

LORENZO NEGRINI

GEOMETRA

Dottore in Giurisprudenza

Cell.339.36.88.267 - e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it - TEL./FAX. 0371.91.921

VIA ROZZA N°10 - 26866 SANT'ANGELO LODIGIANO

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI LODI N°395 - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI LODI N.18

C.F.: NGR LNZ 62H14 F205B - P.IVA 02938680960

TRIBUNALE DI LODI SEZIONE CIVILE

Liquidazione Giudiziale

N. Gen. Rep. **020/2023**

- Lotto 1-

Giudice: Dr.ssa FRANCESCA VARESANO

Liquidatore: Dr.ssa Francesca FUSAR POLI

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

aggiornato al 23/05/2024 (sostituisce la versione depositata il 27/07/2024)

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- 1.1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone ad uso artigianale sito in Cornegliano Laudense (LO), in Via Toscana, 3.
È composto da: ampio ingresso, ufficio, locale esposizione, laboratorio, due magazzini, spogliatoio, servizi, centrale termica accessibile dall'esterno al piano terreno; tre locali ufficio con ampio disimpegno accessibili da scala interna a chiocciola dal piano sottostante, oltre a magazzino accessibile sia dal sottostante magazzino che dalla zona uffici al piano. L'unità immobiliare è dotata di area libera pertinenziale sui quattro lati.
Sviluppa una superficie lorda di **mq 1399** circa, area esterne comprese.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Foglio 3 Mappale 351 sub.701 - Categoria: D/7 - Rendita: € 3.593,80 - VIA TOSCANA n. 3 - Piano: T - 1
- 1.2 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Cornegliano Laudense (LO), in Via Toscana, 3.
È composto da due locali, un bagno, un wc al piano primo, accessibile unicamente dagli uffici.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 64 circa**.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Foglio 3 Mappale 351 sub.702 - Categoria: A/3 - Classe: 1 - Consistenza: 2,5 vani - Superficie catastale totale: 65 mq - Totale escluse aree scoperte: 65 mq - Rendita: € 61,97 - VIA TOSCANA n. 3 - Piano: 1

2 - CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

- 2.1 **P.E. 1/2001**: per la costruzione di un nuovo capannone.
La domanda è stata presentata in data 04/01/2001 n.59 di protocollo, e la concessione rilasciata il 29/03/2001 col n.1/2001 di pratica.
La domanda di voltura della Concessione è stata presentata in data 27/09/2001



- n.5687 di protocollo, e la Concessione è stata volturata il 24/10/2001.
- 2.2 **P.E. 32/2002:** per realizzazione di recinzione perimetrale.
La D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) è stata protocollata in data 09/05/2002 con n.2493.
- 2.3 **P.E. 54/2002:** per varianti alla C.E. 1/2001 consistenti in modifiche interne e ampliamento centrale termica.
La D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) è stata protocollata in data 01/07/2002 con n.3508.
- 2.4 **Agibilità:** la domanda per il rilascio dell'agibilità è stata presentata in data 22/07/2002 n.3929 di protocollo, ma il certificato non risulta essere stato rilasciato.
- 2.5 **P.E. 104/2022:** per modifiche interne consistenti nella realizzazione di alloggio di servizio.
La C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) è stata presentata in data 30/07/2022.

2.6 **Conformità urbanistico-edilizia:**

Difformità riscontrate:

Sub.701: la distribuzione interna degli spazi corrisponde a quanto indicato nella C.E. 54/2002 al piano terreno e nella CILA 104/2022 al piano primo, ma le misure indicate dei locali principali, non corrispondono allo stato di fatto.

Negli uffici ripartiti con le pareti a vetri non è stata indicata una porta di comunicazione tra due locali.

Sub.702: rispetto alle misure indicate in progetto, la camera da letto, il bagno e il disimpegno sono più larghi a discapito del magazzino/sala stampa.

Sanabili mediante:

Sub.701: CILA sanatoria edilizia ex art.6 bis, 5° comma, del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Gli abusi edilizi non sono impeditivi della commerciabilità del bene.

