

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n.1/2024

“*”



Giudice Delegato: Dr.ssa Francesca Varesano
Curatore: dr.ssa Francesca Oltolini

ELABORATO PERITALE
LOTTO 001

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009
C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156
con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13
telefono 0377832144
cellulare:3387009009
fax 0377832144
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

Bene immobile sito in PIZZIGHETTONE (CR)

Via Dell'Industria n.2

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone artigianale ad un piano fuori terra composto da ampio locale ad uso laboratorio, gruppo servizi igienico-sanitari, ufficio ed atrio di ingresso, con area pertinenziale esterna ad uso esclusivo ed avente accesso diretto da via Dell'Industria in Pizzighettone.

Il fabbricato è costruito in adiacenza ad altro immobile, speculare e di fatto non materialmente divisi.

La proprietà sviluppa una superficie lorda (*per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e aggetti, ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*) di

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
laboratorio/deposito	Sup. reale lorda	710,00
atrio ingresso	Sup. reale lorda	
uffici	Sup. reale lorda	
disimpegni e servizi igienici	Sup. reale lorda	125,00
area esterna	Sup. catastale	866,00
Totale		1.701,00

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

x **NCEU - Foglio 31 mappale 168**, categoria C/3 - classe 3 – consistenza mq 824 – superficie catastale totale mq 903 - Rendita € 723,46;
via Dell'Industria n.2 - piano: T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

x **NCT - Foglio 31 mappale 168**, ente urbano – superficie mq 1701

Dati derivanti da: tipo mappale in atti dal 01/12/1990 (n.2719.1/1990)

Coerenze in contorno ed in un sol corpo:

a nord e ad est via dell'Industria, a sud beni al mappale 169, ad ovest beni mappale 191

NOTA: Le planimetrie catastali di riferimento sono state depositate il 14/01/1993 prot. n.000890

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona: periferica, artigianale-commerciale, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone artigianale-commerciale

limitrofe:

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali centri limitrofi I principali centri limitrofi sono: Cremona (Km 20,0),

Collegamenti pubblici Autobus - Ferrovia

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 04.03.2025 alla presenza del Curatore dott.ssa Francesca Oltolini, l'immobile risultava occupato dalla proprietaria

*

*NOTA Si precisa che la ditta * ha esteso l'attività anche nell'adiacente unità immobiliare che all'attualità non è materialmente separata dal lotto oggetto di stima, ma è qui in vendita solo la porzione di proprietà.*

I costi per la realizzazione della separazione fisica delle proprietà sono indicati in allegato a parte.

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:** nessuna
- 4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno
- 4.2.3. **Altre trascrizioni:**

4.2.3.1 TRASCRIZIONE nn.3789/2478 del 23/06/2020

Atto giudiziario derivante da decreto di apertura della procedura di concordato preventivo a favore di * **contro** *, a firma di Tribunale di Lodi in data 11/06/2020 al n. rep.4/2019, trascritto a Cremona in data 23/06/2020 ai nn.3789/2478

4.2.3.2 TRASCRIZIONE nn.4942/3619 del 25/05/2021

Atto giudiziario derivante da decreto di apertura della procedura di concordato preventivo a favore di * **contro** *, a firma di Tribunale di Lodi in data 21/04/2021 al n. rep.4/2019, trascritto a Cremona in data 25/05/2021 ai nn.4942/3619

4.2.3.3 TRASCRIZIONE nn.1127/838 del 14/02/2024

Atto giudiziario derivante da decreto di apertura della liquidazione giudiziale a favore di * **contro** *, a firma di Tribunale di Lodi in data 15/01/2024 al n. rep.1/2024, trascritto a Cremona in data 14/02/2024 ai nn.1127/838

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Si estrae dall'atto di provenienza: *"... è stato costruito a seguito di:*

