

**Beni in Corte Palasio (LO), Piazza Terraverde n. 13
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino in Corte Palasio (LO), Piazza Terraverde n. 12.
Il magazzino con accesso dal cortile interno versa in scarsissime condizioni di manutenzione, così come l'ambiente condominiale in genere.
L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Corte Palasio con il Foglio 9 Mappale 48, Subalterno 711, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 18 mq, rendita 19,52 €;

Coerenze, da Nord in linea di contorno:
proprietà di terzi, cortile comune su due lati, portico comune, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale: prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: asilo nido, farmacia, negozi al dettaglio, centro commerciale, scuola elementare, scuola materna.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici: principalmente residenziali ed agricole.
autobus, ferrovia.

3 STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare è risultata nel possesso del proprietario, debitore esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Costituzione di Vincolo Trust in forza di atto a firma *** in data 19.12.2012 rep. 54321/33810 trascritto a Lodi il 31.12.2012 ai nn. 18545/11900.
Seguono le seguenti annotazioni:
- Annotazione n. 1417 del 04/07/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
- Annotazione n. 4022 del 27/12/2016 (INEFFICACIA PARZIALE)
- Annotazione n. 465 del 14/02/2018 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
- Ipoteca giudiziale a favore di *** contro *** derivante da Decreto Ingiuntivo a firma Tribunale di Lodi in data 03.11.2014 rep. 1836, iscritto a Lodi il 10.01.2017 ai nn. 630/34
- Ipoteca giudiziale a favore di *** contro *** derivante da decreto ingiuntivo a firma Tribunale di Lodi in data 04.06.2014 rep. 3138, iscritto a Lodi il 24.02.2017 ai nn. 3220/547;
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
- Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 24.04.2009 n. 164 trascritto a Lodi in data 04/05/2009 ai nn. 7152/4089.
- Domanda giudiziale a favore di *** contro ***, ***, ***, ***, ***, derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, a firma Tribunale di Lodi in data 23.04.2014 rep. 5432, trascritta a Lodi il 27.04.2014 ai nn. 6856/4642
- Domanda giudiziale a favore di *** contro ***, derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, a firma Tribunale di Lodi in data 21.12.2017 rep. 10886, trascritta a Lodi il 26.01.2018 ai nn. 1602/1120
- Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 30.01.2023 n. 164 trascritto a Lodi in data 27/06/2023 ai nn. 7152/4089.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Il Comune non ha risposto alla richiesta di accesso agli atti.
Non sono state eseguite opere e l'immobile è coerente con le planimetrie in possesso dello scrivente.
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
Nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (tetto ed opere esterne): -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari (della quota pignorata di 1/1):
(da ante ventennio ad oggi)

*** in forza di atto di compravendita a firma Dott. *** in data 09.06.2003 rep. 40462, trascritto a Lodi il 12.06.2003 ai nn. 6460;

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'ufficio tecnico del Comune di Corte Palasio non ha risposto alla richiesta di accesso atti

Descrizione **deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino in Corte Palasio (LO), Piazza Terraverde n. 12.

Il magazzino con accesso dal cortile interno versa in scarsissime condizioni di manutenzione, così come l'ambiente condominiale in genere.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Corte Palasio con il Foglio 9 Mappale 48, Subalterno 711, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 18 mq, rendita 19,52 €;

Coerenze, da Nord in linea di contorno:

proprietà di terzi, cortile comune su due lati, portico comune, proprietà di terzi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: cemento armato
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: cemento armato e muratura portante
<i>Solai:</i>	materiale: solaio in laterocemento
<i>Copertura:</i>	piana a terrazzo

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: metallo.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura intonacata e tinteggiata.
<i>Pav. Interna</i>	materiale: battuto di cemento.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: metallico, avvolgibile.

Impianti: da portare a norma con le seguenti caratteristiche

<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: sotto traccia.
----------------------------	---------------------------

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
				18,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo sintetico. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà. Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Milano, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie virtuale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Deposito	18,00	7.200,00	7.200,00
			7.200,00	7.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

1.080,00 €

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale ad oggi previsti:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione a carico della procedura:

6.120,00€

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario:

6.120,00€

il perito
Ing. Giorgio Mondonico