

LORENZO NEGRINI

G E O M E T R A

Dottore in Giurisprudenza

Cell.339.36.88.267 - e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it - TEL./FAX. 0371.91.921

VIA ROZZA N°10 - 26866 SANT'ANGELO LODIGIANO

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI LODI N°395 – CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI LODI N.40

C.F.: NGR LNZ 62H14 F205B - P.IVA 02938680960

TRIBUNALE DI LODI SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. 122/2024

- Lotto 1 -

Giudice: Dr. Massimo CAPOBIANCO
Custode Giudiziario: Dr. Pierluigi CARABELLI
-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- 1.1 Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Codogno (LO), Via Garibaldi n. 8.
Trattasi di appartamento accessibile dal cortile interno - quest'ultimo di proprietà di terzi - e composto da soggiorno con cucina al piano primo collegati da scala interna alla camera con bagno posti al primo secondo.
Identificato al Catasto Fabbricati come segue.
Foglio 25 mappale 177 subalterno 509 - Categoria: A/3 - Classe: 3 - Consistenza: 2,5 vani - Superficie catastale totale: 67 m² – Superficie escluse aree scoperte 67 m² - Rendita: Euro 103,03 – VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 8 Piano 1-2

2 - CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

- 2.1 **Ante 1967:** *il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 così come indicato anche negli atti di trasferimento.*
- 2.2 **P.E. 125/1987:** *per ristrutturazione di fabbricato residenziale e commerciale. La domanda è stata presentata in data 22/08/1987 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 26/11/1987 con n.13289 di prot.*
- 2.3 **P.E. 125/1987 var:** *per variante alla P.E. 125/1987. La domanda è stata presentata il 27/03/1990 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 13/06/1990 con n.5545 di prot.*
- 2.4 **P.E. 102/2006:** *per la costruzione di un pergolato in legno autoportante. Il manufatto è collocato nel cortile comune.*

Il permesso di costruire in sanatoria è stato rilasciato dal Comune di Codogno il 24/05/2006 con n.102/2006 di pratica e n.9800 di protocollo. La sua legittimità è tuttavia in discussione, essendo in corso di spedizione un'Ordinanza di demolizione da parte del Comune per violazione della normativa sulle distanze dai fondi vicini. Fonte: Ufficio Tecnico Comunale.

2.5 **P.E. 109/2018:** per cambio parziale d'uso senza opere da residenziale a commerciale. La Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) è stata registrata presso l'Ufficio Tecnico Comunale con n.109/2018 di pratica. La pratica edilizia non ha poi avuto corso per le unità immobiliari oggetto di stima.

2.6 **P.E. 448/2021:** per sanatoria edilizia relativa a difformità planimetriche rispetto ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia del 13/06/1990 n.5545;
- Denuncia d'Inizio Attività (DIA) del 16/06/2003 n.18165.

La Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) è stata protocollata al SUAP di Codogno in data 22/12/2021 con n. REP_PROV_LO/LO-SUPRO/0392789 – codice pratica **08714540153-22122021-1354**

2.7 **P.E. Abitabilità:** non è stato reperito il Certificato presso l'Ufficio Tecnico Comunale

2.8 **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna difformità riferita all'unità immobiliare.

Sono state rilevate difformità a livello condominiale quali:

- la copertura del pergolato costruito sul cortile comune e oggetto di sanatoria limitatamente alla costruzione del pergolato (che per sua natura è privo di copertura). Per detto manufatto è stata Emessa Ordinanza di rimozione della copertura per riportarlo allo stato originario autorizzato. Contrariamente a quanto indicato nel citato provvedimento, lo stesso insiste su parte del cortile comune e riguarda pertanto tutti i proprietari del complesso di cui è parte l'unità immobiliare in esame, non soltanto l'attività commerciale ivi indicata.
- La modifica della facciata in corrispondenza delle aperture che collegano il ristorante – estraneo alla Procedura – con il cortile comune sono state oggetto di Pratica Edilizia n.448/2021.

Si segnala che è stata emessa dal Comune di Codogno un'Ordinanza in data 11/02/2019 in questi termini:

“ordina

ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.380/2001 e succ. mod. ai proprietari, la rimozione dell'assito in legno e del telo posizionati a copertura del pergolato aperto esistente nell'area di pertinenza di una unità immobiliare ad uso commerciale situata a Codogno (CO) in Via Garibaldi n.8, in quanto trattasi di interventi eseguiti in assenza del necessario titolo abilitativo di carattere edilizio e comportanti una variazione non ammessa:

- degli indici urbanistici (Superficie Coperta) stabiliti dal vigente P.G.T.;
- dei parametri igienico sanitari (Rapporti Areo-illuminanti) dei locali interni all'unità immobiliare stabiliti dal Titolo III del vigente R.L.I.

dispone pertanto

il ripristino, a cura e spese dei proprietari sopra individuati, dello stato dei luoghi coerentemente a quanto autorizzato con il permesso di costruire n. COS-011/2006

rilasciato in data 28 giugno 2006 (prot. n. 9800, pr. ed. n. 102/06), da effettuarsi entro il termine massimo di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della presente ordinanza e da documentare, entro i successivi 5 (cinque) giorni, depositando apposita documentazione fotografica presso il protocollo generale del Comune di Codogno

2.9 Conformità catastale: nessuna difformità

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

3.1 Proprietà

Debitrice Esecutata per l'intero proprietaria in forza di scrittura privata di compravendita in pari data n.42982/11740 di repertorio in autentica, trascritta a Lodi il 24.04.2007 al n.10148/4976;

3.2 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo fatto in data 29/01/2026 l'immobile è risultato occupato in forza di contratto di locazione della durata 4+4 a far data 01.01.2026 con prima scadenza 02.01.2002 ed un canone annuo pari a 4.800 Euro

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

4.1 **Iscrizioni:**

4.1.1 *L'ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento in forza di atto in data 19/09/2003 n.38575/8914 di repertorio, iscritta a Lodi il 20/10/2003 ai nn.20814/5193, **ha perso efficacia ex art.2847 codice civile** perché non rinnovata nel termine di vent'anni dalla sua iscrizione.*

4.2 **Pignoramenti:**

4.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili con atto Giudiziario Tribunale di Lodi in data 28/05/2024 n.2057 di repertorio, trascritto a Lodi il giorno 08/07/2024 ai nn.11364/8003

4.3 **Altre trascrizioni:** nessuna

5 - VALORE

ID	Immobile	Superficie virtuale	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento	63.00	€ 66'500,00	100%	€ 66'500,00

Pari a €/mq 1.055,55

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima

5.1.1 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:

- € 9.975,00

5.1.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

Nessuna

5.1.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
5.1.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

5.2 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 56.525,00
---	--------------------

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

Sant'Angelo Lodigiano, 21/05/2026

Il perito
NEGRINI Geom. LORENZO GUIDO PIO