- *C.E. n.3564 del 26/10/1988 - pratica acquisita all'UT*
- *C.E. n.3731 del 05/03/1990 - pratica acquisita all'UT*
- *Autorizzazione Edilizia n.5680 del 12/06/1990 - pratica acquisita all'UT*
- *Asseverazione opere interne art.26 L 47/85 n.3777 del 24/04/1990*
- *pratica non reperita all'UT ma acquisita asseverazione per opere interne prot. n.10919 del 03/12/1990*
- *Autorizzazione Edilizia n.3776 del 25/05/1994 – pratica non reperita presso l'UT*
- *DIA n.9565 del 20/10/1995 – pratica non reperita presso l'UT*
- *DIA n.1705 del 11/02/1997 rilasciate dal Comune di Pizzighettone. Per detto capannone venne rilasciato dal Comune di Pizzighettone permesso di agibilità n.1775 in data 15/03/1994 prot.11040/93.." – pratica acquisita presso l'UT*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate alla Asseverazione per opere interne prot. n.10919 del 03/12/1990 si riscontra:

- *Apertura di vano porta su parete comune divisoria con proprietà adiacente di cui al mappale 169. La stima considera la rimessa in pristino già eseguita ed i cui costi sono esposti in allegato separato*
- *Modifica interna con formazione di due locali ufficio e corridoio mediante posa elementi rimovibili in vetro/metallo*
- *Formazione di locale tecnico esterno alla sagoma edificata mediante posa di struttura metallica addossata all'edificio autorizzato*

Posto che non è sono state reperite tutte le pratiche edilizie citate in atto di provenienza non è possibile dichiararne la conformità/difformità urbanistica.

Si precisa che la relazione considera l'immobile già fisicamente separato dalla proprietà confinante. I costi di separazione sono conteggiati in allegato separato.

Le opere di separazione conteggiano la divisione fisica sia esterna che interna all'immobile. Nessuno spazio comune.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra:

- Apertura di vano porta su parete comune divisoria con proprietà adiacente di cui al mappale 169.
- Modifica interna con formazione di due locali ufficio e corridoio mediante posa elementi rimovibili in vetro/metallo
- Formazione di locale tecnico esterno alla sagoma edificata mediante posa di struttura metallica addossata all'edificio autorizzato

L'immobile, ad eccezione del locale tecnico esterno, risulta regolarmente inserito in mappa

Si precisa che la stima considera la rimessa in pristino interna già eseguita.

NOTA: Non si procede in questa fase all'aggiornamento catastale per le difformità interne che non modificano la rendita catastale dell'immobile. Si valutano oneri per complessivi € 1.500,00 per l'inserimento in mappa del locale tecnico e successiva dichiarazione Docfa di variazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Le unità immobiliari non sono dotate di **Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) in corso di validità. Il precedente certificato scaduto per decorrenza di 10 anni dall'emissione

5.2 **Spese condominiali**

Immobile non inserito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 **Dal 03/07/2008 ad oggi**

*

e quindi per l'intero proprietaria dal giorno 03/07/2008 **in forza di atto di compravendita** del 03/07/2008 nn.43438/8061 di repertorio in autentica notaio *, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cremona in data 04/07/2008 ai nn.6719/4205

Riferito limitatamente a: NCEU Comune Pizzighettone foglio 31 mappale 168

Nota: *Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

*

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 **Dal 19/12/2007 al 03/07/2008**

*

e quindi per l'intero proprietario dal giorno 19/12/2007 **in forza di atto di fusione** del 19/12/2007 nn. 59831/8251 di repertorio notaio *, registrato a Milano 2 in data 17/01/2008 al n.1700 serie 1T

Riferito limitatamente a: NCEU Comune Pizzighettone foglio 31 mappale 168

***Nota:** Il citato verbale di fusione è riferito al cambio nominativo della proprietà del bene pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

*

6.2.1 Dal 22/12/1999 (data ante ventennio) al 19/12/2007

*

e quindi per l'intero proprietario dal giorno 22/12/1999 **in forza di atto di compravendita** del 22/12/1999 nn. 8789/648 di repertorio notaio *, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cremona in data 28/12/1999 ai nn.10007/6360

Riferito limitatamente a: NCEU Comune Pizzighettone foglio 31 mappale 168

***Nota:** Il citato verbale di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si estraee dall'atto di provenienza: "... è stato costruito a seguito di:

- C.E. n.3564 del 26/10/1988
 - C.E. n.3731 del 05/03/1990
 - Autorizzazione Edilizia n.5680 del 12/06/1990
 - Asseverazione opere interne art.26 L 47/85 n.3777 del 24/04/1994
 - Autorizzazione Edilizia n.3776 del 25/05/1994
 - DIA n.9565 del 20/10/1995
 - DIA n.1705 del 11/02/1997 rilasciate dal Comune di Pizzighettone.
- Per detto capannone venne rilasciato dal Comune di Pizzighettone permesso di agibilità n.1775 in data 15/03/1994 prot.11040/93.."

