
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 00006/23

Giudice Dott.ssa Maria Teresa LATELLA
Custode Giudiziario Avv. Rosa Angela Steffenini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Andrea Tuzzi
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 344
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 437/08
C.F. TZZNDR77E25B910P - P.Iva 04066920960

con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Tiziano, 2
telefono: 0377/390512

fax: 0377/390512
mail :andre.tuzzi@tiscali.it



**Beni in Lodi (LO) via Secondo Cremonesi n.4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 porzione di fabbricato ad uso commerciale

sito in Lodi (LO) via Secondo Cremonesi n.4.

Il bene immobiliare in oggetto è inserito nel complesso dell'ex Lanificio Cremonesi Varesi e C., la cui costruzione risale nella seconda metà del 1800.

Trattasi di complesso a carattere artigianale, costituito da diversi fabbricati di uno/due piani fuori terra distribuiti da cortili e strade interne, con accesso tramite porticato da via Secondo Cremonesi.

L'immobile è realizzato con struttura verticale mista, in parte in muratura ed in parte in calcestruzzo armato di tipo ordinario, i solai sono realizzati in parte in voltini e putrelle ed in parte in acciaio e latero-cemento. I tamponamenti perimetrali sono in muratura intonacata, mentre la copertura è a falde rivestite in lastre di amianto.

Il complesso è ubicato nella parte bassa della città di Lodi, ai limitrofi della cintura che racchiude in centro storico.

L'immobile in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra collegati tramite scala interna, ed è dotato di accessi e di vetrine con affaccio sul cortile interno comune.

Alla data del sopralluogo del 15/05/2023 il piano terra è suddiviso in diversi locali, alcuni dei quali hanno affaccio tramite vetrine sul cortile comune, mentre altri si affacciano sul cortiletto nel retro. I locali, sono attualmente utilizzati come deposito, sono caratterizzati da pavimentazione in ceramica e parquet laminato; le pareti e i soffitti evidenziano alcune zone ammalorate. In particolare si segnala che, al piano terra, all'interno dei locali destinati ad uffici e delimitati da pareti vetrate, i controsoffitti in cartongesso risultano crollati (presumibilmente a causa di infiltrazioni dalla copertura).

E' presente un servizio igienico con relativo antibagno. Si segnala che all'attualità il wc risulta essere stato rimosso per consentire l'innesto della tubatura di scarico dei wc del piano primo.

Il piano primo è suddiviso in vari locali adibiti ad uffici, attività musicali e sala da ballo, con pavimenti in ceramica e parquet laminato, porte in legno, pareti tinteggiate, controsoffitti in cartongesso e servizi igienici con rivestimenti e pavimenti in ceramica.

I locali al piano terra necessitano di vari interventi manutentivi ed impiantistici, mentre la scala di collegamento ed i locali al piano primo sono in buono stato.

Posto al piano terra e primo si sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **1.118,00 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 60, Mappale 215, Sub. 722, categoria A/10, classe 4, superficie catastale 1.158,00 mq, composto da vani 46,5, posto al piano T-1, rendita: € 24.975,86.

Coerenze e confini in corpo in linea di contorno: (da nord in senso orario): proprietà di terzi, mappale 301, mappale 316, mappale 303, altra proprietà, cortile al mappale 315, altra proprietà, proprietà al mappale 318 e altra proprietà. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona semicentrale, con un flusso veicolare di traffico intenso per la presenza vicina dell'ospedale e con un'ottima dotazione di aree esterne adibite a parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 15/05/2023, l'immobile risulta occupato dal Sig. *** senza titolo.

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 trascrizioni:

4.1.5. Altre iscrizioni:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione nn. 243/55 in data 04/01/2006 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma notaio *** in data 29/12/2005 rep. 60476/17944 **a favore di *** contro *****

Capitale: € 1.200.000,00

Totale: € 2.160.000,00

Gravante sul Foglio 60 mappale 215 Sub. 713

Durata 10 anni

- Iscrizione nn. 21716/5208 in data 23/12/2009 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a firma notaio Franco Rosario in data 17/12/2009 rep. 29245/15648 **a favore di *** contro *****, in qualità di debitore non datore di ipoteca

Capitale: € 300.000,00

Totale: € 540.000,00

Gravante sul Foglio 60 mappale 215 Sub. 713

Durata 2 anni

- Iscrizione nn. 14233/3369 in data 09/08/2011 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma notaio *** in data 29/12/2005 rep. 60476/17944 **a favore di *** contro *****

