

DOTT. ING. WALTER FERRARI
Via XXV Aprile n°23
26814 Livraga (LO)
Tel. e Fax.: 0377 - 87760

TRIBUNALE DI LODI
CAUSA R.G.N°1613-2022
Giudice: Dr. MASSIMO CAPOBIANCO
Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Bianchini
-oOo-
PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ALLEGATO A
(copia privacy)

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Porzione di Bivilla con annessi Box, portico ed area esterna, siti nel comune di Lodi (LO), Via Gino Marini n°21/A. La Porzione di Bivilla è disposta su due piani fuori terra, ed è composta al piano terra da: ingresso, locale di sgombero, ripostiglio utilizzato come lavanderia, portico; mentre al piano primo è composta da: soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e balcone. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna. L'area esterna risulta in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino. Nel giardino è presente un casottino degli attrezzi provvisorio che dovrà essere rimosso. La Porzione di Bivilla sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **194,00** (comprensiva di Appartamento al piano primo, locali accessori al piano terra e balcone).

La Superficie lorda complessiva della Porzione di Bivilla è pari a circa mq. 194,00

(comprensiva di Appartamento al piano primo, locali accessori al piano terra e balcone).

La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 24,00

La Superficie lorda complessiva del Portico è pari a circa mq. 45,00

La Superficie dell'Area esterna è pari a circa mq. 319,00

L'appartamento al piano primo sviluppa un'altezza netta interna di circa m.3,00

I locali accessori al piano terra sviluppano un'altezza netta interna di circa mq.2,20

L'accesso al fabbricato a cui appartengono tali immobili avviene da Via Gino Marini n°21/A.

Tali immobili sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Lodi (LO): intestato a **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, Foglio 52 mappale 151 subalterno 2**, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale Totale: 194 mq - totale escluse aree scoperte 184 mq, posto al piano T-1, Via Gino Marini n°21/A, rendita: € 1.464,16.

Coerenze: a nord: via Gino Marini; ad est: mappale 217; a sud: mappali 219-220; ad ovest: mappale 222. Il tutto come meglio in fatto.

A.1 Box: Identificato al catasto fabbricati del Comune di Lodi (LO): intestato a **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, Foglio 52 mappale 151 subalterno 1**, categoria C/6, classe 7, consistenza 22 mq., superficie catastale totale: 22 mq, posto al piano T, Via Gino Marini n°21/A, rendita: € 181,79.

Coerenze: a nord: via Gino Marini; ad est: mappale 217; a sud: mappali 219-220; ad ovest: mappale 222. Il tutto come meglio in fatto.

Il box sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.24,00 ed un'altezza netta interna di circa m.2,20.

A.2 Portico: Il portico possiede gli stessi dati identificativi catastali della porzione di bivilla.

Coerenze: a nord: via Gino Marini; ad est: mappale 217; a sud: mappali 219-220; ad ovest: mappale 222. Il tutto come meglio in fatto.

Il portico sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.45,00 ed un'altezza netta interna di circa m.2,20.

A.3 Area esterna: L'area esterna di pertinenza esclusiva possiede gli stessi dati identificativi catastali della porzione di bivilla.

Coerenze: a nord: via Gino Marini; ad est: mappale 217; a sud: mappali 219-220; ad ovest: mappale 222. Il tutto come meglio in fatto.

L'area esterna sviluppa una superficie complessiva di circa mq.319,00.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE

Conformità urbanistico edilizia: Difformità riscontrate: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia messa a disposizione da parte del Comune di Lodi, emergono alcune difformità principalmente relative alla dimensione dell'abitazione. Le dimensioni del rilevato non corrispondono, in difetto, rispetto a quanto rappresentato nella pratica edilizia P.E. 374/1973 e la distribuzione interna è differente, quanto meno al piano terra (unica planimetria disponibile). Lo scrivente non è comunque in grado di evincere la conformità urbanistico-edilizia, in quanto dalla ricerca condotta nelle tabelle dell'archivio comunale emerge un'ulteriore pratica (la P.E. 280/1975) che non è disponibile o meglio, per quanto riferito corrisponde alla stessa 374/1973 di cui sopra. Non è presente quindi un chiaro riferimento su cui fondare la propria convinzione. Nonostante ciò si ritiene comunque opportuno riservare un importo pari a € 8.000,00 per la presentazione di sanatoria (Permesso di Costruire) compresa l'oblazione. Nella lavanderia al piano terra dovranno essere rimossi gli impianti restituendo al locale la destinazione di ripostiglio. Il costo del ripristino è compreso nel valore attribuito al lotto.

Conformità catastale: Difformità riscontrate: L'estratto mappa presenta un'irregolarità sul lato verso la Via Gino Marini. Dovrà quindi essere eseguito nuovo rilievo ed una correzione del profilo della particella, uniformandolo all'effettivo stato dei luoghi. Il costo previsto per questa attività ammonta ad € 1.500,00 da ritenersi comprensivi dei diritti catastali. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione della mancata indicazione di un pilastro nel portico e della mancata indicazione del perimetro dell'area esterna, tali difformità sono regolarizzabile mediante la presentazione di DOCCA per migliore identificazione grafica il cui costo è stimato in € 500,00 comprensivi di diritti catastali da versare. Quindi il costo totale delle regolarizzazioni catastali ammonta ad € 2.000,00.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Attuali proprietari:

Per la piena proprietà in capo per 4/6 a OMISSIS

Per la piena proprietà in capo per 1/6 a OMISSIS

Per la piena proprietà in capo per 1/6 a OMISSIS

proprietari dal 07/04/1988 ad oggi in forza di successione in morte di **OMISSIS** deceduta in data 07-04-1988, registrata a Lodi il 16-06-2003 ai nn.73/222 di repertorio, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 20/08/2003 ai nn. Reg.Gen.n°17245 e Reg.Part.n°9938.

Riferito limitatamente a: Comune di Lodi (LO), Foglio 52, mappale 151, subalterno 2; Foglio 52, mappale 151, subalterno 1.

Occorre precisare che esiste anche un'Accettazione espressa di eredità trascritta in data 20 maggio 2024 ai nn.8173/5778.

Occorre precisare che esiste anche un'Accettazione espressa di eredità trascritta in data 11 luglio 2024 ai nn.11672/8219.

Stato di possesso

Gli immobili alla data del sopralluogo è nella disponibilità dei convenuti.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso:

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

Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 22/03/2017 ai nn. 390 di repertorio, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 28/04/2017 ai nn. Reg.Gen.n°7368 e Reg.Part.n°1221.

importo ipoteca: € 160.000,00 - importo capitale: € 138.042,28

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 31/03/2021 ai nn. 745 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 26/04/2021 ai nn. Reg.Gen.n°7388 e Reg.Part.n°5005.

5 - VALORE

Valore di stima	<u>€ 321.200,00</u>
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	€ 48.180,00
Riduzione monetaria: Decurtazione per regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
Riduzione monetaria: Decurtazione per regolarizzazione urbanistico/edilizia	€ 8.000,00
Riduzione monetaria: Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Valore al netto delle decurtazioni	<u>€ 263.020,00</u>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	<u>€ 263.020,00</u>

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

il perito
Dott. Ing. Walter Ferrari