

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **236/2024**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr.ssa Grazia C. ROCA
Custode Giudiziario: Avv. Cristina GAVEZZOTTI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. ANTONINO NEGRINI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lodi al n.182

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n.52

C.F. NGRNNN64M04F205T – P.IVA N. 10730200150

con studio in Marudo (LO) – Via Roma, n.32

Telefono e fax 0371228289

e-mail: antoninonegrini@alice.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it



Beni immobili siti in CASELLE LANDI
Via Gerre snc
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura posto al piano terra composto da una tettoia oltre a terreno pertinenziale sui quattro lati, sito in Caselle Landi (LO), Via Gerre snc

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 307** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Foglio 18 mappale 330 sub.1 - Categoria: D/10 - Rendita 2'856,00- VIA GERRE n. SNC Piano T

Coerenze in corpo:

Nord-est: la Via Gerre e proprietà al mappale 161;

Sud-est: proprietà ai mappali 375-161, la Via Gerre e mappali 331-332-339;

Sud-ovest: proprietà ai mappali 333-334-331-294 ;

Nord-ovest: mappale 384.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 08/10/2009 Pratica n. LO0108102 COSTITUZIONE (n. 780.1/2009)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica con assenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: agricola.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il bene era occupato dal debitore ma di fatto risulta in stato di abbandono.

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:** nessuno

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**

4.1.4.1 **Premesso che il Permesso di Costruire in Sanatoria** richiesto il 06/12/2012 prot. Generale 28391, **non risulta rilasciato** (Documento non presente in archivio del Comune, come da dichiarazione dell'ufficio tecnico ricevuta per PEC il 21 marzo 2025), dalla pratica presentata per il Permesso di Costruire, si evince che *il progetto dovrà rispettare quanto prevede la Legge regionale n. 12/2005 e succ. modifiche e che dovranno essere prodotti*

- *atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola da trasciversi a cura e spese del titolare dell'immobile nei registri della proprietà immobiliare, ai sensi dell'art.60, comma 2 della Legge Regionale 12/2005 e succ. modifiche;*



- *atto di vincolo di non edificazione debitamente registrato e trascritto nei registri della proprietà immobiliare ai sensi dell'art.59, comma 6 della Legge Regionale 12/2005 e succ. modifiche;*

I citati atti non risultano né prodotti né trascritti.

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo – a favore di ***contro *** (C.F. TNTMNL75D06C816J) - con atto in data 05/10/2004 n.152882/21227 di repertorio Notaio ***iscritta a Lodi il 18/10/2004 ai nn.20697/5830

Capitale: € 110'000,00

Totale: € 220'000,00

Durata: anni 15

Note:

- *L'ipoteca colpisce tra l'altro il bene identificato al Catasto Terreni come segue:*
Foglio 18 mappale 330;
- la presente ipoteca viene rinnovata nel 2024 (§ 4.2.1.3);

4.2.1.2 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – a favore di ***contro *** - con atto in data 20/11/2009 n.167369/28552 di repertorio Notaio ***iscritta a Lodi il 01/12/2009 ai nn.20176/4804.

Capitale: € 54'765,00

Totale: € 109'530,00

Durata: anni 10

4.2.1.3 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – a favore di ***contro *** - con atto in data 05/10/2004 n.152882/21227 di repertorio Notaio ***iscritta a Lodi il 10/12/2024 ai nn.20421/4189

Capitale: € 110'000,00

Totale: € 220'000,00

Durata: anni 15

Note:

- *L'ipoteca colpisce tra l'altro il bene identificato al Catasto Terreni come segue:*
Foglio 18 mappale 330;
- la presente iscrizione rinnova l'ipoteca del 2004 (§ 4.2.1.1).

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a *** contro *** Proprietà 1/1 - con atto in data 31/05/2012 n.2525 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 19/06/2012 ai nn.8997/6042.

Note:

Il presente pignoramento colpiva tra l'altro i seguenti terreni:

- Foglio 18 mappale 330;

Il pignoramento aveva aperto la Procedura Esecutiva RGE 341/2012, dichiarata estinta in data 30/01/2016.



Il pignoramento non è stato cancellato

4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore *** contro *** Proprietà 1/1 - con atto in data 06/12/2024 n.4435 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 20/12/2024 ai nn.21368/14920.

4.2.3. **Altre trascrizioni: Nessuna**

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

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Totale difformità della costruzione realizzata e per la quale era stata a suo tempo presentata domanda di sanatoria edilizia, decaduta per incompletezza della documentazione prodotta.

Sanabili mediante:

Predisposizione e presentazione di nuova pratica edilizia in sanatoria.

Costi stimati di sanatoria:

Oneri Comunali (Stima)

Oneri di Urbanizzazione e Smaltimento rifiuti:

(€/mq 6,02 (UI) + €/mq 5,27 (UII) + € 1,50 = €/mq 12,79 x 307mq = € 3.926,53

Pratica Edilizia in Sanatoria € 3.806,40

Certificato di Idoneità Statica

(È stata presentata la denuncia delle strutture ma manca il collaudo statico nella pratica messa a disposizione dal Comune) € 1.903,20

Diritti di segreteria € 300,00

TOTALE € **9.936,13**

Nota: per ulteriori e più precise notizie anche in merito alla vigente normativa edilizia-urbanistica, si rinvia alla scheda allegata.

