

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

*** e ***

N. Gen. Rep. **119/2024 + 69/2025**

- Lotto 2bis -

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI
Custode Giudiziario: Avv. Alessandra ERCOLI

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: studiotecniconegrini@gmail.com

Heimdall Studio- www.hestudio.it



Beni immobili siti in Cornegliano Laudense (LO)
Via XXV Aprile n.26
LOTTO 2

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
Un complesso immobiliare con destinazione a deposito, negozio e residenza con piscina, oltre ad area libera pertinenziale sito in Cornegliano Laudense Via XXV Aprile n. 26
- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato commerciale.
L'immobile è composto da un capannone, due depositi, ripostiglio con disimpegno, officina al piano terreno con soppalco collegato da una scala interna oltre a cortile pertinenziale.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 900** circa.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
***- Proprietà 1/1
Descrizione:
Foglio 3 mappale 129 subalterno 704 graffato al mappale 550 subalterno 701
– Categoria D/8 - Rendita € 7'406,00 – VIA VENTICINQUE APRILE n. 26 Piano T
Confini in corpo dell'intero complesso, comprese le aree libere con diversa destinazione:
Nord: il mappale 507;
Est: Proprietà ai mappali 412 e 506
Sud: corso d'acqua con al di là la Via XX Settembre
Ovest: Via XXV Aprile
Nota:
La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla AMPLIAMENTO del 06/05/2016 Pratica n. LO0015064 in atti dal 09/05/2016 AMPLIAMENTO (n. 5001.1/2016) mediante la quale sono stati soppresse le unità immobiliari distinte con:
Foglio 3 mappale 129 subalterno 701
Foglio 3 mappale 129 subalterno 703
Riferimento allegati:
3.2.3.3.1 – Estratto di mappa;
3.2.3.3.2d– Planimetria catastale;
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una striscia di terreno edificabile in “tesuto consolidato produttivo”.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 540** circa.
Identificata in Catasto Terreni come segue:
Intestazione:
***- Proprietà 1/1
Descrizione:
Foglio 3 mappale 508 - qualità Semin irrig- classe 2 - superficie mq 540 - deduz IAI30A - Reddito Dominicale Euro 4,29 - Agrario Euro 4,32
Confini:
Descritti al § 1.A in corpo unitamente alle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare.



Note:

L'unità immobiliare, nella sua attuale consistenza e conformazione deriva da:

- frazionamento del 04/09/2009 Pratica n. LO0099195 in atti dal 04/09/2009 (n. 99195.1/2009), mediante la quale è stato soppresso il Foglio:3 Particella:468;
- frazionamento del 18/02/2009 Pratica n. LO0011320 in atti dal 18/02/2009 (n. 11320.1/2009) mediante il quale sono stati variati/soppressi i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella: 26;
Foglio:3 Particella 469;

Riferimento agli allegati:

Allegato 3.3.3.3.1: Estratto della mappa catastale;

- C** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta composta da soggiorno-cucina, una camera, bagno e giardino pertinenziale al piano terra oltre a due locali, bagno e ripostiglio al primo piano, il tutto collegato da scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 149** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- ***- Nuda proprietà 1/1
- ***- Usufrutto per la quota di ½:
- ***- Usufrutto per la quota di ½.

Descrizione:

Foglio 3 mappale 129 subalterno 705 graffato al mappale 550 subalterno 702 – Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 6 vani - Superficie Catastale Totale 149 mq - Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 136 mq - Rendita € 433.82 - VIA VENTICINQUE APRILE n. 26 Piano T-1

Confini:

Descritti al § 1.A in corpo unitamente alle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla AMPLIAMENTO del 06/05/2016 Pratica n. LO0015064 in atti dal 09/05/2016 AMPLIAMENTO (n. 5001.1/2016) mediante la quale sono stati soppressi i seguenti immobili:

- Foglio 3 Particella 129 Subalterno 701;
- Foglio 3 Particella 129 Subalterno 703;

Riferimento agli allegati:

- Allegato 3.2.3.3.1: Estratto della mappa catastale;
- Allegato 3.2.3.3.2d: Planimetria catastale sub.705;

- D** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio corrispondente all'intero piano primo open-space del fabbricato al mappale 128, oltre a un locale archivio con ripostiglio al piano interrato e lastrico solare dell'intero edificio al secondo piano, il tutto collegato da una scala interna esclusiva gravata da servitù di passo a favore dei piani terra e interrato (porzione) di proprietà di terzi.

All'unità immobiliare competono beni comuni non censibili (B.C.N.C.) con il sub.705 del mappale 128, distinti in Catasto Fabbricati con foglio 3 – mappale 127 sub.704 e costituiti da:

- rampa di scale per il collegamento tra piano terreno e piano interrato;
- sottoscala;
- 2 bagni e antibagno al piano interrato a lato della rampa di scale sopra indicata;



- corridoio di disimpegno al piano interrato per l'accesso alle porzioni di unità immobiliare ai subb.705 e 706;
- copertura al piano terreno del sub.704 interrato, sporgente rispetto al vano scala.

La porzione adibita a negozio sviluppa una superficie lorda di **mq 244** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1

Descrizione:

Foglio 3 mappale 128 subalterno 706 - categoria C/1 - classe 5 - consistenza 255 mq - superficie catastale totale 286 mq - Rendita € 6005,36 VIA VENTICINQUE APRILE n.26 Piano T-S1-1-2

Confini:

Descritti al § 1.A in corpo unitamente alle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 30/03/2010 Pratica n. LO0018852 in atti dal 30/03/2010 DIV-FUS-VSI-VDE-FRZ (n. 1372.1/2010) mediante la quale sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 3 Particella 127 Subalterno 701;

Foglio 3 Particella 128 Subalterno 701;

Foglio 3 Particella 128 Subalterno 702;

Foglio 3 Particella 128 Subalterno 703;

Riferimento agli allegati:

Allegato 3.2.3.3.1: Estratto della mappa catastale;

Allegato 3.2.3.3.2a: Planimetria catastale sub.702;

- E** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 composto da un locale al piano terreno adibito a centrale termica

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 26** circa.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1.

Descrizione:

Foglio 3 mappale 127 subalterno 702 categoria C/2- classe 4 - consistenza 21 mq - superficie catastale totale 25 mq - Rendita € 39,04 VIA VENTICINQUE APRILE n.26 Piano T

Confini:

Descritti al § 1.A in corpo unitamente alle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 24/09/2004 Pratica n. LO0038237 in atti dal 24/09/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6168.1/2004).

Riferimento agli allegati:

Allegato 3.2.3.3.1: Estratto della mappa catastale;

Allegato 3.2.3.3.2c: Planimetria catastale sub.702;

- F** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piscina costituita da una vasca interrata
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 55** circa.



Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1.

Descrizione:

Foglio 3 mappale 127 subalterno 703 categoria D/6 Rendita € 400,00 VIA VENTICINQUE APRILE n.26 Piano T

Confini:

Descritti al § 1.A in corpo unitamente alle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 24/09/2004 Pratica n. LO0038237 in atti dal 24/09/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6168.1/2004)

Riferimento agli allegati:

Allegato 3.2.3.3.1: Estratto della mappa catastale;

Allegato 3.2.3.3.2b: Planimetria catastale;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica, industriale e commerciale, con buona disponibilità di parcheggi nelle vicinanze

Caratteristiche zone limitrofe: Industriale, agricola, commerciale, residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Banche (m 2600), Comando Carabinieri Lodi (m 3000), farmacia (m 2100), Municipio (m 2000), negozi al dettaglio (m 2000), supermercato (m 1900), centro commerciale Bennet (m 4000), ufficio postale (m 1800).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi I principali centri limitrofi sono:
Sant'Angelo Lodigiano (Km 7), Pieve Fissiraga (Km 2.4 km), Lodi (5 Km), Pavia 26 (km 20), Milano (Km 31)

Collegamenti pubblici: Accesso alla ferrovia Piacenza-Lodi Milano dalla stazione di Lodi (5 km); a 4 km è presente l'ingresso dell'Autostrada A1.

