

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

promossa da:

SELLA LEASING S.P.A.

N. Gen. Rep. **126 / 25**

Giudice Dott. Massimo Capobianco

Custode Giudiziario avv.to Chiara Gigliotti

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

In comune di Corno Giovine (LO) via Piero Beltrami 35 **piena proprietà per la quota di 1/1** di abitazione unifamiliare in linea disposta su due livelli fuori terra (piano terra e primo senza interrato) oltre a edificio accessorio in corpo staccato disposto su due livelli fuori terra destinato a cantina e locale di sgombero. Nel complesso gli immobili risultano in discrete condizioni di manutenzione con impianti funzionanti ma privi delle relative certificazioni.

Il complesso immobiliare risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Corno Giovine come segue:

- intestati a ***** nato in Marocco 08/07/1990 - codice fiscale *****
- Abitazione e accessorio: **foglio 5 particella 256 subalterno 103** cat A/4 classe 3, vani 4,5 rendita €. 144,09, scheda catastale presentata in data 24-12-1986

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967. Successivamente sono state eseguite opere in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 11/84 dell'08-08-1984 per realizzazione bagno a piano primo e modifica scala interna
- Domanda di sanatoria in data 06-12-1986, con protocollo n. 2683 e prog. 0115072706 e pagata l'intera oblazione (formazione locale cantina e soprastante locale di sgombero); al momento non è ancora stata rilasciata la relativa Concessione edilizia in Sanatoria ma il comune non ha mai richiesto integrazioni e pertanto si ritiene non vi siano elementi ostativi al giudizio di regolarità
- C.E. n. 15/96, prot. 1979 del 27/07/1996, relativa a "Formazione di tettoia in legno"
- C.I.L.A. Superbonus del 17-02-2022 prot 977/2022 relativa a lavori di sostituzione serramenti, sostituzione impianto di riscaldamento, installazione impianto fotovoltaico;

In data 12-07-1986 è stata rilasciata dal Comune di Corno Giovine Autorizzazione di Abitabilità (pratica 16/84).



L'unità immobiliare presenta alcune lievi difformità edilizie regolarizzabili mediante pratica in sanatoria e successiva variazione catastale. Si precisa che per le difformità riscontrate sulle altezze nette interne dei locali di abitazione sono state considerate entro le tolleranze ammissibili ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001.

3 - DIRITTI REALI – COMPROMIETTA' E ALTRO

PROPRIETA': Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato in forza di Decreto di Trasferimento Immobili eseguito dal Tribunale di Lodi in data 29-04-2021 rep 481/21 trascritto a Lodi in data 13-05-2021 ai n.ri 8687/5875.

STATO DI POSSESSO: L'immobile è occupato dall'esecutato con i suoi familiari.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***** S.p.A. con sede in Biella (codice fiscale *****) contro debitore esecutato, a firma Tribunale di Biella in data rep 27-11-2024 n. 1054/2024 iscritta a Lodi in data 13-02-2025 ai n.ri 2075/453

importo ipoteca: euro 19.648,43

importo capitale: euro 15.903,55

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Sella Leasing S.p.A.** con sede in Biella (codice fiscale 00528570021), contro debitore esecutato a firma di Tribunale di Lodi in data 21-07-2025 rep 2561 trascritto a Lodi in data 28-08-2025 ai n.ri 15396/10356.

5 - VALORE DEGLI IMMOBILI

Ubicazione:	piano terra e primo
Superficie lorda totale:	abitazione: mq. 75,60 (commerciali mq. 65,60) sup edificio accessorio: mq 27,50 (commerciali 10,50)
Vetustà:	oltre 50 anni
Valore di stima per intero dell'immobile:	Euro 64.605,00.
Decurtazioni:	
– riduzione forfettaria del valore del 15% sul valore di stima per intero dell'immobile	
– costi per regolarizzazione urbanistica	
Valore decurtazioni dell'immobile:	Euro 14.690,75.
Valore al netto delle decurtazioni (arrotondato):	Euro 50.000,00.

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.

