

**ALLEGATO “A”**

**PRIVACY**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**Arch. Andrea TUZZI**  
**via Tiziano, 2 26841 Casalpusterlengo (LO)**  
**Tel/Fax 0377.390512**  
**mail:andre.tuzzi@tiscali.it**

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

**N. Gen. Rep. 18/24**

**Giudice Dr.ssa Grazia Concetta ROCA**  
**Custode Giudiziario Avv. Debora Marnini**

-oOo-

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**  
**ALLEGATO A**

**1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

**A.** Piena proprietà per la **quota di 100/100 appartamento** sito in Oriolitta (LO) via Mazzini n.18  
Composto all'attualità da:

piano terra: cucina, tinello, ripostiglio,

scala di collegamento interna al piano 1°

piano primo: camera con ripostiglio e bagno.

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **66,00 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 5, Mappale 334, Sub. 701, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 56 mq, composto da vani 3,5, posto al piano T-1, rendita: € 112,07.

Coerenze e confini appartamento: (da nord in senso orario): a nord-est, beni di terzi; a sud-est, bene al mappale 791; a sud-ovest, via Mazzini; a nord-ovest, bene al mappale 332. Salvo errori e come meglio in fatto.

Si segnala che l'immobile è ubicato al civico n.18, mentre sulla visura catastale risulta identificato al civico n.20.

**2 – PRATICHE EDILIZIE**

Dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Oriolitta è stata recuperata la seguente documentazione:

- Licenza edilizia n.26/71 rilasciata in data 15/09/1971 per lavori di costruzione di servizi igienici.

- Concessione edilizia n.56/85 prot.2917 rilasciata il 09/12/1985 per lavori di modifica pendenza copertura con parziale sostituzione orditura.

- Concessione edilizia n.16/93 prot.751 rilasciata il 23/04/1993 per lavori di trasformazione vetrina in finestra e mutamento destinazione d'uso.

- Dichiarazione di abitabilità n.16/93 prot.679 rilasciata il 16/06/1994.

**3 - CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE**

**Conformità urbanistico edilizia:**

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione presente negli archivi del Comune di Oriolitta, si è rilevato che:

- al piano terra non è presente la prima alzata della scala e la relativa spalletta in muratura;

- al piano primo è presente un tavolato che identifica il ripostiglio nella camera da letto;

- al piano primo nella camera da letto non risultano rispettati i valori minimi relativi ai rapporti aeroilluminati secondo quanto stabilito dal vigente R.L.I..

Regolarizzabile mediante la redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere.

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica in sanatoria con opere: € 2.500,00

Oblazione (salvo conguaglio/verifica da parte dell'Ufficio Tecnico): € 1.000,00

Opere: € 3.000,00

Oneri totali: €6.500,00

### Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presente negli archivi del Catasto di Lodi, si è rilevato che:

- al piano terra non è presente la prima alzata della scala e la relativa spalletta in muratura;
- al piano primo non è presente il tavolato che identifica il ripostiglio nella camera da letto.

Si segnala che l'immobile è ubicato al civico n.18, mentre sulla visura catastale risulta identificato al civico n.20.

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica DOCFA a seguito della pratica in sanatoria: € 600,00

## 4 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

### Stato di possesso

Alla data del sopralluogo del 11/06/2024, l'immobile risulta libero.

### Proprietà

#### da ante ventennio ad oggi

\*\*\* per la quota di proprietà di 100/100

**in forza di atto di compravendita** a firma notaio \*\*\* in data 09/10/2001 rep n. 1527/1049 registrato a Codogno in data 29/10/2001 e trascritto in data 12/10/2001 ai nn. 16299/9913.

\*\*\* per la quota di proprietà 50/100

\*\*\* per la quota di proprietà di 50/100

**in forza di atto di compravendita** a firma notaio \*\*\* il 22 febbraio 1970 al n. 3411/900 di repertorio, registrato a Casalpusterlengo il 13 marzo 1970 al n. 181 volume 100 e trascritto a Lodi il 21 marzo 1970 ai numeri 1688/1157.

## 5 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### Iscrizioni:

- Iscrizione in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione e garanzia di mutuo) iscritta ai nn.16262/3065 in data 14/09/2021, formalità di riferimento n.3768 del 12/10/2001, a seguito di atto notarile a firma notaio \*\*\* del 09/10/2001 rep. 1528 **a favore di \*\*\* contro \*\*\*** per la quota di 1/1 di proprietà, debitore non datore di ipoteca \*\*\*.

Capitale: € 38.734,27

Totale: € 77.468,53

- Iscrizione giudiziale nn. 18761/4241 in data 21/11/2011 derivante da atto giudiziario (decreto ingiuntivo) a firma Tribunale di Lodi in data 19/10/2011 rep. 1342/20111 **a favore di \*\*\* contro \*\*\***

Capitale: € 100.000,00

Totale: € 100.000,00

- Iscrizione giudiziale nn. 9661/2243 in data 08/06/2011 derivante da atto giudiziario (decreto ingiuntivo) a firma Tribunale di Lodi in data 16/03/2011 rep. 394/2011 **a favore di \*\*\* contro \*\*\***

Capitale: € 20.556,30

Totale: € 24.290,02

### Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\* **contro \*\*\*** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 03/01/2024 ai nn. 3862 trascritto a Lodi in data 12/02/2024 ai nn. 2308/1599.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\* **contro \*\*\*** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 06/09/2013 ai nn. 4934 trascritto a Lodi in data 09/10/2013 ai nn. 13275/8759. Relativo alla Esec. Imm. RGE 207/13 risulta estinto in data 08/10/2020.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\* **contro** \*\*\* a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 26/07/2013 ai nn. 4630 trascritto a Lodi in data 24/09/2013 ai nn. 12690/8407. Relativo alla Esec. Imm. RGE 422/13 risulta estinto in data 19/06/2019.

6 - VALORE
------------

Valore di stima	<u>€ 29.700,00</u>
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:	<u>€ 4.455,00</u>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<u>€ 7.100,00</u>
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 a carico della procedura:	<u>€ 25.245,00</u>
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 a carico dell'acquirente:	<u>€ 18.145,00</u>

<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b> verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.
---

il perito  
Arch. Andrea Tuzzi