Capitale: € 400.000,00

Totale: € 720.000,00

Gravante sul Foglio 60 mappale 215 Sub. 713

Durata 5 anni

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** contro *** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 30/12/2022 ai nn. 3775 trascritto a Lodi in data 20/01/2023 ai nn. 755/539

Gravante sul Foglio 60 mappale 215 Sub. 722

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:



Dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione presente negli archivi del Comune di Lodi, si è rilevato che:

- al piano primo sono state realizzate delle partizioni interne per la creazione di nuovi locali e servizi igienici;
- alcune finestre risulta essere state tamponate dall'interno tramite contropareti;
- la superficie aerante dei locali ufficio risulta essere inferiore alla superficie minima richiesta dal vigente R.L.I.;
- i locali privi di aeroilluminazione naturale sono sprovvisti di idoneo impianto di ventilazione meccanica controllata;

Regolarizzabile mediante la redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere (le opere sono già state conteggiate nel valore di stima).

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere: € 4.000,00.

Oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio)

Totale: € 5.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presente negli archivi del Catasto di Lodi, si è rilevato che:

- al piano terra è presente un pilastro nel locale adibito a ufficio e delimitato da pareti vetrate;
- al piano primo sono state realizzate delle partizioni interne per la creazione di nuovi locali e servizi igienici;

Regolarizzabili mediante redazione e presentazione di pratica DOCFA.

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica DOCFA a seguito di pratica in sanatoria: € 1.000,00

Totale: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 550,00
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:	€ 6.430,39

Il tutto come meglio specificato nella documentazione in allegato fornita dall'Amministratore di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

dal 29/12/2005 ad oggi

*** per la quota di proprietà di 1/1

in forza di atto di compravendita a firma notaio *** in data 29/12/2005 rep n. 60475/17943 e trascritto a Lodi in data 04/01/2006 ai nn. 242/122.

6.2 Precedenti proprietari:

da ante ventennio al 29/12/2005

*** per la quota di proprietà di 1/1

in forza di atto di compravendita a firma notaio *** in data 30 luglio 1985 Repertorio n. 31844/9936 registrato a Lodi il 13 agosto 1985 al numero 3025 e trascritto a Lodi il 21 agosto 1985 ai numeri 7159/4708.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Lodi è stata recuperata la seguente documentazione:

- Autorizzazione C.E n. 78/75 rilasciata dal comune di Lodi in data 07-05-1975, per varianti al progetto di sistemazione del capannone;
- Richiesta sopralluogo per l'ottenimento dell'agibilità del 30/05/1975 prot. 6375;
- Denuncia di Inizio Attività prot.gen n. 37544 del 28-10-2005 - n. 906/2005, pratica non conclusa, decaduta per la mancata ottemperanza agli adempimenti previsti dalla normativa e la mancata comunicazione della fine lavori entro i termini di legge;
- Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato dal comune di Lodi in data 16-10-2012 n.740/2012 prot.26729, relativo alla sanatoria di opere per modifiche interne e di facciata con cambio d'uso da artigianale a direzionale;
- Dichiarazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Lodi in data 25-10-2012 prot. 38165.

Descrizione di **porzione di fabbricato ad uso commerciale** di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 porzione di fabbricato ad uso commerciale** sito in Lodi (LO) via Secondo Cremonesi n.4.

Il bene immobiliare in oggetto è inserito nel complesso dell'ex Lanificio Cremonesi Varesi e C., la cui costruzione risale nella seconda metà del 1800.

Trattasi di complesso a carattere artigianale, costituito da diversi fabbricati di uno/due piani fuori terra distribuiti da cortili e strade interne, con accesso tramite porticato da via Secondo Cremonesi. L'immobile è realizzato con struttura verticale mista, in parte in muratura ed in parte in calcestruzzo armato di tipo ordinario, i solai sono realizzati in parte in voltini e putrelle ed in parte in acciaio e latero-cemento. I tamponamenti perimetrali sono in muratura intonacata, mentre la copertura è a falde rivestite in lastre di amianto.

Il complesso è ubicato nella parte bassa della città di Lodi, ai limitrofi della cintura che racchiude in centro storico.

L'immobile in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra collegati tramite scala interna, ed è dotato di accessi e di vetrine con affaccio sul cortile interno comune.