3. STATO DI POSSESSO

Il complesso immobiliare alla data del sopralluogo risulta libero da persone ad eccezione della villetta che è occupata da***

In forza di quanto convenuto nel contratto di costituzione dell'usufrutto in data 02/09/2022 n.3116623/62582 di repertorio Notaio *** di Milano, trascritto a Lodi il 06/09/2022 ai nn.15704/10360 (art.5) con l'escussione delle ipoteche detto contratto è da ritenersi estinto e ritorna ad avere efficacia il contratto di locazione 01/01/2020, registrato in data 26/06/2022 con n.22062617010640904.

La **scadenza** del contratto di locazione, considerato il periodo di sospensione per vigenza del diritto di usufrutto, si assume al 31/07/2026.

Canone convenuto: € 2'400,00 annui.



Verifica canone vile: a norma dell'art.2923 codice civile, il contratto è opponibile alla Procedura perché il canone convenuto non è inferiore di oltre un terzo quello di mercato.

Disdetta: già inviata del Custode Giudiziario

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:**

Con riferimento all'unità immobiliare distinta con **Foglio 3 mappale 128 subalterno 706**, dalla documentazione catastale presente *in banca dati* risulta che la scala interna esclusiva è **gravata da servitù di passo** a favore dei piani terra e interrato (porzione) di proprietà di terzi.

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.1.1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – a favore di *** contro *** - Proprietà 1/1- 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.

Capitale: € 249'103,62

Totale: € 335'907.04

Nota: la presente formalità colpisce altri beni oltre a quelli oggetto della presente relazione.

4.2.1.2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – a favore di *** contro *** - Proprietà 1/1- 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.

Capitale: € 164'092,96

Totale: € 164'092,96

Nota: la presente formalità colpisce altri beni oltre a quelli oggetto della presente relazione.

4.2.1.3. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo – a favore *** contro *** - Proprietà 1/1- con atto in data 16/12/2021 n.16650/6821 di repertorio Agenzia Delle Entrate-Riscossione sede Roma, iscritta a Lodi il 17/12/2021 ai nn.22838/4325

Capitale: € 107'508,57

Totale: € 215'017,14

Nota: la presente formalità colpisce il bene distinto al catasto fabbricati con Foglio 3 mappale 128 subalterno 706

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili - a favore di ***contro *** - Proprietà 1/1 - 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

Nota: la presente formalità colpisce i seguenti beni:



- Foglio 3 mappale 129 sub.705 graffato al mappale 550 sub.702 per la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà;
- Foglio 3 mappale 127 sub.702 per la quota 1/1 del diritto di proprietà;
- Foglio 3 mappale 127 sub.703 per la quota 1/1 del diritto di proprietà;
- Foglio 3 mappale 128 sub.706 per la quota 1/1 del diritto di proprietà;
- Foglio 3 mappale 129 sub.704 graffato al mappale 550 sub.701 per la quota 1/1 del diritto di proprietà;
- Foglio 3 mappale 508 (terreno) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Oltre ad un immobile in Lodivecchio che estraneo alla presente relazione.

4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili - a favore di ***contro ***usufruttuaria per la quota di $\frac{1}{2}$ e ***usufruttuario per la quota di $\frac{1}{2}$ - con atto in data 19/04/2025 n.1153 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 13/05/2025 ai nn.7947/5282.

Nota: la formalità colpisce il seguente bene identificato con Foglio 3 mappale 129 sub.705 graffato al mappale 550 sub.702 per l'intero diritto di usufrutto

4.2.3 **Altre trascrizioni:** nessuna

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

4.4.1 **PREMESSE**

L'area e gli edifici oggetto di stima ricadono – secondo il *Piano del Governo del Territorio* (PGT) e il *Piano delle Regole* (PdR) - nella zona distinta come “*Tessuto consolidato prevalentemente produttivo “TCPI”* – Tessuto consolidato produttivo in contesto residenziale (artt. 41 e 42 delle Norme Tecniche del PdR).

Da una verifica Planivolumetrica, risulta della “SLP” *Superficie Lorda di Pavimento* “residua”, al netto degli ampliamenti realizzati ed elencati di seguito.

A1) Capannone - Unità Immobiliare Foglio 3 mappale 129 sub. 704

L'unità immobiliare consiste in un capannone ad uso industriale/artigianale, riconducibile alle pratiche edilizie reperite parte in Comune e parte presso la Cancelleria del Tribunale di Lodi in riferimento a una precedente Procedura esecutiva (RGE N. 17/2003).

Di seguito sono riportate le pratiche reperite negli archivi:

- 1) Nulla Osta del 18.10.1966 per realizzazione di Tettoia – Capannone;
- 2) Nulla Osta del 07.06.1967 per ampliamento del Capannone;
- 3) DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. 1228 del 28 febbraio 2004, per cambio d'uso di porzione del capannone per formazione di ristorante, con ampliamento per realizzazione di servizi igienici. La pratica è stata sospesa dal Comune con richiesta d'integrazione, alla quale si è ottemperato senza peraltro ottenere ulteriore risposta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. I lavori non sono stati completati, l'edificio è attualmente al “rustico” e riporta i segni di ricostruzione di una porzione del vecchio capannone. Sarà pertanto necessario procedere con una nuova pratica per il suo completamento a mezzo di SCIA (Segnalazione Certificata d'Inizio Attività) o di Permesso di Costruire. In occasione della ricostruzione, la porzione ha subito un piccolo ampliamento che riguarda anche i servizi igienici; opere che andranno verificate mediante



il calcolo della "SLP", applicando l'indice "Uf"- *indice di Utilizzazione fondiaria* (0,60 mq/mq), alla *superficie fondiaria* "Sf".

Il PdR del PGT prevede la possibilità del cambio d'uso per le attività di somministrazione di alimenti e bevande (Gruppo Funzionale VIII) a norma dell'art.5 comma 6 delle Norme Tecniche del PdR che ammettono l'adeguamento delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche anche mediante monetizzazione nella misura prevista dal Piano dei Servizi.

Nella stima che segue non si considera la possibilità di cambio d'uso in ristorante, vista la zona in cui si trova l'immobile, ma l'utilizzazione della porzione ricostruita in base alla destinazione originaria, ovvero magazzino deposito.

