

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da

N. Gen. Rep. 201/2023

Giudice: Dott.ssa Giulia I. LOI
Custode Giudiziario: Avv. Caterina BERSANI

ELABORATO PERITALE

LOTTO 01

Beni in
Comune di Borgo San Giovanni (LO)
Piazza Ada Negri – Frazione Sacchelle -

Tecnico Incaricato: Ing. Bruno Zagarese
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.462
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. ZGRBRN65B25A783W – P.IVA 00998830624

con studio in Lodi (LO) – Via Colle Eghezzone n. 5
telefono 0371425241
cellulare: 3355737839
fax 0371425241
e-mail: bruno.zagarese@libero.it

**Beni immobili siti alla Piazza Ada Negri n° 1, 2 e 3 della
Frazione Sacchelle del
Comune di Borgo San Giovanni (LO)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di due interi fabbricati, adiacenti tra loro, che insistono su un'area scoperta di pertinenza di maggiori dimensioni adibita a cortile, distinta in mappa al Fg. 8 del mappale 39 (*estesa are 10 e centiare 52*). In particolare, il primo edificio, formato da piano terra e primo, risulta composto dai seguenti beni: a) unità immobiliare al piano terra composta da negozio, due locali ad uso laboratorio, due locali ad uso deposito, due celle frigo e servizio in corpo staccato (Sub. 702); b) appartamento al piano primo, avente ingresso esclusivo da scala diramantesi dal piano terra, composto da cucina, tre camere, disimpegno, due bagni e balcone (Sub. 703); c) locale box al piano terra (Sub. 704). Il secondo edificio, formato da piano seminterrato, terra e primo, risulta composta dai seguenti beni; d) unità immobiliare adibita a bar/ristorante composta da zona bar, due sale ristorante, cucina, due bagni, spogliatoio e portico al piano terreno e da due locali cantina/deposito al piano interrato ai quali si accede tramite scala interna (Sub. 705); e) appartamento al piano primo, composto da cinque locali, cucina, bagno e due balconi (Sub. 706). Tutti i beni oggetto di vendita sono ubicati alla Piazza Ada Negri n° 1, 2 e 3 della Frazione Sacchelle del Comune di Borgo San Giovanni (LO).

In particolare, il lotto unico oggetto di vendita risulta composto dalla piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, dei beni di seguito meglio descritti.

- A. L'unità immobiliare al piano terra (Sub. 702), composta da negozio, due locali ad uso laboratorio, due locali ad uso deposito, due celle frigo e servizio in corpo staccato, presenta l'accesso dall'area cortilizia di proprietà a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla strada pubblica.

Sotto il profilo architettonico, il bene in narrativa risulta composto dai seguenti locali: ampio locale negozio dotato di finestra e due vetrine commerciali, di cui una dotata di porta di accesso; disimpegno dotato di finestra; locale cella frigo; due laboratori, ciascuno dotato di finestra e porta di accesso all'area cortilizia di proprietà; una seconda cella frigo; due locali deposito di differenti dimensioni e comunicanti tra loro, di cui uno dotato di due porte per l'accesso diretto all'area cortilizia di proprietà; un locale w. c. di modeste dimensioni dotato di finestra ed accesso diretto dall'area cortilizia di proprietà. Il tutto come meglio desumibile dalla planimetria catastale del bene, allegata alla presente, che risulta fedele allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo edilizio, il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: a) il locale negozio, altezza interna pari a circa 3,40 m., pavimentazione in vecchie marmette di granigliato, rivestimento in piastrelle alle pareti, infissi esterni in alluminio e vetro; plafone finito a rustico b) i locali laboratorio, altezza interna pari a circa 3,60 m., pavimentazione in piastrelle di gress, rivestimento alle pareti in piastrelle, portoni a battente agli ingressi; plafone finito a rustico; c) il locale deposito privo di accesso diretto dall'area cortilizia presenta un'altezza interna pari a circa 3,60 m; pareti e plafone finiti a rustico; d) il locale deposito con accesso diretto dall'area cortilizia presenta una struttura di copertura a doppia falda in vecchie travi in legno a vista con soprastante manto di copertura in lastre di fibrocemento (probabilmente Eternit); altezza interna variabile secondo l'andamento delle falde della copertura da un valore minimo pari a 2,60 m ad un valore massimo pari a 3,00 m; un accesso dotato di saracinesca ed uno dotato di portone a doppio battente.

In relazione all'epoca di costruzione, il bene in narrativa si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 207,00 mq.

