

GEOM. GRANATA MASSIMILIANO

Via Gian Battista Marchesi n. 9 – Lodi (LO)

Tel. 0371/35057

m.granata@mgurbanstudio.com

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 228 / 2023

**Giudice Dr.ssa Roca Grazia Concetta
Custode Giudiziario Avv. Maira Pedretti**

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

Lotto 1

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- A.** Quota di proprietà per 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Graffignana (LO) in Via Giacomo Matteotti n. 15.
L'Unità Immobiliare è posta al primo secondo, si sviluppa su di un unico livello ed è così composta: soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, n. 2 bagni e n. 2 balconi; completa la proprietà una cantina al piano terra. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 120.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.70.
- B.** Quota di proprietà per 1000/1000 di box sito nel Comune di Graffignana (LO) in Via Giacomo Matteotti n. 15.
L'Unità Immobiliare è posta all'interno della sagoma del fabbricato principale, con accesso dal corsello comune. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 15.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.20.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE

Conformità urbanistico-edilizia

Non viene riscontrata, in quanto dalle verifiche eseguite sullo stato dei luoghi risultano presenti alcune difformità di tipo amministrativo, che riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni.

Interventi di regolarizzazione tecnico - urbanistica

Redazione e presentazione da parte di un tecnico abilitato all'Ufficio Tecnico del Comune di Graffignana (LO), di un *SCIA – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' in Sanatoria* (come previsto dalla normativa agli ex Art. 36 – 37 del D.p.r. 380/01 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) che consente di sanare le opere eseguite senza titolo abilitativo attraverso il pagamento di una sanzione amministrativa.

Conformità catastale

Non Viene riscontrata, in quanto la scheda catastale presenta alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Interventi di regolarizzazione catastale

Per la regolarizzazione della posizione catastale dell'immobile è necessario redigere pratica Docfa con la realizzazione di nuova planimetria raffigurante la situazione attuale.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Graffignana (LO), sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 19/07/1977 P.E. n. 2124 Concessione edilizia

3 - DIRITTI REALI – COMPROMIETÀ ED ALTRO

I DEBITORI ESECUTATI

***** nato il ***** a ***** C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2 e ***** nata il ***** a ***** C.F. ***** proprietaria per la quota 1/2 in forza di **atto di compravendita** del 27/03/2008 ai nn. 328254/13832 di repertorio Dott. ***** Notaio in ***** e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 08/02/2011 ai nn. 13932/8288.

Stato di Possesso

Alla data del sopralluogo 11/03/2024, l'immobile risulta occupato dal debitore

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca di Credito Cooperativo Laudense – Lodi Società Cooperativa** con sede a Lodi (LO) a firma del Dott. ***** Notaio in ***** in data 27/03/2008 ai nn. 328255/13833 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (Mi) in data 21/04/2008 ai nn. 18353/1968.

Importo Capitale: € 140.000,00

Importo Ipoteca: € 280.000,00

Durata: 20 Anni

I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Graffignana (LO) Fg. 4 mapp. 167 Sub. 703 - 704.

Pignoramenti

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Buonconsiglio 4 S.r.l.** con sede a Conegliano (TV) contro ***** nato il ***** a ***** C.F. ***** e ***** nata il ***** a ***** C.F. ***** a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 28/11/2023 al n. 3389 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) il 11/12/2023 ai nn. 20451/13806.

5 - VALORE

Valore di Stima	€ 125.900,00
Decurtazioni	
• <i>Riduzione del 15%</i>	€ 18.885,00
• <i>Spese di regolarizzazione</i>	€ 5.150,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 101.865,00

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. Granata Massimiliano