
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXX

contro

Debitore esecutato

N. Gen. Rep. 72/24

Giudice: Dr.ssa G. C. ROCA
Custode Giudiziario: Dr. C. Balossi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Angelo A. Archidiacono
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 472
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 1126/2010
C.F. RCHNLN63L231061Z - P. Iva 02112280645

con studio in Lodi (LO) Viale Italia, 6
telefono: 03711620152
fax: 03711620152
email: archistudio3@hotmail.it



**Beni in LODI – Via Selvagreca, Condominio industriale - Piano T
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A LABORATORIO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare adibita a laboratorio e vendita, oggi dismessa, sita in Lodi, via Selvagreca.

L'immobile è composto da area di vendita e servizi igienici al piano terra e locale ufficio al piano primo servito da scala esterna (quest'ultimo non risulta autorizzato). Area esterna ad uso esclusivo completamente pavimentata. Sul fronte d'ingresso un'area esterna dedicata a parcheggio.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio industriale.

L'immobile si presenta in buon stato manutentivo e non presenta problematiche da rilevare.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 43 mappale **532** subalterno 101, categoria C/3, classe 2, consistenza 170 mq, superficie catastale mq 172, posto al piano T, - rendita: 755,06 €.

Coerenze: mappali 531, 548, 547, 533, 491.

B MAGAZZINO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare adibita a magazzino sita in Lodi, via Selvagreca,

L'immobile è composto da unico ampio locale, dotato di pavimentazione in battuto di cemento, apertura carraia metallica ad azionamento manuale, impianto elettrico e di illuminazione.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale.

Lo stato manutentivo è buono, durante il sopralluogo non sono state rilevate problematiche.

All'interno è presente una struttura (ampio soppalco), non autorizzato e reso rimovibile, che pertanto è da considerarsi non oggetto della valutazione.

Sul retro è presente un'area esterna pavimentata ad uso esclusivo su cui insistono delle coperture costituite da tubi e Onduline. La proprietà si è impegnata alla rimozione del materiale e delle strutture presenti in quanto mobili, prima della vendita del lotto. Sul fronte d'ingresso completa la proprietà un'area esterna dedicata a parcheggio.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 43 mappale **533** subalterno 101, categoria C/2, classe 3, consistenza 180 mq, superficie catastale mq 185, posto al piano T, - rendita: 641,44 €.

Coerenze: mappali 532, 547, 546, 534, con il limite di foglio e con la particella 491.

Identificati al catasto fabbricati di LODI, intestati a:

Debitore esecutato con sede a Lodi in via Selvagreca, Condominio industriale.

Proprietari dell'immobile censito al

foglio 43 mappale **532** subalterno 101, categoria C/3, classe 2, consistenza 170 mq, superficie catastale mq 172, posto al piano T, - rendita: € 755,06.

foglio 43 mappale **533** subalterno 101, categoria C/2, classe 3, consistenza 180 mq, superficie catastale mq 185, posto al piano T, - rendita: € 641,44.

NOTA: dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 23/11/1992 in atti dal 17/03/1999 E CLASSAMENTO PROG FIN 1998-99 (n. 124634/1992), precedentemente identificato al NCEU foglio 43 particella 533 e 532 graffate.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Industriale a traffico ridotto con parcheggi sufficienti

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Urbane, artigianali. I principali centri limitrofi sono Piacenza, San Donato Milanese, Pavia. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: il parco della preistoria ed il vicino fiume Adda.

Giudice Dr.ssa. G. C. ROCA
Curatore/Custode: Dr. C. Balossi
Perito: Arch. Angelo A. Archidiacono



Servizi della zona: presenti in Asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, prevalenza nella zona scuola media superiore, municipio, polizia, ufficio postale, carabinieri, centrale di Lodi. vigili del fuoco, ospedale, cinema, teatro, stazione di rifornimento, negozi al dettaglio, farmacie, supermercati, centri commerciale, spazi verdi, verde attrezzato, piazzola ecologica, luoghi per sport e tempo libero, luogo per il culto religioso.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (7), ferrovia (3), bus (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Al sopralluogo effettuato con il custode Dr. Balossi e i proprietari, gli immobili risultano occupati da articoli di vendita, di stoccaggio e arredi in via di dismissione.

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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria n. 2894 del 21/11/2012 favore: XXXXX e contro: **Debitore esecutato** sede in LODI, per Euro 382.500,00 di cui Euro 225.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 7 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. XXXXX, Notaio in XXXX, in data 20/11/2012 rep. 4121/3140.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n. 1472 del 21/05/2019 favore: XXXXX e contro: **Debitore esecutato** sede in LODI, per Euro 133.138,30 di cui Euro 66.569,15 per capitale, derivante da ruolo, pubblico ufficiale XXXX, in data 20/05/2019 rep. 1081/13519.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n. 3787 del 11/12/2019 favore: XXXXX e contro: **Debitore esecutato** sede in LODI, per Euro 54.903,84 di cui Euro 27.451,92 per capitale, derivante da ruolo, pubblico ufficiale XXXX, in data 10/12/2019, rep. 1171/13519.

Ipoteca giudiziale n. 854 del 27/03/2023 favore: XXXXX e contro: **Debitore esecutato** sede in LODI, per Euro 20.000,00 di cui Euro 11.592,34 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di XXXX, in data 01/10/2020 rep. 1491/2021.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento Immobiliare n. 10381 del 05/08/2021 favore: XXXXX contro: **Debitore esecutato** sede in LODI, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Lodi, in data 06/07/2021 rep. 1691.