Si precisa, infine, che all'interno dei locali sono presenti vecchie celle frigorifere ed

attrezzature fisse per la macellazione degli animali da carne (*mattatoio*) e la vendita dei relativi prodotti lavorati.

- B.** L'appartamento al piano primo composto da cucina, tre camere, disimpegno, due bagni e balcone (Sub. 703), presenta un ingresso esclusivo mediante una scala in muratura, ubicata in apposito vano, avente accesso dall'area cortilizia di proprietà a cui, a sua volta, si accede dalla strada pubblica.

Sotto il profilo architettonico, il bene in narrativa risulta composto dai seguenti locali: al piano terra, locale ingresso con comoda scala in muratura per l'accesso al piano primo; al piano primo, corridoio/ingresso dotato di finestra; locale cucina abitabile dotato di finestra ed apertura per l'accesso ad un ampio terrazzo; due locali bagno, ciascuno dotato di finestra; tre camere, ciascuna dotata di finestra; balcone avente accesso dal vano scala. Il tutto come meglio desumibile dalla planimetria catastale del bene, allegata alla presente, che risulta fedele allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo edilizio, il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna dei locali pari a circa 2,95 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; pareti e plafoni finiti a civile e tinteggiati; serramenti esterni in legno dotati di tapparelle esterne in plastica; porta all'ingresso in legno e vetro del tipo a doppio battente. I due locali bagno presentano, entrambi, una dotazione di sanitari tipica di un alloggio ad uso residenziale con rubinetterie in normale stato di usura in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

In relazione all'epoca di costruzione, l'alloggio in narrativa si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione alquanto scadenti e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 176,50 mq.

Si precisa, infine, che alcuni locali sono interessati da infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalla soprastante copertura che appare formata da un manto di copertura in lastre di fibrocemento (*Eternit*).

- C.** Il locale box al piano terra (Sub. 704) presenta l'accesso dall'area cortilizia di proprietà esclusiva a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla via pubblica.

Sotto il profilo architettonico, il bene in narrativa risulta composto da un locale unico con portone munito di infisso a doppio battente.

Sotto il profilo edilizio il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna minima pari a circa 2,00m; pavimentazione in battuto di cemento; pareti finite a rustico; struttura di copertura a falda inclinata, con travi in legno a vista e manto di copertura in lastre di fibrocemento (*Eternit*).

In relazione all'epoca di costruzione, il locale box si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 25,00 mq.

- D.** L'unità immobiliare destinata a bar/ristorante presenta l'accesso dall'area cortilizia di proprietà privata a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla strada pubblica. Tale unità immobiliare risulta composta da zona bar, due sale ristorante, cucina, due bagni, spogliatoio e portico al piano terreno e da due locali cantina/deposito al piano interrato ai quali si accede tramite scala interna (*Sub. 705*).

Sotto il profilo architettonico, i locali presentano le seguenti caratteristiche: al piano terra, le sale ristorante e la zona bar risultano dotate di tre ampie vetrine commerciali con rispettive porte di accesso oltre ulteriori tre finestre; il locale cucina risulta dotato di finestra; i locali bagno e lo spogliatoio sono tutti dotati di rispettive finestre; al piano interrato, a cui si accede tramite una comoda scala in muratura ubicata in apposito vano, il locale deposito presenta diverse aperture per l'aerazione ed un portone per l'accesso diretto dall'area di proprietà:

Sotto il profilo edilizio, il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: al piano terra, altezza interna pari a circa 3,40 m.; pavimentazione in piastrelle; pareti e plafoni intonacati a civile e tinteggiati; serramenti esterni in alluminio e vetro; al piano interrato, altezza interna pari a circa 2,30 m.; pavimentazione in battuto; pareti e plafoni finiti a rustico.

In relazione all'epoca di costruzione, il bene in narrativa si presenta in condizioni di

conservazione e manutenzione piuttosto scadenti e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 306,00 mq.

Si segnala che all'interno dei locali sono presenti numerose tracce di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai locali presenti al piano superiore. Si precisa, inoltre, che, all'interno dei locali in narrativa, l'attività ricettiva non viene più svolta da tempo;

- E.** L'appartamento al piano primo, composto da cinque locali, cucina, bagno e due balconi (Sub. 706), presenta l'accesso tramite una comoda scala in muratura, collocata in apposito vano, a cui si accede dall'interno del locale bar/ristorante ubicato al piano terra del fabbricato e di cui al punto precedente.

