

Studio tecnico ing.Silvia Croce

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi n.221
C.T.U. Albo Nazionale - Tribunale di Lodi n.11
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
tel.-fax 0377 832144 cell. 338 7009009
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale

“*”

N. Gen. Rep. 1/2024

LOTTO 1

Giudice Delegato: Dr.ssa Francesca Varesano

Custode: dr.ssa Francesca Oltolini

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

1 – Descrizione del bene

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone artigianale ad un piano fuori terra composto da ampio locale ad uso laboratorio, gruppo servizi igienico-sanitari, ufficio ed atrio di ingresso, con area pertinenziale esterna ad uso esclusivo ed avente accesso diretto da via Dell'Industria in Pizzighettone.

Il fabbricato è costruito in adiacenza ad altro immobile, speculare e di fatto non materialmente divisi.

La proprietà sviluppa una superficie lorda (*per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e aggettì, ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*) di

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
laboratorio/deposito	Sup. reale lorda	710,00
atrio ingresso	Sup. reale lorda	125,00
uffici	Sup. reale lorda	
disimpegni e servizi igienici	Sup. reale lorda	
area esterna	Sup. catastale	866,00
Totale		1.701,00

Descrizione:

x **NCEU - Foglio 31 mappale 168**, categoria C/3 - classe 3 – consistenza mq 824 – superficie catastale totale mq 903 - Rendita € 723,46;

via Dell'Industria n.2 - piano: T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

x **NCT - Foglio 31 mappale 168**, ente urbano – superficie mq 1701

Dati derivanti da: tipo mappale in atti dal 01/12/1990 (n.2719.1/1990)

Coerenze in contorno ed in un sol corpo:

a nord e ad est via dell'Industria, a sud beni al mappale 169, ad ovest beni mappale 191

NOTA: Le planimetrie catastali di riferimento sono state depositate il 14/01/1993 prot. n.000890

2 – Conformità edilizia

2.1 Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate alla Asseverazione per opere interne prot. n.10919 del 03/12/1990 si riscontra:

- Apertura di vano porta su parete comune divisoria con proprietà adiacente di cui al mappale 169. La stima considera la rimessa in pristino già eseguita ed i cui costi sono esposti in allegato separato
- Modifica interna con formazione di due locali ufficio e corridoio mediante posa elementi rimovibili in vetro/metallo
- Formazione di locale tecnico esterno alla sagoma edificata mediante posa di struttura metallica addossata all'edificio autorizzato

Posto che non è stato reperito tutte le pratiche edilizie citate in atto di provenienza non è possibile dichiararne la conformità/difficoltà urbanistica.

Si precisa che la relazione considera l'immobile già fisicamente separato dalla proprietà confinante. I costi di separazione sono conteggiati in allegato separato.

Le opere di separazione conteggiano la divisione fisica sia esterna che interna all'immobile. Nessuno spazio comune.

3 – Diritti reali – comproprietà ed altro

3.1 Proprietà

Dal 03/07/2008 ad oggi

*

e quindi per l'intero proprietaria dal giorno 03/07/2008 **in forza di atto di compravendita** del 03/07/2008 nn.43438/8061 di repertorio in autentica notaio *, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cremona in data 04/07/2008 ai nn.6719/4205

Riferito limitatamente a: NCEU Comune Pizzighettone foglio 31 mappale 168

3.2 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo avvenuto il 04.03.2025 alla presenza del Curatore dott.ssa Francesca Oltolini, l'immobile risultava occupato dalla proprietaria *.

*NOTA Si precisa che la ditta * ha esteso l'attività anche nell'adiacente unità immobiliare che all'attualità non è materialmente separata dal lotto oggetto di stima, ma è qui in vendita solo la porzione di proprietà.*

I costi per la realizzazione della separazione fisica delle proprietà sono indicati in allegato a parte.

4 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

4.2.3.1 Atto giudiziario derivante da decreto di apertura della procedura di concordato preventivo a favore di * **contro** *, a firma di Tribunale di Lodi in data 11/06/2020 al n. rep.4/2019, trascritto a Cremona in data 23/06/2020 ai nn.3789/2478

4.2.3.2 Atto giudiziario derivante da decreto di apertura della procedura di concordato preventivo a favore di * **contro** *, a firma di Tribunale di Lodi in data 21/04/2021 al n. rep.4/2019, trascritto a Cremona in data 25/05/2021 ai

nn.4942/3619

4.2.3.3 Atto giudiziario derivante da decreto di apertura della liquidazione giudiziale a favore di * **contro** *, a firma di Tribunale di Lodi in data 15/01/2024 al n. rep.1/2024, trascritto a Cremona in data 14/02/2024 ai nn.1127/838

5 – Valore

Valore per la quota di 1/1 di capannone artigianale indipendente **€ 380.000,00**

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: -€ 57.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 321.500,00**

Relazione lotto 001 redatta il 18/04/2025

Il perito
Ing Silvia Croce

