

ing.Silvia Croce
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi n.221
C.T.U. Albo Nazionale - Tribunale di Lodi n.11
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-2009009
Certificatore Energetico Regione Lombardia n.7758
Via Buonarroti n.13 - 26841 Casalpusterlengo (LO)
P.IVA 11377790156 C.F.: CRC SLV 68H67 G535M
tel.-fax 0377 832144 cell. 338 7009009
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

TRIBUNALE DI LODI SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

N. Gen. Rep. 37/2025

LOTTO 1

Giudice: Dr.ssa Maria Rullo
Curatrice: dott.ssa Francesca Oltolini

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

1 - Descrizione del bene

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 nel complesso condominiale artigianale-industriale denominato "Condominio Capannoni Artigianali Industriali" sito in Strada Provinciale n.181 Km 1 a Zelo Buon Persico, laboratorio artigianale con ripostigli e servizio al piano terra, con ufficio e servizi al piano primo; con annesse porzioni di area scoperta di pertinenza in lati est ed ovest. Nella vendita è ricompresa la gru a ponte già in opera. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda comprensiva di spazi esterni di circa

Superficie principale	mq	651,00
Superficie ripostiglio	mq	14,00
Superficie servizi al PT	mq	5,80
Superficie servizi al P1	mq	32,00
Superficie uffici al P1	mq	69,00
sommano SLP - mq		771,80
Superficie esterna	mq	220,00
sommano SLP e aree scoperte esclusive - mq		991,80

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*



Descrizione:

A. Foglio 1 particella 389 graffata alla particella 390 – categoria C/3 – classe 4 –
consistenza 634 mq - superficie catastale totale 651 mq – rendita € 1.244,25;
strada per Merlino n.1-3-5 - piano T-1

dati derivanti da: Variazione del 09.11.2005 inserimento in visura dati di superficie

Coerenze in contorno:

particelle 387 e 388, area particella 373 sui restanti lati

NOTA: La planimetria catastale attuale è stata protocollata in data 05.05.1994

- A.1 E' compresa nella vendita una proporzionale quota di comproprietà in ragione di 2/16 (due sedicesimi) dell'area a sede stradale identificata in catasto terreni come segue

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 1 particella 373 – sem irr. – classe 1 – Ha 0.19.95 – R.D. € 19,99 – R.A. € 19,58
Si estrae dall'atto di provenienza a firma del notaio Orestemaria Moroni del 29.12.2020 al n. rep.140629/19888 che "... *precisato che su tale terreno potranno transitare liberamente, con qualsiasi mezzo, sia i proprietari delle unità immobiliari costituenti il complesso condominiale, sia terze persone che debbano accedere ai singoli capannoni, fatta eccezione per la striscia di terreno lungo il confine nord del complesso, fino a confine della proprietà, che dovrà essere riservata alla sosta di veicoli di ogni sorta negli spazi delimitati, il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto in data 22.07.1994 n.120183/7284 rep. a rogito notaio **"

2 – Conformità edilizia

- 2.1 Dal confronto delle tavole architettoniche allegata alla C.E. in variante n.18/94 e lo stato dei luoghi rilevati al sopralluogo del 06.10.2025 si riscontra:

- o difformità per diversa distribuzione interna dei locali al piano primo e formazione di controsoffitto

Eventuali lievi differenze metriche riscontrate al sopralluogo rispetto alle indicazioni di progetto rientrano nelle tolleranze costruttive indicate dall'art.34 bis comma 1 bis lettera d del D.P.R. 06/06/2001 n.380 "

Sanatoria edilizia ex art 36 del DPR 06.06.2001 n.380 i cui costi sono stimati in € 4.300,00 + € 700,00 per regolarizzazione catastale e così per un totale stimato di € 5.000,00



3 – Diritti reali – comproprietà ed altro

3.1 Proprietà

Dal 08.05.2025 ad oggi

*

dal giorno 08.05.2025 in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in autentica notaio * n. rep. 64018/32471 del 08.05.2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Lodi in data 23.05.2025 ai nn.8869/5683

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 389 graffata alla particella 390 (quota 1/1), NCT Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 373 (quota 2/16)

3.2 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo avvenuto il 06.10.2025 alla presenza della Curatrice dott.ssa Francesca Oltolini l'immobile è risultato occupato dalla ditta * in forza di contratto di locazione stipulato il 27.07.2020 e registrato c/o l'Agenzia delle Entrate – DPMI1 UT Milano 4 in data 20.08.2020 al n.005360 serie 3T.

A seguito di compravendita del 29.12.2020 la * (oggi *) è subentrata al precedente locatore * nel sopra citato contratto di locazione

Durata: dal 01.09.2020 al 31.08.2026 ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego soltanto per i motivi di cui all'art.29 della legge 392/78

Canone: € 22.800,00 + iva ordinaria per il primo anno oltre a € 1.000,00 + acqua a consumo + iva ordinaria, per spese condominiali salvo consuntivo (ex art.9 legge 392/78), richieste sulla base dei preventivo/consuntivo, approvati dall'Assemblea ogni anno e, così in totale € 23.800,00 + iva ordinaria, da pagarsi in n.4 rate trimestrali anticipate di € 5.950,00 scadenti 01.01, 01.04, 01.07, 01.10 di ogni anno contrattuale
Congruità a fronte del valore determinato e dei saggi annui di redditività pubblicati dall'OMI 2025/1, si ritiene il canone di locazione congruo.

4 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

4.2.3 Atre trascrizioni:

4.2.3.1 Atto giudiziario sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore della * e contro *, a firma del Tribunale di Lodi in data 10.07.2025 al n. rep.56, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Lodi il 24.07.2025 ai nn.13455/9021



5 – Valore

Valore per la quota di 1/1 di piena proprietà di laboratorio artigianale e quota di 2/16 di sede stradale	€ 340.000,00
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	- € 51.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	- € 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 284.000,00

Casalpusterlengo, 10.02.2026

Il perito
Ing Silvia Croce