Sotto il profilo architettonico il bene presenta le seguenti caratteristiche: tre camere presentano accesso diretto al balcone posto sul prospetto principale del fabbricato, una camera risulta dotata di finestra e balcone posto sul retro del fabbricato, la restante risulta dotata di due finestre; cucina e locale bagno sono dotati, rispettivamente, di finestra.

Sotto il profilo edilizio, il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna pari a circa 3,00 m.; pareti e plafoni finiti a civile e tinteggiati; serramenti esterni in alluminio con tapparelle in plastica all'esterno; pavimentazione in marmettoni di granigliato; locale bagno dotato dei tradizionali sanitari a servizio di un alloggio.

In relazione all'epoca di costruzione, l'alloggio in narrativa si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione molto scadenti e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 163,00 mq.

Si segnala che all'interno dei locali sono presenti numerose e copiose tracce di infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalla soprastante struttura di copertura.

- F.** L'area cortilizia su cui insistono i fabbricati oggetto di stima risulta dotata di pavimentazione in autobloccanti e presenta l'accesso diretto dalla strada pubblica. Tale bene, recintato e ben delimitato rispetto alle proprietà circostanti, risulta dotato di due cancelli ad anta scorrevole in ferro posti a presidio dei rispettivi accessi dalla via pubblica.

Si precisa che all'interno dell'area insistono una tettoia in ferro ed un box in lamiera che non risultano autorizzati.

L'area cortilizia scoperta presenta un'estensione catastale pari a circa 600,00 mq.

L'intero compendio immobiliare prima descritto risulta censito come segue:

- Foglio 8 di Borgo San Giovanni, mappale 39 Sub. 702; Categoria: C/1; Classe: 7; Consistenza: 137 mq; Rendita: 2.773,58 € e scheda intestata a *****
***** **** con sede in *** ***** ** ***** **** - C. F.: ***** -
proprietaria per 1/1;
- Foglio 8 di Borgo San Giovanni, mappale 39 Sub. 703; Categoria: A/3; Classe: 5; Consistenza: 6,0 vani; Rendita: 291,28 € e scheda intestata a *****
***** ***** con sede in *** ***** ** ***** **** - C. F.:
***** - proprietaria per 1/1;
- Foglio 8 di Borgo San Giovanni, mappale 39 Sub. 704; Categoria: C/6; Classe: 6; Consistenza: 20 mq; Rendita: 52,68 € e scheda intestata a *****
***** con sede in *** ***** ** ***** **** - C. F.: ***** -
proprietaria per 1/1;
- Foglio 8 di Borgo San Giovanni, mappale 39 Sub. 705; Categoria: C/1; Classe: 7; Consistenza: 195 mq; Rendita: 3.947,80 € e scheda intestata a *****
***** ***** con sede in *** ***** ** ***** **** - C. F.:
***** - proprietaria per 1/1;
- Foglio 8 di Borgo San Giovanni, mappale 39 Sub. 706; Categoria: A/3; Classe: 5; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: 315,56 € e scheda intestata a *****
***** ***** con sede in *** ***** ** ***** **** - C. F.:
***** - proprietaria per 1/1.

Le coerenze dell'intero compendio immobiliare oggetto di stima, in contorno da Nord verso Est, sono le seguenti: a Nord, roggia Balzarina, interamente coperta; ad Est, roggia Balzarina, parzialmente coperta; a Sud, beni ai mappali 82, 81 e 40; ad Ovest, beni ai mappali 47 e 86.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola e residenziale, a traffico limitato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
Servizi offerti dalla zona: modesti.
Principali centri limitrofi: Lodi e Sant'Angelo Lodigiano.
Collegamenti pubblici: Nessuno

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo eseguito, tutti i beni risultavano occupati in forza di Contratto di Locazione non opponibile alla presente procedura, ad eccezione del bene censito al Sub. 706, la cui detenzione spettava alla ***** ***** con sede in ***** in forza di Contratto di Locazione ultranovennale opponibile alla presente procedura (vedi successivo punto 4.1.4 della presente relazione).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (alla data del 15.01.2025):

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. **Convenzioni edilizie:** 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:**

- Contratto di locazione ultranovennale stipulato dal Notaio ***** ** ***** in data 12.07.2018 (Rep. 7405/6092 – Registrato a Bassano del Grappa il 18.07.2018 al n. 7639 serie IT) – trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 20.07.2018 (nn. 12538/8158) a favore di ***** ******, con sede in ******, ed a carico di ***** ******, con sede in *** ***** ** ******, per la concessione in locazione per la durata di 30 anni, a partire dal 12.07.2018, dei seguenti beni oggetto di stima:
 - a) Fg. 8 di Borgo San Giovanni, mappale 39 Sub. 705
 - b) Fg. 8 di Borgo San Giovanni, mappale 39 Sub. 706

Annotazioni

La suddetta trascrizione risulta **annotata di risoluzione parziale** del contratto di locazione, trascritta presso la Conservatoria in data 01.10.2019 (nn. 10564/8722), in forza di Atto del Notaio ***** ** ***** del giorno 01.10.2019 (n. 10564/8722), limitatamente al seguente bene:

- a) Fg. 8 di Borgo San Giovanni, mappale 39 Sub. 705.

