

DOTT. ING. WALTER FERRARI
Via XXV Aprile n°23
26814 Livraga (LO)
Tel. e Fax.: 0377 - 87760

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 240/2023

Giudice: Dr.ssa LUISA DALLA VIA

Custode Giudiziario: Avv. Maira Pedretti

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

(copia privacy)

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Casa indipendente con annessi portico esterno, area esterna di pertinenza esclusiva e rustico in corpo staccato con piccolo portichetto, siti in Borghetto Lodigiano (LO), Cascina Ca' De' Lunghi n°16. La casa è disposta su due livelli (piano terra e piano primo), al piano terra è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due ripostigli, disimpegno, bagno, locale adibito a cantina, locale di sgombero e portico esterno; al piano primo è composta da disimpegno, due camere da letto (di cui una con piccola cabina armadio), due bagni, locale soffitta, locale cabina armadio, locale ripostiglio. I due piani sono collegati tra loro da due scale interne (di cui una a chiocciola). La casa possiede come pertinenze esclusive un'area esterna ed un rustico in corpo staccato con piccolo portichetto. La Casa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **388,18** (comprensiva del portico esterno e dei locali adibiti a sgombero e ripostiglio). La Superficie lorda complessiva della Casa è pari a circa mq. 388,18 (comprensiva del portico esterno e dei locali adibiti a sgombero e ripostiglio). La Superficie lorda complessiva del Rustico in corpo staccato è pari a circa mq. 33,60; tale rustico possiede un piccolo portichetto avente superficie di circa mq. 14,56. La Superficie dell'Area esterna di pertinenza esclusiva è pari a circa mq. 1.355,70 L'accesso a tali immobili avviene da Cascina Ca' De' Lunghi n°16 Gli immobili oggetto della presente stima sono identificati catastalmente come segue:
Identificato al catasto fabbricati: intestati ad **OMISSIS** e **OMISSIS**, Foglio 8 mappale 151 subalterno 703, categoria A/4, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale Totale: 406 mq - totale escluse aree scoperte 343 mq, posto al piano T-1°, Cascina Ca' De' Lunghi n°16, rendita: € 268,56. (per la Casa indipendente con area esterna di

pertinenza esclusiva e portico esterno).

Si precisa che tali beni hanno assunto l'identificativo Sub.703 sopra indicato a seguito di pratica catastale presentata dallo scrivente allo scopo di aggiornare le planimetrie catastali allo stato dei luoghi attuale, a seguito di tale aggiornamento infatti sono stati soppressi i subalterni 701 e 702 ed è stato creato l'attuale subalterno 703.

Coerenze in corpo: Via Cascina dei Lunghi, mappali 150 e 149 del foglio 8, mappale 115 del foglio 8, proprietà di terzi.

Il tutto come meglio in fatto.

A.1 Rustico e piccolo portichetto in corpo staccato: Identificato al catasto fabbricati: intestati ad **OMISSIS** e **OMISSIS**, Foglio 8 mappale 152, categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale Totale: 37 mq, posto al piano T, Cascina Ca' De' Lunghi n°16, rendita: € 33,57.

Coerenze in corpo: Via Cascina dei Lunghi, mappali 150 e 149 del foglio 8, mappale 115 del foglio 8, proprietà di terzi.

Il tutto come meglio in fatto.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE

Conformità urbanistico edilizia: Difformità riscontrate: Si precisa che a differenza di quanto indicato sulle tavole allegate all'ultima pratica edilizia sono presenti le seguenti difformità: al piano terra il ripostiglio adiacente la cucina risulta avere dimensioni leggermente inferiori, la porta di accesso a tale ripostiglio è sull'altro lato rispetto a quello indicato sulla tavola edilizia. Al piano primo sono state chiuse due finestre nel locale disimpegno; inoltre al piano primo una camera da letto è fornita di un piccolo spazio adibito a cabina armadio che va ad occupare una piccola superficie che originariamente era stata attribuita al bagno adiacente che si trova in prossimità delle scale. Si precisa inoltre che il rustico in corpo staccato risulta avere delle dimensioni leggermente più grandi a discapito del portico annesso. In ultimo si precisa che all'interno dell'area di pertinenza esclusiva è stata costruita una tettoia con struttura in metallo e copertura in lamiera che deve essere demolita, mentre nella parte posteriore all'abitazione è presente una piccola struttura provvisoria, anch'essa da demolire. Si precisa che al piano primo, nel bagno adiacente alla scala interna non risulta verificato il rapporto aeroilluminante, lo stesso dicasi per la camera in prossimità del ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Per regolarizzare tali difformità occorre presentare presso l'ufficio tecnico del comune una pratica edilizia in sanatoria nella quale verranno indicate le difformità riscontrate, i relativi costi sono i seguenti:

- onere tecnico per la redazione della pratica edilizia: € 1.500,00
- costi amministrativi per sanatoria (sanzioni, costo costruzione ecc.) comprensivi di diritti di segreteria (a corpo): € 3.000,00
- costi per demolizioni tettoia e struttura provvisoria (comprensivi di trasporto materiale alle pubbliche discariche ecc.) (a corpo): € 2.500,00

Costi totali di regolarizzazione Urbanistico-edilizia: € 7.000,00

Conformità catastale: Difformità riscontrate: l'estratto mappa relativo ai beni pignorati non risulta essere aggiornato.

Regolarizzabili mediante: Per regolarizzare tali difformità occorre redigere una pratica catastale

(tipo mappale) per correggere le incongruenze attuali, i relativi costi sono i seguenti:

- onere tecnico: € 1.000,00

- diritti catastali: € 109,00

Costi totali di regolarizzazione Catastale: € 1.109,00

Si precisa che i beni precedentemente definiti ai subalterni 701 e 702 hanno assunto l'identificativo Sub.703 a seguito di pratica catastale presentata dallo scrivente allo scopo di aggiornare le planimetrie catastali allo stato dei luoghi attuale, a seguito di tale aggiornamento infatti sono stati soppressi i subalterni 701 e 702 ed è stato creato l'attuale subalterno 703.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Attuali proprietari:

Per la piena proprietà in capo per 1/2 a OMISSIS

Per la piena proprietà in capo per 1/2 a OMISSIS

proprietari dal 14/03/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di **OMISSIS** in data 14/03/2007 ai nn. 31719/10897 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 15/03/2007 ai nn. Reg.Gen.n°6733 e Reg.Part.n°3331.

Riferito limitatamente a: Comune di Borghetto Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 151, subalterno 701; Foglio 8, mappale 151 subalterno 702; Foglio 8, mappale 152.

Stato di possesso

Gli immobili risultano essere occupati dall'esecutato con la propria famiglia.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***

*Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

*Altre limitazioni d'uso: **Nessuno***

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 14/03/2007 ai nn. 31720/10898 di rep. iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 15/03/2007 ai nn.

Reg.Gen.n°6734 e Reg.Part.n°1908

importo ipoteca: € 1.200.000,00 - importo capitale: € 400.000,00

Riferito limitatamente a: Comune di Borghetto Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 151, subalterno 701; Foglio 8, mappale 151 subalterno 702; Foglio 8, mappale 152.

Pignoramenti:

Decreto di Sequestro Conservativo derivante da atto esecutivo cautelare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 31/03/2022 ai nn. 9245 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 21/04/2022 ai nn. Reg.Gen.n°6854 e

Reg.Part.n°4518.

Riferito limitatamente a: Comune di Borghetto Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 151, subalterno 701; Foglio 8, mappale 151 subalterno 702; Foglio 8, mappale 152.

Note: Si precisa che alla presente trascrizione, risulta correlata l'Annotazione del 29-12-2023 ai nn. Reg.Gen.n°21783 e Reg.Part.n°2870 riguardante la Sentenza di Condanna Esecutiva a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**.

5 - VALORE	
Valore di stima	<u>€ 265.730,00</u>
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	€ 39.859,50
Riduzione monetaria: Decurtazione per regolarizzazione catastale	€ 1.109,00
Riduzione monetaria: Decurtazione per regolarizzazione urbanistico/edilizia	€ 7.000,00
Riduzione monetaria: Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Valore al netto delle decurtazioni	<hr/>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	<u>€ 217.761,50</u>

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

il perito
Dott. Ing. Walter Ferrari