

MAURIZIO DANTE BONA'

GEOMETRA

VIA CASE BRAILA, 1/C - 26812 – BORGHETTO LODIGIANO (LO)

TEL. 037180291- e-mail: studiotecnico bona@gmail.com -

TRIBUNALE DI LODI

**Esecuzione Forzata
promossa da:**

e per essa *****

N. Gen. Rep. 34/26

Giudice Dott. MASSIMO CAPOBIANCO

Custode Giudiziario Avv. Chiara Gigliotti

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A PRIVACY

1 - DESCRIZIONE DEI BENI

A) Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di appartamento sito in Castelgerundo (LO)
Via P. Nenni, 6.

Composto da disimpegno centrale, soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi.

Posto al piano rialzato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 101,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 4, mappale 43, subalterno 1, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5, piano T, rendita: € 253,06

Coerenze all'intorno: cortile comune; altro appartamento; vano scala comune.

B) Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di box ad uso autorimessa sito in Castelgerundo (LO)
Via P. Nenni, 6.

Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 29,00**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 4, mappale 43, subalterno 10, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 25,00, piano S1, rendita: € 77,47.

Coerenze all'intorno: cortile comune; vano scala comune; altro box; cortile comune

Occorre precisare che al piano seminterrato è stato riscontrato un locale di sgombero, il quale costituisce un bene comune del condominio, intestato pro-quota ai proprietari delle unità immobiliari. La quota di comproprietà riferibile all'unità immobiliare oggetto di stima, pari a 1/6, non risulta tuttavia ricompresa nel pignoramento e rimane pertanto estranea alla procedura esecutiva.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 4, mappale 43, subalterno 13, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 10,00, piano S1, rendita: € 15,49.

Gli immobili di cui trattasi sono stati oggetto di VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 11/10/2018 L.R. 11/12/2017 N. 29 (n. 5/2018), provenienti dal Comune di Camairago (B456), sono stati trasferiti al Comune di CASTELGERUNDO sezione CAMAIRAGO (M393A).

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale risulta agli atti la seguente pratica edilizia:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Camairago (Lo) P.E. n. 7/82 del 19/03/1982 Prot. N. 70
- Dichiarazione di Abitabilità P.E. n. 7/82 del 14/11/1983 Prot. N. 70

Conformità urbanistica:

relativamente all'appartamento nessuna difformità.

Nel box è assente il tramezzo interno previsto nel titolo assentito. La difformità, priva di effetti su volume e destinazione d'uso, è regolarizzabile tramite SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR 380/2001.

Costi stimati di regolarizzazione e oneri tecnici: € 2.500,00.

Si precisa fin da ora che i provvedimenti edilizi per sanare e/o regolarizzare gli abusi e/o le difformità rilevate, la quantificazione delle relative sanzioni e/o degli oneri aggiuntivi, dovranno comunque e sempre essere esaminati nel dettaglio con i Tecnici dell'Ufficio Comunale preposto e/o con le Autorità competenti territoriali.

Conformità catastale:

nessuna difformità

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

***** e ***** (in regime di comunione legale dei beni) proprietari in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott***** in data 03/04/2006 ai nn. 41762/10873, trascritto a SPI di Cremona in data 24/04/2006 ai nn. 4283/2441

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati liberi. L'accesso è avvenuto in modo forzoso.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- **Iscrizione per ipoteca in rinnovazione** (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** a firma Notaio Dott. ***** in data 03/04/2006 ai nn. 41763/10874, iscritta a SPI di Cremona in data 27/03/2026 ai nn. 2856/509

- **Iscrizione originaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** a firma Notaio Dott. ***** in data 03/04/2006 ai nn. 41763/10874, iscritta a SPI di Cremona in data 24/04/2006 ai nn. 4284/922

Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 18/02/2026 al n. 331, trascritto a SPI di Cremona in data 04/03/2026 ai nn. 1962/1415

5 - VALORE

Valore di stima	Euro 65.253,00
Decurtazioni:	
1) riduzione del valore del 15%	Euro 9.787,95
2) Decurtazione per regolarizzazione urbanistica e catastale	Euro 2.500,00
Valore al netto delle decurtazioni	Euro 52.965,05

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

Il Perito
Geom. M.D. Bonà

