

**TRIBUNALE DI LODI**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*

**contro**

\*\*\*

N. Gen. Rep. **0006/24**

**- Lotto 1 -**

**Giudice: Dr.ssa MARIA TERESA LAELLA**  
**Custode Giudiziario: Avv. CLAUDIA ROVELLI**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**

*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*

*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*

*telefono 037191921*

*cellulare:3393688267*

*fax 037191921*

*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**



**Beni immobili siti in CASELLE LURANI (LO)  
Via don Ottolo, 7  
LOTTO 1**

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone ad uso commerciale sito in Caselle Lurani (LO) in Via don Ottolo, 7.  
È composto da ampio spazio ad uso esposizione/deposito con annessi ufficio con wc, ripostiglio e bagni di servizio al piano terreno, due locali ufficio, sala rappresentanza e wc al piano primo collegato tramite scala interna e due aree libere delle quali una sul lato verso strada e l'altra, sul retro, interclusa.  
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:  
**Intestazione:**  
\*\*\* - Proprietà 1000/1000  
**Descrizione:**  
**Foglio 1 - mapp. 405** – Categoria: D/8 - Rendita: €1.960,00 - VIA DON GIUSEPPE OTTOLO n.7 - Piano: T-1  
**Coerenze della proprietà al piano terreno:**  
Nord-ovest: altra proprietà mappale 404;  
Nord-est: Via don Ottolo;  
Sud-est: altra proprietà mappale 406;  
Nord-ovest: altra proprietà mappale 250;  
**Nota:**  
La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/09/2008 Pratica n. LO0056286 in atti dal 09/09/2008 (n. 3903.1/2008).
- 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**
- Caratteristiche zona:** Periferica, residenziale, a traffico locale, con buona disponibilità di parcheggi.
- Caratteristiche zone limitrofe:** Agricola e residenziale
- Servizi offerti dalla zona:** Banca (m 750), Chiesa (m 700), farmacia (m 750), Municipio (m 750), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale S. Angelo Lodigiano (mt 4500), Scuola primaria e secondaria (mt 750), supermercato (m 650), ufficio postale (m 750).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Sant'Angelo Lodigiano (km 7), Melegnano (12 km), Lodi (14 km), San Donato Milanese (km 20)
- Collegamenti pubblici:** Fermata autobus per Milano MM3 a mt. 750.
- 3. STATO DI POSSESSO**  
Alla data del sopralluogo, la porzione di capannone adibita a deposito/esposizione, con i servizi al piano terreno e l'area retrostante, sono occupati dal confinante \*\*\*, che versa un'indennità di occupazione temporanea alla Procedura. La scrittura prevede che il capannone sarà in ogni caso consegnato libero all'acquirente entro 30 giorni dall'aggiudicazione.  
Gli uffici al piano terreno e al piano primo sono occupati da cose riconducibili alla



Proprietà.

#### 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:**

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. Iscrizioni:

- 4.2.1.1 Ipoteca volontaria (attiva) a garanzia di mutuo fondiario – a favore di \*\*\* e contro \*\*\* – con atto in data 08/05/2017 n.34191/17148 di repertorio Notaio \*\*\*, iscritta a Lodi il 12/05/2017 ai nn.8298/1367.

**Capitale:** €150.000,00

**Totale:** €300.000,00

**Durata:** 5 anni

- 4.2.1.2 Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo – a favore di \*\*\* e contro \*\*\* – con atto in data 31/01/2019 n.13538/6819 di repertorio \*\*\*, iscritta a Lodi il 01/02/2019 ai nn.1796/302.

**Capitale:** €50.502,99

**Totale:** €101.005,98

- 4.2.1.3 Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo – a favore di \*\*\* e contro \*\*\* – con atto in data 17/01/2022 n.16777/6822 di repertorio \*\*\*, iscritta a Lodi il 18/01/2022 ai nn.457/81.

**Capitale:** €146.768,47

**Totale:** €293.536,94

###### 4.2.2. Pignoramenti:

- 4.2.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di \*\*\* e contro \*\*\*, con atto in data 25/10/2023 n.3161 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 10/11/2023 ai nn.18440/12398.

