

# LORENZO NEGRINI

G E O M E T R A

Dottore in Giurisprudenza

Cell.339.36.88.267 - e-mail: [lorenzonegrini@tiscali.it](mailto:lorenzonegrini@tiscali.it) - TEL0371.91.921

VIA ROZZA N°10 - 26866 SANT'ANGELO LODIGIANO

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI LODI N°395 – CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI LODI N.40

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

## TRIBUNALE DI LODI SEZIONE FALLIMENTARE

### LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. Gen. Rep. **036/2023**

- Lotto 1 -

**Giudice: Dr.ssa FRANCESCA VARESANO**

**Curatore: Dr.ssa Francesca FUSAR POLI**

-oOo-

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**ALLEGATO A**

#### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- 1.1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una villetta a schiera sita in San Martino in Strada (LO), Strada della Madonnina, 3.  
L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, bagno e due aree pertinenziali, rispettivamente su fronte strada e sul retro, al piano terreno oltre a tre camere da letto, un bagno e un locale sottotetto senza permanenza di persone al primo piano, collegato al piano terreno da scala interna.  
Sviluppa una superficie lorda di **mq 136** circa, area esterne escluse.  
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:  
**Foglio 12 Mappale 529 sub.1** - Categoria: A/7 – classe 3 – Consistenza 7 vani – Superficie catastale 137 m<sup>2</sup> – Superficie catastale escluse aree scoperte 133 m<sup>2</sup> - Rendita: € 560,36 - VIA XX SETTEMBRE n. SNC - Piano: T - 1
- 1.2 **Vano autorimessa** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in San Martino in Strada (LO), Strada della Madonnina, 3.  
È posto al terreno.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 28 circa**.  
Identificato in Catasto Fabbricati come segue:  
**Foglio 12 Mappale 529 sub.2** - Categoria: C/6 - Classe: 4 - Consistenza: 25 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale: 28 mq - Rendita: € 65,85 - VIA XX SETTEMBRE n. SNC - Piano: T

#### 2 - CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

- 2.1 **P.E. 53/2008:** per la costruzione di quattro villette su due livelli, con annessi vani

autorimessa e sottotetto senza permanenza di persone.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il 22/10/2008 con n.6420 – pratica n.53/08.

- 2.2 **P.E. 44/2009:** per variante alla P.E. 53/2008 riconducibili a modifiche di fale copertura, rivestimento facciata e tavolati interni.

La D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) è stata protocollata in data 16/10/2009 con n.5929 – pratica n.44/2009.

- 2.3 **Abitabilità:** la domanda finalizzata al rilascio del Certificato di Agibilità è stata protocollata il 17/11/2009 con n.6587 ma nel fascicolo edilizio non è stato reperito il documento finale.

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

##### 2.4.1 **Conformità urbanistico-edilizia:**

*Sono state riscontrate le seguenti difformità*

###### **PIANO TERRA**

- a. il cortile sul retro della villetta presenta una porzione rialzata maggiore rispetto a quella indicata in progetto;
- b. la parete della cucina a confine col bagno è spostata a scapito della prima e a favore del secondo;
- c. il disimpegno tra il bagno e il soggiorno è ribassato di 43 cm: altezza di 2,27m;
- d. Nel soggiorno la scala è chiusa nella parte inferiore con un tamponamento che è stato prolungato fino al pilastro creando un sottoscala chiuso;
- e. Il gradino a piè d'oca all'inizio è arretrato rispetto a quanto indicato in progetto;
- f. Nel vano autorimessa la finestra è stata trasformata in portafinestra;
- g. Le finestre e le portefinestre sono più basse di 10 cm.

###### **PIANO PRIMO**

- a. La finestra del bagno è spostata;

Le finestre e le portefinestre sono più basse di 10 cm.

##### 2.4.2 **Regolarizzabili mediante:**

Sanatoria edilizia ex art.22 del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Gli abusi edilizi non sono impeditivi della commerciabilità del bene.

###### **Nota:**

Gli abusi rilevati non rientrano nella fattispecie del *Permesso di Costruire* e conseguentemente non sono preclusivi della commerciabilità del bene ex art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

##### 2.5 **Conformità catastale**

##### 2.5.1 ***Sono state riscontrate le seguenti difformità***

- a. il cortile sul retro della villetta presenta una porzione rialzata maggiore rispetto a quella indicata in planimetria;
- b. la parete della cucina a confine col bagno è spostata a scapito della prima e a favore del secondo;
- c. il disimpegno tra il bagno e il soggiorno è ribassato di 43 cm: altezza di 2,27m;
- d. Nel soggiorno la scala è chiusa nella parte inferiore con un tamponamento che è stato prolungato fino al pilastro creando un sottoscala chiuso;
- e. Il gradino a piè d'oca all'inizio è arretrato rispetto a quanto indicato in progetto;
- f. Nel vano autorimessa la finestra è stata trasformata in portafinestra;

##### 2.5.2 **Regolarizzabili mediante:**

Le difformità elencate non influiscono su categoria, classe e consistenza, fatta eccezione per quella indicata al punto d) che impone l'aggiornamento catastale.

- DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

### **3.1 Proprietà**

**Debitore** per l'intero proprietario dal 20/01/2010 in forza di atto di **compravendita** in pari data n.26509/12466 di repertorio, ivi trascritto il 26/01/2010 ai nn.1440/822.

### **3.2 Stato di possesso**

Occupato dal debitore.

#### 4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 **Iscrizioni:**
- 4.1.1 Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto in data 20/01/2010 n.26510/12467 di repertorio, iscritta a Lodi il 26/01/2010 ai nn.1441/347
- 4.2 **Pignoramenti:** nessuna
- 4.3 **Altre limitazioni d'uso:**
- 4.3.1 Nell'atto di acquisto dell'attuale proprietario, stipulato in data 20/01/2010 n.12466/26509 di repertorio, trascritto a Lodi il 26/01/2010 ai nn.1440/822, si precisa che:  
*La società venditrice costituisce a carico dell'area al mappale 532 di sua proprietà ed a favore dei beni oggetto della presente vendita nonché - con effetto dalle singole vendite - di quelli eretti sui mappali 528, 530 e 531 ed erigendi sul mappale 533, tutti del Foglio 12, servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso a detti beni. La manutenzione dell'area al mappale 532 resta a carico delle proprietà delle unità immobiliari erette sui mappali 528, 529, 530 e 531 ed erigende sul mappale 533, tutti del Foglio 12.*
- 4.4 **Altre Trascrizioni:**
- 4.4.1 Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale con atto in data 15/12/2023 n.54 di repertorio del Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 09/04/2024 ai nn.5680/4053.

#### 5 - VALORE

**Villetta a schiera con vano autorimessa e area pertinenziale – Valore diritto e quota:**

(286.14 mq lordi pari a 159.82 mq commerciali circa)

**€ 294'000,00**

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

**- € 44.100,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**- € 8.200,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Predisposizione Attestato di Prestazione Energetica

**- € 450,00**

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene non è comodamente divisibile.

**Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 241.250,00**

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

Sant'Angelo Lodigiano, 20/11/2024

Il perito  
NEGRINI Geom. LORENZO GUIDO PIO