Pignoramento Immobiliare n.4474 del 18/04/2024 favore: XXXXX contro: **Debitore esecutato** sede in LODI (LO), Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Tribunale Di Lodi, in data 05/04/2024 rep. 1318.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: vedasi pattuizioni di cui alla compravendita per atto a firma Dr. XXXXX del 28.12.1992, del 7.05.2010 e del 16.01.2002.*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



4.3.1. *Conformità catastale: Non conforme*

Il confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali allegare alla presente relazione ha fatto emergere le seguenti difformità:

il laboratorio risulta essere caratterizzato dalla presenza di un locale ufficio posto al piano primo e sovrastante le strutture dedicate a servizi igienici e ripostiglio. Inoltre è presente un'apertura di collegamento con il magazzino al mapp. 533.

Nella planimetria catastale non si evidenzia il collegamento di cui sopra.

Si tratta quindi di ripristinare allo stato originale di separazione o di sanare la modifica presso gli uffici tecnici comunali. Le spese da sostenere per rilievo, denuncia e variazione ammontano a circa € 900,00

4.3.2. *Conformità urbanistico edilizia: Non conforme.*

Il collegamento pedonale con porta tra le due unità immobiliari suddette messo in evidenza dall'analisi dello stato di fatto a seguito di sopralluogo, come evidenziato nella scheda fotografica e dalla documentazione tecnica, per quanto necessario allo svolgimento dell'attività andava sanato.

L'integrazione della segnalazione certificata o Scia di agibilità, riferita all'art. 24 del DPR 380/01, consente, stante le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, di sanare con un'oblazione come di seguito:

- asseverazione di tecnico abilitato ai fini del controllo della dichiarazione per circa € 700,
- marche da bollo per € 50,
- la mancata presentazione della segnalazione, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77 (a euro 464). Considerando € 300,00 formano un totale stimato di € 1.050,00.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 505,00
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:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Debitore esecutato con sede a Lodi in via Selvagreca, Condominio industriale.

Proprietari dell'immobile censito al

foglio 43 mappale **532** subalterno 101, categoria C/3, classe 2, consistenza 170 mq, superficie catastale mq 172, posto al piano T, - rendita: € 755,06.

foglio 43 mappale **533** subalterno 101, categoria C/2, classe 3, consistenza 180 mq, superficie catastale mq 185, posto al piano T, - rendita: € 641,44.

6.2 **Precedenti proprietari:**

Nel ventennio, l'unità immobiliare in oggetto figura in proprietà di

Debitore esecutato sede in LODI (LO) per 1/1 di piena proprietà pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXX del 16/01/2002 rep. 137284 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi il 15/02/2002 al n. 1728 di formalità e successivo atto di rettifica a rogito XXXXX del 07/05/2010 rep. 176903/63217 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi il 12/025/2010 al n. 4591 di formalità.

Debitore esecutato sede in LODI (LO) per 1/1 di piena proprietà per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXX del 09/09/1997 rep. 76904 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi il 17/09/1997 al n. 8294 di formalità.



7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n. 717/90 del 21.01.1991;
- Concessione edilizia in variante n. 581/91 del 16.01.1992;
- Concessione edilizia in variante n. 331 del 15.10.1992.

Destinazione urbanistica:

L'edificio è stato completato nel 1992

Il Laboratorio ha una superficie commerciale pari a circa 172 mq, di cui circa 20,0 mq di servizi con h = 2,45, oltre a 49,40 mq di area esterna posta sul retro e circa 114,50 mq di area di pertinenza sul fronte.

L'altezza interna è di m.5,39.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: prob. platea in c.a. condizioni: non valutabili
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a.p., condizioni: buone
<i>Travi:</i>	travi timpanate sorrette da pilastri, materiale: c.a.p., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in lastre modulari in c.a.p., condizioni: buone.
<i>Copertura edificio:</i>	tipologia: a falde inclinate sorrette dalle travi timpanate, materiale: c.a.p. condizioni: buone. Coperto internamento con controsoffitto il Laboratorio.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: ferro, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone. (Non autorizzate).

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: in alto lucernari, sui lati finestre a nastro, materiale: ferro e vetro, condizioni: buone; protezione: nessuna.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	non presente.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: n.v., rivestimento: intonaco civile di cemento tinteggiato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: monocottura, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio preverniciato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Porta ricavata nella grande vetrata fronte piazzale condominiale nascosta dal grande portone rosso in ferro.
<i>Scale edificio:</i>	non presenti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non verificata.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: non verificabili, conformità: non verificata.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non verificabili, conformità: non verificata.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, diffusori: a parete, condizioni: buone, conformità: non verificata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, la zona in cui ricade, la collocazione nel contesto urbano, la presenza di altri immobili limitrofi ed altre caratteristiche. Tenuto conto che scopo della stima è determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato della zona (cosiddetta stima sintetica) per immobili che abbiano la stessa tipologia e condizione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Agenzia del Territorio valutazione O.M.I.



8.3. Valutazione corpi

A. B. Laboratorio e Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti (commerciale):
in 580 €/mq.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Coefficienti	Valore reale/potenziale	Valore diritto e quota
A	Laboratorio	152,00	1.00	152,00	88.160,00
	Servizi	20,00	1.00	20,00	11.600,00
	Area esterna retrostante	49,40	0.25	12,35	7.163,00
	Area esterna a parcheggio	114,50	0.20	22,90	13.282,00
B	Magazzino	180,00	0.80	144,00	83.520,00
	Area esterna retrostante	52,00	0.25	13,00	7.540,00
	Area esterna a parcheggio	122,50	0.20	24,50	14.210,00
TOTALE		690,40		388,75	225.475,00

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:

€ 33.821,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.950,00

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.

€ 189.703,75

Cifra arrotondata a:

€ 190.000,00

Lodi, 16/12/2024

il perito

Arch. Angelo Antonio Archidiacono

