

Arch. Angelo A. Archidiacono
Viale Italia, 6 – 26900 Lodi
Tel. e fax 0371.1620152

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata
promossa da:

XXXXX

N. Gen. Rep. 60/24

Giudice Dr.ssa L. DALLA VIA
Custode Giudiziario Avv. M.T. Zucca

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con cantina.

A Appartamento al piano secondo composto da ampio soggiorno con balcone e accesso alla cucina con balcone. Disimpegno in comunicazione con due camere di cui una con balcone, ripostiglio e bagno. Dispone di cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Il tutto censito presso il NCEU di detto Comune come segue:

Debitore esecutato

Foglio 1 - particella 392 - sub. 20 - Cat.A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani sup. catastale mq rendita catastale € 278,37

Coerenze in contorno dell'appartamento: a NO altra proprietà, a E corte comune, a SE corte comune, a O altra proprietà.

NOTA:

Atto del 18/01/2008 Pubblico ufficiale XXXXXX Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) Repertorio n. 55446 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10067.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/02/2008.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA

Pratica edilizia in variante n. 2512 prot.. n. **81/81** del 17/10/81- Rilascio della concessione edilizia alla Soc. XXXXX, Via Padova, 6 di XXXXX. Succ. modifica al progetto con aggiunta di un negozio al piano terra. Integra le precedenti **80/81** dell'11/11/1981 e **34/81** del 01/04/1981.

Collaudo delle opere il 17/09/1982 da parte dell'ing. XXXXXX.

Committente XXXXX con sede a Milano, Via dei, 8 con impresa esecutrice XXXXX con sede in, richiedono al Sindaco del comune la concessione per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi costante di tre piani fuori terra più seminterrato, in Comune di Cerro al Lambro frazione Riozzo, "Lottizzazione Riozzo due". Progettista e dir. lavori il geom. XXXXX di S. Angelo Lodigiano. "L'immobile è stato realizzato in esecuzione della **concessione edilizia n. 81/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cerro al Lambro (MI) in data 26 11 1981** . La stessa parte venditrice precisa e garantisce che successivamente all'edificazione non sono state eseguite opere richiedenti il preventivo rilascio, da parte della competente autorità comunale, di provvedimenti concessori, autorizzazioni o licenze." (Dall'atto di compravendita cit.).

Nella pratica edilizia richiesta alla soc. Microdisegno non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità. Manca l'Attestato di Prestazione energetica.



Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate le seguenti variazioni interne, non previste in progetto e non autorizzate: arrettamento della parete d'ingresso sul corpo scale ai due appartamenti contigui. Allineamento forse operato successivamente.

Il confronto tra lo stato di fatto e le opere descritte nel catastale presentano delle difformità sanabili con pratica edilizia di CILA in sanatoria e pagamento di sanzioni, previa verifica presso gli uffici comunali. Oneri richiesti:

€ 1.000,00 per sanzione minima; 155,00 per diritti di segreteria; 32,00 per marche da bollo; € 1.200,00 spese tecniche. Per un totale di circa € **2.400,00 i.e.**

Conformità catastale: Rilevate difformità.

Si rileva la modifica operata sul corpo scala con avanzamento verso le scale, della parete d'ingresso ai due appartamenti contigui. Allineamento forse operato successivamente.

Costi da sostenere: € 50,00 presentazione al catasto e € 500,00 i.e. per spese tecniche.

Totale di circa € **550,00 i.e.**

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

Debitore esecutato

Stato di possesso

Occupato non dal debitore ma dalla famiglia come da certificati anagrafici (All.).

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

05/08/2013 **Ordinanza di sequestro conservativo** titolo trascritto al n 76181/52164 del Tribunale di Milano a favore del XXXXX (80207790587) Roma - Atto del 29/07/2013 Rep. / Fasc. 2/2013.
26/03/2019 **IPOTECA LEGALE** titolo iscritto ai n° 37397 / 6580 dell' Agente della Riscossione XXXXX Atto del 22/03/2019 Numero 13851 Volume 6819,
a favore di XXXXX (13656881002) ROMA per l'importo iscritto di 153.141,32 euro ed importo capitale pari a 76.570,66 euro domicilio ipotecario eletto in Milano, Viale dell'innovazione 1/B.

Pignoramenti:

28/03/2024 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** titolo trascritto ai n° 40186 / 28929 del Tribunale di LODI. Atto del 05/03/2024 Rep. / Fasc. 6 a Favore di XXXXX per l'importo iscritto di 401.418,26 euro.

5 - VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato della zona, la cosiddetta stima sintetica, attraverso l'analisi degli operatori del luogo e online attraverso l'analisi semplificata con MCA.

5 - VALORE

Valore di stima complessivo del bene A	€ 143.300,00
Valore diritto e quota	€ 143.300,00
Decurtazioni: <i>Riduzione del 15% per l'immediatezza della vendita, debiti pregressi col condominio.</i>	€ 21.4950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.950,00
Valore stimato al netto delle decurtazioni arrotondato	€ 119.000,00

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

Lodi 09/10/2024

il perito
Arch. Angelo A. Archidiacono

