

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – FALLIMENTARE

N. Gen. Rep. 03/2023

Giudice: Dott.ssa **ADA CAPELLO**
Curatore Fallimentare **Dott.ssa Alice Trabattoni**

ELABORATO PERITALE

ALLEGATO A PRIVACY - LOTTO 2
BENI IN COMUNE DI SANT'ANGELO LODIGIANO (LO) – Via Manzoni

Tecnico incaricato: geom. IVAN ZAFFANI
Iscritto al Collegio della provincia di Lodi al n.557
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.23
C.F. ZFFVNI73L26F205Y

Con studio in Lodi, Viale Pavia n.18
Telefono:0371-416338
Email. ivan.zaffani@outlook.it

**Beni in SANT'ANGELO LODIGIANO (LO) – Via Manzoni civ.41
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di MAGAZZINO sito in Comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO), in via Manzoni civ.41

Composto da:

magazzino/deposito, locale ufficio, locali wc con disimpegno, area scoperta di pertinenza. Si fa presente che all'interno del magazzino risulta presente un soppalco, non autorizzato e no presente in planimetria. Il soppalco si trova (in parte) sulla zona uffici e servizi del piano terra, ha dimensione di circa 40,00 mq, allo stato è adibito a magazzino senza permanenza di persone ed è raggiungibile con scala interna.

posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 290,00 il magazzino, mq 166,00 l'area esterna e circa 40,00 mq il soppalco.**

Per quanto concerne ogni condizione, patti tecnici e speciali, servitù e condizione, si rimanda all'atto a firma notaio SQUINTANI del 01/07/2015 rep.175959/33693, trascritto a LODI in data 08/07/2015 ai nn.9067/5800.

Identificato al catasto terreni:

foglio 7, mappale 366, cat. C/2, cl.5, consistenza 288,00 mq, sup. cat. 320,00 mq, rendita €.594,96, identificato con planimetria catastale n.1161 del 06/09/2001

Coerenze in corpo unico, da nord in senso orario:

mappale 365, Via Manzoni, mappali 367 e 364

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone terziarie e artigianali

limitrofe:

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

1) Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma notaio (**OMISSIS**) del 16/07/2015 rep.551/441, iscritta a Lodi in data 21/07/2015 ai nn.1685/9842 a favore di (**OMISSIS**) Ipoteca €.540.000,00, durata anni 15

4.2.2. Pignoramenti: **nessuno**

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:

Come citato in descrizione, all'interno del magazzino risulta realizzato senza autorizzazione un soppalco avente dimensione di circa 40,00 mq ad uso magazzino/deposito senza permanenza di persone. Rilevate le dimensioni e l'altezza interna, la difformità risulta sanabile ai sensi del combinato disposto degli artt.36 e 37 DPR 380/01 e s.m.i..

Si renderà necessario presentare una pratica di sanatoria, nello specifico un permesso di costruire in sanatoria. I costi per tale attività possono essere stimati qui stimati solo forfettariamente ed in via prudenziale, in quanto i costi effettivi potranno essere determinati solo a seguito dell'effettiva pratica e previo parere dell'Ufficio competente. Considerando quindi che dato l'aumento di SLP le sanzioni sono calcolate al doppio degli oneri e dei contributi, compreso tecnico incaricato al rilievo, redazione e presentazione pratiche comunali, redazione pratica di verifica statica, i costi sommariamente sono individuabili in **€.12.000,00**. Gli stessi costi, decurtati dal valore degli immobili, sono pertanto da intendersi a carico dell'acquirente, il quale dovrà provvedere alle necessarie incombenze entro 120 giorni dall'avvenuta notifica del Decreto di Trasferimento e devono intendersi altresì comprensivi di eventuali ulteriori difformità e/o integrazioni amministrative qui non determinate né determinabili, nonché equiparabili ai costi edili di ripristino dello stato dei luoghi qualora l'acquirente optasse per tale soluzione.