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto del Notaio ***** ***** del 20.04.2011 (Rep. n° 27648/13256) iscritta presso la Conservatoria di Lodi in data 03/05/2011 (nn° 7358/1717).

A favore: ***** ***** ***** con sede in *****

A carico: ***** ***** ***** con sede in *** ***** ** *****

*****Importo capitale: € 800.000,00

Importo ipoteca: € 1.400.000,00
Durata: 10 anni
Beni: Fg. 8 di Borgo San Giovanni, mappale 39 Subb. 701, 702, 703, 704, 705, 706.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di *** ***** ***** ***** con sede in ***** , contro ***** ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** , emesso dal Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 (n° 2892 di Rep.), trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 30/10/2023 (nn° 17728/11919) per la somma di € 874.962,66.
Beni colpiti: Fg. 8 di Borgo San Giovanni mappale 39 Subb. 702, 703, 704, 705, 706, 701.

Note

Il suddetto Pignoramento risulta annotato di restrizioni che non riguardano i beni oggetto della presente stima.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- Per eventuali altre limitazioni a carico dei beni oggetto di vendita, si rimanda all'atto di provenienza allegato al presente rapporto di stima che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, lo scrivente ha accertato che la maggior parte dei fabbricati oggetto di stima, con buona probabilità, è stata realizzata in data antecedente al primo Settembre 1967, ad eccezione del fabbricato adibito a mattatoio. Le suddette ricerche, inoltre, hanno evidenziato che non è stato possibile reperire tutta la documentazione necessaria per valutare compiutamente lo stato attuale degli immobili, in quanto le pratiche edilizie disponibili risultano carenti degli elaborati grafici. Sulla base della sola documentazione ad oggi nota, comunque, lo scrivente ritiene che il futuro aggiudicatario del lotto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante l'esecuzione delle opere necessarie a ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato dal Comune e riportato nei grafici allegati agli atti amministrativi autorizzativi allegati alla presente relazione ovvero provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi mediante la richiesta di idoneo titolo in sanatoria. A tal fine, dal prezzo di vendita si sconterà il costo per lo svolgimento di una delle due attività suddette che, a corpo, si stima pari ad € 8.000,00, compreso oneri tecnici.

N. B. = l'importo stimato è da ritenersi puramente indicativo ed ottenuto con calcoli sommari, ciò in quanto l'importo effettivo potrà essere determinato dal Tecnico Comunale solo a seguito della presentazione di un progetto ufficiale di sanatoria ovvero solo a seguito della predisposizione di un progetto delle opere edilizie da realizzarsi (operazione non prevista nell'incarico assegnato allo scrivente).

4.3.2. Conformità catastale: il censimento dei beni non risulta del tutto conforme allo stato attuale dei luoghi. Alla luce di tanto, il futuro aggiudicatario dei beni oggetto di stima, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere all'aggiornamento dei relativi atti catastali. A tal fine, dal prezzo di vendita, si sconterà il costo per l'aggiornamento della scheda che si stima pari ad € 2.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 Non è stato rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica per i fabbricati oggetto di stima;
- 5.2 Per tutte le altre informazioni non espressamente menzionate, si rimanda all'atto di provenienza del bene allegato alla presente che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- 6.1.1 ***** ***** ***** con sede in *** ***** ** ***** **** - C. F. ***** , piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 03.05.2011 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 20.04.2011 (Rep. n. 27647/13255) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 03.05.2011 (nn° 7357/4261). In precedenza, i beni appartenevano al Sig. *****.

Osservazioni

La Società ***** ***** aveva trasferito la sede da ***** a ***** in forza di atto stipulato dal Notaio ***** ***** in data 11.05.2005 (Rep. 21775), successivamente trascritto a Lodi in data 10.06.2005 (nn. 12416/6230).

