (l'u.i. da stimare). Di tale circostanza si è tenuto conto nella procedura di comparazione, considerando i tre comparabili con il medesimo stato manutentivo al finito (punteggio 2) e il Subject al rustico (punteggio 1) e utilizzando quale prezzo marginale di tale caratteristica, la stima del costo delle opere di finitura necessarie per passare dallo stato rustico al finito. L'importo *stimato* delle opere di finitura è stato calcolato impiegando l'applicativo predisposto dal CRESME per il Consiglio Nazionale Architetti PPC - *Costi costruzione edilizia* che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di ristrutturazione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti. Nell'utilizzo dell'applicativo si sono apportati opportuni correttivi di adeguamento alla casistica che ci occupa sia per la destinazione commerciale del Subject, che per lo stato oggettivo nel quale è stato rilevato, nonché in riferimento allo stato finale (finito) rappresentato nelle pratiche edilizie assentite (Pratica edilizia P.E. n. 193/2003 e P.E. n. 106/2008).

Al termine della procedura uno dei comparabili è stato escluso in quanto il suo prezzo corretto è risultato eccessivamente disallineato coi prezzi corretti degli altri due. La verifica di accettabilità dei prezzi corretti, risultanti dalla procedura di comparazione, è stata effettuata attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti massimo e minimo risultanti al termine della procedura. La divergenza si è attestata in un valore pari al 8,48%, inferiore al valore di riferimento assunto pari al 10%. Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima (media aritmetica dei prezzi corretti dei due comparabili presi in considerazione) rappresenta il valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità per il quale i prezzi corretti, derivanti dalla procedura comparativa, hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.



Per la descrizione dei beni comparabili si rimanda all'ALL. 7 – Riepilogo valutazione M.C.A. - Fascicolo comparabili.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico del Comune di Casalpusterlengo

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate, pubblicazioni specialistiche cartacee ed online.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. negozio al rustico, cantina e area esterna

*Stima comparativa pluri-parametrica (Market Comparison Approach):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
NEGOZIO AL RUSTICO P. terra	211,00		€ 108.812,70
NEGOZIO AL RUSTICO P. soppalco	109,00	€ 515,70	€ 56.211,30
CANTINA	1,86		€ 959,20
	<b>321,86</b>		<b>€ 165.983,20</b>

- Valore corpo arrotondato:	<b>€ 166.000,00</b>
- Valore accessori (area esterna) arrotondato:	<b>€ 17.000,00</b>
- Valore complessivo intero arrotondato:	<b>€ 183.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	<b>€ 183.000,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (esclusa area esterna)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>negozio al rustico con cantina e annessa area esterna pertinenziale</b>	328	€ 183.000,00	<b>€ 183.000,00</b>

## 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:

- € 27.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 1.516,00

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: l'u.i. non è 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 155.550,00**

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:

**€ 154.034,00**

