



Tribunale Ordinario - Lodi
Sezione Civile

RGE 101/2023

G.E.: GIULIA ISADORA LOI

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E.** 101/2023 delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto con **Studio in LODI** Via Colle Eghezzone 5

Tel. 3475357772

Indirizzo mail andrea@studioandreacoli.com

Indirizzo PEC andrea.coli@pec.aaaspa.it

Promossa da: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA.

Contro: Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196

Gestore della vendita telematica Astalegale.net con portale www.spazioaste.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Rag. Andrea Coli professionista delegato alla vendita immobiliare nella procedura di cui in epigrafe;

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Lodi Dott.ssa GIULIA ISADORA LOI

Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. presso la sala aste del *Tribunale di Lodi in Via Milano 2 Piano -1 Torre A, stanza n. 7* darà luogo alla vendita telematica sincrona dell'immobile pignorato in calce descritto, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita www.spazioaste.it nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

• LOTTO Unico:

A2 - Abitazione di tipo civile sita in Zelo Buon Persico (LO) – Piazza Buonarroti n. 7.

Appartamento distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune

- Foglio: 8, Particella: 833, Subalterno: 5, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, Rendita: Euro 268,56.

C6 - Autorimessa sita in Zelo Buon Persico (LO) – Piazza Buonarroti n. 7. Autorimessa distinta al Catasto Fabbricati del suddetto Comune

- Foglio: 8, Particella: 833, Subalterno: 18, categoria C/6, Classe 2, consistenza 27 mq, Rendita: Euro 71,12.

Data della vendita: 12 marzo 2025 ore 11:00. Prezzo base: Euro 127.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 95.250,00.

- a) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
b) il prezzo base è stabilito in Euro 127.000,00 (euro centoventisettemila/00), con rilancio minimo di Euro 1.000,00 (euro mille/00);

sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 95.250,00 (euro novantacinquemiladuecentocinquanta/00); le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione;

la gara si svolgerà nella modalità "sincrona telematica", così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita.

Coloro che intendono partecipare alla gara devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:

- l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e **andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it"**, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM

32/2015;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;

- il bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore contraddistinto dal seguente IBAN: **IT75A0326822300052136399670 piattaforma www.spazioaste.it, intestato a Astalegale.net spa** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "Tribunale di Lodi, versamento cauzione";

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

1. dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure:

2. dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

- il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;

- all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

2. certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;

3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;

4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;

5. se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del

provvedimento di autorizzazione;

6. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

7. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

8. la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;

9. la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale di Lodi. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere

apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2. in caso di pluralità di offerte:

- alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente, a mezzo e-mail/chat.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta e al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

L'aggiudicatario, nel termine indicato per il versamento del residuo prezzo dovrà, altresì, provvedere a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585, 4[^] comma c.p.c. 22 D.Lgs. 21/11/2007, n. 231. Il mancato rilascio della dichiarazione ex art. 585, 4[^] comma c.p.c., potrà comportare, tra l'altro, la sospensione della vendita, l'omessa emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e la revoca dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Presso il Tribunale di Lodi, a far data dal 1 settembre 2020, sarà istituito uno sportello informativo per il supporto nella compilazione dell'offerta telematica.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunale.lodi.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it; nonché sui quotidiani previsti nell'ordinanza di vendita. L'annuncio di vendita sarà pubblicato altresì nella sezione "vetrina permanente" a cura di Astalegale.net SpA.

Il custode giudiziario dell'immobile è il **Dott. Rag. Andrea Coli** a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione di Zelo Buon Persico (LO), Piazza Buonarroti n. 7.

L'appartamento è composto da due locali, bagno, portico ed area pertinenziale al piano terreno, da ampia cantina al piano primo interrato collegata internamente, oltre a un secondo vano cantina al piano primo interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 100** circa oltre a **83 mq di giardino**.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 8, particella 833, subalterno 5, Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 4 vani - Superficie catastale totale 81 mq - Totale escluse aree scoperte 74 mq - Rendita € 268,56 - VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC - Piano T-S1

A1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa di Zelo Buon Persico (LO), Piazza Buonarroti n. 7.

Il vano autorimessa è doppio in linea ed è sito al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 29 circa**.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 8 mappale 833 subalterno 18 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale totale 30 mq - Rendita € 71,12 - VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC - Piano S1

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia. È onere dei soggetti interessati a partecipare alla vendita esaminare l'elaborato peritale nella sua interezza e gli allegati pubblicati insieme al presente avviso di vendita. Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia.

LODI, 30 novembre 2024

Il Professionista Delegato: Dott. Rag. Andrea Coli



NEGRINI ANTONINO

ARCHITETTO

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

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione forzata

N. Gen. Rep. **00101/23**

LOTTO 1

Giudice: Dr.ssa GIULIA ISADORA LOI
Custode: Dr. ANDREA COLI

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- 1** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Zelo Buon Persico (LO), Piazza Buonarroti, 7.
L'appartamento è composto da due locali, bagno, portico ed area pertinenziale al piano terreno, da ampia cantina al piano primo interrato collegata internamente, oltre a un secondo vano cantina al piano primo interrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 100** circa oltre a **83 mq di giardino**.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Foglio 8 mappale 833 subalterno 5 – Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 4 vani - Superficie catastale totale 81 mq - Totale escluse aree scoperte 74 mq - Rendita €268,56 - VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC - Piano T-S1
- A.1** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Zelo Buon Persico (LO), Piazza Buonarroti, 7.
Il vano autorimessa è doppio in linea ed è sito al piano interrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 29 circa**.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Foglio 8 mappale 833 subalterno 18 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale totale 30 mq - Rendita €71,12 - VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC - Piano S1

2 - CONFORMITA' URBANISTICA

- 2.1 **P.E 10/2004:** per realizzazione nuovo edificio residenziale in Piano di Lottizzazione convenzionato del 20/05/1999.
La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata in data 25/03/2004 con n.2504 e n.10/2004 di pratica.
- 2.2 **P.E 42/2005:** per variante in corso d'opera alla DIA 10/04, consistente in spostamento tavolati interni, risistemazione piano interrato e arretramento rampa box.
La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata in data 10/06/2005 con n.5093 e

n.42/2005 di pratica.

La comunicazione di fine lavori è stata protocollata in data 28/07/2005 con n.6596.

2.3 **Agibilità:** la domanda di agibilità è stata protocollata il 28/07/2005 con n.6597, e l'attestazione di agibilità per silenzio assenso rilasciata in data 12/01/2006 n.528 di protocollo.

2.4 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

2.4.1 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:** nessuna difformità.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a. E' stata realizzato un tramezzo divisorio nella cantina sottostante l'appartamento senza posa di serramento tra le due porzioni separate;
- b. È stata aperta una porta di comunicazione tra il predetto locale e il vano autorimessa;
- c. È stato posato un vetro sotto la griglia di ventilazione dell'intercapedine della cantina collegata all'appartamento soprastante.

Regolarizzabili mediante:

Sanatoria edilizia ex art.6 bis, 5° comma, del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Costi di regolarizzazione stimati:

DESCRIZIONE		PARZIALI	TOTALI
Assistenza Tecnica per pratica edilizia di sanatoria	1	1.500,00	
Cassa di Previdenza	4% 1	60,00	
		1.560,00	
	22		
IVA	% 1	343,20	
TOTALE		1.903,20	€ 1.903,20
Sanzione amministrativa	1	1.000,00	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	1	200,00	€ 200,00
Rimozione vetro di chiusura dalla griglia dell'intercapedine		200,00	€ 200,00
Sommano			€ 3.303,20
Che si arrotonda			€ 3.300,00

2.4.2 **Conformità catastale:** L'apertura della porta di comunicazione tra la cantina sottostante l'abitazione e il vano autorimessa così come la realizzazione del tramezzo senza serramenti all'interno della citata cantina, non ha inciso sul classamento. Richiamato l'art.3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio 09/07/2010 n.2 non è pertanto necessario procedere con l'aggiornamento catastale.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

3.1 Proprietà

DEBITORE ESECUTATO,

per l'intero proprietario dal 29/11/2005 in forza di atto di **compravendita** in data 29/11/2005 n.124218/18033 di repertorio in autentica, trascritto a Lodi il 07/12/2005 ai nn.27498/14435.

3.2 Stato di possesso

Occupato dalla proprietà.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

4.1 **Iscrizioni:**

4.1.1 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto in data 22/03/2012 n.2339/1985 di repertorio, iscritto a Lodi il 26/03/2012 ai nn.4785/737.

4.2 **Pignoramenti:**

4.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili con atto in data 13/01/2016

n.123 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 27/01/2016 ai nn.979/564.

Note: la formalità fa capo alla Procedura Esecutiva individuale RGE 22/2016 del Tribunale di Lodi, estinta con provvedimento in data 16/06/2020.

4.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili con atto in data 31/05/2023 n.1394 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 20/06/2023 ai nn.10447/7010.

4.3 **Altre trascrizioni:** nessuno.

5 - VALORE

Valutazione corpi

Appartamento con giardino, due cantine e vano autorimessa

Valore diritto e quota, proprietà per la quota di 1/1

(183 mq lordi pari a circa 69 mq commerciali per l'abitazione con giardino e 29 mq lordi pari a circa 14 mq commerciali per il vano autorimessa)

€153.000,00

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:

- €22.950,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

- €3.300,00

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 mantenere i beni immobili stimati in un unico lotto.

Prezzo base d'asta del lotto

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

€126.750,00

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

Marudo, 29/03/2024

il perito
NEGRINI Arch. ANTONINO