

MAURIZIO DANTE BONA'

GEOMETRA

VIA TIZIANO ZALLI, 4/6 - 26900 - LODI

TEL/FAX 0371750861- e-mail: studiotecnicobona@gmail.com -

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

promossa da:

******* e per essa *******

N. Gen. Rep. 66/23

Giudice Dott.ssa MARIA TERESA LATELLA

Custode Giudiziario Avv. Roberta Cattaneo

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A PRIVACY

1 - DESCRIZIONE DEI BENI

A) Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di appartamento sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lo) Via Garibaldi, 44.

Composto da un locale e bagno al piano primo, locali sottotetto non abitabili al piano secondo, oltre scala interna di collegamento ai piani.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 55,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 14, mappale 583, subalterno 27, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, piano 1-2, rendita: € 154,94

Coerenze dell'alloggio: cortile comune; alloggio sub. 21; alloggio sub. 28; alloggio sub. 29; vano scale

Coerenze del sottotetto: cortile comune; sottotetto dell'alloggio sub. 21; sottotetto dell'alloggio sub. 24; cortile comune; sottotetto dell'alloggio sub. 28.

B) Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di box ad uso autorimessa sito in Sant'Angelo Lodigiano Via Garibaldi, 44.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 17,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 14 mappale 583, subalterno 50, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 16,00, piano S1, rendita: € 47,93

Coerenze: cortile comune: box sub. 51; corsia di accesso; box sub. 49.

L'atto di provenienza precisa che a favore dei beni ai mappali 529 e 549 esiste servitù di passo pedonale e carraio sopra il mappale 583 sub. 1 (cortile comune) da Via Garibaldi fino a raggiungere questa proprietà e lungo il muro di cinta.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, attraverso il gestore telematico incaricato del servizio accesso agli atti, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 39 del 24/08/1998 Prot. n. 8722/1998 - Pratica n. 3432
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 7/2004 del 16/03/2005 Prot. n. 5985
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 9/2004 del 16/03/2005 Prot. n. 5983

Conformità urbanistica:

relativamente all'appartamento è stato possibile accertare la conformità del solo piano primo; non è stato possibile accertare la conformità urbanistica del piano secondo (sottotetto) in quanto all'interno delle pratiche edilizie fornite non è stata rinvenuta la tavola planimetrica afferente al suddetto piano.

Relativamente al box autorimessa non risulta realizzata la parete divisoria tra il box di proprietà del debitore, sub. 50 e il box di altra proprietà, sub. 51. Regolarizzazione mediante messa in pristino. Quota parte spese di messa in pristino € **1.000,00**

Conformità catastale:

relativamente all'appartamento nessuna difformità. Relativamente al box la conformità catastale potrà essere accertata solo dopo la regolarizzazione urbanistica.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

*****, proprietario dal 20/04/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 20/04/2005 ai nn. 310179/10667, trascritto a Lodi in data 19/05/2005 ai nn. 10640/5392

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili (appartamento e box) risultavano occupati dalla conduttrice ***** (temporaneamente assente) e dalla sua ospite con figli minori, in forza di contratto di locazione n. 1515 serie 3T, stipulato in data 28/10/2019 e registrato all'Ufficio Territoriale di Codogno in data 30/10/2019 con importo del canone annuo di € 2.400,00 e avente durata dal 01/11/2019 al 31/10/2023, durata rinnovabile per ulteriori 4 anni.

Il contratto di locazione è registrato in data antecedente alla notifica del pignoramento; pertanto, risulta opponibile alla Procedura Esecutiva.

L'Agenzia delle Entrate Direzionale delle Provincia di Lodi, Ufficio Territoriale di Codogno, ha comunicato che, alla data del 25/03/2024, relativamente al contratto di locazione in essere, non risulta presentata alcuna richiesta di proroga per ulteriori 4 anni.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** a firma Notaio Dott. ***** in data 20/04/2005 ai nn. 310180/10668, iscritta a Lodi in data 19/05/2005 ai nn. 10641/2869.

Importo ipoteca: € 236.800,00

Importo capitale: € 118.400,00

Durata: 25 anni

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *****a
firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 24/03/2023 Rep. n. 798, trascritto a
Lodi in data 14/04/2023 ai nn. 6203/4223

Altre Trascrizioni:

Nessuna

5 - VALORE	
Valore di stima	Euro 55.032,00
Decurtazioni:	
1) riduzione del valore del 15%	Euro 8.254,80
2) Decurtazione per regolarizzazione urbanistica e catastale	Euro 1.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	Euro 45.777,20

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

Il Perito

Geom. M.D. Bonà