6.1.2 Precedenti proprietari

- ***** ***** (***** ** ***** - *****), pieno proprietario per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. Il predetto risulta proprietario dal 02.10.1961 al 03.05.2011 in forza di atto di compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 05.09.1961 (Rep. 22836/7869) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 02.10.1961 (nn° 4612/3441);
- **Anteriormente all'anno 1961**, i beni appartenevano ai Signori ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** .

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:
- Licenza di Costruzione rilasciata in data 25.01.1963 (Prot. 68) al Sig. ***** ***** per la costruzione di una nuova casa ad uso abitazione e negozi;
 - Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 30.12.1963 al Sig. ***** ***** per l'abitazione ed il negozio;
 - Licenza di Costruzione rilasciata in data 30.04.1969 (Pratica 213/69) al Sig. ***** ***** per l'esecuzione delle opere di riforma ed ampliamento del mattatoio;
 - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 01.07.1970 (Pratica 258/70) al Sig. ***** ***** per l'esecuzione delle opere relative al sopralzo di un fabbricato da adibire a civile abitazione;
 - Autorizzazione per Costruzioni Edilizie rilasciata in data 16.11.1972 (Pratica 319/72) al Sig. ***** ***** per l'esecuzione delle opere relative al sopralzo di un fabbricato;
 - Licenza di Costruzione rilasciata in data 05.06.1974 (Pratica 400/74) al Sig. ***** ***** per l'esecuzione delle opere di riforma di un fabbricato esistente e costruzione di un locale da adibire a salumeria;
 - Denuncia di Inizio Attività presentata dal Sig. ***** ***** , in data 14.07.2000 (Prot. 2827), per l'esecuzione delle opere relative alla formazione di un servizio igienico con spogliatoio ad uso esclusivo del

- personale addetto al locale ristorante / pizzeria;
- Denuncia di Inizio Attività presentata dal Sig. ***** *****, in data 02.04.2003 (Prot. 1607), per l'esecuzione delle opere relative alla demolizione di un tavolato divisorio interno ed alla sostituzione delle pavimentazioni interne.

**Beni immobili siti alla Piazza Ada Negri n° 1, 2 e 3 della
Frazione Sacchelle del
Comune di Borgo San Giovanni (LO)**

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di due interi fabbricati, adiacenti tra loro, che insistono su un'area scoperta di pertinenza di maggiori dimensioni adibita a cortile, distinta in mappa al Fg. 8 del mappale 39 (estesa are 10 e centiare 52). In particolare, il primo edificio, formato da piano terra e primo, risulta composto dai seguenti beni: a) unità immobiliare al piano terra composta da negozio, due locali ad uso laboratorio, due locali ad uso deposito, due celle frigo e servizio in corpo staccato (Sub. 702); b) appartamento al piano primo, avente ingresso esclusivo da scala diramantesi dal piano terra, composto da cucina, tre camere, disimpegno, due bagni e balcone (Sub. 703); c) locale box al piano terra (Sub. 704). Il secondo edificio, formato da piano seminterrato, terra e primo, risulta composta dai seguenti beni; d) unità immobiliare adibita a bar/ristorante composta da zona bar, due sale ristorante, cucina, due bagni, spogliatoio e portico al piano terreno e da due locali cantina/deposito al piano interrato ai quali si accede tramite scala interna (Sub. 705); e) appartamento al piano primo, composto da cinque locali, cucina, bagno e due balconi (Sub. 706). Tutti i beni oggetto di vendita sono ubicati alla Piazza Ada Negri n° 1, 2 e 3 della Frazione Sacchelle del Comune di Borgo San Giovanni (LO).

In particolare, il lotto unico oggetto di vendita risulta composto dalla piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, dei beni di seguito meglio descritti.

**Negozi al piano terra con due locali ad uso laboratorio, due locali ad uso deposito,
due celle frigo e servizio in corpo staccato
di cui al punto A**

L'unità immobiliare al piano terra (Sub. 702), composta da negozio, due locali ad uso laboratorio, due locali ad uso deposito, due celle frigo e servizio in corpo staccato, presenta l'accesso dall'area cortilizia di proprietà a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla strada pubblica.

