

NEGRINI ANTONINO

ARCHITETTO

26866 MARUDO (LO) – VIA ROMA, 32
TEL./FAX 0371228289 e-mail studiotecniconegrini@gmail.com
ALBO PROVINCIA LODI N°182- CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI LODI N.145/V.R.
COD. FISC. NGR NNN 64M04 F205T – PART. IVA 10730200150

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione forzata

N. Gen. Rep. 119/2024

LOTTO 1

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI

Custode: Avv. Alessandra ERCOLI

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone industriale a forma di “L” sito in Lodi Vecchio (LO), Via Privata Sicilia, 17-19.

L’immobile è composto da un capannone, un ufficio con bagno disimpegnato, spogliatoio e area pertinenziale al piano terreno, un ufficio, un archivio e un bagno disimpegnato al piano primo il tutto collegato da una scala interna, oltre ad area pertinenziale a cortile.

L’unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 1.350** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Descrizione:

Foglio 3 mappale 169 – Categoria D/1 - Rendita € 4'648,11 – VIA PRIVATA SICILIA Piano T

2 - CONFORMITA' URBANISTICA

2.1 **P.E. 3/90:** per realizzazione di un capannone artigianale (2° corpo).

La Domanda è stata presentata il 06/02/1990 n.855 di protocollo e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 12/04/1990 con n.855 di protocollo e n.3/90 di pratica.

Nota: La Concessione sopra citata ha per oggetto la realizzazione dell’intero corpo poi suddiviso in più unità.

2.2 **P.E. 3/90 variante:** per lavori di variante alla Concessione Edilizia 3/90.

La Domanda è stata presentata il 09/05/1991 n.2863 di protocollo e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 17/09/1991 con n.2006 di protocollo e n.3/90 di pratica.

2.3 **Agibilità:** la domanda di Agibilità è stata presentata in data 26/09/1991 n.3/90 di

pratica e il provvedimento di Agibilità come capannone artigianale è stato rilasciato il 16/12/1991.

2.4 **Conformità urbanistico-edilizia:**

Difformità riscontrate:

La porzione ad uffici ha superficie inferiore rispetto a quanto indicato in progetto;

b) Le pareti a confine con altre unità immobiliare sono leggermente spostate rispetto a quanto indicato in progetto;

c) Le porte e finestre esterne sono traslate rispetto la posizione indicata in progetto;

d) L'area esterna è di poco più piccola di quanto indicato in progetto;

e) Sul retro è stato realizzato un piccolo deposito, accostato al capannone, con struttura in ferro e pannelli di tamponamento e copertura in metallo coibentato;

f) I pilastri della struttura del capannone, risultano più grandi rispetto a quanto indicato sul progetto architettonico.

Sanabili mediante:

Pratica edilizia in Sanatoria con **SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività in SANATORIA**, “*escluso*” il deposito indicato al punto “e” che andrà demolito.

Andrà inoltre presentata la SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità.

2.5 **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

È stato realizzato un piccolo deposito esterno in quella porzione del capannone.

Sanabili mediante:

Il deposito esterno andrà demolito secondo quanto indicato al § 4.4.1 e con tale operazione verrà meno la necessità di accatastarlo.

Per tali motivi, richiamato l'art.3 lett.e della Circolare 09/07/2010 n.10 dell'Agenzia del Territorio, con la detta demolizione verrà meno la necessità di procedere con l'aggiornamento catastale.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

3.1 **Proprietà**

Debitore per l'intero proprietario dal 11/07/2012 in forza di **decreto di trasferimento immobili** in data 11/07/2012 n.2071/2012 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 25/07/2012 ai nn.11059/7350.

3.2 **Stato di possesso**

Il bene è locato con contratto n.2023/3T/1522, stipulato il giorno 01/12/2022 e registrato il 17/02/2023 presso l'Ufficio territoriale di Milano 3.

Durata del contratto: dal 1/12/2022 al 30/11/2028

Corrispettivo annuo: € 6.000,00 ridotto a € 500,00 per opere di manutenzione all'edificio poste a carico del conduttore.

Verifica canone vile: il canone convenuto – sia nell'intero che tanto meno nella quantificazione ridotta - non è opponibile alla Procedura ex art.2923, 3° comma del codice civile, perché inferiore di oltre un terzo quello di comune commercio.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

4.1 **Iscrizioni:**

4.1.1 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto in data

11/07/2012 n.303609/52972 di repertorio Notaio, iscritta a Lodi il 25/07/2012 ai nn.11060/1961.

4.1.2 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con atto in data 24/08/2020 n.13891/1 di repertorio Tribunale di Milano, iscritta a Lodi il 11/09/2020 ai nn.11750/2223.

4.1.3 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con atto in data 24/08/2020 n.13891/1 di repertorio Tribunale di Milano, iscritta a Lodi il 11/09/2020 ai nn.11751/2224.

4.2 Pignoramenti:

4.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili con atto in data 22/05/2024 n.1694 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 03/07/2024 ai nn.11088/7814

4.3 Altre trascrizioni:

4.3.1 Preliminare di in forza di atto in data 06/03/2006 n.391096 di repertorio, trascritto a Lodi il 24/03/2006 ai nn.7002/3893

Nota:

- **L'Articolo 2645 bis Codice Civile recita:** *“Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2”*

La formalità deve è pertanto da considerarsi inefficace

5 - VALORE

5.1

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A	Capannone industriale con annessi uffici e area pertinenziale	1349.24	1	€ 312'000.00
Totale				€ 312'000.00

5.2 Adeguamenti e correzioni della stima

- 5.2.1 Riduzione del valore del 20% (Cfr. Verbale di Udienza ex. Art. 569 cpc, GE del 12.11.2025) 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, per oneri e costi di rimozione e smaltimento dei rifiuti tutti, ordinari e speciali e/o inquinanti presenti nel complesso immobiliare a carico dell'aggiudicatario e per l'immediatezza della vendita giudiziaria - € 62.400,00
- 5.2.2 Spese tecniche di regolarizzazione catastale (per quanto di competenza): - € 15.782,34
- 5.2.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- 5.2.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile.

5.3 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 233.817,66

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Marudo, 14/11/2025

il perito
NEGRINI Arch. ANTONINO