*Nota: il pignoramento ha dato origine alla procedura RGE 213/2023, che è stata estinta con provvedimento del G.E. in data 28/11/2023 per mancato rispetto dei termini perentori.*

- 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di \*\*\* e contro \*\*\*, con atto in data 19/12/2023 n.3899 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 17/01/2024 ai nn.806/539.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

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

###### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

**Premessa:** l'Ufficio Tecnico Comunale non è stato in grado di consentire la consultazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollata il 15/05/2001 con n.797/01 né di eventuali pratiche edilizie successive. La verifica della conformità viene pertanto fatta sulla base dell'aggiornamento catastale riconducibile alla pratica edilizia sopra indicata, ex art.9 bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380 (Variazione catastale del 26/01/2004. Non si tiene conto della diversa conformazione rappresentata dalla variazione catastale del 09/09/2008 perché non si è trovata traccia, sui repertori comunali, della presentazione di una pratica edilizia dopo quella del 2001 sopra indicata).

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:**



- a. Al piano terreno è stato realizzato un wc (e aperto una nuova finestra verso il capannone), compartimentato un ufficio e ampliato l'invito della scala;
- b. All'interno del capannone è stato realizzato un soppalco precario raggiungibile con scala dotata di pedate in legno;
- c. Al primo piano è stato rimpicciolito l'ufficio a lato del wc ed è stata eliminata la parete che delimitava il corridoio dall'ufficio centrale realizzando così un ampio spazio libero al centro.

**Sanabili mediante:**

- a. Sanatoria edilizia ex art.6 bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380;
- b. Demolizione del manufatto;
- c. La riduzione di superficie dell'ufficio a lato del bagno può essere regolarizzata con la sanatoria edilizia indicata al punto a) mentre va reinstallata la parete mobile che creava il corridoio, mancando altrimenti la verifica dei rapporti aereoilluminanti nel locale centrale.

**Costi di regolarizzazione stimati:**

Fonte	Codice	descrizione	u.m	quantità	costo unitario	costo totale
Indagine internet	A corpo	Ricostituzione parete mobile in alluminio e vetro	n	1,00	2 800,00	€ 2 800,00
Assunz.	A corpo	Demolizione soppalco abusivo all'interno del capannone	mq	1,00	1 000,00	€ 1 000,00
						<b>€ 3 800,00</b>
		Assistenza Tecnica per pratica edilizia di sanatoria e Direzione Lavori secondo quanto definito nella pratica		1	3 000,00	
		Relazione tecnica strutturale per apertura della finestra nel bagno al P1		1	800,00	
		Cassa di previdenza		5%	190,00	
					3 990,00	
		IVA		22%	877,80	
					4 867,80	<b>€ 4 867,80</b>
		Sanzione amministrativa		1	1 000,00	<b>€ 1 000,00</b>
		<b>Sommano</b>				<b>€ 9 667,80</b>
		<b>Che si arrotonda</b>				<b>€ 10 000,00</b>

**4.3.2. Conformità catastale:****Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- a. Al piano terreno non viene indicata la suddivisione in due locali dell'ufficio, che risulta come *open space*, né vengono indicate due finestre prospettanti sul lato strada e la finestrella dell'antibagno verso il capannone. La partenza della scala è indicata diversamente dalla realtà;
- b. Al primo piano gli uffici vengono rappresentati come *open space* anziché compartimentati e la loro altezza è indicata in 2,80m anziché 2,70m.;
- c. Nel capannone non viene indicato il soppalco né la scala per accedervi.

**Sanabili mediante:**

Le difformità riscontrate non incidono sul *classamento* catastale, fatta eccezione per il soppalco che va però demolito. Ciò premesso, considerato quest'ultimo aspetto, richiamato l'art.3 lett. e) della Circolare dell'Agenzia del Territorio 09/07/2010 n.2, si ritiene non doversi procedere obbligatoriamente all'aggiornamento catastale.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****5.1 Spese condominiali:** assenti

- 5.2** Il servizio di verifica dell'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.), dal sito del CENED - Regione Lombardia, non è disponibile, e pertanto non è possibile verificare l'esistenza o meno del Certificato.



Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura esecutiva singola*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.