L'Ufficio tecnico comunale ha reso disponibile la seguente documentazione

7.1 C.E. n.3564 del 26/10/1988

Domanda di concessione edilizia per la costruzione di capannone artigianale presentata dalla ditta * in data 25/10/1988 e rilasciata in data 26/10/1988 al prot. N.2988/89, concessione edilizia n.3564

7.2 C.E. n.3731 del 05/03/1990 variante alla C.E. n.3564/88

Domanda di variante alla concessione edilizia n.3564 del 26/10/1988 per cambiamento di posizione all'interno del lotto, eliminazione di locale caldaia e locale deposito, nuova sistemazione uffici e servizi igienici, creazione di ingresso comune con ditta mappale 169, presentata dalla ditta * in data 07/02/1990 prot. N.1258 e rilasciata in data 05/03/1990 al prot. N.1258, concessione edilizia n.3731

7.3 Autorizzazione Edilizia n.5680 del 12/06/1990

Domanda di autorizzazione edilizia per la costruzione di recinzione a capannone artigianale presentata dalla ditta * in data 11/06/1990 prot. N.5680 e rilasciata in data 12/06/1990 al prot. N.5680

7.4 Asseverazione opere interne art.26 L 47/85 prot.n.10919 del 03/12/1990

Presentazione di asseverazione per opere interne consistenti in arretramento parete divisoria uffici/laboratorio, isolamento pareti divisorie bagno/ufficio, modifica taglio apertura porte ufficio presentata dalla ditta * in data 03/12/1990 prot. N.10919

7.5 Agibilità n.1775 in data 15/03/1994 prot.11040/93

Richiesta di certificato di agibilità presentato ditta * in data 03/12/1990 prot. N.10900, rilasciato al prot. N.11040/93 in data 15/04/1994

Descrizione capannone artigianale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone artigianale ad un piano fuori terra composto da ampio locale ad uso laboratorio, gruppo servizi igienico-

Liquidazione Giudiziale n.1/2024
COPIA PRIVACY

sanitari, ufficio ed atrio di ingresso, con area pertinenziale esterna ad uso esclusivo ed avente accesso diretto da via Dell'Industria in Pizzighettone.

Il fabbricato è costruito in adiacenza ad altro immobile, speculare e di fatto non materialmente divisi.

La proprietà sviluppa una superficie lorda di

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
laboratorio/deposito	Sup. reale lorda	710,00
atrio ingresso	Sup. reale lorda	125,00
uffici	Sup. reale lorda	
disimpegni e servizi igienici	Sup. reale lorda	
area esterna	Sup. catastale	866,00
Totale		1.701,00

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

x **NCEU - Foglio 31 mappale 168**, categoria C/3 - classe 3 – consistenza mq 824 – superficie catastale totale mq 903 - Rendita € 723,46;

via Dell'Industria n.2 - piano: T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

x **NCT - Foglio 31 mappale 168**, ente urbano – superficie mq 1701

Dati derivanti da: tipo mappale in atti dal 01/12/1990 (n.2719.1/1990)

Coerenze in contorno ed in un sol corpo:

a nord e ad est via dell'Industria, a sud beni al mappale 169, ad ovest beni mappale 191

NOTA: Le planimetrie catastali di riferimento sono state depositate il 14/01/1993 prot. n.000890

SUPERFICI

Liquidazione Giudiziale n.1/2024
COPIA PRIVACY

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
laboratorio/deposito	SLP	710,00	1,00	710,00
atrio ingresso	SLP	125,00	1,00	125,00
uffici	SLP			
disimpegni e servizi igienici	SLP			
area esterna	SLP	866,00	0,10	86,60
Totale		1701,00		921,60

***Nota:** la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C*

Caratteristiche

descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: Cemento armato prefabbricato, non verificabile

