

ing.Silvia Croce  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi n.221  
C.T.U. Albo Nazionale - Tribunale di Lodi n.11  
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-2009009  
Certificatore Energetico Regione Lombardia n.7758  
Via Buonarroti n.13 - 26841 Casalpusterlengo (LO)  
P.IVA 11377790156 C.F.: CRC SLV 68H67 G535M  
tel.-fax 0377 832144 cell. 338 7009009  
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

**TRIBUNALE DI LODI**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N. Gen. Rep. 110/25**

**LOTTO 1**

Giudice: Dr. Massimo Capobianco  
Custode Giudiziario: avv. Maurizio Bianchini

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO  
**ALLEGATO A – COPIA PRIVACY**

1 – Descrizione del bene

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento mansardato al piano terzo della scala G di piazza Fratelli Cattaneo n.17 in complesso condominiale avente accesso pedonale e carraio da Largo Caccia Dominioni nn. 1A, 1B e 1C e da via De Gasperi snc in San Zenone al Lambro  
E' composto da composto da due locali, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, servizio e balconi con annesso vano cantina al piano interrato.

Superficie balconi	mq	4,20
Superficie cantina non collegata	mq	21,60
Superficie mansarda hmin 1,80	mq	56,60
sommano mq		82,40

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

Foglio 4 particella 911 sub.9 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 3,5 vani - superficie

catastale totale 62 mq – escluse aree scoperte 61 mq – rendita € 198,84;

Largo Caccia Dominioni n. SC scala G - piano S1 – 3 (NOTA: all'anagrafe piazza fratelli Cattaneo n.17 scala G)

dati derivanti da: Variazione del 29.05.2007 pratica n.MI0498042 in atti dal 29.05.2007 variazione di classamento (n.42465.1/2007)

Coerenze in contorno:

appartamento: parti comuni da due lati, appartamento sub.10, vano scala comune (sub 2), parte comune;

cantina: vano scala comune (sub 2) cantina sub 10, corridoio comune (sub 2), cantina sub 8, via De Gasperi, mapp.895

*NOTA: La planimetria catastale attuale è quella protocollata al n.MI0346594 del 29.05.2006 per ULTIMAZIONE LAVORI E DIVISIONE*

2 – Conformità edilizia
-------------------------

2.1 La scrivente ha provveduto a presentare richiesta di accesso agli atti al Comune di San Zenone al Lambro in data 19.11.2025 a cui è seguito l'invio tramite link delle seguenti pratiche edilizie:

P.za Cattaneo – Lotto 3 - DIA2004-n.3938

P.za Cattaneo – Lotto 3 – DIA2005-n.2067 (rec. sottotetti)

P.za Cattaneo – Lotto 3 – DIA2006-n.3340 (var. finale)

P.za Cattaneo – Lotto 3 – Dichiarazione di agibilità

P.za Cattaneo – Lotto 3 ed D. – Legge 10-1991

Dal confronto dello stato dei luoghi con le tavole grafiche allegato alla Pratica Edilizia n. DIA2006-n.3340 (var. finale) si rileva che sono state riscontrate lievi differenze tra le misure dei locali riportate nel progetto rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, tutte rientranti nelle tolleranze costruttive indicate dall'art.34 bis del DPR 06.06.2001 n.380, fatta eccezione per appartamento: difformità consistenti in

- o mancata realizzazione lucernario locale soggiorno. Ne segue il mancato rispetto del rapporto aero-illuminante minimo indicato dal Regolamento d'igiene
- o realizzazione lucernario locale bagno in diversa posizione e di minori dimensioni. Ne segue il mancato rispetto del rapporto aero-illuminante minimo indicato dal Regolamento d'igiene

cantina: difformità consistente in

- o maggior altezza interna rilevata m.2,55 in sostituzione della indicata sulle tavole grafiche m.2,40

Sanabili mediante:

appartamento: rimessa in pristino e/o realizzazione finestre minime in copertura al fine di assicurare il rapporto aero-illuminante del locale soggiorno e locale bagno

cantina: trattandosi di superficie completamente interrata non incide sulla volumetria. Si evidenzia che la documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico non contiene alcun dato in merito alla determinazione della volumetria edificata

Costi di regolarizzazione

appartamento: i lucernari sono installati in copertura ed il tetto è parte comune, come indicato nel Regolamento Condominiale all'art.1. La regolarizzazione, onere dell'unità immobiliare, dovrà essere autorizzata con Assemblea Condominiale.

Complessivamente si stimano

- o costi per opere € 4.830,00 oltre iva
- o costi tecnici € 3.750,00 oltre oneri previdenziali e iva
- o sanzione € 1.000,00

così per un totale stimato di € 11.000,00 € oltre oneri previdenziali e iva

3 – Diritti reali – comproprietà ed altro
---

### 3.1 Proprietà

Dal 28.07.2006 ad oggi

\*

dal giorno 28.07.2006 in forza di atto di compravendita a firma notaio \* in data 28.07.2006 al n. rep.15123/6441, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 08.08.2006 ai nn.20005/11525

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di San Zenone al Lambro foglio 4 particella 911 sub 9, foglio 4 particella 915 sub 721*

### 3.2 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo avvenuto il 18.11.2025 gli immobili sono risultati occupati in forza di contratto di locazione

La scrivente perito ha provveduto in data 21.11.2025 ad inviare all'Agenzia delle Entrate richiesta di eventuali contratti in essere e sollecitato riscontro in data 28.01.2026. Alla data di stesura della presente mi è stato comunicato che nella banca dati è presente:

- o Richiesta di registrazione del contratto di locazione n.2221 serie 3T stipulato il 30.05.2023 e registrato il 13.06.2023 presso l'UT Lodi e relativo ad immobile ad uso abitativo nel Comune di San Zenone al Lambro foglio 4 particella 911 sub 9.

Durata: 4 (+4) anni con decorrenza dal 15.06.2023. Eventuale disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della scadenza del 14.06.2027

Canone 5.760,00 €/anno oltre spese condominiali corrispondenti a 1.104,00 €/anno salvo conguaglio

Verifica congruità del canone: canone congruo a fronte della valutazione determinata e dei saggi annui pubblicati dall'ultimo OMI 2025/1

#### 4 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

##### 4.2.1 Iscrizioni:

4.2.1.1 Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di \* contro \*, a firma del notaio \* in data 28.07.2006 al n. rep. 15124/6442, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 08.08.2006 ai nn. 20006/5191

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di San Zenone al Lambro foglio 4 particella 911 sub 9*

4.2.1.2 Ipoteca conc. Amministrativa / Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di \* contro \*, a firma dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione in data 26.04.2022 al n. rep. 17848/6822, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 27.04.2022 ai nn. 7113/1453

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di San Zenone al Lambro foglio 4 particella 911 sub 9*

4.2.1.3 Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di \* contro \* a firma del Tribunale di Lodi in data 02.09.2021 al n. rep. 881, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 09.06.2022 ai nn. 10310/2087

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di San Zenone al Lambro foglio 4 particella 911 sub 9*

##### 4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \* contro \* a firma del Tribunale di Lodi Unep in data 06.06.2025 al n. rep. 1861, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 15.09.2025 ai nn. 15794/10607

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di San Zenone al Lambro foglio 4 particella 911 sub 9*

#### 5 – Valore

Valore per la quota di 1/1 di piena proprietà di appartamento mansardato con cantina	€ 80.000,00
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 12.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 11.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore della quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 57.000,00
Casalpusterlengo, 09 marzo 2026	

Il perito  
Ing Silvia Croce