
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

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

- Lotto 1 -

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

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. ANTONINO NEGRINI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lodi al n.182

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n.52.

C.F. NGRNNN64M04F205T – P.IVA N. 10730200150

con studio in Marudo (LO) – Via Roma, n.32

Telefono e fax 0371228289

e-mail: antoninonegrini@alice.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it



Beni immobile sito in LIVRAGA
Via Giuseppe Garibaldi n.57
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A 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:

Intestazione:

*** - proprietà 10000/10000

Descrizione:

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

Coerenze

Nord-est: la Via Garibaldi;

Sud-est: bene comune non censibile al sub.701;

Sud-ovest: altra unità immobiliare al sub.8;

Ovest: altra unità immobiliare al sub.3.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla DENUNCIA presentata in data 12/03/1993.

Riferimento allegati:

Allegato 3.1.3.3.1: estratto di mappa;

Allegato 3.1.3.3.2: planimetria catastale;

Allegato 3.1.3.3.3: elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale, periferica, con discreta possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali e agricole

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (m 350), Municipio (300 m), Banca (m.320), Negozi al dettaglio (350 m), Ufficio Postale (m 450).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi Ospedaletto Lodigiano 4 km
Borghetto Lodigiano 6 km
Casalpuusterlengo 10 km
Lodi 16 km

Collegamenti pubblici: Fermata autobus (m 350)
Casello Autostradale di Ospedaletto Lodigiano: 4 Km

3. STATO DI POSSESSO

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. Iscrizioni:**
- 4.2.1.1 Ipoteca amministrativa derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo – a favore di *** e contro *** – con atto in data 11/11/2016 n.696/13516 di repertorio, iscritto a Lodi il 15/11/2016 ai nn.17257/3215.
Capitale: € 35.062,58
Totale iscrizione: € 70.125,16
- 4.2.1.2 Ipoteca volontaria – a favore di *** e contro *** – 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.
Capitale: € 37.000,00
Totale iscrizione: € 55.500,00
- 4.2.2 Pignoramenti:**
- 4.2.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** contro *** proprietà 1/1 - 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.
- 4.2.3 Altre trascrizioni:** nessuna
- 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**
- 4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**
- 4.3.1.1 Sono state riscontrate le seguenti difformità:**
- 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.
 - Rispetto all'ultima pratica presentata, il disimpegno del bagno, il bagno e la finestra, hanno misure diverse da quelle indicate in progetto.
 - E' stato realizzato un soppalco sopra il locale bagno con funzione di ripostiglio in quota, non indicato nella pratica edilizia.
 - 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.
- Costi stimati di sanatoria:**
- | | |
|-------------------|------------|
| Sanzione | € 1.032,00 |
| SCIA in Sanatoria | € 2.537,60 |



Certificato di idoneità statica per il solaio del ripostiglio in quota	€ 1.015,04
Diritti di segreteria	€ 95,00
SCA "Agibilità"	€ 500,00
APE – Attestato di Prestazione Energetica	€ 634,40
Diritti di segreteria SCA	€ 95,00
Antine scorrevoli per chiudere il ripostiglio in quota	€ 500,00
TOTALE	€ 6.409,04

Che si arrotondano a € 6.500,00 (Euro seimilacinquecento/00).

4.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

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.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali:

Il fabbricato non è – al momento del sopralluogo – dotato di Amministratore Condominiale vero e proprio.

L'unità immobiliare è autonoma e non partecipa alle spese condominiali ordinarie ma solo a quelle straordinarie, al momento non presenti.

5.2 Il negozio è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura esecutiva singola*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 19/12/1991 ad oggi:

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

Nota: *il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato nell'attuale identificazione catastale dalla precedente proprietà:*

***.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 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.

7.2 Abitabilità 1968: il certificato di abitabilità è stato rilasciato il giorno 08/05/1968



7.3 P.E. 484/1991: per opere di straordinaria manutenzione.

La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 20/12/1991 con n.3051 di protocollo.

7.4 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.

