

ING. BRUNILDE CORNALBA

c/o A&B ENGINEERING ING. BRUNILDE CORNALBA ING. EMANUELE D'AMBROSIO
Corso Giuseppe Mazzini, 39 - 26900 Lodi
Tel. 0371 439044
C.F. e P.IVA 06986160965
www.aebstudiotechico.it

TRIBUNALE DI LODI
Esecuzione Forzata promossa da:

Promossa da

contro

N. Gen. Rep. 177/2024

Giudice dott.ssa Giulia Isadora Loi
Custode Giudiziario Dott.ssa Alessandra Valdameri

-oOo-
PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ALLEGATO A
Maggio 2025

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento al piano secondo di un condominio di quattro piani fuori terra sito in comune di Codogno (LO) – Viale Guglielmo Marconi, 3.
L'appartamento il cui accesso avviene dal vano scala condominiale con ascensore, è composto da soggiorno, cucinotto, tre camere da letto e tre balconi, oltre ad una cantina posta al piano seminterrato.
L'appartamento è in sufficiente stato di conservazione,
All'unità immobiliare in oggetto spettano 56,27 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di 125 mq (comprensiva di balcone e cantina).
Identificato al catasto fabbricati del comune di Codogno (LO) come segue:
- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- Foglio 26 Particella 34 Subalterno 5, categoria A/3, classe 4, superficie mq. 117, vani 6,5 piano 2-S1, rendita: euro 312,53.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA

Conformità urbanistico edilizia:

Appartamento: **Non conforme.**

Si specifica che a mezzo portale inPratica è stato possibile reperire due pratiche edilizie (Pratica edilizia n. [REDACTED] e DIA n. [REDACTED]), ma non si riesce a confermare che la DIA del [REDACTED] sia riferita al bene oggetto di pignoramento in quanto riporta dati contrastanti e confusi, detta perplessità è stata anche confermata dal tecnico comunale.

Si può affermare che lo stato dei luoghi differisce

- da entrambe le pratiche per quanto riguarda la posizione del tavolato di separazione tra i due disimpegni.
Detta difformità è regolarizzabile mediante presentazione SCIA in sanatoria (**che ammonta ad € 1.500,00 comprensivo di iva e contributi di legge più sanzione comunale che ammonta ad € 1.000,00**).
- solo dalla DIA del 2007 per quanto riguarda il muro del cucinotto, sempre che si possa confermare che detta pratica coinvolga il bene oggetto della presente.



Detta difformità, se confermata, potrà essere regolarizzata demolendo il tavolato del cucinotto (detta situazione incerta influirà sul valore del bene).

Si evidenzia che non vi è il rispetto del regolamento locale di igiene in quanto il servizio igienico non è fisicamente separato dalla zona giorno (mancanza porta).

Costo del ripristino del vano per la posa del serramento di separazione della zona giorno dal bagno, fornitura e posa della porta € 1.500,00 iva compresa

Cantina: **Conforme**.

Conformità catastale:

Appartamento: **Non Conforme**. Differente realizzazione del tavolato di separazione tra i due disimpegni.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione DOCFA (*che ammonta ad € 1.300,00 comprensivo di iva e contributi di legge*).

Cantina: **conforme**.

Pratiche edilizie

tipologia pratica	Numero/data	note
Pratica Edilizia	n. [redacted] del [redacted]	Costruzione edificio
Agibilità	n. [redacted] del [redacted]	
Pratica edilizia	n. [redacted] del [redacted]	realizzazione recinzione
DIA	Prot. [redacted] del [redacted]	varianti interne <i>Detta pratica non è certo sia riferita all'immobile oggetto della presente</i>

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETÀ ED ALTRO

23/07/2008 ad oggi

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/1) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], proprietario in forza di atto di compravendita notaio Annunziata Grazia del [redacted] rep [redacted] e trascritto il [redacted] ai nn. [redacted].

dal 15/11/2007 al 23/07/2008

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/1) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], proprietario in forza di atto di divisione notaio [redacted] del [redacted] rep [redacted] e trascritto il [redacted] ai nn. [redacted].

dal 30/03/1974 al 15/11/2007

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/6 e quota di nuda proprietà 1/12) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/6 e quota di nuda proprietà 1/12) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietari in forza di denuncia di successione registrata il [redacted] al n. [redacted] Codogno e trascritta il [redacted] ai nn. [redacted] devoluta per legge e intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/2 e quota di usufrutto 1/6) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] che ha edificato l'immobile sul terreno acquistato con atto del Notaio [redacted] del [redacted] n. [redacted] e trascritto in data [redacted] ai numeri [redacted]. Accettazione tacita di eredità del [redacted] rep. [redacted] e trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted].

La trascrizione di accettazione tacita di eredità del [redacted] numero di repertorio [redacted] trascritta il [redacted] ai nn. [redacted], a favore di [redacted] contro [redacted], ad oggi relativa ad un bene identificato catastalmente al NCEU del Comune Codogno al Fg 26 Particella 34 Sub 6, non oggetto della presente procedura. Detta trascrizione dovrà essere estesa anche al bene di cui al Fg 26 Particella 34 Sub 5.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] con sede a [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a firma di Notaio [redacted] del [redacted] n. rep. [redacted] iscritta il [redacted] ai nn. [redacted].

Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] a firma del Tribunale di Lodi del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

5 - VALORE

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€	105.672,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.	€	100.372,00

il perito
Ing. Brunilde Cornalba

