

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.

N. Gen. Rep. 110 / 24

Giudice Dott.sa. Luisa Dalla Via

Custode Giudiziario avv. Francesco Cortesini

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

In comune di Castiraga Vidardo via Castiraga 2 piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento termoautonomo posto a piano terra di un piccolo condominio; all'appartamento compete esclusivamente anche l'area esterna scoperta a giardino; a piano seminterrato box e cantina. Il compendio immobiliare risulta in discreto stato di manutenzione con finiture ordinarie, impianti funzionanti ma privi delle certificazioni.

Il complesso immobiliare risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castiraga Vidardo come segue:

- Abitazione: **foglio 6 particella 267 graffato a particella 268 subalterno 701**, categoria A/3, classe 5, vani 6, piano S1-T, rendita: euro 309.87 – scheda catastale presentata in data 26-04-2016 prot LO0013449
- Autorimessa: **foglio 6 particella 268 subalterno 6**, categoria C/6, classe 5, mq 20, rendita: euro 44.42 – scheda catastale presentata in data 30-01-1981 prot 63938

L'area scoperta a giardino è identificata al Catasto Terreni del comune di Castiraga Vidardo al foglio 6 particella 267 (Ente Urbano)

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dalle ricerche compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiraga Vidardo risulta quanto segue:

L'immobile è stato costruito in forza della Concessioni Edilizia n. 328 del 14-10-1978. A lavori ultimati risulta rilasciata l'abitabilità in data 06-03-1981. Successivamente sono state eseguite delle opere in variante autorizzate con Concessione edilizia in Sanatoria n. 2/2016 del 03-05-2016 a seguito di presentazione di SCIA in sanatoria prot 1604 del 11-04-2016

Con riferimento all'appartamento è stata presentata anche una Denuncia di Attività (D.I.A.) in data 21-11-2009 per realizzazione canna fumari esterna in metallo per scarico fumi di stufa a pellet.

L'unità immobiliare risulta conforme sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale. Al fine di garantire il corretto rapporto aerante del soggiorno si ritiene di considerare i costi relativo alla modifica di una apertura che attualmente non è apribile, con costi di intervento complessivi sono stimati in €. 3.000,00 oltre a IVA e Cassa Professionale.

3 - DIRITTI REALI – COMPROMIETTA' E ALTRO

PROPRIETA': Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita in data 10-12-2019 notaio ***** rep 342409/21469 trascritto a Lodi in data 31-12-2019 ai n.ri 21847/13989.

STATO DI POSSESSO: L'immobile è occupato dall'esecutato.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** con sede a [REDACTED] (codice fiscale *****) contro debitori esegutati, a firma notaio ***** in data 10-12-2019 rep 342410/21470 iscritta a Lodi in data 31-12-2019 ai n.ri 21849/4068

importo ipoteca: euro 176.000,00

importo capitale: euro 88.000,00

Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]), contro debitori esegutati a firma di Tribunale di Lodi in data 29-05-2024 rep 1437 trascritto a Lodi in data 24-06-24 ai n.ri 10425/7345.

5 - VALORE DEGLI IMMOBILI

Ubicazione: piano terra/seminterrato
Superficie lorda totale (compreso giardino): mq. 267,20 (di cui mq. 160 circa a giardino) - sup comm mq. 110,00
Vetustà: 45 anni
Valore di stima per intero dell'immobile: Euro 98.991,50.
Decurtazioni:
– riduzione forfettaria del valore del 15% sul valore di stima per intero dell'immobile
– costi per regolarizzazione urbanistica
Valore decurtazioni dell'immobile: Euro 17.848,65.
Valore al netto delle decurtazioni (arrotondato): Euro 81.000,00.

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

il perito
ing. Paolo Esposti

Pag. 2

