

## TRIBUNALE DI LODI

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**DOVALUE S.P.A.**

N. Gen. Rep. **137 / 25**

**Giudice Dott. Massimo Capobianco**

**Custode Giudiziario avv. Benedetta Pavesi**

### **PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

## **ALLEGATO A**

### **1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

In comune di San Rocco al Porto via Martiri della Libertà 55 **piena proprietà per la quota di 1/1** di edificio cielo terra a destinazione residenziale collocato in contesto di corte. E' disposto su due livelli fuori terra senza interrato e risulta totalmente AL RUSTICO, privo di finiture e parti impiantistiche con partizioni ancora da completare. Allo stato attuale richiede un intervento di completa ristrutturazione che preveda anche la verifica delle parti strutturali.

Il complesso immobiliare risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Rocco al Porto come segue:

- Abitazione: **foglio 9 particella 142 subalterno 1 graffato a foglio 9 particella 209 subalterno 501** categoria A/4, classe 3, vani 5,5, piano T-1, rendita: euro 150,55 – scheda catastale presentata in data 07-11-1994 prot. 27610-1

-

### **2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Dalle ricerche compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Rocco al Porto risulta che l'immobile è anteriore al 1 settembre 1967; successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 30/1995 del 23-04-1996
- Concessione Edilizia in variante n. 15/1996 del 28-12-1996

I lavori riferiti ai titoli edilizi sopra richiamati non sono mai stati ultimati

Il complesso degli immobili non essendo stato ultimato presenta difformità rispetto al titolo edilizio e rispetto allo stato attuale; anche la scheda catastale presenta difformità. Al fine di poter riprendere i lavori di ristrutturazione dovrà essere presentata pratica di regolarizzazione e successivo nuovo titolo edilizio. Al termine dovrà essere presentata la variazione catastale.

### **3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' E ALTRO**

PROPRIETA': Il bene in oggetto è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita in data 17/03/1995 Notaio Angelo Squintani rep 104027/10423 trascritto a Lodi in data 03-04-1995 ai n.ri 3015/4482

STATO DI POSSESSO: L'immobile è libero.

#### 4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione di ipoteca legale emessa da \*\*\*\*\* derivante da ipoteca legale emessa da \*\*\*\*\* con sede a Mantova C.F. \*\*\*\*\* (elezione di domicilio: Piacenza via dei Mille 7) in data 15-09-1995 rep 884 contro \*\*\*\*\* (debitore esecutato), iscritta a Lodi in data 29-09-2005 ai n.ri 6052/20682

importo ipoteca: euro 177.954,00

importo capitale: euro 88.977,26

Iscrizione di ipoteca giudiziale emessa da \*\*\*\*\* con sede a Piacenza C.F. 00144060332 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Piacenza in data 27-05-2008 rep 867, contro \*\*\*\*\* (debitore esecutato), iscritta a Lodi in data 16/06/2008 ai n.ri 2919/12380

importo: euro 258.000,00

importo capitale: euro 202.634,20

Iscrizione di ipoteca giudiziale emessa da \*\*\*\*\* con sede a Piacenza C.F. \*\*\*\*\* derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Piacenza in data 08-06-2008 rep 933, contro \*\*\*\*\* nato a Salerno il 23-09-1962 codice fiscale \*\*\*\*\* , iscritta a Lodi in data 19/06/2008 ai n.ri 2993/12657

importo: euro 30.000,00

importo capitale: euro 21.589,53

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **LUZZATI POP NPLS 2023 S.R.L.** con sede a Milano (codice fiscale 13236210982), contro debitori esecutati a firma di Tribunale di Lodi in data 28-07-2025 rep 2597 trascritto a Lodi in data 24-09-2025 ai n.ri 10934/16376..

#### 5 - VALORE DEGLI IMMOBILI

Ubicazione:	piano terra e primo
Superficie lorda totale:	mq. 163 (compreso mq 7 di area esterna) - sup comm mq. 142
Vetustà:	oltre 50 anni
Valore di stima per intero dell'immobile:	Euro 25.560,00.
Decurtazioni:	
– riduzione forfettaria del valore del 15% sul valore di stima per intero dell'immobile	
– costi per regolarizzazione urbanistica	
Valore decurtazioni dell'immobile:	Euro 7.834,00.
Valore al netto delle decurtazioni (arrotondato):	Euro 18.000,00.

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

il perito  
ing. Paolo Esposti