Stima dei costi per il completamento delle opere della porzione ricostruita e ampliata:

Permesso di Costruire in Sanatoria

Oneri Comunali (Stima)

Oneri di Urbanizzazione: (€/mq 18,31 (UI) + €/mq 16,24 (UII) =
€/mq 34,55 x 159,75 mq x 2 = € 11.038,72

Costo di Costruzione determinato come da art. 48 comma 4
LR 12/2005:

Costo intervento € 129.490,00 x 10% x 2 = € 25.898,00

Pratica Edilizia in Sanatoria € 5.075,20

Certificato di Idoneità Statica (ampliamento servizi igienici) € 1.903,20

Diritti di segreteria = € 277,00

TOTALE € **44.192,12**

SCIA art. 22

Pratica Edilizia SCIA € 5.075,20

Diritti di segreteria = € 221,60

TOTALE € **5.296,80**

SCA – Segnalazione Certificata Agibilità

Pratica Edilizia SCA € 1.903,20

Diritti di segreteria = € 110,80

TOTALE € **2.014,00**

COMPLESSIVAMENTE:

€ 44.192,12 + € 5.296,80 + € 2.014,00 = € 51.502,92

4.4.2 A2) Casa Custode - Unità Immobiliare Foglio 3 mappale 129 sub. 705

La casa del custode riporta difformità riconducibili a:

- modifiche interne;
- minimo ampliamento in lunghezza;
- modifiche in facciata;
- portico più ampio;
- formazione di locali sottotetto più alti e collegati con scala al piano terreno, anziché con botola, così come indicato nel progetto presentato in Comune e indicato nelle Norme Tecniche del PdR del PGT (i sottotetti sono esclusi



dal calcolo della "SLP", solo se privi di strutture fisse di accesso e realizzati con struttura portante tale da renderli impraticabili);

- realizzazione di una recinzione del giardino con paletti di metallo e rete plastificata.

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia n. 49/95 prot. 4568 del 15.01.1996 per demolizione e ricostruzione di casa del custode;
- 2) Concessione edilizia in Sanatoria n. 26/98 prot. 3124 del 11.09.1998 per demolizione e ricostruzione di casa del custode;

Stima dei costi di regolarizzazione

Permesso di Costruire in Sanatoria

Sanzione (stima):

Doppio Oneri di Urbanizzazione: (€/mq 18,31 (UI) + €/mq 16,24 (UII) = €/mq 34,55 x 74,40 mq x n. 2 = € 5.141,04

Doppio Costo di Costruzione determinato come da art. 48 comma 4 LR 12/2005: Costo intervento € 60.000 x 10% x n. 2 = € 12.000,00

Pratica Edilizia in Sanatoria € 5.075,20

Certificato di Idoneità Statica (copertura sottotetto e ampliamento porta-finestra) € 1.903,20

Diritti di segreteria = € 277,00

TOTALE € 24.396,44

SCA – Segnalazione Certificata Agibilità

Pratica Edilizia SCA € 1.903,20

Diritti di segreteria = € 110,80

TOTALE € 2.014,00

COMPLESSIVAMENTE: € 24.396,44 + € 2.014,00 = € 26.410,44

4.4.3 B1) Edificio Terziario - Unità Immobiliare Foglio 3 mappale 128 sub. 706

Le uniche pratiche che sono state reperite in Comune relative alla palazzina sono le seguenti:

- 1) Nulla Osta del 14.12.1965 per la realizzazione di un Magazzino ad uso deposito materiali edili, realizzato nella posizione dell'attuale palazzina ad uso terziario;
- 2) Concessione Edilizia P.E. 22/93 – Prot. 1504 del giorno 08.06.1993, per la sistemazione di palazzina con cambio d'uso da magazzino ad uffici.
La palazzina ha dimensioni diverse rispetto al Magazzino del 1965 e non è reperibile la pratica edilizia che riguarda la costruzione della palazzina nell'attuale conformazione;
- 3) DIA del 23.01.2003 prot. 406, per lavori vari, compreso la realizzazione di una vetrata di protezione del vano scala comune esterno, in "U Glass".

La palazzina ad uso terziario riporta, per le parti interessate dalla presente relazione presenta:

- alcune difformità interne ed esterne che rientrano nelle tolleranze costruttive salvo il vano scala esterno, leggermente traslato rispetto alla conformazione indicata nelle tavole grafiche del 1993.



- difformità nella dimensione delle finestre, più piccole rispetto a quelle in progetto Conseguentemente i rapporti aeroilluminanti al primo piano non sono verificati e si rende necessario realizzare un atrio d'ingresso per ridurre la superficie degli uffici così che i detti rapporti tornino verificati.
- cambio d'uso al primo piano da ufficio a negozio senza comunicazione al Comune. A norma dell'art. 5 dele Norme Tecniche del PdR del PGT, è consentito il cambio d'uso senza opere per quelle destinazioni ammesse dallo strumento urbanistico (PGT). Nella zona TCP1 (ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima) sono ammesse le attività commerciali, compreso gli "esercizi di vicinato di tipo V" (art. 95 Norme Tecniche del PdR del PGT); negozi aventi una superficie di vendita inferiore a 250 metri quadrati.

Per gli esercizi di vicinato non è fatto obbligo di adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura indicata dal Piano dei Servizi (PdS) ai sensi dell'art. 5, comma 5, delle Norme Tecniche del PdR del PGT.

Il cambio d'uso da ufficio a negozio andrà sanato mediante la presentazione di una SCIA ed il versamento di una sanzione minima di Euro 1.000,00.

Per la scala, che è stata traslata, andrà applicata la **fiscalizzazione** perché non sono verificate le distanze dalla strada.

La fiscalizzazione è ammessa solo in caso di **parziale difformità**, oppure per interventi di **ristrutturazione edilizia**, evitando la demolizione prevista dagli articoli 33, comma 2 e 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

La traslazione del vano scale non rientra nella **parziale difformità** perché la distanza dalla strada viene diminuita di oltre 50 centimetri, rientrando così nella fattispecie della **variazione essenziale**. Rientra però nella **ristrutturazione edilizia** perché il manufatto è riconducibile alle **pertinenze** (art. 6bis, comma 1 D.P.R.380/2001) non qualificabili come nuova costruzione essendo inferiori al 20% della volumetria principale prevista dall'art. 3, comma 1, lettera "e6". La riconduzione alla fattispecie della *ristrutturazione edilizia* consente il ricorso alla fiscalizzazione, evitando così la demolizione disposta dagli articoli 33, comma 2 e 34 comma 2 del DPR 380/2001.

Stima dei costi di regolarizzazione

SCIA in Sanatoria

Sanzione per le opere realizzate ed il cambio d'uso non comunicato da ufficio a Negozio (Stima)	€ 2.000,00
Pratica Edilizia SCIA in Sanatoria	€ 5.075,20
Diritti di segreteria =	€ 277,00
TOTALE	€ 7.352,20

SCA – Segnalazione Certificata Agibilità

Pratica Edilizia SCA	€ 1.903,20
Diritti di segreteria =	€ 110,80
TOTALE	€ 2.014,00



Realizzazione di pareti per la formazione di atrio di ingresso

Realizzazione di pareti in cartongesso per la formazione di atrio d'ingresso, fornitura e posa di n. 2 porte in legno, tinteggiatura pareti.

€ 4.000,00

FISCALIZZAZIONE AMPLIAMENTO VANO SCALA (triplo del valore Venale)

Incremento superficie vano scala piano terreno, primo, secondo per accesso al terrazzo: Totale = 14,16 mq

Valore medio OMI per immobili Commerciali: € 905,00

Indice da applicare alla superficie per spazi accessori: 25%

Rettifica della superficie per Ristrutturazioni di volumi secondari: 40%

14,16 mq x € 905,00 x 25% x 40% x 3 volte =

€ 3.844,44

COMPLESSIVAMENTE:

€ 7.352,20 + € 2.014,00 + € 4.000,00 + € 3.844,44 =

€ 17.210,64

4.4.4 B2) Locale Caldaia - Unità Immobiliare Foglio 3 mappale 127 sub. 702

Non sono state reperite in Comune, pratiche edilizie riferite al vano tecnico.

I *Volumi Tecnici* non rientrano nella "SLP" (Superficie Lorda di Pavimento) secondo le Norme Tecniche del PdR del PGT (art. 12, comma 4, lettera "b").

Non sono quindi soggetti alla corresponsione di oneri al Comune ed è applicabile l'art. 37 del DPR 380/2001.