Sotto il profilo architettonico, il bene in narrativa risulta composto dai seguenti locali: ampio locale negozio dotato di finestra e due vetrine commerciali, di cui una dotata di porta di accesso; disimpegno dotato di finestra; locale cella frigo; due laboratori, ciascuno dotato di finestra e porta di accesso all'area cortilizia di proprietà; una seconda cella frigo; due locali deposito di differenti dimensioni e comunicanti tra loro, di cui uno dotato di due porte per l'accesso diretto all'area cortilizia di proprietà; un locale w. c. di modeste dimensioni dotato di finestra ed accesso diretto dall'area cortilizia di proprietà. Il tutto come meglio desumibile dalla planimetria catastale del bene, allegata alla presente, che risulta fedele allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo edilizio, il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: a) il locale negozio, altezza interna pari a circa 3,40 m., pavimentazione in vecchie marmette di granigliato, rivestimento in piastrelle alle pareti, infissi esterni in alluminio e vetro; plafone finito a rustico b) i locali laboratorio, altezza interna pari a circa 3,60 m., pavimentazione in piastrelle di gress, rivestimento alle pareti in piastrelle, portoni a battente agli ingressi; plafone finito a rustico; c) il locale deposito privo di accesso diretto dall'area cortilizia presenta un'altezza interna pari a circa 3,60 m; pareti e plafone finiti a rustico; d) il locale deposito con accesso diretto dall'area cortilizia presenta una struttura di copertura a doppia falda in vecchie travi in legno a vista con soprastante manto di copertura in lastre di

fibrocemento (probabilmente Eternit); altezza interna variabile secondo l'andamento delle falde della copertura da un valore minimo pari a 2,60 m ad un valore massimo pari a 3,00 m; un accesso dotato di saracinesca ed uno dotato di portone a doppio battente.

In relazione all'epoca di costruzione, il bene in narrativa si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 207,00 mq.

Si precisa, infine, che all'interno dei locali sono presenti vecchie celle frigorifere ed attrezzature fisse per la macellazione degli animali da carne (*mattatoio*) e la vendita dei relativi prodotti lavorati.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	Sup. reale lorda	48,00	1,00	48,00
Cella Frigo piccola	Sup. reale lorda	13,00	0,50	6,50
Laboratori	Sup. reale lorda	55,00	0,70	38,50
Cella Frigo grande	Sup. reale lorda	19,00	0,50	9,50
Locale deposito piccolo	Sup. reale lorda	23,00	0,50	11,50
Locale deposito grande	Sup. reale lorda	45,00	0,30	13,50
W. C.	Sup. reale lorda	4,00	0,30	1,20
Totale		207,00		128,70
Totale arrotondato				130,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: misto in latero-cemento

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a tetto

Tramezzatura interna Tipologia: laterizio

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in alluminio
Condizioni: scadenti

Pavimenti : ubicazione: negozio
(componente edilizia): materiale: piastrelle
condizioni: scadenti

IMPIANTI

Elettrico (impianto): tensione: 220 V
tipologia: sottotraccia

Fognatura (impianto): tipologia: da accertare

Idrico (impianto): alimentazione: diretta da rete comunale

**Appartamento al piano primo composto da cucina, tre camere,
disimpegno, due bagni e balcone (Sub. 703)
di cui al punto B**

L'appartamento al piano primo composto da cucina, tre camere, disimpegno, due bagni e balcone (Sub. 703), presenta un ingresso esclusivo mediante una scala in muratura, ubicata in apposito vano, avente accesso dall'area cortilizia di proprietà a cui, a sua volta, si accede dalla strada pubblica.

Sotto il profilo architettonico, il bene in narrativa risulta composto dai seguenti locali: al piano terra, locale ingresso con comoda scala in muratura per l'accesso al piano primo; al piano primo, corridoio/ingresso dotato di finestra; locale cucina abitabile dotato di finestra ed apertura per l'accesso ad un ampio terrazzo; due locali bagno, ciascuno dotato di finestra; tre camere, ciascuna dotata di finestra; balcone avente accesso dal vano scala. Il tutto come meglio desumibile dalla planimetria catastale del bene, allegata alla presente, che risulta fedele allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo edilizio, il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna dei locali pari a circa 2,95 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; pareti e plafoni finiti a civile e tinteggiati; serramenti esterni in legno dotati di tapparelle esterne in plastica; porta all'ingresso in legno e vetro del tipo a doppio battente. I due locali bagno presentano, entrambi, una dotazione di sanitari tipica di un alloggio ad uso residenziale con rubinetterie in normale stato di usura in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

In relazione all'epoca di costruzione, l'alloggio in narrativa si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione alquanto scadenti e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 176,50 mq.

Si precisa, infine, che alcuni locali sono interessati da infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalla soprastante copertura che appare formata da un manto di copertura in lastre di fibrocemento (Eternit).

