

*Dott. Ing. Giorgio Mondonico
Via Dunieri n. 1 – 26900 Lodi
Tel. 340.3659773
email: ing.mondonico@gmail.com*

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

promossa da:

N. Gen. Rep. 101/2020

**Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi
Custode Giudiziario Avv. Paola Chioda**

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

LOTTO 1

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Premessa:

A seguito dei rilievi condotti nel corso del sopralluogo presso i beni pignorati, si è reso necessario ridefinire catastalmente la consistenza e l'identificazione di alcune unità immobiliari oggetto di esecuzione, ed in particolare la stalla pignorata, comprensiva degli accessori.

A seguito di Tipo Mappale prot. 2021/11714 del 08.06.2021 e successivo DOCFA prot. LO0013379 del 01.07.2021 le unità immobiliari identificate al NCEU del Comune di Senna Lodigiana con il Foglio 17 Mappale 140 Subalterni 701 e 702 hanno originato le seguenti:

1. Foglio 17 Mappale 140 Subalterno 703 graffato Mappali 486-487-488, Categoria D/10, rendita 4.801,50 Euro;
2. Foglio 17 Mappale 489 Subalterno 701, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 159 mq, Rendita 347,06 Euro;
3. Foglio 17 Mappale 489 Subalterno 702, Categoria D/10, rendita 312,40 Euro.

I beni descritti ai punti 2 e 3, non essendo gravati dall'ipoteca fondante il pignoramento, non saranno valutati.

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di stalla sita in Senna Lodigiana, Cascina Livelli Goldanino.

L'immobile è costituito da un corpo principale a stalla con corsia di alimentazione, sala mungitura oltre a tettoie, una vasca, un tunnel, una trincea, due depositi ed un box.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Senna Lodigiana con il Foglio 17 Mappale 140, Subalterno 703, graffato Mappali 486-487-488, Categoria D/10, rendita 4.801,50 €;

Il compendio è in cattivo stato manutentivo, l'impiantistica della sala mungitura non è funzionante e non è possibile escludere la presenza di amianto su porzione delle coperture; da quanto assunto nel corso del sopralluogo la copertura della stalla principale e di alcuni accessori (compresa la porzione di fienile adiacente l'abitazione principale) risulta essere in amianto.

Porzione del deposito insistente sul mappale 489 è fatiscente.

La stalla, non funzionante nel suo insieme, è oggi utilizzata sostanzialmente per la "rimonta", ovvero la sostituzione dei capi a "fine carriera" produttiva, ed ospita circa 190 capi.

CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità collabenti, fatiscenti, siti in Senna Lodigiana Cascina Livelli Goldanino.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità collabenti, fatiscenti, siti in Senna Lodigiana Cascina Livelli Goldanino.

Trattasi di porzioni di vecchie, inutilizzate e fatiscenti abitazioni contadine e accessori, con accesso da strada campestre insistente sulle porzioni laterali dei terreni prospicienti, adiacenti al canale di irrigazione.

In parte di questi immobili sono presenti (in copertura) lastre di fibrocemento che potrebbero contenere amianto. Le unità immobiliari, che si affacciano su corte al Mappale 60, sono così identificate al NCEU di Senna

Lodigiana:

- Foglio 17, Mappale 56, unità collabente;
- Foglio 17, Mappale 59, unità collabente compresa area esterna di pertinenza e portico;
- Foglio 17, Mappale 114, unità collabente;

CORPO C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamenti di terreno agricolo siti in Senna Lodigiana Cascina Livelli Goldanino.

Tali aree sono così identificate al NCT del Comune di Senna Lodigiana:

- Foglio 17 Mappale 13, Seminativo Irriguo, 6.270 mq, Classe 2, R.D. 46,66 Euro, R.A. 25,91 Euro;
- Foglio 17 Mappale 14, Seminativo Irriguo, 10.650 mq, Classe 2, R.D. 79,26 Euro, R.A. 44,00 Euro;
- Foglio 17, Mappale 51, Seminativo Irriguo, 5.070 mq, Classe 2, R.D. 37,73 Euro, R.A. 20,95 Euro;
- Foglio 17, Mappale 66, Seminativo Arbor., 650 mq, Classe U, R.D. 3,90 Euro, R.A. 2,18 Euro;
- Foglio 17, Mappale 72, Seminativo, 5.170, Classe 2, R.D. 24,86 Euro, R.A. 14,69 Euro;

Tutte le predette aree, ad eccezione del mappale 66 sono attualmente coltivate e sono accessibili da strada campestre o attraverso uno dei terreni oggetto della valutazione.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA

Alla data del sopralluogo gli immobili ai corpi A e C erano oggetto di contratto di affitto agraria del 30 aprile 2019, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lodi serie 3T del 28.05.2019 n. 813.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà della quota pignorata

DEI BENI DESCRITTI AI CORPI B e C:

Debitori eseguiti in forza di successione registrata all'Ufficio del Registro di Codogno il 14.10.1988 n. 80 vol. 224, trascritta a Lodi il 01.12.1988 ai nn. 12336/8229.

L'eredità è stata accettata tacitamente con atto in data 19.04.2020 trascritta il 06.11.2020 ai nn. 15305/10103.

La debitrice eseguita risulta essere deceduta il 22.11.2019 e non risulta trascritta né la successione né l'accettazione tacita dell'eredità.

DEI BENI DESCRITTI AL CORPO A:

Debitrice eseguita in forza di atto di compravendita del 24.03.1970, trascritto a Lodi il 22.04.1970 ai nn. 2364/1628.

La Debitrice eseguita risulta essere deceduta il 22.11.2019 e non risulta trascritta né la successione né l'accettazione tacita dell'eredità.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla debitrice eseguita.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) con atto di mutuo fondiario in data 19/10/2010 rep. 134430/15135, iscritto a Lodi in data 13/05/2010 ai nn. 8309/2126.
- Iscrizione giudiziale (Attiva) in forza di decreto ingiuntivo a firma Tribunale di Lodi in data 05/06/2019 rep. 902, iscritto a Lodi il 16/07/2019 ai nn. 12364/2175

L'ipoteca grava su un compendio di immobili che comprende anche quelli identificati al corpo C della presente valutazione, sulla sola quota di 1/3 di piena proprietà.

Pignoramenti:

- Pignoramento a firma di Tribunale di Lodi in data 14.07.2020 rep. 1453 trascritto a Lodi in data 02/09/2020 ai nn. 11487/7518.

5 - VALORE

Valore di stima	Euro	316.860,00
Decurtazioni:		
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	Euro	47.529,00
Spese per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Euro	Compresi
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	Euro	269.331,00

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