Il volume Tecnico realizzato va classificato come nuova costruzione; richiamato l'art. 10 del D.P.R. 380/2001 la sua realizzazione è subordinata al rilascio di *Permesso di Costruire* - o in alternativa, presentazione di una SCIA ex art. 23 del DPR 380/2001 - non oneroso (quindi a titolo gratuito).

Per sanare il manufatto è necessario presentare domanda di *Permesso di Costruire a Sanatoria* versando una sanzione pari a una volta il Contributo di Costruzione (art. 36-bis, comma 5, punto a) del D.P.R. 380/2001).

Stima dei costi di regolarizzazione**Permesso di Costruire in Sanatoria**

Sanzione (Stima)

Una volta gli Oneri di Urbanizzazione:

(€/mq 18,31 (UI) + €/mq 16,24 (UII) = €/mq 34,55 x 26,12 mq = € 902,45

Una volta il Costo di Costruzione determinato ex art. 48

comma 4 LR 12/2005: Costo intervento € 30.000 x 10% =

€ 3.000,00

Pratica Edilizia SCIA in Sanatoria

€ 2.537,60

Certificato di Idoneità Statica (ampliamento servizi igienici)

€ 1.903,20

Diritti di segreteria =

€ 277,00

TOTALE

€ 8.620,25



SCA – Segnalazione Certificata Agibilità	
Pratica Edilizia SCA	€ 1.903,20
Diritti di segreteria =	€ 118,80
TOTALE	€ 2.022,00

COMPLESSIVAMENTE: € 8.620,25 + € 2.022,00 = € 10.642,25

4.4.5 **B3) Piscina - Unità Immobiliare Foglio 3 mappale 127 sub. 703**

Non sono state reperite in Comune, pratiche edilizie riferite al vano tecnico. Le Piscine non sono comprese nel calcolo della “Sc” *Superficie Coperta* (Norme Tecniche del PdR del PGT - art. 12, comma 5). La Piscina va considerata come nuova costruzione (Sentenza TAR Brescia del 24.10.2022 n. 993) a norma dell’art. 10 del D.P.R. 380/2001 e, in quanto tale, sottoposta a *Permesso di Costruire* - o in alternativa, SCIA ex art. 23 del D.P.R. 380/2001 - non oneroso (quindi a titolo gratuito).

Per sanarla è necessario chiedere un *Permesso di Costruire a Sanatoria* versando una sanzione pari ad una volta il Contributo di Costruzione (art. 36-bis, comma 5, punto a) del D.P.R. 380/2001).

Stima dei costi di regolarizzazione

SCIA in Sanatoria	
Sanzione (Stima)	
Una volta il Costo di Costruzione determinato ex art. 48 comma 4 L.R. 12/2005: Costo intervento € 30.000 x 10% =	€ 3.000,00
Pratica Edilizia SCIA in Sanatoria	€ 2.537,60
Certificato di Idoneità Statica (ampliamento servizi igienici)	€ 1.903,20
Diritti di segreteria =	€ 277,00
TOTALE	€ 7.717,80

SCA – Segnalazione Certificata Agibilità	
Pratica Edilizia SCA	€ 1.903,20
Diritti di segreteria =	€ 118,80
TOTALE	€ 2.022,00

COMPLESSIVAMENTE: € 7.717,80 + € 2.022,00 = € 9.739,80

Riepilogo costi di sanatoria:

COMPLESSIVAMENTE A1) + A2) + B1) + B2) + B3):

€ 51.502,92 + € 26.410,44 + € 17.210,64 + € 10.642,25 + € 9.739,80 =

€ 115.506,05

4.4.6 **Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Nessuna difformità fatta eccezione per:

a. **casa del custode (mapp.129 sub.705)**, per la quale non corrispondono le altezze al piano terreno e primo.



Piano terreno: indicato altezza 2.80 m anziché 2.90 m;
 Piano primo: indicato altezza minima 1.40 m anziché 1.15 m e altezza massima 3.50 m anziché 3.20 m.

b. **Capannone:** sono state apportate modifiche interne con nuove pareti ed è più grande rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria.

Sanabili mediante:

Aggiornamento del Catasto una volta regolarizzata la situazione edilizia-urbanistica e in conformità a quest'ultima.

Costi di regolarizzazione stimati:

- Aggiornamento della mappa con Procedura PREGEO per adeguare la cartografia alla maggior estensione del capannone
- Aggiornamento del Catasto per il Capannone (categoria "D") e della casa del Custode (categoria "A"):

Onorari:	€ 3.600,00
Spese generali di studio: 10%	€ 360,00
Tasse Catastali: mappa wegis, tassa PREGEO, tassa DOCFA	€ 314,00
Totale	€ 4.274,00
Cassa su Onorari e spese generali	€ 158,40
IVA 22% su Onorari, spese generali e Cassa	€ 906,05
Complessivamente	€ 5.338,45
Che si arrotondano a	€ 5.350,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali: nessuna

5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

5.2.1 Il fabbricato commerciale identificato al

Foglio 3 mappale 129 subalterno 704 graffato al mappale 550 subalterno 701

è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, registrato il 16/05/2016.

Codice: 9802100001416

Validità: 16/05/2026

Classe energetica: G – EP gl, nren 1095,88 kWh/m²anno

5.2.2 L'abitazione identificata al

Foglio 5 mappale 129 subalterno 705 graffato al mappale 550 subalterno 702

è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, registrato il 16/05/2016.

Codice: 9802100001316

Validità: 16/05/2026

Classe energetica: E– EP gl, nren 130,87 kWh/m²anno

5.2 Gli altri beni oggetto della presente stima sono privi dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.



Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura esecutiva singola*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.

5.3 Altre Informazioni

Nel **decreto di trasferimento immobili** del 20/04/2009 n.855/2009 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 18/05/2009 ai nn.8043/4552 si precisa quanto segue:

D) capannone ricovero aeroveicoli, deposito-magazzino, soppalco a deposito posto al piano terra, il tutto distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 3 (tre), P.lla 129 (centoventinove):

- sub 701 (settecentouno), Cat. D/8, Via XXV Aprile n. 26, Piano T, Rendita euro 7226.00, intestato alla società debitrice esecutata;

COERENZE: da nord in senso orario: mapp.127, mapp.129/702, mapp.127, mapp.129/703, mapp.127.

- sub 702 (settecentodue), Cat. D/8, Via XXV Aprile n. 26, Piano T, Rendita euro 955.00, intestato alla società debitrice esecutata;

COERENZE: da nord in senso orario: mapp.127, mapp.412, mapp.127, mapp.129/701.

L'unità al mappale 129/702 è stata frazionata d'ufficio in ottemperanza alla sentenza della C.T.P. di Lodi n.113/01/06 dal mappale 129/702 graffiato al mappale 412.

N.B.: L'edificio è stato oggetto di denuncia presso la Procura della Repubblica di Lodi per regolarità edilizia (destinazione d'uso non conforme alla normativa urbanistica della zona); la procedura è in corso.

5.4 Anomalie riscontrate durante il sopralluogo

5.4.1 Foglio 3 mappale 129 sub 704 - Capannone

- Tetto in "eternit", forato in molti punti;
- Contro-soffitto in lamiera grecata fissato alla catena in ferro quasi completamente staccata e caduto sul pavimento;
- Alcune lastre del manto di copertura sono pericolanti e rischiano di rovinare al suolo. Si ritiene opportuno non soffermarsi all'interno dell'edificio al fine di scongiurare pericolo alle persone.