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso P. T.	Sup. reale lorda	16,50	0,80	13,20
Cucina abitabile	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
Bagno	Sup. reale lorda	9,50	1,00	9,50
Camera	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
Camera	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
Camera matrimoniale	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
Bagno	Sup. reale lorda	6,5	1,00	6,50
Disimpegno	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
Balcone	Sup. reale lorda	9,00	0,35	3,15
Terrazza	Sup. reale lorda	47,00	0,30	14,10
Totale		176,50		134,45

Totale arrotondato

135,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: misto in latero-cemento

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: a tetto

Tramezzatura interna: Tipologia: laterizio

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: scadenti

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: scadenti

Pavimenti (componente edilizia): ubicazione: alloggio
materiale: piastrelle
condizioni: scadenti

IMPIANTI

Elettrico (impianto): tensione: 220 V
tipologia: sottotraccia

Gas (impianto): alimentazione: metano;
Tipologia:
Conformità: da verificare

Fognatura (impianto): tipologia: da accertare

Idrico (impianto): alimentazione: diretta da rete comunale

Termico (impianto): Tipologia: autonomo
Diffusori: radiatori
Conformità: da verificare

Locale box al piano terra (Sub. 704) di cui al punto C

Il locale box al piano terra (Sub. 704) presenta l'accesso dall'area cortilizia di proprietà esclusiva a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla via pubblica.

Sotto il profilo architettonico, il bene in narrativa risulta composto da un locale unico con portone munito di infisso a doppio battente.

Sotto il profilo edilizio il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna minima pari a circa 2,00m; pavimentazione in battuto di cemento; pareti finite a rustico; struttura di copertura a falda inclinata, con travi in legno a vista e manto di copertura in lastre di fibrocemento (Eternit).

In relazione all'epoca di costruzione, il locale box si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 25,00 mq.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale box	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
Totale		25,00		25,00
Totale arrotondato				25,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura

Travi (struttura): materiale: legno

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a tetto

**Unità immobiliare adibita a bar/ristorante con locali al piano interrato (Sub. 705)
di cui al punto D**

L'unità immobiliare destinata a bar/ristorante presenta l'accesso dall'area cortilizia di proprietà privata a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla strada pubblica. Tale unità immobiliare risulta composta da zona bar, due sale ristorante, cucina, due bagni, spogliatoio e portico al piano terreno e da due locali cantina/deposito al piano interrato ai quali si accede tramite scala interna (Sub. 705).

Sotto il profilo architettonico, i locali presentano le seguenti caratteristiche: al piano terra, le sale ristorante e la zona bar risultano dotate di tre ampie vetrine commerciali con rispettive porte di accesso oltre ulteriori tre finestre; il locale cucina risulta dotato di finestra; i locali bagno e lo spogliatoio sono tutti dotati di rispettive finestre; al piano interrato, a cui si accede tramite una comoda scala in muratura ubicata in apposito vano, il locale deposito presenta diverse aperture per l'aerazione ed un portone per l'accesso diretto dall'area di proprietà:

Sotto il profilo edilizio, il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: al piano terra, altezza interna pari a circa 3,40 m.; pavimentazione in piastrelle; pareti e plafoni intonacati a civile e tinteggiati; serramenti esterni in alluminio e vetro; al piano interrato, altezza interna pari a circa 2,30 m.; pavimentazione in battuto; pareti e plafoni finiti a rustico.

In relazione all'epoca di costruzione, il bene in narrativa si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione piuttosto scadenti e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 306,00 mq.

Si segnala che all'interno dei locali sono presenti numerose tracce di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai locali presenti al piano superiore. Si precisa, inoltre, che l'attività ricettiva, all'interno dei locali in narrativa, non viene più svolta da tempo.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ristorante al Piano Terra	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
Portico all'ingresso	Sup. reale lorda	36,00	0,30	10,80
Cantina al Piano Interrato	Sup. reale lorda	130,00	0,20	26,00
Totale		306,00		176,80

Totale arrotondato 177,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: misto in latero-cemento

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a tetto

Tramezzatura interna Tipologia: laterizio

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in alluminio
Condizioni: scadenti

Pavimenti (componente edilizia): ubicazione: alloggio
materiale: piastrelle
condizioni: scadenti

IMPIANTI

<i>Elettrico (impianto):</i>	tensione: 220 V tipologia: sottotraccia
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: da accertare
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: diretta da rete comunale
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo Diffusori: radiatori Conformità: da verificare
Gas (impianto)	alimentazione: metano; Tipologia: Conformità: da verificare

Appartamento al piano primo (Sub. 706) di cui al punto E

L'appartamento al piano primo, composto da cinque locali, cucina, bagno e due balconi (Sub. 706), presenta l'accesso tramite una comoda scala in muratura, collocata in apposito vano, a cui si accede dall'interno del locale bar/ristorante ubicato al piano terra del fabbricato e di cui al punto precedente.