- 5.3** Gli uffici ai piani terreno e primo sono abbandonati da tempo. All'interno, in corrispondenza del pilastro posto lungo la parete verso strada, è in corso un'infiltrazione proveniente dalla copertura probabilmente causata dal cattivo funzionamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche (si rimanda alla documentazione fotografica allegata). Al primo piano un vetro è rotto.
- 5.4** Il muretto divisorio sul retro, a confine con il mappale 404, è stato demolito in un tempo imprecisato. Le spese per la sua eventuale ricostruzione – eventualmente con il concorso della vicina proprietà al mappale 404 – rientrano nella decurtazione del 15% conteggiata nel §8 della perizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### 6.1.1 Dal 11/07/2014 ad oggi:

\*\*\*,

proprietaria per l'intero dal giorno 11/07/2014 in forza di atto di **compravendita** in data 11/07/2014 n.32308/10453 di repertorio Notaio \*\*\*, trascritto a Lodi il 15/07/2014 ai nn.9362/6272.

*Note: il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:*

\*\*\*, proprietaria per l'intero.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

#### 6.2.1 Dal 30/03/1998 al 11/07/2014:

\*\*\*,

per l'intero proprietaria dal 30/03/1998 in forza di atto di **compravendita** in data 30/03/1998 n.52036/4309 di repertorio Notaio \*\*\*, trascritto a Lodi il 28/04/1998 ai nn.5381/3618.

*Note: il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:*

\*\*\*, proprietaria per l'intero.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 P.E. 697/96: per costruzione di capannone ad uso industriale, intestata a \*\*\*,

La domanda è stata protocollata il 21/03/1996 con n.599 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 09/11/1996 con n.697/96.

La dichiarazione di fine lavori è stata presentata in data 21/03/1998 n.777 di protocollo.

### 7.2 Agibilità: la domanda è stata presentata in data 21/03/1998 n.777 di protocollo, e il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 28/03/1998 n.697/96 di pratica.

### 7.3 P.E. 797/01: per realizzazione degli uffici al primo piano e modifiche interne.

La Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A) è stata protocollata il 15/05/2001 al n.797/01.



**Nota:** non è stato possibile consultare la pratica edilizia e l'effettiva portata di quanto autorizzato.

7.4 **Agibilità:** il certificato di agibilità per il nuovo intervento, è stato rilasciato il 14/01/2004.

### Descrizione del capannone di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone ad uso commerciale sito in Caselle Lurani (LO) in Via don Ottolo, 7.

È composto da ampio spazio ad uso esposizione/deposito con annessi ufficio con wc, ripostiglio e bagni di servizio al piano terreno, due locali ufficio, sala rappresentanza e wc al piano primo collegato tramite scala interna e due aree libere delle quali una sul lato verso strada e l'altra, sul retro, interclusa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

\*\*\* - Proprietà 1000/1000

**Descrizione:**

**Foglio 1 - mapp. 405** – Categoria: D/8 - Rendita: € 1.960,00 - VIA DON GIUSEPPE OTTOLO n.7 - Piano: T-1

**Coerenze della proprietà al piano terreno:**

Nord-ovest: altra proprietà mappale 404;

Nord-est: Via don Ottolo;

Sud-est: altra proprietà mappale 406;

Nord-ovest: altra proprietà mappale 250;

**Nota:**

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/09/2008 Pratica n. LO0056286 in atti dal 09/09/2008 (n. 3903.1/2008).

L'unità è stata costruita negli anni 1996-1998.

Il capannone ha un'altezza interna di 5,65 m sotto trave, di 6,38 m in falda e di 7,33 in colmo. Gli uffici e i servizi al piano terreno e al piano primo hanno un'altezza interna di 2,70 m.

#### SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiungimento	Valore equivalente
Superficie principale (mq)	Sup. reale lorda	272,70	1,00	272,70
Superficie uffici direzionali	Sup. reale lorda	143,20	2,40	343,68
Superficie area esterna =< 1,30*SUP	Sup. reale lorda	259,40	0,20	51,88
<b>Totale</b>		<b>675,30</b>		<b>668,26</b>

**Nota:**

La superficie equivalente è stata assunta rapportando le superfici delle singole destinazioni a quella dei capannoni con l'ausilio dei valori unitari medi dall'OMI.



**Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE

<i>Strutture portanti verticali</i>	Materiale: prefabbricato in c.a. (da Domanda di concessione edilizia) Muri perimetrali: pannelli in c.a.v. (da Domanda di concessione edilizia)
<i>Strutture orizzontali</i>	Solai Materiale: prefabbricati (da Domanda di concessione edilizia).
<i>Copertura</i>	Tipologia: a tetto Materiale: tegoli prefabbricati (da Domanda di concessione edilizia). Condizioni: problemi di scarico delle acque meteoriche in gronda, che producono un'infiltrazione all'interno degli uffici posti al primo piano;

COMPONENTI EDILIZIE

<i>Ingresso da strada</i>	Tipologia: cancelletto pedonale e cancello carraio Materiale: metallo Condizioni: buone Automazione: elettrico
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: uffici Accesso da strada Materiale: alluminio e vetro camera Condizioni: discrete  Accesso da capannone e locale caldaia Materiale: porta REI Condizioni: discrete  Ubicazione: finestre tra uffici e capannone Materiale: alluminio e vetro camera Condizioni: discreta  Ubicazione: bagni Materiale: legno tamburato Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: uffici PT e P1 Tipologia: vetrate fisse con una porzione a battente Materiale: metallo e vetro Condizioni: discrete  Ubicazione: capannone, carraio fronte Tipologia: portone a due elementi scorrevoli con porta pedonale  Ubicazione: capannone, carraio retro Tipologia: portone a due elementi scorrevoli
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni PT e P1 Tipologia: piastrelle monocottura  Ubicazione: uffici PT e P1 Materiale: tinteggiatura Condizioni: discrete, fatto salvo in corrispondenza delle infiltrazioni  Ubicazione: capannone Materiale: tinteggiatura
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: capannone Materiale: battuto cls Condizioni: buone  Ubicazione: uffici e bagni Materiale: gres porcellanato finito lucido Condizioni: buone



**IMPIANTI**

<i>Gas (impianto):</i>	Presente centrale termica, ma senza caldaia Conformità: depositata con Abitabilità, tuttavia scollegato al momento del sopralluogo
<i>Termico (impianto):</i>	Ubicazione: uffici Corpi scaldanti: ventilconvettori  Ubicazione: capannone Corpi scaldanti: aerotermo a gas tipo ROBUR  Ubicazione: bagni Corpi scaldanti: termosifoni in ghisa; scaldasalviette in acciaio
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Presente negli uffici con ventilconvettori
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v negli uffici; 380 v nel capannone Conformità: depositata con Abitabilità, tuttavia scollegato il contatore al momento del sopralluogo
<i>Idrico</i>	Presente
<i>Ascensore</i>	Assente
<i>Citofono</i>	Presente per uffici in fronte, solo audio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****8.1 Criterio di stima**

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti in data 04/03/2024 (capannone) e 18/03/2024 (capannone con uffici).

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 23/04/2024 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche vicine a quelle del bene da stimare, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. *stima comparativa pluriparametrica MCA (Market Comparison Approach)*.

L'analisi ha coperto un arco temporale di trentasei mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale decrescente pari a -2,0166% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) negli ultimi trentotto mesi.

Per il periodo considerato è stato reperito un solo *bene comparabile*. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

**8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del Comune di Caselle Lurani;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Piattaforma telematica *Comparabilia.it* per la ricerca dei beni comparabili;

Comparabile A
trasc NP 1200/2021
Via Don Ottolo, 9

- Indagine su Siti internet per i costi delle pareti mobili



**8.3. Valutazione corpi****A. Capannone con uffici ai piani terreno e primo e area pertinenziale***Stima pluriparametrica MCA:*

Cfr. scheda di valutazione allegata

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

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	Valore complessivo
Superficie principale (mq)	272,70	€ 212,49	€ 57.946,61
Superficie uffici direzionali	343,68	€ 212,49	€ 73.029,30
Superficie area esterna =< 1,30*SUP	51,88	€ 212,49	€ 11.024,09
<b>Totali</b>	<b>668,26</b>		<b>€ 142.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Capannone con uffici ai piani terreno e primo e area pertinenziale</b>	<b>675,30</b>	<b>€142.000,00</b>	<b>€142.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

8.4.1	Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, incertezza su regolarità edilizia come sopra evidenziata, assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, ecc.:	<b>- €21.300,00</b>
8.4.2	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>- €10.000,00</b>
8.4.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
8.4.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene 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 **€110.700,00**

Relazione lotto 001 creata in data 30/04/2024

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

