

Geom. Nicola Paciulli con studio in Melegnano (MI)
20077 Via Vittorio Veneto n°59
Tel. 02/9837220 Fax 02/98129924

TRIBUNALE DI LODI
Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 142/2025

Giudice dott. M. Capobianco
Custode Giudiziario avv. C. Gavezzotti

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A PRIVACY

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'**abitazione** sita in Comune di Lodi - (LO) – Via Gian Battista Marchesi n. 3, **piano quarto**.

Costituita da un disimpegno d'ingresso, da un ripostiglio, da un soggiorno, da un primo balcone da cui si accede dal soggiorno e dalla cucina, da una cucina abitabile, da un disimpegno "notte", da una cameretta da cui si accede ad un secondo balcone, da una camera da letto matrimoniale e da un bagno. L'abitazione si trova al quarto piano senza ascensore.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda esterna di circa m² 86,21, che si arrotondano a **m² 86,00**.

Identificata in catasto: intestata a **Timis Petru e Timis Ana** proprietari in ragione di 3/6 ciascuno in regime di comunione dei beni, fg. **63**, mapp. **89**, sub.**23**, cat. **A/3**, cl. 5, vani 5, sup. catast. tot. 85 m², via Gian Battista Marchesi n. 3, piano 4, R.c. € 348,61.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord cortile comune, a Est abitazioni di terzi e vano scale comune, a Sud area comune, a Ovest mapp. 87 di proprietà di terzi.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il **box auto** sito in Comune di Lodi - (LO) – Via Gian Battista Marchesi n. 3 **piano terra**.

Costituito da un unico locale ad uso autorimessa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 20,00 che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili (0,50) è di circa **m² 10,00**.

Identificato in catasto: intestata a **Timis Petru e Timis Ana** proprietari in ragione di 3/6 ciascuno in regime di comunione dei beni, fg **63**, mapp. **89**, sub. **15**, cat. **C/6**, cl. 6, consistenza 16 m², sup. catastale m² 16, Via Gian Battista Marchesi n. 3 , piano T., R.c. € 113,21

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 2 e 2.1).

Coerenze del box auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord cortile comune, a Est box auto di proprietà di terzi, a Sud altra u.i.u., a Ovest mapp. 87 di proprietà di terzi.

Si allega copia dell'estratto di mappa catastale del Comune di Lodi (LO), fg. 63, mapp. 89, in cui sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 3).

È normale lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione e, discreto, per il box auto.

2 - PRATICHE EDILIZIE

La richiesta di accesso agli atti di fabbrica formulata al Comune di Lodi – ufficio tecnico – non ha prodotto risultati, inteso che per il fabbricato e per le unità immobiliari oggetto di accertamento non sono reperibili Titoli abilitativi edilizi nell'archivio di detto Comune. Si allega alla presente copia della Certificazione di irreperibilità pratiche ricevuta a mezzo PEC in data 05/02/2026 cui è allegata detta Certificazione recante la data del 28/01/2026 Rif. 91198/2025 – Cat. 06 Cl. 03 F.7/0 (cfr. all. 5).

3 - CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

- **Per l'abitazione: Non conforme**

Si premette che la richiesta di accesso agli atti di fabbrica formulata al Comune di Lodi – ufficio tecnico – non ha prodotto risultati, inteso che per il fabbricato e per le unità immobiliari oggetto di accertamento non sono reperibili Titoli abilitativi edilizi nell'archivio di detto Comune. Si allega alla presente copia della Certificazione di irreperibilità pratiche ricevuta a mezzo PEC in data 05/02/2026 cui è allegata detta Certificazione recante la data del 28/01/2026 Rif. 91198/2025 – Cat. 06 Cl. 03 F.7/0 (cfr. all. 5).

In mancanza di Titoli abilitativi edilizi non è possibile attestare la conformità o la non conformità edilizia della costruzione e dell'abitazione.

Nel caso di specie occorre fare riferimento all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, che prevede, in mancanza/smarrimento dei titoli abilitativi edilizi, il riferimento alle informazioni catastali di primo impianto.

Dalla scheda catastale d'impianto, le unità immobiliari in oggetto, risultano denunciate al N.C.E.U il 22/06/1964.

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la scheda catastale d'impianto si rilevano le seguenti difformità:

- chiusura della porta di collegamento tra il disimpegno e il locale cucina;
- apertura di una porta ad arco e ripiano tra il soggiorno e la cucina;
- demolizione di parete e porta nel primo disimpegno d'ingresso unendo così i due disimpegni;
- realizzazione di controsoffitto ad altezza di circa mt. 2,54 nel nuovo e unico disimpegno;
- realizzazione di controsoffitto di circa 1/3 del locale soggiorno;
- altezza interna dei locali di mt 2,85 circa, anziché di mt. 3.00 dichiarati nella scheda catastale;
- spostamento della finestra della camera da matrimoniale dal lato Ovest al lato Nord.

- **Per il box per auto: Non conforme**

Per il box auto valgono le medesime considerazioni sopra riportate per l'abitazione, circa i titoli abilitativi edilizi.

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la scheda catastale si rileva differente altezza interna del locale che in fatto è di circa mt 2,25 a fronte di mt 2.19 indicata.

Le sopra elencate difformità sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di costruire in sanatoria o pratica equipollente.

Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione saranno determinati dall'ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del permesso che regolarizza le difformità, secondo le disposizioni al momento vigenti. Indicativamente si stimano € 1.100,00 per l'oblazione e diritti di segreteria ed € 2.500,00 per le spese tecniche.

4 - CONFORMITA' CATASTALE

- Per l'abitazione: Non conforme

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la scheda catastale si rilevano le medesime difformità di cui al punto 4.3.1.

- Per il box per auto: Non conforme

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la scheda catastale si rilevano le medesime difformità di cui al punto 4.3.1.

L'intestazione catastale dei beni è conforme.

5 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

- **Timis Petru e Timis Ana** proprietari per la quota l'intero (1000/1000) in regime di comunione legale dei beni secondo la legge rumena dal 30/06/2011 ad oggi in forza atto di compravendita a firma del Notaio dott.ssa **Patrizia Codecasa** del 30/06/2011 rep.46905/24989, trascritto a Lodi in data 27/07/2011 ai nn.12941/7488. Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 7).

Stato di possesso:

Occupato dai debitori.

Custode Giudiziario nominato: **avv. Cristina Gavezzotti**, con studio in Lodi (LO), via Solferino n.18, tel. 0371/423141.

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Unicredit S.p.A.** - a firma del Notaio dott.ssa Patrizia Codecasa del 30/06/2011 rep. 46906/24990, iscritta a Lodi in data 27/06/2011 ai nn. 12943/3013.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Condominio Eden** - a firma del Tribunale di Lodi in data 25/08/2025 rep. 2785, trascritto a Lodi in data 17/09/2025 ai nn. 15946/10696.

7 - VALORE

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima

€ 187.200,00

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

€ 28.080,00

forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme: Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.100,00**

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 159.120,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente: **€ 154.020,00**

Melegnano, 06 febbraio 2026

Il perito
geom. Nicola Paciulli