4.3.2. **Conformità Catastale:** Nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. **Spese condominiali: nessuna**

5.2. **Altre informazioni:**

Durante il sopralluogo del 25 febbraio 2025, in presenza del Custode, sono stati individuati rifiuti accatastati nell'area oggetto di Perizia di Stima, consistenti in:

- Macerie edilizie varie;
- Tubi, taniche, reti e materiale plastico vario;
- Vasi in plastica e pneumatici di veicoli;

Tali rifiuti sono catalogati come **rifiuti speciali**, come previsto dal D.L.vo n. 152 del 2006 e vanno conferiti in pubbliche discariche.

In particolare sono rifiuti speciali:

- a. i rifiuti prodotti nell'ambito **delle attività agricole**, agroindustriali e della silvicoltura, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2135 del codice civile, e della pesca;
- b. i rifiuti prodotti dalle **attività di costruzione e demolizione**, nonché i rifiuti che derivano dalle attività di scavo, fermo restando quanto disposto dall'articolo 184-bis.



I **pneumatici fuori uso** sono considerati rifiuto a tutti gli effetti dal DM 05.02.1998 punto 10.2.

Tutti i rifiuti riscontrati sul posto andranno conferiti in Pubblica Discarica, non essendo possibile ricondurli alla fattispecie di *deposito temporaneo*.

L'art. 183, comma 1, lett. bb), del D.L.vo n. 152/2006, definisce il deposito temporaneo come *“il raggruppamento dei rifiuti e il deposito preliminare alla raccolta ai fini del trasporto di detti rifiuti in un impianto di trattamento, effettuati, prima della raccolta, nel luogo in cui gli stessi sono prodotti, da intendersi quale l'intera area in cui si svolge l'attività che ha determinato la produzione dei rifiuti o, per gli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, presso il sito che sia nella disponibilità giuridica della cooperativa agricola, ivi compresi i consorzi agrari, di cui gli stessi sono soci, alle seguenti condizioni:*

*I rifiuti devono essere raccolti ed avviati alle operazioni di recupero o di smaltimento secondo una delle seguenti modalità alternative, a scelta del produttore dei rifiuti: con **cadenza almeno trimestrale, indipendentemente dalle quantità in deposito; quando il quantitativo di rifiuti in deposito raggiunga complessivamente i 30 metri cubi di cui al massimo 10 metri cubi di rifiuti pericolosi. In ogni caso, allorché il quantitativo di rifiuti non superi il predetto limite all'anno, il deposito temporaneo non può avere durata superiore ad un anno:***

In merito alle responsabilità discendenti dall'esercizio del **deposito temporaneo**, si rimanda alla **Sentenza n. 49911, del 30 dicembre 2009 della Cassazione Penale**: la mancanza anche di una sola delle prescrizioni di cui all'art. 183 (lett. bb), potrebbe integrare una delle fattispecie penali ex **art. 256, D.L.vo 152/2006**. In particolare: L'art. 256, comma 2, stabilisce che *“le pene di cui al comma 1 si applicano ai titolari di imprese ed ai responsabili di enti che abbandonano o depositano in modo incontrollato i rifiuti ovvero li immettono nelle acque superficiali o sotterranee in violazione del divieto di cui all'articolo 192, commi 1 e 2”*.

Il deposito è qualificabile, infine, come **discarica abusiva** quando l'abbandono dei rifiuti è **reiterato nel tempo e rilevante in termini spaziali e quantitativi**, cui si applica, ai sensi del **terzo comma dell'art. 256, la pena dell'arresto da sei mesi a due anni e l'ammenda da duemilaseicento euro a ventiseimila euro.**

La presente Relazione di Stima non considera i costi di smaltimento dei rifiuti riscontrati nel corso del sopralluogo, come espressamente richiesto dal Custode Giudiziario, con PEC ricevuta il 24 marzo 2025 allegata alla presente Perizia di Stima.

- 5.3 Per poter richiedere la Sanatoria Edilizia per l'edificio agricolo insistente sull'area, il bene immobile dovrà essere acquisito da persona avente i requisiti previsti dalla Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005, all'art. 60, ovvero dovrà essere un imprenditore agricolo professionale, oppure titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola, o titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica.

6.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.3.1 Attuali proprietari:

Dal 21/05/2004 ad oggi:



*** in forza di atto in data 21/05/2004 n. 67173/1963 di repertorio in autentica Notaio
 ***, trascritto a Lodi il 15/06/2004 ai nn.11853/6825.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. 39/12: Permesso di costruire in sanatoria per la costruzione di un portico adibito a ricovero materiali ed attrezzature intestato a ***.

