

NEGRINI ANTONINO

ARCHITETTO

26866 MARUDO (LO) – VIA ROMA, 32
TEL./FAX 0371228289 e-mail antoninonegrini@alice.it
ALBO PROVINCIA LODI N°182- CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI LODI N.52.
COD. FISC. NGR NNN 64M04 F205T – PART. IVA 10730200150

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione forzata

N. Gen. Rep. **010/2026**

LOTTO 1

Giudice: Dr. Massimo CAPOBIANCO
Custode Giudiziario: Avv. Alice GHIANDA

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- 1.1** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio, sito in Livraga, Via Giuseppe Garibaldi n.57.
E' composto da un locale con vetrina e un bagno disimpegnato al piano terreno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 34** circa.
Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
Foglio 7 mappale 52 sub.2 - Categoria: C/1 - Classe: 5 - Consistenza: 27 mq -
Superficie catastale totale: 30 mq - Rendita 539,65 – VIA GARIBALDI Piano T

2 - CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

- 2.1 P.E. 78/1967:** per la costruzione di un fabbricato residenziale.
Il Nulla Osta è stato rilasciato in data 15/06/1967 con n.78/1967 di pratica.
- 2.2 Abitabilità 1968:** il certificato di abitabilità è stato rilasciato il giorno 08/05/1968
- 2.3 P.E. 484/1991:** per opere di straordinaria manutenzione.
La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 20/12/1991 con n.3051 di protocollo.
- 2.4 Agibilità 1993:** riferita alle opere oggetto di Concessione Edilizia 484/1991.
Il provvedimento è stato rilasciato in data 06/04/1993 con n.177/93 di protocollo

2.5 Conformità urbanistico-edilizia:

Sono stata rilevate seguenti difformità

- a. Il negozio si trova in una consistenza diversa da quanto autorizzato, in quanto lo stesso deriva dal frazionamento di un negozio più grande (che ha generato il negozio oggetto di pignoramento) e da un'altra unità immobiliare indicata nell'ultima pratica esaminata come appartamento.
- b. Rispetto all'ultima pratica presentata, il disimpegno del bagno, il bagno e la finestra, hanno misure diverse da quelle indicate in progetto.
- c. E' stato realizzato un soppalco sopra il locale bagno con funzione di ripostiglio in quota, non indicato nella pratica edilizia.
- d. La dimensione della vetrina è diversa da quella indicata nell'ultimo progetto.

Sanabili mediante:

SCIA (Segnalazione Certificata d'Inizio Attività) in Sanatoria, in quanto il frazionamento è avvenuto senza pratica edilizia e per sanare le altre modifiche sopra elencate. Sarà inoltre necessario dotare di antine scorrevoli il soppalco sopra il bagno.

2.6 Conformità catastale:

Le altezze rilevate in corso di sopralluogo non corrispondono con quelle indicate sulla planimetria catastale.

Non è rappresentato il piano soppalco.

Sanabili mediante:

Nella fattispecie, le altezze non incidono sulla rendita catastale così come il piano soppalco che ha altezza massima inferiore a 1,50m.

Richiamato l'art.3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio 09/07/2010 n.2, non è pertanto necessario procedere con l'aggiornamento catastale.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO
--

3.1 Proprietà

Debitore proprietà 1/1 - dal 19/12/1991 in forza di **atto di compravendita** in pari data n.37522 di repertorio in autentica, trascritto a Lodi il 10/01/1992 ai nn. 521/429

3.2 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

4.1 **Iscrizioni:**

4.1.1 Ipoteca amministrativa derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo con atto in data 11/11/2016 n.696/13516 di repertorio, iscritto a Lodi il 15/11/2016 ai nn.17257/3215.

4.1.2 Ipoteca volontaria con atto in data 16/12/2005 n.22490/9459 iscritta a Lodi il 20/12/2005 ai nn.28550/8024 e rinnovata il 20/11/2025 ai nn.20802/4773.

4.2 **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili con atto in data 07/01/2026 n.4378 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 03/02/2026 ai nn.1438/994.

5 - VALORE

5.1 Negozio a una vetrina – Valore diritto e quota

(34 mq lordi pari a 34 circa commerciali)

€ 27'000,00

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	- € 4.050,00
5.1.2	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 6.500,00
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.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 16.450,00

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, 18/04/2026

Il perito
Arch. ANTONINO NEGRINI