4.3.2. Conformità catastale:

Successivamente all'aggiornamento delle pratiche amministrative sopra esposte, si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale, si può ipotizzare un costo stimabile in circa **€.1.000,00**. Tale costo, comprensivo di tecnico incaricato alla redazione e presentazione delle pratiche catastali e degli oneri catastali, decurtato dal valore degli immobili, è da intendersi a carico dell'acquirente, il quale dovrà provvedere alle necessarie incombenze.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali proprietari:

- 1) **(OMISSIS) proprietaria dell'intero dal 16/07/2015 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma notaio **(OMISSIS)** del 16/07/2015 rep. 550/440, trascritto a LODI in data 21/07/2015 AI NN.6288/9840 per acquisto da **(OMISSIS)**

5.2 Precedenti proprietari:

- 2) **(OMISSIS) proprietaria dell'intero dal 01/07/2015 al 16/07/2015** in forza di atto di compravendita a firma notaio **(OMISSIS)** del 01/07/2015 rep.175959/33693, trascritto a LODI in data 08/07/2015 ai nn.9067/5800 cui si rimanda per ogni condizione, servitù, patti tecnici e speciali.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Gli immobili risultano edificati a nome delle società **(OMISSIS)** in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.12 pratica 3531 del 08/04/2000 prot.715/2000;
- DIA prot.14623 del 07/09/2011 per varianti interne;
- richiesta Licenza d'Uso del 04/10/2001 prot.16090, autorizzata in data 18/12/2001 prot.20465 pratica 3531.

Si tenga presente che lo stato dei luoghi risulta difforme dallo stato autorizzato.

Descrizione **magazzino** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di MAGAZZINO sito in Comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO), in via Manzoni civ.41

Composto da:

magazzino/deposito, locale ufficio, locali wc con disimpegno, area scoperta di pertinenza. Si fa presente che all'interno del magazzino risulta presente un soppalco, non autorizzato e non presente in planimetria. Il soppalco si trova (in parte) sulla zona uffici e servizi del piano terra, ha dimensione di circa 40,00 mq, allo stato è adibito a magazzino senza permanenza di persone ed è raggiungibile con scala interna.

posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 290,00 il magazzino, mq 166,00 l'area esterna e circa 40,00 mq il soppalco.**

Per quanto concerne ogni condizione, patti tecnici e speciali, servitù e condizione, si rimanda all'atto a firma notaio SQUINTANI del 01/07/2015 rep.175959/33693, trascritto a LODI in data 08/07/2015 ai nn.9067/5800.

Identificato al catasto terreni:

foglio 7, mappale 366, cat. C/2, cl.5, consistenza 288,00 mq, sup. cat. 320,00 mq, rendita €.594,96, identificato con planimetria catastale n.1161 del 06/09/2001

Coerenze in corpo unico, da nord in senso orario:

mappale 365, Via Manzoni, mappali 367 e 364

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	290,00	1,00	290,00
Area cortiliva	Sup. reale lorda	166,00	0,10	16,60
Soppalco (da sanare)	Sup. reale lorda	40,00	0,30	12,00
	Sup. reale lorda	496,00		318,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a. e muratura portante, condizioni: buone
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: non verificabili
Infissi esterni: a doppio battente, in pvc con doppi vetri, condizioni buone
Infissi interni: non presenti – DA COMPLETARE
Pareti esterne: materiale: blocchi di laterizio con rivestimento a cappotto, condizioni buone
Pavim. Interna: a rustico – DA COMPLETARE
Rivestimento: non presenti – DA COMPLETARE

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia – DA COMPLETARE
Termico: tipologia a pavimento – DA COMPLETARE

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

Il C. T. U. premette che nella valutazione dei beni in oggetto, ha tenuto conto della loro ubicazione territoriale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, in particolare del contesto in cui essi risultano appartenere. Per esprimere il giudizio di stima, ha adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. Il sottoscritto ha ritenuto necessario infine, procedere come di consueto ad indagini di mercato e relative comparazioni avvenute negli ultimi tempi sia nel Comune di Sant'Angelo Lodigiano che nei paesi limitrofi su compravendite di immobili simili a quello in trattazione. Le quantità esposte devono intendersi di massima, a corpo e non a misura.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LODI, ufficio tecnico di Sant'Angelo Lodigiano, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

7.3. Valutazione corpi

A. Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	290,00		
Area cortiliva	16,60	€ 450,00	
Soppalco (da sanare)	12,00		
	318,60		€.143.370,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino con area scoperta	496,00	€ 143.370,00	€ 143.370,00
				€ 143.370,00

7.4. 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:

€ 21.505,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€.13.000,00

7.5. 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:

€ 121.864,50

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:

€ 108.864,50

Che si arrotondano a

€ 109.000,00

Lodi, 6 luglio 2023

Il perito
Geom. **IVAN ZAFFANI**