

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

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 1

1 - DESCRIZIONE

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale posto al piano terreno in palazzina sita in Comune di Orio Litta via Mazzini n. snc e costituita complessivamente da cinque unità immobiliari e circostante terreno non edificato adibito a cortile comune a tutte le u.i..

L'immobile ha accesso da via Mazzini n.snc attraverso il corridoio che conduce al cortile comune.

Non è qui ricompreso il diritto di passo attraverso la particella 364 da pubblica via.

Il negozio, un tempo pizzeria ed oggi parzialmente utilizzato ad ufficio, si sviluppa al piano terreno, è costituito da un vano negozio, vano cucina, vano spogliatoio, servizi e disimpegni, oltre ad una cantina ed un magazzino posti al piano seminterrato ed accessibili dal corsello comune a servizio anche dei boxes.

Si estraie 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...."*

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

Si rileva che nella nicchia formata dalle pareti perimetrali dell'u.i. ed il limite alla particella 364 sono posizionati tutti i contatori metano delle u.i. costituenti l'edificio. Il locale caldaia comune è raggiungibile solo attraverso il passaggio il sul particella 364.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale negozio con sala	mq	143,70
Superfici spogliatoio con servizi	mq	15,00
Superficie servizi igienici con antibagno	mq	12,80
Superficie cucina, forno e locale disimpegno	mq	38,90
Superficie portico	mq	7,20
Superficie cantine non collegate	mq	28,80
sommano mq		246,40

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 5 particella 791 sub.702, categoria C/1 - classe 3 – consistenza mq 166 – superficie catastale totale 7 mq 187 - Rendita € 2.100,43
Via Mazzini n.8 - piano: T-S1
Dati derivanti da: variazione del 16/03/2016 pratica n. LO0008254 in atti dal 16/03/2016 protocollo NSD n.2767.1/2016 aggiornamento planimetrico – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/05/1999 prot. n.505606

Coerenze in contorno:

a sud-ovest particella 364 e 630, a nord-ovest cortile comune particella 791, a nord-est cortile comune particella 791, vano scala, cortile comune particella 791, a sud-est cortile comune particella 791

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 la difformità dei locali cantina che presentano maggior lunghezza netta di circa cm 15 e minor dimensione della basculante di accesso

Si stimano costi tecnici di regolarizzazione per a € 3.500,00

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

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 il negozio, in utilizzo come ufficio, era occupato dal Sig. *, proprietario pignorato.

Si riscontra inoltre l'utilizzo saltuario, senza titolo, per l'attività gestita dal geom. *

Nessun contratto di locazione o comodato viene fornito né reperito relativamente all'u.i.

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 * e 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 * e 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

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di * e 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

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

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di * e 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. locale commerciale € 121.000,00

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 - € 18.150,00

- 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 € 99.350,00

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)

