

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.52

COD. FISC. NGR NNN 64M04 F205T – PART. IVA 10730200150

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **236/2024**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr.ssa Grazia C. ROCA

Custode Giudiziario: Avv. Cristina GAVEZZOTTI

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura posto al piano terra composto da una tettoia oltre a terreno pertinenziale sui quattro lati, sito in Caselle Landi (LO), Via Gerre snc
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 307** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 18 mappale 330 sub.1 - Categoria: D/10 - Rendita 2'856,00– VIA GERRE n. SNC Piano T

Destinazione Urbanistica del terreno annesso: Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale il 15/02/2025 con n.4/2025 - n.537 di prot, il compendio immobiliare oggetto di stima ricade in

*aree destinate all'agricoltura ambito agricolo di pianura di colo
&
ambito del tessuto urbano consolidato con vocazione residenziale prevalente*

2 - CONFORMITA' EDILIZIA

2.1 Pratiche edilizie:

2.1.1 **P.E. 39/12:** Permesso di costruire in sanatoria per la costruzione di un portico adibito a ricovero materiali ed attrezzature.

La domanda è stata protocollata il 06/12/2012 prot.28391 ma il Permesso di costruire in sanatoria non è mai stato rilasciato per documentazione incompleta.

2.2 Altre informazioni:

Per poter richiedere la Sanatoria Edilizia per l'edificio agricolo insistente sull'area, il bene immobile dovrà essere acquisito da persona avente i requisiti previsti dalla Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005, all'art. 60, ovvero dovrà essere un imprenditore agricolo professionale, oppure titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola, o titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica.

3 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

3.1 – Proprietà

Debitore esecutato in forza di atto in data 21/05/2004 n. 67173/1963 di repertorio in autentica, trascritto a Lodi il 15/06/2004 ai nn.11853/6825.

3.2 – Stato di possesso

Alla data del sopralluogo il bene era occupato dal debitore ma di fatto risulta in stato di abbandono.

4 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

4.1 – Iscrizioni

4.1.1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto in data 05/10/2004 n.152882/21227 di repertorio, iscritta a Lodi il 18/10/2004 ai nn.20697/5830.

Nota: la presente ipoteca viene rinnovata nel 2024.

4.1.2 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - con atto in data 20/11/2009 n.167369/28552 di repertorio, iscritta a Lodi il 01/12/2009 ai nn.20176/4804.

4.1.3 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto in data 05/10/2004 n.152882/21227 di repertorio, iscritta a Lodi il 10/12/2024 ai nn.20421/4189
Nota: la presente iscrizione rinnova l'ipoteca del 2004.

4.2 – Pignoramenti

4.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili - con atto in data 31/05/2012 n.2525 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 19/06/2012 ai nn.8997/6042.

4.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili con atto in data 06/12/2024 n.4435 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 20/12/2024 ai nn.21368/14920.

5 – VALORE

RIEPILOGO

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Fabbricato ad uso agricolo con terreno pertinenziale	9.327	€ 78.334,75	100%	€ 78.334,75

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima

5.1.1	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	- € 11.750,21
5.1.2	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 9.936,13
5.1.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
5.1.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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

5.1.5	Prezzo base d'asta del lotto Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 56.648,41
-------	---	--------------------

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

Marudo, 31/03/2025

Il perito
ANTONINO NEGRINI