5.4.2 Foglio 3 mappale 129 sub 704 – Abitazione custode

- zoccolini alle pareti in parti staccati;
- le doghe in legno del piano primo in alcune stanze sono in cattivo stato;
- la recinzione si trova oltre i limiti dell'area pertinenziale indicata sulla planimetria catastale;
- casetta in legno in parte crollata da rimuovere e smaltire in discarica;
- le persiane sono in cattivo stato di manutenzione;
- nel bagno al piano primo manca una porzione di rivestimento ed il wc non è collegato all'impianto di carico e scarico;
- mancano i caloriferi nelle camere. Durante il sopralluogo erano presenti n. 3 stufe a pellets;



- manca la caldaia. Non è stato possibile individuare gli attacchi della stessa.
- l'abitazione è sprovvista del contatore del gas-metano. Esistono attacchi nei pressi del capannone confinante;
- mancano alcuni coprifili alle porte;
- presenza di umidità sui muri.

5.4.3 Foglio 3 mappale 128 sub 706 – Negozio

- Vetri delle scale rotti e presenza di copiosa infiltrazione di acqua piovana;

5.4.4 Foglio 3 mappale 127 sub.703 Piscina

- La vasca e il bordo esterno si trova in cattivo stato di manutenzione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

6.1.1 Foglio 3 mappale 129 subalterno 705 graffato al mappale 550 subalterno 702 (Abitazione custode)

Dal 02/09/2022 ad oggi:

***nuda proprietà 1/1;

***Usufrutto per la quota di 1/2;

***Usufrutto per la quota di 1/2,

ed insieme per l'intero proprietari dal 02/09/2022 in forza di atto di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso** in data 02/09/2022 n.316623/62582 di repertorio notaio ***, trascritto a Lodi il 06/09/2022 ai nn.15704/10360.

Note: *Il citato atto è riferito al trasferimento dell'**usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento del bene identificato al catasto fabbricati** con Foglio 3 mappale 129 subalterno 705 graffato al mappale 550 subalterno 702 dalla precedente proprietà:*

*** piena proprietà 1/1;

6.1.2 Foglio 3 Mappale 508 Terreno

Dal 09/06/2010 ad oggi

*** proprietà 1/1;

per l'intero proprietaria dal 09/06/2010 in forza di atto di **permuta** in data 09/06/2010 n.168455/29217 di repertorio notaio ***, trascritto a Lodi il 17/06/2010 ai nn.10650/5904.

Note: *Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato, dalla precedente proprietà:*

***, proprietaria per l'intero.

Si precisa che:

Foglio 3 Mappale 508, Terreno di Superficie mq 540, deriva da FRAZIONAMENTO del 04/09/2009 Pratica n. LO0099195 in atti dal 04/09/2009 presentato il 04/09/2009 (n. 99195.1/2009).

Nella variazione è stato soppresso il bene distinto con Foglio 3 Particella 468 derivato da FRAZIONAMENTO del 18/02/2009 Pratica n. LO0011320 in atti dal 18/02/2009 (n. 11320.1/2009) attraverso il quale era stata soppressa il bene al Foglio 3 Particella 26.



6.1.3 Per i restanti beni oggetto della presente relazione

Dal 20/04/2009 ad oggi:

*** proprietà 1/1;

per l'intero proprietaria dal 20/04/2009 in forza di **decreto di trasferimento immobili** in data 20/04/2009 n.855/2009 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 18/05/2009 ai nn.8043/4552.

Note: *Il citato atto giudiziario è riferito al trasferimento della proprietà tra l'altro dei beni in esame nella loro precedente consistenza:*

Foglio 3 mappale 128 subalterno 702

Foglio 3 mappale 128 subalterno 703

Foglio 3 mappale 127 subalterno 701

Foglio 3 mappale 127 subalterno 702

Foglio 3 mappale 127 subalterno 703

Foglio 3 mappale 129 subalterno 701

Foglio 3 mappale 129 subalterno 703

dalla precedente proprietà:

****, proprietaria per l'intero.*

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 Dal 23/10/2008 al 20/04/2009:

*** per l'intero proprietaria in forza di atto di **trasferimento di sede sociale** in data 23/10/2008 n.49101/30126 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi 05/11/2008 ai nn.21757/12398.

Note:

Nel citato atto vengono - tra gli altri – citati i beni pignorati oggetto di relazione, nella precedente consistenza:

Foglio 3 mappale 26 terreno (poi Particelle 468 e 469 e, il primo, successivamente mappale 508);

Foglio 3 mappale 127 subalterno 701

Foglio 3 mappale 127 subalterno 702

Foglio 3 mappale 127 subalterno 703

Foglio 3 mappale 128 subalterno 701

Foglio 3 mappale 128 subalterno 702

Foglio 3 mappale 128 subalterno 703

Foglio 3 mappale 129 subalterno 701

Foglio 3 mappale 129 subalterno 702

Foglio 3 mappale 129 subalterno 703

dalla precedente proprietà:

6.2.2 Dal 06/06/2005 al 23/10/2008:

*** per l'intero proprietaria in forza di atto di **trasferimento di sede sociale** in data 06/06/2005 n.160411/14233 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi 13/07/2005 ai nn.15367/7895

Note:

Nel citato atto vengono - tra gli altri – citati i beni pignorati oggetto di relazione, nella precedente consistenza:

Foglio 3 mappale 26 terreno

Foglio 3 mappale 127 subalterno 702



*Foglio 3 mappale 127 subalterno 703
Foglio 3 mappale 128 subalterno 702
Foglio 3 mappale 128 subalterno 703
Foglio 3 mappale 129 subalterno 702
Foglio 3 mappale 129 subalterno 703
dalla precedente proprietà:

6.2.3 Dal 10/10/1997 al 06/06/2025

*** per l'intero proprietaria in forza di atto di **trasferimento di sede sociale** in data 10/10/1997 n.30968 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi 11/11/1997 ai nn.15068/10336

Note:

Nel citato atto vengono - tra gli altri – citati i beni pignorati oggetto di relazione, nella precedente consistenza:

Foglio 3 mappale 26 terreno

Foglio 3 mappale 127

Foglio 3 mappale 128

Foglio 3 mappale 129

Foglio 3 mappale 130 poi soppresso con la Variazione del 20/09/2004 Pratica n. LO0037252 in atti dal 20/09/2004 (n. 37252.1/2004) che ha interessato i beni al Foglio 3 Particelle 127 - 128 - 129)

dalla precedente proprietà:

6.2.4 Dal 12/10/1995 al 10/10/1997

*** per l'intero proprietaria in forza di atto di **compravendita** in data 12/10/1995 n.27803 di repertorio Notaio *** trascritto a Lodi 23/10/1995 ai nn.13135/8611

Note:

*Il citato atto di compravendita è riferito al **trasferimento della proprietà dei beni pignorati nella loro precedente consistenza:***

Foglio 3 mappale 26 terreno

Sottoposto a FRAZIONAMENTO in data 18/02/2009 Pratica n. LO0011320 in atti dal 18/02/2009 (n. 11320.1/2009) che ha interessato le Particella 468 e Particella 469.

dalla precedente proprietà:

*** per la quota di 1/1 della nuda proprietà;

*** per l'usufrutto.

Nel citato atto le parti si impegnavano a stipulare un successivo atto di identificazione catastale non appena approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale competente il relativo frazionamento.