Sub.702: Le differenze tra misure indicate nel progetto e quelle rilevate, (13,13 m rilevati in luogo dei 13,00 m dichiarati in progetto) rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 bis del D.P.R 06/06/2001 n.380.

Non è quindi necessario procedere con una sanatoria edilizia per questo aspetto.

Costi stimati:

Descrizione	Costo
Assistenza Tecnica per pratica edilizia di sanatoria	€ 3.000,00
Sanzione amministrativa	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 250,00
TOTALE	€ 4.250,00

2.7 **Conformità catastale:**

Sub.701:

- Una porta di comunicazione tra due locali ufficio al piano primo non è indicata;
- La planimetria non è scalata correttamente rispetto a quanto indicato nel cartiglio (rappresentata 1:200 e indicato 1:500).
- Il **Nord** rappresentato sulla planimetria è invertito di 180° rispetto alla reale posizione.
- Il locale autorizzato e utilizzato come laboratorio al 1° piano è indicato con destinazione a magazzino.

Sub.702:

- la porta della camera da letto non è indicata nella posizione corretta;
- Il **Nord** sulla planimetria è invertito di 180° rispetto alla reale posizione.

Sanabili mediante:

Le difformità riscontrate non influiscono su categoria, classe, consistenza e, conseguentemente, sulla rendita catastale. Neppure influisce la diversa destinazione attribuita al laboratorio al primo piano (indicato invece come magazzino) perché trattandosi unità immobiliare classata in categoria D/7, il classamento è determinato con la stima del valore a *sito e cementi* poi capitalizzato; nel caso di specie, tra le due diverse destinazioni non si ravvisano differenze sul valore e quindi sulla rendita catastale



derivante dalla capitalizzazione del primo.
Richiamato l'art.3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio 09/07/2010 n.2, non è necessario effettuare l'aggiornamento catastale.

3 - DIRITTI REALI – COMPROMIETTA' ED ALTRO

3.1 Proprietà

Il **Debitore** è per l'intero proprietario dal 14/10/2015 in forza di atto di **compravendita** in data 14/10/2015 n.198532/73642 di repertorio, trascritto a Lodi il 02/11/2015 ai nn.14444/8974.

3.2 Stato di possesso

Occupato dal proprietario e da cose; il bene verrà consegnato libero da persone alla data della vendita.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

4.1 **Iscrizioni:**

- 4.1.1 Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di con atto in data 14/10/2015 n.198533/73643 di repertorio, iscritta a Lodi il 02/11/2015 ai nn.14445/2581.
Capitale: € 239.849,97
Totale: € 479.700,00
Durata: 10 anni

4.2 **Pignoramenti:** nessuno

4.3 **Altre trascrizioni:**

- 4.3.1 *Con atto in data 21/11/1997 n.78943 di repertorio in autentica ai nn.16320/10986, è stata costituita servitù di metanodotto, a carico del terreno identificato catastalmente con foglio 3 mappale 316 dal quale il mappale 351 deriva per FRAZIONAMENTO del 08/06/1998 (atti n. 7439.1/1998).
Nell'atto di compravendita dei beni oggetto di stima - tutti insistenti sul mappale 351 - stipulato in data 24/09/1998 n.23922 di repertorio si è garantito che la servitù rimane estranea alla citata particella 351.*
- 4.3.2 Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale - a favore della *** e a carico di *** – con atto in data 11/05/2023 n.23 di repertorio del Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 09/04/2024 ai nn.5681/4054.

5 - VALORE

Capannone artigianale con uffici e abitazione – Valore diritto e quota:

(1463.30 mq lordi pari a 976.91 mq circa commerciali)

€ 756'000,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

-€ 113.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

-€ 4.250,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: per una maggior appetibilità commerciale, si consiglia di tenere in unico lotto i beni stimati.

Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 638.350,00

Sant'Angelo Lodigiano, 23/05/2024

Il perito

NEGRINI Geom. LORENZO GUIDO PIO