La domanda è stata protocollata il 06/12/2012 prot.28391 ma il Permesso di costruire in sanatoria non è mai stato rilasciato per documentazione incompleta. Cfr. § 4.3.1.

Descrizione del fabbricato di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura posto al piano terra composto da una tettoia oltre a terreno pertinenziale sui quattro lati, sito in Caselle Landi (LO), Via Gerre snc

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 307** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Foglio 18 mappale 330 sub.1 - Categoria: D/10 - Rendita 2'856,00- VIA GERRE n. SNC Piano T

Coerenze in corpo:

Nord-est: la Via Gerre e proprietà al mappale 161;

Sud-est: proprietà ai mappali 375-161, la Via Gerre e mappali 331-332-339;

Sud-ovest: proprietà ai mappali 333-334-331-294 ;

Nord-ovest: mappale 384.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 08/10/2009 Pratica n. LO0108102 COSTITUZIONE (n. 780.1/2009)

L'immobile è stato costruito nel 2005

Il fabbricato ha un'altezza interna di 6.15 m circa sotto trave.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Ragguglio	Valore equivalente
Superficie fabbricato agricolo	Sup. reale lorda	307	1,00	307
Superficie area pertinenziale esclusa quella di sedime, a destinazione agricola	Sup. reale lorda	7.346	1,00	7.346
Superficie area pertinenziale esclusa quella di sedime, edificabile	Sup. reale lorda	1.674	1.00	1.674
Totale		9.327		9.327



Nota:

Non sono stati applicati coefficienti di ragguaglio. La stima dei beni (costruzione e terreno), illustrata nel paragrafo 8, segue un criterio differente per ciascun bene.

Caratteristiche descrittive:COMPONENTISTRUTTURE

<u>Fondazioni</u>	Tipologia: Plinti isolati Materiale: cemento armato
<u>Strutture orizzontali</u>	Materiale: cemento armato Solo copertura
<u>Strutture portanti verticali</u>	Tipologia: cemento armato - prefabbricato Note: notizie prelevate da fascicolo edilizio
<u>Copertura</u>	Manto: lastroni in cemento armato Orditura principale: cemento armato Note: notizie prelevate da fascicolo edilizio
<u>Recinzione</u>	Tipologia: Maglie metalliche su paletti in metallo
<u>IMPIANTI</u>	assenti

Destinazione Urbanistica del terreno annesso:

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale il 15/02/2025 con n.4/2025 - n.537 di prot, il compendio immobiliare oggetto di stima ricade in

***aree destinate all'agricoltura ambito agricolo di pianura di colo
&
ambito del tessuto urbano consolidato con vocazione residenziale prevalente***

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

Lo stato dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo in data 28/02/2025.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al giorno 10/03/2025 con i metodi:

- costo di costruzione deprezzato per il fabbricato;
- comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. *stima comparativa pluriparametrica MCA (Market Comparison Approach)*, il terreno pertinenziale.

Per quest'ultimo, l'analisi ha coperto un arco temporale di sette mesi.

Nel processo di stima si è assunto un saggio di variazione medio annuale stabile pari allo 0,00% per la tipologia di immobili in esame (terreni agricoli).

Per il periodo considerato è stato reperito un solo *bene comparabile*. Quest'ultimo ha *qualità* differente rispetto a quello oggetto di stima, e si è pertanto applicato un coeffi-



ciente di ragguaglio rapportando le due differenti tipologie attraverso i parametri desunti dalla *Commissione Provinciale Espropri*. Per la sua descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia.

La porzione con vocazione edificatoria viene valutata anch'essa alla stregua di terreno agricolo perché la stima fatta al *valore di trasformazione* di detta porzione porta a un valore negativo.

La presente relazione di stima risulta è 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 Landi;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Piattaforma telematica *Stimatrix.it* per la ricerca dei beni comparabili;
 - Prezzi Tipologie Edilizie a cura della DEI-Tipografia del Genio Civile, per il calcolo al valore di costruzione a nuovo del fabbricato;
 - Atto di acquisto del bene comparabile utilizzato per la determinazione del valore del terreno agricolo:

Comparabile A
Rep 16215/12398/2024 Notaio ***

8.3 Valutazione corpi

A. Unità immobiliare accessoria all'abitazione

Stima a costo deprezzato per il fabbricato e comparativa per l'area pertinenziale, così come da schede di valutazione allegate

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

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie fabbricato agricolo	307	€ 231,36	1	€ 71.028,55
Superficie area pertinenziale agricola	7.346	€ 0,81	1	5.950,26
Superficie area pertinenziale edificabile	1.674	€ 0,81	1	1.355,94
Totale	9.327			€ 78.334,75



Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Fabbricato ad uso agricolo con terreno pertinenziale	9.327	€ 78.334,75	100%	€ 78.334,75

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 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	- € 11.750,21
8.4.2	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 9.936,13
8.4.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
8.4.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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

€ 56.648,41

Relazione lotto 001 creata in data 31/03/2025

Il perito
ANTONINO NEGRINI