L'atto di identificazione catastale è stato stipulato in data 05/03/2009 n.3986/2802 di repertorio notaio *** e trascritto a Lodi il 18/03/2009 ai nn.4479/2631. Ivi si precisa che il bene acquistato risulta essere il seguente:

*“In Comune di Cornegliano Laudense – Appezamento di terreno distinto in catasto, per il tipo di frazionamento redatto dal *** ed approvato dall'Ufficio*



del territorio di Lodi il 18 febbraio 2009 al n.11320 di protocollo, con la particella 468 (già mappale 26 subalterno a) del foglio 3; esso è così censito nel nuovo catasto terreni:

Foglio 3 mappale 468 seminativo irriguo – classe 2 –ha 3.55.33 – reddito dominicale euro 282,61 reddito agrario 284,44.

*Dà inoltre atto la parte che sul suddetto terreno insistono due edifici adibiti a deposito, distinti in mappa con le particelle 411 e 412 del foglio 3, regolarmente censiti nel nuovo Catasto Edilizio Urbano in base alle schede registrate all'Ufficio del territorio di Lodi il 24 settembre 2004 al n.38237 di protocollo e l'11 gennaio 2008 al n. 2050 di protocollo, della superficie rispettiva di mq 313 e di mq 884; pertanto la superficie complessiva del bene cui si riferisce questa identificazione risulta essere di **ha 3.67.30** corrispondente a quella indicata nel suddetto atto di acquisto”.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. anno 1966:** per realizzazione di tettoia – capannone in struttura metallica leggera ad uso magazzino per materiali ed attrezzature edilizie sul mappale 26 b del Foglio 3, intestata a ***.

Il Nulla Osta è stato rilasciato il 18/10/1966

7.2 **P.E. anno 1967:** per ampliamento del capannone, intestata a ***

Il Nulla Osta è stato rilasciato il 27/06/1967.

7.3 **Agibilità:** Il provvedimento di Agibilità per il capannone costruito in Corneigliano Laudense, Via IV Novembre n.8 è stato rilasciato il 08/04/1968.

7.4 **P.E. 15/2004:** per cambio d'uso di porzione del capannone per realizzazione di un ristorante, con piastrellatura delle pareti della cucina, pavimentazione di tutto il complesso, nuovi impianti elettrico, idrosanitario, riscaldamento e ampliamento per realizzazione di servizi igienici, intestata a ***

La D.I.A (Denuncia di Inizio Attività) è stata presentata il 28 febbraio 2004 con n. 1228 di protocollo

Note:

La pratica è stata sospesa dal Comune con richiesta di integrazione del 26/03/2004 con n.1228 di protocollo e n. 15/2004 di pratica, alla quale si è provveduto senza peraltro ottenere riscontro da parte del Comune stesso.

I lavori non sono stati completati; ad oggi sono ultimati “*al rustico*” e riportano i segni di ricostruzione di una porzione del vecchio capannone. E' necessaria l'istruzione di una nuova pratica edilizia per il loro completamento (SCIA o Permesso di Costruire).

7.5 **P.E. 49/1995:** per demolizione e ricostruzione della casa del custode sita in via XXV Aprile, intestata a ***.

La domanda è stata presentata in data 07/11/1995 con n.4568 di protocollo e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 15/01/1996 con n.4568 di protocollo e n.49/1995 di pratica.



- 7.6 **P.E. 26/1998:** sanatoria ai sensi art. 13 L.47/85 per costruzione casa del custode, previa demolizione dell'esistente sita in via XXV Aprile, intestato a ***.
La domanda è stata presentata il 30/06/1998 con n.3124 di protocollo e la Concessione in Sanatoria è stata rilasciata il giorno 11 settembre 1998 con n. 3124 di protocollo e N.26/98 di pratica.
- 7.7 **P.E. anno 1965:** per la costruzione di un magazzino ad uso deposito materiali edili, realizzato nella posizione dell'attuale palazzina ad uso terziario al mapp. 219 sub b, intestata a ***
La domanda è stata presentata il 16/11/1965 e il Nulla Osta è stato rilasciato il 14/12/1965
- 7.8 **P.E. 22/93:** per la sistemazione di palazzina al piano primo con cambio d'uso da magazzino ad uffici per l'immobile è sito in Via XXV Aprile n. 28, intestata a ***
La domanda è stata presentata il 22/04/1993 con n. 1504 di protocollo e la Concessione è stata rilasciata l'8/06/1993 con n.1504 di protocollo e n. 22/1993 di pratica.
Nota:
La palazzina ha dimensioni diverse rispetto al magazzino del 1965. Non è reperibile la pratica che riguarda la costruzione della palazzina nell'attuale conformazione.
- 7.9 **P.E. 406/2003:** per la realizzazione di:
- una recinzione sul lato nord della proprietà al mappale 26 del foglio 3 con paletti metallici infissi nel terreno e rete elettrosaldata;
 - chiusura del vano scale della palazzina uffici identificata al Foglio 3 Mappale 128 con vetrata in "U Glass;
 - tamponamento della tettoia al mappale 127 del foglio 3 con pannelli prefabbricati sui lati nord e sud e portoni di accesso scorrevoli a libro sulle testate a est e a ovest.
- Intestata a ***.
La D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) è stata presentata il 23/01/2003 con n.406 di protocollo.

Descrizione fabbricato commerciale di cui al punto 1.A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato commerciale.

L'immobile è composto da un capannone, due depositi, ripostiglio con disimpegno, officina al piano terreno con soppalco collegato da una scala interna oltre a cortile pertinenziale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 900** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1

Descrizione:

Foglio 3 mappale 129 subalterno 704 graffato al mappale 550 subalterno 701

– Categoria D/8 - Rendita € 7'406,00 – VIA VENTICINQUE APRILE n. 26 Piano T

Confini in corpo dell'intero complesso, comprese le aree libere con diversa destinazione:



Nord: il mappale 507;
 Est: Proprietà ai mappali 412 e 506
 Sud: corso d'acqua con al di là la Via XX Settembre
 Ovest: Via XXV Aprile

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla AMPLIAMENTO del 06/05/2016 Pratica n. LO0015064 in atti dal 09/05/2016 AMPLIAMENTO (n. 5001.1/2016) mediante la quale sono stati soppresses le unità immobiliari distinte con:

Foglio 3 mappale 129 subalterno 701

Foglio 3 mappale 129 subalterno 703

Il fabbricato è stato costruito negli anni 1960.

Ha un'altezza in colmo di 8.00 m circa e di 6,43 m in gronda.;

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale
Superficie principale	Sup. reale lorda	899.00

Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE**

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: A tetto Manto: eternit Condizioni: pessime. Rotto in più punti con presenza di lastre pericolanti e pericolose per le persone che si trovano all'interno dell'edificio.
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: Plinti isolati Materiale c.a.
<i>Strutture verticali</i>	Tipologia: Ferro
<i>Strutture orizzontali</i>	Tipologia: Ferro "reticolare".
<i>Tamponatura</i>	Tipologia: blocchi in cls a vista

COMPONENTI EDILIZIE

<i>Ingresso fabbricato</i>	Portone in metallo
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Materiale: blocchi cls a vista
<i>Pavimenti:</i>	Materiale: cemento

(componente edilizia):

IMPIANTI

<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: fuori traccia Conformità: verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Assente
<i>Idrico (impianto):</i>	Assente
<i>Termico (impianto):</i>	Assente
<i>Condizionatori</i>	Assente
<i>Ascensore</i>	Assente
<i>Allarme</i>	Assente



Carroponte

Presente

Nota: Si da atto che nel capannone sono presenti beni da rottamare il cui costo di smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario, compresi i due container presenti nel deposito aperto.

Riferimento Allegati:

Allegato 3.2.3.1 – Schema fotografico e fotografie;

Allegato 3.2.3.2.5 – Disegno del capannone

Descrizione della striscia di terreno di cui al punto 1.B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una striscia di terreno edificabile in “tessuto consolidato produttivo”.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 540** circa.

Identificata in Catasto Terreni come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1

Descrizione:

Foglio 3 mappale 508 - qualità Semin irrig- classe 2 - superficie mq 540 - deduz IAI30A - Reddito Dominicale Euro 4,29 - Agrario Euro 4,32

Confini:

Descritti al § 1.A in corpo unitamente alle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare.

Note:

L'unità immobiliare, nella sua attuale consistenza e conformazione deriva da:

- frazionamento del 04/09/2009 Pratica n. LO0099195 in atti dal 04/09/2009 (n. 99195.1/2009), mediante la quale è stato soppresso il Foglio:3 Particella:468;
- frazionamento del 18/02/2009 Pratica n. LO0011320 in atti dal 18/02/2009 (n. 11320.1/2009) mediante il quale sono stati variati/soppressi i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella: 26;
Foglio:3 Particella 469;

DESTINAZIONE URBANISTICA

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Cornegliano Laudense il 25/09/2025, il terreno è così regolamentato:

Piano delle Regole:

Tessuto consolidato prevalentemente produttivo “TCP1” – Tessuto consolidato produttivo in contesto residenziale (artt. 41 e 42 NTA del Piano delle Regole).

La documentazione riguardante gli atti costituenti il P.G.T. vigente sono pubblicati, disponibili e scaricabili sul sito internet istituzionale: “www.comune.cornegliano-laudense.lo.it”

Riferimento agli allegati:

Allegato 3.3.3.3.1: Estratto della mappa catastale;

Allegato 3.2.3.4.2 – Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

Allegato 3.2.3.1 – Schema fotografico e fotografie;



Descrizione dell'abitazione del custode di cui al punto 1.C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta composta da soggiorno-cucina, una camera, bagno e giardino pertinenziale al piano terra oltre a due locali, bagno e ripostiglio al primo piano, il tutto collegato da scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 149** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Nuda proprietà 1/1

***- Usufrutto per la quota di 1/2:

***- Usufrutto per la quota di 1/2.

Descrizione:

Foglio 3 mappale 129 subalterno 705 graffato al mappale 550 subalterno 702 – Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 6 vani - Superficie Catastale Totale 149 mq - Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 136 mq - Rendita € 433.82 - VIA VENTICINQUE APRILE n. 26 Piano T-1

Confini:

Descritti al § 1.A in corpo unitamente alle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla AMPLIAMENTO del 06/05/2016 Pratica n. LO0015064 in atti dal 09/05/2016 AMPLIAMENTO (n. 5001.1/2016) mediante la quale sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 3 Particella 129 Subalterno 701;

Foglio 3 Particella 129 Subalterno 703;

Il fabbricato è stato costruito negli anni 1995

Al piano terreno ha altezza di 2.90 m circa mentre al primo piano variabile da 1.60 m a 3.20 m.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale
Superficie principale	Sup. reale lorda	74.40
Superficie soffitta	Sup. reale lorda	74.40
Superficie cortile / giardino = < 1,30*SUP	Sup. reale lorda	568.00
Totale		716.80

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Copertura (struttura e rivestimento) Tipologia: A tetto
Manto: Tegole cemento
Orditura principale: Legno

Fondazioni Tipologia: Travi rovesce
Materiale c.a.

Strutture verticali Tipologia: Muratura in blocchi cls



<i>Strutture orizzontali</i>	Tipologia: Legno
<i>Finitura esterna</i>	Tipologia: Blocchi cls a vista
<u>COMPONENTI EDILIZIE</u>	
<i><u>Recinzione</u></i>	Tipologia: Paletti in ferro plastificato e rete plastificata
<i>Ingresso fabbricato</i>	Portone in legno
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Materiale: tinteggiatura
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	Ubicazione: Zona giorno e bagno Materiale: Piastrelle in ceramica
	Ubicazione: zona notte
	Materiale: doghe in legno
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: porte in legno a battente
<i>Infissi esterni</i>	Tipologia. Legno e vetro-camera Protezione: Persiane ad ante
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Assente
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Manca caldaia. È presente il contatore del gas in prossimità del capannone (non collegato con l'abitazione). Corpi scaldanti: da quanto è stato possibile appurare in corso di sopralluogo, il riscaldamento è affidato a stufe a pellets.
<i>Citofono (impianto)</i>	Assente
<i>Condizionatori</i>	Assente
<i>Ascensore</i>	Assente
<i>Allarme</i>	Assente

Riferimento Allegati:

Allegato 3.2.3.1 – Schema fotografico e fotografie;

Allegato 3.2.3.2.6 – Disegno dell'abitazione del custode

Descrizione del negozio con gli accessori di cui al punto 1.D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio corrispondente all'intero piano primo open-space del fabbricato al mappale 128, oltre a un locale archivio con ripostiglio al piano interrato e lastrico solare dell'intero edificio al secondo piano, il tutto collegato da una scala interna esclusiva gravata da servitù di passo a favore dei piani terra e interrato (porzione) di proprietà di terzi.

All'unità immobiliare competono beni comuni non censibili (B.C.N.C.) con il sub.705 del mappale 128, distinti in Casto Fabbricati con foglio 3 – mappale 127 sub.704 e costituiti da:

- rampa di scale per il collegamento tra piano terreno e piano interrato;
- sottoscala;
- 2 bagni e antibagno al piano interrato a lato della rampa di scale sopra indicata;



- corridoio di disimpegno al piano interrato per l'accesso alle porzioni di unità immobiliare ai subb.705 e 706;
- copertura al piano terreno del sub.704 interrato, sporgente rispetto al vano scala.

La porzione adibita a negozio sviluppa una superficie lorda di mq 244 circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1

Descrizione:

Foglio 3 mappale 128 subalterno 706 - categoria C/1 - classe 5 - consistenza 255 mq - superficie catastale totale 286 mq - Rendita € 6005,36 VIA VENTICINQUE APRILE n.26 Piano T-S1-1-2

Confini:

Descritti al § 1.A in corpo unitamente alle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 30/03/2010 Pratica n. LO0018852 in atti dal 30/03/2010 DIV-FUS-VSI-VDE-FRZ (n. 1372.1/2010) mediante la quale sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 3 Particella 127 Subalterno 701;

Foglio 3 Particella 128 Subalterno 701;

Foglio 3 Particella 128 Subalterno 702;

Foglio 3 Particella 128 Subalterno 703;

Il fabbricato è stato costruito, nella sua originaria consistenza, nel 1965 e rivisto nel 1995
Al primo piano ha altezza di 2.90 m circa.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale
Superficie negozio	Sup. reale lorda	244.00
Superficie Terrazzo	Sup. reale lorda	262.00
Superficie cantina	Sup. reale lorda	40.00
Totale		546.00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Copertura (struttura e rivestimento) Tipologia: piana
Orditura principale: c.a.

Manto: Guaina

Fondazioni Materiale c.a.

Strutture verticali Materiale: c.a.

Strutture orizzontali Tipologia: c.a.

Finitura esterna Tipologia: Idropittura

Tamponature Tipologia: Laterizio con intercapedine isolante

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso fabbricato Portone in metallo e vetro
Tipologia; Doppia anta con maniglione antipanico



Rivestimento (componente edilizia): Ubicazione: Atrio
Materiale: Idropittura

Ubicazione: scale
Materiale: Idropittura
Ubicazione: scale (pareti perimetrali)
Materiale: Vetrate U "GLASS"

Pavimenti: (componente edilizia): Ubicazione: Cantina
Materiale: intonaco al rustico
Ubicazione: Atrio
Materiale: Piastrelle in ceramica

Ubicazione: scale
Materiale: piastrelle in ceramica

Ubicazione: negozio
Materiale: pavimento flottante in ceramica

Infissi esterni Ubicazione: Cantina
Materiale: cemento
Ubicazione: Negozio
Tipologia. metallo e vetro-camera

Ubicazione: cantina infissi assenti

IMPIANTI

Elettrico (impianto): Ubicazione: negozio
Tipologia: sotto traccia
Conformità: da verificare

Ubicazione: cantina
Tipologia: fuori traccia 220 v

Citofonico (impianto): Conformità: da verificare
Assente

Idrico (impianto): Tipologia: sotto traccia
Conformità: da verificare

Termico (impianto): Tipologia: centralizzato;
Corpi scaldanti: ventilconvettori
Conformità: da verificare

Condizionatori Assente

Ascensore Presente nel negozio
Conformità: da verificare

Allarme Presente nel negozio
Conformità: da verificare

Bagni parti comuni Rivestimenti e pavimenti in piastrelle
Impianti: Elettrico, idraulico e riscaldamento a caloriferi
Infissi interni in legno



Riferimento Allegati:

Allegato 3.2.3.1 – Schema fotografico e fotografie;

Allegato 3.2.3.2.1-3/4 - Disegni dell'unità immobiliare al piano interrato, primo e lastrico

Descrizione della centrale termica di cui al punto 1.E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 composto da un locale al piano terreno adibito a centrale termica

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 26** circa.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1.

Descrizione:

Foglio 3 mappale 127 subalterno 702 categoria C/2- classe 4 - consistenza 21 mq - superficie catastale totale 25 mq - Rendita € 39,04 VIA VENTICINQUE APRILE n.26 Piano T

Confini:

Descritti al § 1.A in corpo unitamente alle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 24/09/2004 Pratica n. LO0038237 in atti dal 24/09/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6168.1/2004).

L'unità immobiliare ha altezza interna di 2.35 m circa

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale
Superficie centrale termica	Sup. reale lorda	26.00

Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE**

Rivestimento (componente edili-Materiale: Intonaco al rustico zia):

Pavimenti: Materiale: Cemento

(componente edilizia):

IMPIANTI

Elettrico (impianto): Tipologia: fuori traccia
Conformità: da verificare

Idrico (impianto): Tipologia: fuori traccia
Conformità: da verificare

Riferimento Allegati:

Allegato 3.2.3.1 – Schema fotografico e fotografie;

Allegato 3.2.3.2.2 – Disegno centrale termica



Descrizione fabbricato commerciale di cui al punto 1.F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piscina costituita da una vasca interrata

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 55 circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1.

Descrizione

Foglio 3 mappale 127 subalterno 703 categoria D/6 Rendita € 400,00 VIA VENTICINQUE APRILE n.26 Piano T

Confini:

Descritti al § 1.A in corpo unitamente alle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 24/09/2004 Pratica n. LO0038237 in atti dal 24/09/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6168.1/2004)

La piscina è profonda 1.50 m circa.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale
Superficie piscina	Sup. reale lorda	55.00

Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE**

Strutture verticali Materiale: c.a.

Strutture orizzontali Tipologia: c.a.

COMPONENTI EDILIZIE

Rivestimento (componente edi-lizia): Materiale: piastrelle

IMPIANTI

Idrico (impianto): Tipologia: sotto traccia
Conformità: da verificare

Riferimento Allegati:

Allegato 3.2.3.1 – Schema fotografico e fotografie;

Allegato 3.2.3.2.2 – Disegno centrale termica

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 23/09/2024 e 26/09/2025.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al giorno 29/09/2025 con il metodo 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)*.

L'analisi ha coperto un arco temporale di dodici mesi.



Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 2,7316% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dal sito *Immobiliare.it* nell'intervallo settembre 20243 – agosto 2025.

Per il periodo considerato è stata reperita una sola transazione *comparabile*. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia.

In considerazione del fatto che restano a carico dell'assegnatario la cura e le spese di rimozione e smaltimento dei rifiuti ordinari, speciali e/o inquinanti presenti all'interno del complesso, lo sconto del 15% forfetario è aumentato al 20% a copertura totale e onnicomprensiva di qualsiasi spesa.

Non si applicano scontistiche per la locazione in corso in considerazione della congruità del canone e della prossima scadenza del contratto.

La presente relazione di stima 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 Cornegliano Laudense;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Piattaforma telematica *Stimatrix.it* per la ricerca dei beni comparabili;
 - Sito *internet Immobiliare.it* per l'individuazione dell'andamento del mercato immobiliare nel tempo.
 - Atto di acquisto del bene comparato riepilogato nella Tabella che segue

Comparabile A Rep 4869/3028/2024 Notaio *** Fraz. Muzza Via Lombardia n. 3/5

- Tabella di mortalità ISTAT per il calcolo del valore dell'usufrutto sulla casa del custode.

8.3 Valutazione corpi

A. Complesso di fabbricati costituito da capannone, negozio, casa custode aree pertinenziali, e accessori

Stima pluriparametrica MCA: Cfr. scheda di valutazione allegata

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



Destinazione	Superficie lorda	Indice mercantile	Superficie equivalente	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie principale	898.74	1.00	898.74	€ 323.03	1	€ 290'318.58
Superficie balconi	0.00	0.30	0.00	€ 323.03	1	€ 0.00
Superficie terrazze	262.00	0.60	157.20	€ 323.03	1	€ 50'780.07
Superficie cantine	39.82	0.43	17.12	€ 323.03	1	€ 5'531.09
Superficie soffitte	74.40	0.45	33.48	€ 323.03	1	€ 10'814.99
Superficie Negozio	244.12	1.71	417.45	€ 323.03	1	€ 134'846.67
Superficie casa custode	74.40	1.79	133.18	€ 323.03	1	€ 43'019.64
Superficie garage	0.00	0.50	0.00	€ 323.03	1	€ 0.00
Superficie scale proprietà	44.16	0.17	7.55	€ 323.03	1	€ 2'439.30
Superficie soppalco	63.92	0.25	15.98	€ 323.03	1	€ 5'161.99
Superficie cortile / giardino = < 1,30*SUP	1168.36	0.10	116.84	€ 323.03	1	€ 37'741.42
Superficie parco > 1,30*SUP	5133.17	0.02	102.66	€ 323.03	1	€ 33'163.18
Sup. piscina	55.35	0.72	39.85	€ 323.03	1	€ 12'873.33
Superficie Centrale Termica	26.12	0.34	8.88	€ 323.03	1	€ 2'868.75
Totale	8'084.56		1'948.93			€ 629'559.01
Valore arrotondato al migliaio						€ 630'000.00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A-F	Complesso di fabbricati costituito da capannone, negozio, casa custode aree pertinenziali, e accessori	8.084,56	1	€ 630'000.00
Totale				€ 630'000.00

Nota:

Dell'importo sopra indicata, il valore dell'usufrutto sulla casa del custode, al lordo delle decurtazioni per le regolarizzazioni edilizie è pari a **€ 42.000,00** così come da scheda di valutazione allegata sotto 1.2.3.9.3.



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1	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 costi di rimozione e smaltimento dei rifiuti presenti nel complesso immobiliare di qualsiasi natura (ordinari, speciali, pericolosi, inquinanti...) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 126.000,00
8.4.2	Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale,	- € 120.856,00
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 complesso immobiliare, per la sua attuale conformazione è opportuno venga venduto in un unico lotto.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 383.144,00
---	--------------

Relazione lotto 002 creata in data 20/11/2025

Il perito
ANTONINO NEGRINI

