

Geom. Nicola Paciulli con studio in Melegnano (MI)  
20077 Via Vittorio Veneto n°59  
Tel. 02/9837220 Fax 02/98129924

**TRIBUNALE CIVILE DI LODI**  
**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. 155/2023

**Giudice dott.ssa Giulia Isadora LOI**  
**Custode Giudiziario avv. Francesco Cortesini**  
-oOo-

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**ALLEGATO A PRIVACY**

**1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativa **all'appartamento** sito in Comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO), via Montesanto n. 5/b. Costituito da un soggiorno, da un cuoci vivande, da un disimpegno notte, da un bagno, da un ripostiglio, da due camere da letto e da due balconi, **posto al piano primo.**

L'unità immobiliare, con l'applicazione degli indici mercantili (1,00 per l'abitazione, 0,30 per i balconi), sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 80,82 che si arrotondano in **m<sup>2</sup> 81,00.**

Identificata in catasto: intestata XXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 6, mapp. 861, sub. 27, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie totale m<sup>2</sup> 78,00, superficie escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 74,00, piano 1, via Monte Santo snc, rendita € 289,22.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 1 e 1.1)

**Coerenze**, in un sol corpo, da Nord in senso orario: a Nord ed Est cortile comune al mapp. 317, a Sud. altra u.i.u al sub. 28, a Ovest enti e spazi comuni al condominio, a Ovest altra u.i.u al sub. 26.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativa al **box auto** sito in Comune di i Sant'Angelo Lodigiano (LO), via Montesanto n. 5. Costituito da un unico locale ad uso di box auto, posto al piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa **m<sup>2</sup> 17,92** che ragguagliati all'abitazione con l'applicazione dell'indice mercantile di 0,50, sviluppa la superficie di m<sup>2</sup> 8,96 che si arrotondano in **m<sup>2</sup> 9,00.**

Identificata in catasto: intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 6, mapp. 860, sub. 3, categoria C/6, classe 6, consistenza m<sup>2</sup> 13,00, piano via Monte Santo snc, rendita € 38,94.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 2 e 2.1)

**Coerenze**, in un sol corpo, da Nord in senso orario: a Nord altra proprietà al mapp. 832, a Est altra u.i.u. al sub. 4, a Sud cortile comune al mapp. 317, a Ovest altra u.i.u. al sub 2.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Sant'Angelo Lod.no (LO), fg. 6, mapp. 861 e 860, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 3). È normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

**2 - PRATICHE EDILIZIE**

- **Concessione Edilizia** n. 2977/38 – pratica edilizia n. 2977 del 21/05/1997 prot. n. 12549/1993 rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Lod.no per la costruzione di n. 2 palazzine e box auto. Si allega copia della C.E. e stralcio delle tavole grafiche (cfr. all.6).

- **D.I.A. del 05/09/1996 prot. 10970** per modifiche interne alle unità immobiliari. Si allega copia della D.I.A. e stralcio delle tavole grafiche (cfr. all. 6.1).

Dall'esame del fascicolo edilizio fornito dal Comune di Sant'Angelo Lod.no, non risulta rilasciato alcun Certificato di Abitabilità/Agibilità. Risulta, invece, depositata in atti comunali, in dada

05/11/1996 con verosimile (in quanto non leggibile) prot. n. 13951, la richiesta di rilascio di detto certificato (cfr. all. 6.2).

Salvo contrarietà, non rilevabili dal fascicolo, l'Abitabilità/Agibilità deve ritenersi assentita.

Il Comune di Sant'Angelo Lod.no con lettera del 29/04/2024, ha attestato le pratiche messe a disposizione visionate dallo scrivente (cfr. all. 8).

### 3 - CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

#### **Conformità urbanistico edilizia: per l'abitazione Diforme**

Dal raffronto tra lo stato di fatto e quello assentito si riscontrano:

- difformità nelle dimensione delle finestre e porte finestre, che sono in fatto di dimensioni differenti e inferiori da quelle assentite e che compromettono i rapporti aeroilluminanti della cucina e del soggiorno;
- demolizione di una spalla di muratura tra la cucina e il soggiorno sul lato delle finestre.

#### **Per il box auto: Diforme**

Le dimensioni del box auto e quindi la sua superficie è maggiore di quella assentita.

Le sopra elencate difformità sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di costruire in sanatoria o pratica equipollente.

Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione saranno determinati dall'ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del permesso che regolarizza le difformità, secondo le disposizioni al momento vigenti. Indicativamente si stimano € 1.000,00 per l'oblazione ed € 2.000,00 per le spese tecniche oltre ad € 1.000,00 per opere di riduzione di altezza una zona del soggiorno al fine di sottrarne la superficie di calcolo R.A.I. (riduzione dell'altezza a mt. 2,40).

### 4 - CONFORMITA' CATASTALE

**Conformità catastale: Conforme per abitazione e box auto**

### 5 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

#### **Proprietà:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nubile) proprietari dal 05/12/2007 ad oggi, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio dott. XXXXXXXXXX in data 05/12/2007 rep. 216852/34780, registrata a Milano 4 il 19/12/2007 al n. 26345 serie 1T e trascritta a Lodi in data 31/12/2007 ai nn. 30728/15548.

Si allega compia del Titolo di provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all.5).

#### **Stato di possesso:**

Occupato dalla debitrice proprietaria con il suo nucleo familiare (figlio e compagno). Custode Giudiziario nominato: **avv. Francesco Cortesini**, con studio in via Callisto Piazza n. 29, 26900 Lodi (LO), tel. 0371/423780 – fax 0371/589515.

### 6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### **Iscrizioni:**

- ✓ Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. – con atto a firma del notaio dott. XXXXXXXXXXXX del 05/12/2007 rep.216853/34781, iscritta a Lodi il 31/12/2007 ai nn. 30729/8438.

#### **Pignoramenti:**

- ✓ Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX - a firma del Tribunale di Lodi in data 21/07/2023 rep. 1768, trascritto a Lodi il 24/08/2023 ai nn. 14451/9766.

## 7 – VALORE STIMATO

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore di stima	€ 103.350,00
Valore diritto	€ 103.350,00
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:	€ 15.795,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

### **Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.505,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente:	€ 85.505,00

Melegnano, 29 aprile 2024

Il perito  
geom. Nicola Paciulli