Descrizione del negozio di cui al punto A
--

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:

Intestazione:

*** - proprietà 10000/10000

Descrizione:

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

Coerenze

Nord-est: la Via Garibaldi;

Sud-est: bene comune non censibile al sub.701;

Sud-ovest: altra unità immobiliare al sub.8;

Ovest: altra unità immobiliare al sub.3.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla DENUNCIA presentata in data 12/03/1993.

L'immobile è stato costruito negli anni 1967-1968

Il negozio ha un'altezza interna di 3,30m circa.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggua- glio	Valore equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	33,90	1,00	33,90
Totale		33.90		33.90

Nota:

La superficie equivalente è stata determinata secondo gli usi della CCIAA di Lodi.

Caratteristiche descrittive:**COMPONENTI****STRUTTURE**

Struttura perimetrale

Tipologia: muratura neoforato K

Nota: da fascicolo edilizio



<i>Fondazioni</i>	Tipologia: continue e plinti in calcestruzzo Nota: da fascicolo edilizio
<i>Strutture orizzontali</i>	Tipologia: Solai in latero-cemento Nota: da fascicolo edilizio
<i>Tetto</i>	Tipologia: a falde Orditura principale: latero-cemento Manto: tegole Wierer Nota: da fascicolo edilizio
<i>Tamponature</i>	Tipologia: laterizio
<i>Facciate</i>	Tipologia: intonaco tinteggiato
<u>COMPONENTI EDILIZIE</u>	
<i>Ingresso negozio</i>	Tipologia: portoncino a battente in legno e vetro;
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Materiale: legno tamburato
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Materiale: metallo e vetro-camera la vetrina e legno e vetro la finestra del bagno. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC e inferiate la finestra del bagno
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni Tipologia: piastrelle
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: negozio Tipologia: tinteggiatura
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: negozio Materiale: piastrelle in gres Ubicazione: bagno Materiale: piastrelle in ceramica
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Idraulico (impianto)</i>	Tipologia: sotto traccia Conformità: da verificare.
<i>Ascensore</i>	Assente
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: Autonomo Corpi scaldanti: caloriferi Alimentazione: metano Conformità: da verificare
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Assente
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia – 220v Conformità: da verificare



Riferimento allegati:

Allegato 3.1.3.1.1 – schema fotografico

Allegato 3.1.3.1.2 – fotografie

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

Lo stato dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo in data 09/04/2026

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al giorno 14/04/2026 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. *stima comparativa pluriparametrica MCA (Market Comparison Approach)*.

L'analisi ha coperto un arco temporale di sedici mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale stabile crescente pari al 6,1114% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dal Sito internet *Immobiliare.it* per il periodo considerato.

Nel citato arco temporale sono stati reperiti due *beni comparabili*. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia.

Riferimento allegati:

Allegato 1.1.3.9.1 – Scheda di valutazione.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del Comune di Livraga;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Piattaforma telematica *Stimatrix.it* per la ricerca dei beni comparabili;
 - Sito internet *Immobiliare.it*, per l'individuazione dell'andamento del mercato immobiliare nel tempo.
 - Atti di acquisto dei beni comparabili riepilogati nella Tabella che segue

Comparabile A	Comparabile B
Rep 3548/2555/2024 Notaio ***	Rep 64747/14217/2024 Notaio ***
Via Risorgimento n. 67/69	Via Risorgimento n. 57



8.3 Valutazione corpi**A. Negozio a una vetrina***Stima pluriparametrica MCA: Cfr. scheda di valutazione allegata*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie principale	33.90	€ 804.79	1	€ 27'282.41
Totale				€ 27'282.41
Valore arrotondato al migliaio				€ 27'000.00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	quota di di- ritto	Valore complessivo
A	Negozio	33.90	1	€ 27'000.00
Totale				€ 27'000.00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1	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
8.4.2	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 6.500,00
8.4.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
8.4.4	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
---	--------------------

Relazione lotto 001 creata in data 14/04/2026

Il perito
Arch. ANTONINO NEGRINI

