

Ing. Silvia Croce

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi n.221 - C.T.U. Tribunale di Lodi n.35  
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-2009009  
Certificatore Energetico Regione Lombardia n.7758  
Via Buonarroti n.13 - 26841 Casalpusterlengo (LO)  
P.IVA 11377790156 C.F.: CRC SLV 68H67 G535M  
cell. 338 7009009 - e-mail: [crocesilvia.sc@gmail.com](mailto:crocesilvia.sc@gmail.com)

TRIBUNALE DI LODI

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

promossa da:

\*

N. Gen. Rep. 120/2022

Giudice Dr.ssa Grazia C. ROCA

Custode Giudiziario: avv. Paola Chioda

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A – LOTTO 3

1 - DESCRIZIONE

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo in palazzina avente accesso da via Mazzini n.snc attraverso il corridoio che conduce al cortile comune a tutte le u.i.

Non è qui ricompreso il diritto di passo attraverso la particella 364 da pubblica via ma è consentito l'attraversamento pedonale per il raggiungimento del locale caldaia comune.

Composto da: cucina, soggiorno, due camere, bagno e disimpegno.

Si estrae dall'atto di provenienza dell'intero fabbricato edificato sul mappale 791 del foglio 5 a favore \* a firma notaio \* del 03/02/1984 n. rep.138894/13901: *"... omissis.... 3) i cortili ai mappali 364 e 791 sono soggetti alla servitù passiva di accesso pedonale e carraio lungo il lato ovest e per una striscia di 3 metri a favore della proprietà al mappale 342 del foglio 5; 4) il cortile al mappale 791 è gravato da servitù di vedute e di fognature a favore della proprietà confinante ai mappali 639-337-338-340-336-335-334 precisandosi che la fognatura riguarda solo il mappale 639...."*

Superficie principale	mq	74,00
<hr/>		
	sommano mq	74,00

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Ing. Silvia Croce

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi n.221 - C.T.U. Tribunale di Lodi n.35  
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-2009009  
Certificatore Energetico Regione Lombardia n.7758  
Via Buonarroti n.13 - 26841 Casalpusterlengo (LO)  
P.IVA 11377790156 C.F.: CRC SLV 68H67 G535M  
cell. 338 7009009 - e-mail: [crocesilvia.sc@gmail.com](mailto:crocesilvia.sc@gmail.com)

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 5 particella 791 sub.703, categoria A/4 - classe 4 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale mq 67 – totale escluse aree scoperte mq 67 - Rendita € 144,09  
Via Mazzini n.8 - piano: T-1

Coerenze in contorno:

a nord-est e sud-est cortile comune mappale 791, a sud ovest mappale 364, nord-ovest beni sub.3 e vano scala comune

**A.1** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa al piano seminterrato, pertinenziale all'unità abitativa, posta in Comune di Orio Litta via Mazzini n.8.

Poiché l'accesso dalla pubblica via attraverso la particella 364 non è qui ricompreso, il box viene qui ceduto come ripostiglio/cantina.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie box (cantina non collegata)	mq	14,40
sommano mq		14,40

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 5 particella 791 sub.9, categoria C/6 - classe 5 – consistenza mq 13 – superficie catastale totale mq 16 - Rendita € 34,24  
Via Mazzini n.8 - piano: S1

Coerenze:

a nord-est cortile comune mappale 791, a sud-est beni sub.702, a sud-ovest corsello comune, a sud-est beni sub.8

## 2 - CONFORMITA' URBANISTICA

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate alla concessione edilizia rilasciata n.47/86 avente oggetto l'intero immobile e successiva variante SCIA prot. n.3232/2012, si riscontra:

appartamento: difforme per; traslazione di cm 20 del tavolato tra disimpegno e bagno, a favore del disimpegno; traslazione di 30 cm della parete in cartongesso con vano porta di accesso alla camera; demolizione parziale di tavolato tra disimpegno e cucina; box doccia nella camera.

Ing. Silvia Croce

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi n.221 - C.T.U. Tribunale di Lodi n.35  
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-2009009  
Certificatore Energetico Regione Lombardia n.7758  
Via Buonarroti n.13 - 26841 Casalpusterlengo (LO)  
P.IVA 11377790156 C.F.: CRC SLV 68H67 G535M  
cell. 338 7009009 - e-mail: [crocesilvia.sc@gmail.com](mailto:crocesilvia.sc@gmail.com)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate alla concessione edilizia rilasciata n.83/84 avente oggetto la costruzione di box, si riscontra:

box: difforme per maggior lunghezza netta di circa cm 15 e minor dimensione della basculante di accesso. Si stimano costi tecnici di regolarizzazione pari a € 3.500,00

### 3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

\*

e quindi per l'intero in forza di riunione di diritti per morte dell'usufruttuario in data 25/03/2023, riunione di usufrutto voltura n.4243.4/2024 – pratica n. LO0048184 in atti dal 13/09/2024.

Precedentemente

\*

e quindi per l'intero proprietari in forza di atto di donazione accettata del 03/12/1991 n. rep. 151382 in autentica notaio \*, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 22/01/1991 ai nn.1232/905

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo avvenuto il 18/01/2023 le u.i. risultavano occupate. Successivamente il box è stato liberato per disdetta del contratto di locazione.

L'appartamento risulta occupato senza titolo.

Il contratto in essere è stato disdettato e scaduto il 20/07/2024.

Canone: 3.800,00 €/anno oltre spese condominiali pattuite in 200,00 €/anno

### 4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

*Iscrizioni:*

ISCRIZIONE nn.7469/1762 del 04/05/2011

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \* contro \* e contro quale debitore non datore di ipoteca \* a firma notaio \* in data 12/04/2011 al rep. n.4623/3233, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 04/05/2011 ai nn.7469/1762

ISCRIZIONE nn.3732/613 del 11/03/2016

Ipoteca giudiziale derivante da riscossione ruolo a favore di \* contro \*, a firma \* in data 08/03/2016 al rep. n.559/13516, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 11/03/2016 ai nn.3732/613

ISCRIZIONE nn.15026/2777 del 07/10/2016

Ing. Silvia Croce

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi n.221 - C.T.U. Tribunale di Lodi n.35  
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-2009009  
Certificatore Energetico Regione Lombardia n.7758  
Via Buonarroti n.13 - 26841 Casalpusterlengo (LO)  
P.IVA 11377790156 C.F.: CRC SLV 68H67 G535M  
cell. 338 7009009 - e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di \* contro \*, a firma del Tribunale di Lodi in data 08/07/2016 al rep. n. 2183, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 07/10/2016 ai nn.15026/2777

*Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE nn.7675/5083 del 05/05/2022

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \* contro \*, a firma di Tribunale di Lodi in data 23/06/2022 ai nn.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 12/07/2022 ai nn.12640/8380

5 - VALORE

A. Appartamento	€ 53.000,00
A.1 Box (cantina non collegata)	€ 2.000,00
Sommano	€ 55.000,00

Decurtazioni:

- riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 8.250,00
- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 3.500,00
- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	- € 0,00
Valore al netto delle decurtazioni	€ 43.250,00

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

il perito

Silvia Croce (firma e timbro)