Alla data del sopralluogo del 15/05/2023 il piano terra è suddiviso in diversi locali, alcuni dei quali hanno affaccio tramite vetrine sul cortile comune, mentre altri si affacciano sul cortiletto nel retro. I locali, sono attualmente utilizzati come deposito, sono caratterizzati da pavimentazione in ceramica e parquet laminato; le pareti e i soffitti evidenziano alcune zone ammalorate. In particolare si segnala che, al piano terra, all'interno dei locali destinati ad uffici e delimitati da pareti vetrate, i controsoffitti in cartongesso risultano crollati (presumibilmente a causa di infiltrazioni dalla copertura).

E' presente un servizio igienico con relativo antibagno. Si segnala che all'attualità il wc risulta essere stato rimosso per consentire l'innesto della tubatura di scarico dei wc del piano primo.

Il piano primo è suddiviso in vari locali adibiti ad uffici, attività musicali e sala da ballo, con pavimenti in ceramica e parquet laminato, porte in legno, pareti tinteggiate, controsoffitti in cartongesso e servizi igienici con rivestimenti e pavimenti in ceramica.

I locali al piano terra necessitano di vari interventi manutentivi ed impiantistici, mentre la scala di collegamento ed i locali al piano primo sono in buono stato.

Posto al piano terra e primo si sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **1.118,00 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 60, Mappale 215, Sub. 722, categoria A/10, classe 4, superficie catastale 1.158,00 mq, composto da vani 46,5, posto al piano T-1, rendita: € 24.975,86.

Coerenze e confini in corpo in linea di contorno: (da nord in senso orario): proprietà di terzi, mappale 301, mappale 316, mappale 303, altra proprietà, cortile al mappale 315, altra proprietà, proprietà al mappale 318 e altra proprietà. Salvo errori e come meglio in fatto.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO TERRA				
Uffici	Sup. reale lorda	577,00	1,00	577,00
Ingresso	Sup. reale lorda	15,00	0,50	7,50
PIANO PRIMO				
Uffici	Sup. reale lorda	504,00	1,00	504,00
Scala di accesso piano primo	Sup. reale lorda	22,00	0,70	15,40
Sup. reale lorda		1.118,00		1.103,90

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: parte in ferro verniciato ed in parte in alluminio preverniciato condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ad anta; materiale: legno tamburato; condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle/parquet condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco/cartongesso. N.B.: si segnala che al piano terra all'interno dei locali adibiti ad ufficio e delimitati da pareti vetrate il controsoffitto risulta ceduto. In altri punti sia al piano terra che al piano primo sono presenti macchie nere a soffitto causate da possibili infiltrazioni d'acqua. (cause da verificare)
<i>Rivestimento/pavimenti:</i>	materiale: piastrelle; ubicazione: bagno
<i>Murature:</i>	Si segnala che in diversi punti l'intonaco risulta staccano

Impianti:

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde con lucernari; rivestimento: lastre di amianto; condizioni: insufficienti N.B.: si segnalano infiltrazioni dalla copertura e dai lucernari sia al piano terra che al piano primo (cause da verificare)
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia/canaline condizioni: sufficienti; conformità: da verificare
<i>Termico:</i>	Piano terra: tipologia: autonomo; alimentazione: elettrica; diffusori: generatori ad aria non funzionanti al momento del sopralluogo. Piano primo: tipologia autonomo; alimentazione: elettrica; diffusori: split conformità: da verificare. tipologia autonomo; alimentazione: elettrica; diffusori: stufa a pellet conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La seguente stima del valore di mercato del bene, è stata effettuata applicando il procedimento comparativo, determinato in base a parametri tecnici e comparativi con altri immobili dello stesso tipo e zona, adottando tutti i coefficienti necessari per adeguare il



calcolo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della procedura.

Nella valutazione dei beni in oggetto si è tenuto conto della grave attuale situazione del mercato immobiliare, della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo e delle condizioni igienico-sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa ed urbanistico-catastale, nonché del titolo di possesso.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I., Borsino Immobiliare.

8

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
PIANO TERRA			
Uffici	577,00	€ 500,00	€ 288.500,00
Ingresso	7,50	€ 500,00	€ 3.750,00
PIANO PRIMO			
Uffici	504,00	€ 700,00	€ 352.800,00
Scala di accesso piano primo	15,40	€ 500,00	€ 7.700,00
	1.103,90		€ 652.750,00

Valore corpo:	€ 652.750,00
Valore complessivo intero:	€ 652.750,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 652.750,00

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Porzione di fabbricato ad uso commerciale	1.118,00 mq	€ 652.750,00	€ 652.750,00
TOTALE				€ 652.750,00

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:	€ 97.912,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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: **€ 554.837,50**

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: **€ 548.837,50**

Relazione lotto 001 creata in data 01/09/2023

il perito
Arch. Andrea Tuzzi

