

LORENZO NEGRINI

GEOMETRA

Dottore in Giurisprudenza

Cell.339.36.88.267 - e-mail: lorenzonegrini@fiscali.it - TEL./FAX. 0371.91.921

VIA ROZZA N°10 - 26866 SANT'ANGELO LODIGIANO

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI LODI N°395 – CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI LODI N.18

C.F.: NGR LNZ 62H14 F205B - P.IVA 02938680960

TRIBUNALE DI LODI SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **000302/18**

- Lotto 1-

Giudice: Dr.ssa MARIA TERESA LATELLA
Custode Giudiziario: Dr. PAOLO ALBERTO BERNORIO

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- 1.1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una porzione di casa di corte sita in Orio Litta (LO), in Via Mazzini, 119.
È composta da soggiorno/cucina al piano terreno e da camera con piccolo bagno al piano primo, il tutto collegato da una scala interna.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda **di mq 45 circa**.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Foglio 5, mappale 46 - Categoria: A/4 - Classe: 3 - Consistenza: 2,5 vani - Superficie catastale totale: 37 mq – Totale escluse aree scoperte: 37 mq - Rendita: € 68,43 – VIA G. MAZZINI n.73 - Piano T -1

2 - CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

- 2.1 **Ante 1967:** il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita da parte del debitore eseguito in data 15/09/2004 n.20620/7809 di repertorio, trascritto a Lodi il 30/09/2004 ai nn.19196/10832.
- 2.2 In seguito a richiesta di accesso agli Atti Edilizi in data 12/12/2018 n.5331 di protocollo, l'Ufficio Tecnico Comunale ha dichiarato - con Comunicazione in data 14/12/2018 n.5362 di protocollo - che non sono state reperite pratiche edilizie aventi ad oggetto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.
- 2.4 **Conformità urbanistico-edilizia:**
Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Il bagno posto al piano primo non risulta autorizzato.
Regolarizzabili mediante:
La sua attuale conformazione e dimensione non permette la sanatoria. Edilizia; è

necessario adeguare il bagno agli attuali standard igienici, previa presentazione di una pratica edilizia a tal fine autorizzata.

Costi di regolarizzazione:

DESCRIZIONE	COSTI
Sanzione per realizzazione di bagno senza supporto di pratica edilizia	€ 1.000,00
Assistenza Tecnica pratica edilizia nuovo bagno	€ 2.000,00
Totale costi stimati	€ 3.000,00

Nota: i costi per il rifacimento del bagno sono stati considerati nello stato di manutenzione del bene ai fini della sua valutazione (cfr. scheda di valutazione allegata)

2.5 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Il nord indicato sulla piantina catastale non corrisponde con l'orientamento reale.

Regolarizzabili mediante:

A norma dell'art.3 lett.e della Circolare 09/07/2010 n.2 non è necessario procedere con l'aggiornamento catastale perché la difformità non influisce su categoria e consistenza e quindi sulla rendita catastale.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

3.1 Proprietà

DEBITORE ESECUTATO

proprietario dal 15/09/2004 in forza di atto di **compravendita** in data 15/09/2004 n.20620/7809 di repertorio, trascritto a Lodi il 30/09/2004 ai nn.19196/10832.

3.2 Stato di possesso

Libero.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

4.1 Iscrizioni:

4.1.1 Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - con atto in data 15/09/2004 n.20621/7810 di repertorio, iscritta a Lodi il 30/09/2004 ai nn.19197/5365.

4.2 Pignoramenti:

4.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili con atto a firma Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 26/07/2018 n.2637 di repertorio, trascritto a Lodi in data 19/11/2018 ai nn.18668/11984.

5 - VALORE

Porzione di casa di corte – Valore diritto e quota

(45 mq lordi pari a 45 mq circa commerciali)

€ 34.000,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 5.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

- € 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 25.900,00

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

Sant' Angelo Lodigiano, 14/04/2019

Il perito
NEGRINI Geom. LORENZO