TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

promossa da:

BPER BANCA S.P.A.

N. Gen. Rep. **57 / 26**

Giudice Dott.sa. Maria Rullo

Custode Giudiziario avv. Alessandra Ercoli

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

In comune di Tavazzano con Villavesco via Gramsci 27 (in precedenza civico 31) **piena proprietà per la quota di 1/1** di abitazione unifamiliare al piano primo di un maggior edificio condominiale (denominato Condominio Le Rose) di complessivi quattro piani fuori terra, oltre a cantina e autorimessa a piano terra. Nel complesso risulta in discreto stato di manutenzione con impianti funzionanti ma privi delle certificazioni.

Il complesso immobiliare risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tavazzano con Villavesco come segue:

- Abitazione: **foglio 12 particella 256 subalterno 25**, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, piano S1-T, rendita: euro 238,60 – scheda catastale presentata in data 17-04-1964 prot. 1166
- Autorimessa: **foglio 12 particella 256 subalterno 6**, categoria C/6, classe 2, mq 14, rendita: euro 36,88 – scheda catastale presentata in data 17-04-1964 prot. 1159

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dalle ricerche compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tavazzano con Villavesco risulta che l'immobile è stato costruito in forza di Nulla Osta rilasciato dal comune di Tavazzano con Villavesco in data 19-10-1965. L'Abitabilità è stata rilasciata in data 30-12-1963.

L'unità immobiliare risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente catastale.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' E ALTRO

PROPRIETA': Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita in data 31/07/2006 notaio ********** rep 159783/53754 trascritto a Lodi in data 12-08-2006 ai n.ri 20416/11745.

STATO DI POSSESSO: L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società Cooperativa A.R.L. con sede in Modena (codice fiscale 01153230360) contro debitori esecutati, a firma notaio Lorenzo Stucchi in data 31-07-2006 rep 159784/53755, iscritta a Lodi in data 12-08-2006 ai n.ri 5339/20417
importo ipoteca: euro 252.000,00
importo capitale: euro 140.000,00
Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

Ipoteca legale (Attiva) a norma art.77 DPR 29-09-1973 n.602 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano (codice fiscale 07244730961) a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 26-01-2012 rep 1081/6812 contro ********** nato a Porto Torres (SS) il 30-07-1965 codice fiscale CNDGVN65L30G924Q iscritta a Lodi in data 09-02-2012 rep 2490/299
importo ipoteca: 3.084.246,50
importo capitale: 1.542.123,25
Colpisce 1/ 2 dei beni oggetto della presente relazione

Ipoteca di rinnovazione (Attiva) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società Cooperativa A.R.L. con sede a Modena (codice fiscale 01153230360) contro debitori esecutati, a firma notaio ********** in data 31-07-2006 rep 159784/53755, iscritta a Lodi in data 13-04-2026 ai n.ri 1379/6186
importo ipoteca: euro 252.000,00
importo capitale: euro 140.000,00
Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BPER BANCA S.P.A.** con sede in Modena (codice fiscale 01153230360), contro debitori esecutati a firma di Tribunale di Lodi in data 28-03-2026 rep 925/2026 trascritto a Lodi in data 10-04-2026 ai n.ri 4092/6106.

5 - VALORE DEGLI IMMOBILI

Ubicazione:	piano seminterrato/rialzato/primo
Superficie lorda totale:	mq. 109, - sup comm mq. 94,00
Vetustà:	circa 60 anni
Valore di stima per intero dell'immobile:	Euro 121.485,00.
Decurtazioni:	

- riduzione forfettaria del valore del 15% sul valore di stima per intero dell'immobile
- costi per regolarizzazione urbanistica

Valore decurtazioni dell'immobile: Euro 18.222,75.

Valore al netto delle decurtazioni (arrotondato): Euro 103.000,00.

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