Sotto il profilo architettonico il bene presenta le seguenti caratteristiche: tre camere presentano accesso diretto al balcone posto sul prospetto principale del fabbricato, una camera risulta dotata di finestra e balcone posto sul retro del fabbricato, la restante risulta dotata di due finestre; cucina e locale bagno sono dotati, rispettivamente, di finestra.

Sotto il profilo edilizio, il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna pari a circa 3,00 m.; pareti e plafoni finiti a civile e tinteggiati; serramenti esterni in alluminio con tapparelle in plastica all'esterno; pavimentazione in marmettoni di granigliato; locale bagno dotato dei tradizionali sanitari a servizio di un alloggio.

In relazione all'epoca di costruzione, l'alloggio in narrativa si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione molto scadenti e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 163,00 mq.

Si segnala che all'interno dei locali sono presenti numerose e copiose tracce di infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalla soprastante struttura di copertura.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
Balconi	Sup. reale lorda	23,00	0,30	6,90
Totale		8.600,00		146,90

Totale arrotondato **147,00**

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: misto in latero-cemento

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a tetto

Tramezzatura interna Tipologia: laterizio

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in alluminio
Condizioni: scadenti

*Pavimenti :
(componente edilizia):* ubicazione: alloggio
materiale: piastrelle
condizioni: scadenti

IMPIANTI

Elettrico (impianto): tensione: 220 V
tipologia: sottotraccia

Fognatura (impianto): tipologia: da accertare

Idrico (impianto): alimentazione: diretta da rete comunale

Termico (impianto): Tipologia: autonomo
Diffusori: radiatori
Conformità: da verificare

**Area Cortilizia
di cui al punto F**

L'area cortilizia su cui insistono i fabbricati oggetto di stima risulta dotata di pavimentazione in autobloccanti e presenta l'accesso diretto dalla strada pubblica. Tale bene, recintato e ben delimitato rispetto alle proprietà circostanti, risulta dotato di due cancelli ad anta scorrevole in ferro posti a presidio dei rispettivi accessi dalla via pubblica.

Si precisa che all'interno dell'area insistono una tettoia in ferro ed un box in lamiera che non risultano autorizzati.

L'area cortilizia scoperta presenta un'estensione catastale pari a circa 600,00 mq.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cortile	Sup. reale lorda	600,00	1,00	600,00
Totale		600,00		600,00
Totale arrotondato				600,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni è stato adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che giunge alla determinazione del valore cercato attraverso una comparazione del bene oggetto di valutazione con i prezzi formati sul libero mercato per la compravendita di beni assimilabili a quello in valutazione. Inoltre, il presente giudizio di stima ha tenuto conto della natura dei beni, dell'ubicazione territoriale, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie ed alle autorizzazioni amministrative.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di Caselle Landi;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - *Prezzi degli immobili in Lodi e Provincia edito dalla C.C.I.A.A. di Lodi;*

- Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia delle Entrate;
- Osservatorio Immobiliare edito da "Il Sole 24 Ore";
- Indagini di mercato, con relative comparazioni, su compravendite avvenute negli ultimi anni di beni immobili assimilabili a quelli oggetto di valutazione;

8.3. Valutazione corpi

A. Compendio immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario	valore complessivo
Negozio Piano Terra – Sub 702	130,00	€ 800,00	€ 104.000,00
Alloggio Piano Primo – Sub 703	135,00	€ 800,00	€ 108.000,00
Locale box – Sub. 704	25,00	€ 800,00	€ 15.000,00
Ristorante / bar – Sub. 705	177,00	€ 800,00	€ 141.600,00
Alloggio Piano Primo – Sub 706	147,00	€ 800,00	€ 117.600,00
Area cortilizia	600,00	€ 60,00	€ 36.000,00
Totale			€ 522.200,00

- Valore complessivo intero bene: **€ 522.200,00**

- Valore complessivo diritto e quota: 1.000/1.000 **€ 522.200,00**

Riepilogo:

Beni	Superficie equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Intero compendio immobiliare	1.214,00	€ 522.200,00	€ 522.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 78.330,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **- Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **- Nessuna**
- Spese per regolarizzazione amministrativa e catastale **- € 10.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 433.870,00**
- Che si arrotondano pari a: **€ 435.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 04/02/2025

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Bruno Zagarese