Strutture verticali: Cemento armato prefabbricato, tamponamenti in blocchi vibrocompressi facciavista, condizioni buone

Travi: Cemento armato prefabbricato, condizioni buone

Solai -

Copertura: tegoli alari Aliant in cemento armato prefabbricato, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni In alluminio con specchiatura centrale in policarbonato per il laboratorio e servizi, in facciata ovest serramento in alluminio con doppio vetro e serranda automatizzata, condizioni: buone. I portoni in ferro e pannellatura tipo sandwich, condizioni: buone

Liquidazione Giudiziale n.1/2024
COPIA PRIVACY

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente, materiale: legno laccato, condizioni: discrete
<i>Manto di copertura</i>	manto in lastre di cemento amianto (<i>comunicazione al Comune di Pizzighettone in data 29/01/2013 con modello NA/1 – informazione acquisita da relazione di parte</i>) intervallate da lucernari in policarbonato con elementi schermanti, condizioni: buone.
<i>Solai</i>	Controsoffitto in quadrotti mobili per la sola zona uffici, servizi, disimpegno, ..., condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	muratura in blocchi in calcestruzzo splittati di colore grigio, coibentazione: non verificabile, condizioni: buone
<i>Pareti interne:</i>	muratura in blocchi in calcestruzzo splittati di colore grigio, coibentazione: non verificabile, condizioni: buone
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in gres, condizioni: discrete
Impianti:	
<i>Antifurto</i>	non presente
<i>Ascensore</i>	non presente
<i>Citofonico</i>	presente
<i>Condizionamento</i>	assente
<i>Gas</i>	-
<i>Energia solare</i>	non presente
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: da verificare, conformità: da verificare

<i>Fognatura.</i>	tipologia: non verificabile, rete di smaltimento: non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>telefonico</i>	presente
<i>Termico</i>	Riscaldamento per la zona uffici con ventilconvettori alimentati da caldaia a metano posta nel vano servizi igienici, per il laboratorio elementi singoli tipo Robur, conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Premesso che

- ✓ l'immobile è già stato oggetto di valutazione con l'incarico assegnato il 27/06/2020 ed elaborato peritale depositato in data 10/09/2020,
- ✓ in data 12/02/2025 il Giudice autorizzava all'aggiornamento dell'elaborato peritale con determinazione dei costi per la divisione fisica dei fabbricati
- ✓ si è provveduto a nuovo sopralluogo in data 04/03/2025,

la scrivente ha provveduto alla ricerca di immobili comparabili di medesima destinazione del Subject non reperendone alcuno. Si è quindi proceduto stimando per costi di ricostruzione deprezzati

Nell'allegato fascicolo "Scheda di valutazione" si riportano i risultati della ricerca e loro elaborazione.

8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Cremona,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona,

Liquidazione Giudiziale n.1/2024
COPIA PRIVACY

- Ufficio Tecnico del comune di Pizzighettone;
- Osservatori del mercato di:
 - Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet *www.immobiliare.it*; *www.borsinoimmobiliare.it*
 - Ricerca comparabili da sito internet *www.stimatrixcity.it*

8.3 Valutazione corpi

A Capannone artigianale

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e con metodo per costi di ricostruzione deprezzati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	valore unitario	valore complessivo
laboratorio/deposito	SLP	710,00	412,33	292.751,74
atrio ingresso	SLP			
uffici	SLP			
disimpegni e servizi igienici	SLP	125,00	412,33	51.540,80
area esterna	SLP	866,00	412,33	35.707,47
Totale		1.701,00		380.000,00

Riepilogo:

ID	Destinazione	SLP	valore intero	quota di diritto	Valore di diritto e quota
A	capannone artigianale indipendente	835 + 866 area esterna	380.000,00	100%	380.000,00

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, eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 57.000,00**
- 8.4.3 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **- € 1.500,00**

Liquidazione Giudiziale n.1/2024
COPIA PRIVACY

8.4.5 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

8.4.6 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5 Prezzo base per eventuale vendita all'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e separato fisicamente dalla proprietà confinante.

I costi di separazione sono conteggiati in allegato a parte **€ 321.500,00**

Relazione lotto 001 redatta il 18/04/2025

Il perito
SILVIA CROCE

Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte