

ALLEGATO “A”

PRIVACY

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Arch. Andrea TUZZI
via Tiziano, 2 26841 Casalpusterlengo (LO)
Tel/Fax 0377.390512
mail:andre.tuzzi@tiscali.it

TRIBUNALE DI LODI
Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 06/2023

Giudice Dr.ssa Maria Teresa LATELLA
Custode Giudiziario Avv. Rosa Angela Steffenini

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 porzione di fabbricato ad uso commerciale sito in Lodi (LO) via Secondo Cremonesi n.4.

Il bene immobiliare in oggetto è inserito nel complesso dell'ex Lanificio Cremonesi Varesi e C., la cui costruzione risale nella seconda metà del 1800.

Trattasi di complesso a carattere artigianale, costituito da diversi fabbricati di uno/due piani fuori terra distribuiti da cortili e strade interne, con accesso tramite porticato da via Secondo Cremonesi.

L'immobile è realizzato con struttura verticale mista, in parte in muratura ed in parte in calcestruzzo armato di tipo ordinario, i solai sono realizzati in parte in voltini e putrelle ed in parte in acciaio e latero-cemento. I tamponamenti perimetrali sono in muratura intonacata, mentre la copertura è a falde rivestite in lastre di amianto.

Il complesso è ubicato nella parte bassa della città di Lodi, ai limitrofi della cintura che racchiude in centro storico.

L'immobile in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra collegati tramite scala interna, ed è dotato di accessi e di vetrine con affaccio sul cortile interno comune.

Alla data del sopralluogo del 15/05/2023 il piano terra è suddiviso in diversi locali, alcuni dei quali hanno affaccio tramite vetrine sul cortile comune, mentre altri si affacciano sul cortiletto nel retro. I locali, sono attualmente utilizzati come deposito, sono caratterizzati da pavimentazione in ceramica e parquet laminato; le pareti e i soffitti evidenziano alcune zone ammalorate. In particolare si segnala che, al piano terra, all'interno dei locali destinati ad uffici e delimitati da pareti vetrate, i controsoffitti in cartongesso risultano crollati (presumibilmente a causa di infiltrazioni dalla copertura).

E' presente un servizio igienico con relativo antibagno. Si segnala che all'attualità il wc risulta essere stato rimosso per consentire l'innesto della tubatura di scarico dei wc del piano primo.

Il piano primo è suddiviso in vari locali adibiti ad uffici, attività musicali e sala da ballo, con pavimenti in ceramica e parquet laminato, porte in legno, pareti tinteggiate, controsoffitti in cartongesso e servizi igienici con rivestimenti e pavimenti in ceramica.

I locali al piano terra necessitano di vari interventi manutentivi ed impiantistici, mentre la scala di collegamento ed i locali al piano primo sono in buono stato.

Posto al piano terra e primo si sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **1.118,00 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 60, Mappale 215, Sub. 722, categoria A/10, classe 4, superficie catastale 1.158,00 mq, composto da vani 46,5, posto al piano T-1, rendita: € 24.975,86.

Coerenze e confini in corpo in linea di contorno: (da nord in senso orario): proprietà di terzi, mappale 301, mappale 316, mappale 303, altra proprietà, cortile al mappale 315, altra proprietà, proprietà al mappale 318 e altra proprietà. Salvo errori e come meglio in fatto.

2 – PRATICHE EDILIZIE

Dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Lodi è stata recuperata la seguente documentazione:

- Autorizzazione C.E n. 78/75 rilasciata dal comune di Lodi in data 07-05-1975, per varianti al

progetto di sistemazione del capannone;

- Richiesta sopralluogo per l'ottenimento dell'agibilità del 30/05/1975 prot. 6375;

- Denuncia di Inizio Attività prot.gen n. 37544 del 28-10-2005 - n. 906/2005, pratica non conclusa, decaduta per la mancata ottemperanza agli adempimenti previsti dalla normativa e la mancata comunicazione della fine lavori entro i termini di legge;

- Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato dal comune di Lodi in data 16-10-2012 n.740/2012 prot.26729, relativo alla sanatoria di opere per modifiche interne e di facciata con cambio d'uso da artigianale a direzionale;

- Dichiarazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Lodi in data 25-10-2012 prot. 38165.

3 - CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

Conformità urbanistico edilizia:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione presente negli archivi del Comune di Lodi, si è rilevato che:

- al piano primo sono state realizzate delle partizioni interne per la creazione di nuovi locali e servizi igienici;

- alcune finestre risulta essere state tamponate dall'interno tramite contropareti;

- la superficie aerante dei locali ufficio risulta essere inferiore alla superficie minima richiesta dal vigente R.L.I.;

- i locali privi di aeroilluminazione naturale sono sprovvisti di idoneo impianto di ventilazione meccanica controllata;

Regolarizzabile mediante la redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere (le opere sono già state conteggiate nel valore di stima).

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere: € 4.000,00.

Oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio)

Totale: € 5.000,00

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presente negli archivi del Catasto di Lodi, si è rilevato che:

- al piano terra è presente un pilastro nel locale adibito a ufficio e delimitato da pareti vetrate;

- al piano primo sono state realizzate delle partizioni interne per la creazione di nuovi locali e servizi igienici;

Regolarizzabili mediante redazione e presentazione di pratica DOCFA.

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica DOCFA a seguito di pratica in sanatoria: € 1.000,00

Totale: € 1.000,00

4 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo del 15/05/2023, l'immobile risulta occupato dal Sig. *** senza titolo.

Proprietà

dal 29/12/2005 ad oggi

*** per la quota di proprietà di 1/1

in forza di atto di compravendita a firma notaio *** in data 29/12/2005 rep n. 60475/17943 e trascritto a Lodi in data 04/01/2006 ai nn. 242/122.

da ante ventennio al 29/12/2005

*** per la quota di proprietà di 1/1

in forza di atto di compravendita a firma notaio *** in data 30 luglio 1985 Repertorio n. 31844/9936 registrato a Lodi il 13 agosto 1985 al numero 3025 e trascritto a Lodi il 21 agosto 1985 ai numeri 7159/4708.

5 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Iscrizioni:

- Iscrizione nn. 243/55 in data 04/01/2006 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma notaio *** in data 29/12/2005 rep. 60476/17944 **a favore di *** contro *****

Capitale: € 1.200.000,00

Totale: € 2.160.000,00

Gravante sul Foglio 60 mappale 215 Sub. 713

Durata 10 anni

- Iscrizione nn. 21716/5208 in data 23/12/2009 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a firma notaio *** in data 17/12/2009 rep. 29245/15648 **a favore di *** contro *****, in qualità di debitore non datore di ipoteca

Capitale: € 300.000,00

Totale: € 540.000,00

Gravante sul Foglio 60 mappale 215 Sub. 713

Durata 2 anni

- Iscrizione nn. 14233/3369 in data 09/08/2011 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma notaio *** in data 29/12/2005 rep. 60476/17944 **a favore di *** contro *****

Capitale: € 400.000,00

Totale: € 720.000,00

Gravante sul Foglio 60 mappale 215 Sub. 713

Durata 5 anni

Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** contro *** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 30/12/2022 ai nn. 3775 trascritto a Lodi in data 20/01/2023 ai nn. 755/539

Gravante sul Foglio 60 mappale 215 Sub. 722

6 - VALORE

Valore di stima	€ 652.750,00
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:	€ 97.912,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 554.837,50
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 548.837,50

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

il perito
Arch. Andrea Tuzzi