

TRIBUNALE DI LODI

**Esecuzione Forzata
promossa da:**

e per essa quale mandataria ***

contro:

N. Gen. Rep. 172/2025

**Giudice Dott. Capobianco Massimo
Custode Giudiziario Avv. Castellotti Annalisa**

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEI BENI

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola con giardino, ubicata in Dresano (MI) Via Marsala n. 13.

L'immobile, distribuito su tre livelli collegati internamente da scala e con annesso giardino esclusivo, è così composto:

- al piano interrato: locali cantina, ripostigli, lavanderia, vano archivio.
- al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio, ripostiglio.
- al piano primo: disimpegno, ripostiglio, balcone, tre camere da letto, tre bagni.

La casa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **356 mq.**

L'unità immobiliare è oggi identificata al NCEU del Comune di Dresano con il Foglio 2, Mappale 882, Subalterno 703, categoria A/7, classe 1, vani 11,5, piano S1-T-1, rendita: € 1.158,15.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Dresano (MI) Via Antonio Gramsci snc, inserita in corpo interno alla villa.

Posta al piano interrato, ha accesso da corsello carraio a cielo aperto, attraverso il giardino. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **37 mq.** Si segnala che il varco di accesso è chiuso da basculante metallica automatizzata, che lascia un passaggio libero di circa 3,50 m in larghezza.

L'unità immobiliare è oggi identificata al NCEU del Comune di Dresano con il Foglio 2, Mappale 882, Subalterno 704, categoria C/6, classe 4, piano S1, rendita: € 67,76.

Coerenza in sol corpo (villa con posto auto e area esterna) da nord in senso orario ed in linea di contorno: mappale 816, mappale 879, Via Marsala, Via Gramsci e mappale 887.



2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole conservate negli archivi comunali si segnala:

- al piano interrato: realizzati due varchi per accedere al vespaio areato (altezza netta interna 2,28 m), prima inaccessibile. All'interno del vespaio sono stati ricavati un locale hobby, completo di finiture ed impianti tecnologici (incluso riscaldamento) ed un vano archivio, protetto da porta blindata.
- al piano terra: installata, a parziale chiusura del portico di ingresso, una veranda in alluminio e vetro, che costituisce una bussola/filtro a protezione dell'accesso principale alla casa.

Trattasi di opere non sanabili. Sarà pertanto necessario ripristinare lo stato dei luoghi. I costi di messa in pristino sono quantificabili in € 5.500,00.

CONFORMITA' CATASTALE:

Nell'ambito della presente procedura sono state regolarizzate le difformità catastali a mezzo presentazione di PREGEO (per le aree esterne) e di DOCFA (per la corretta rappresentazione degli spazi interni).

Si precisa che una volta terminate le opere di messa in pristino dei luoghi (di cui al punto 4.3.1) per loro natura non sanabili, sarà necessario aggiornare nuovamente il DOCFA in recepimento delle nuove distribuzioni interne.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

*** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio *** in data 21/10/2008 rep. n. 61474/36272, trascritto a Lodi in data 24/10/2008 ai nn. 20999/11970.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, composto dalla madre, dal padre e dai due fratelli.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***, contro ***, a firma del Notaio *** del 21/10/2008 rep. n. 61475/36273 iscritta a Lodi il 24/10/2008 ai nn. 21000/4860
 - importo ipoteca: 900.000,00 €;
 - importo capitale: 450.000,00 €.

Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di ***, contro *** emesso dal Tribunale di Lodi in data 16/10/2025 rep. n. 3447, trascritto a Lodi in data 19.11.2025 nn. 20695/13835.



5 – VALORE

Valore di stima

€ 455.550,00

Decurtazioni:

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:

€ 68.332,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 5.500,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 381.717,50

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. Gianluca Scotti)

