

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. **14/2026**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr. Massimo CAPOBIANCO
Custode Giudiziario: Avv. Chiara GIUSTIVI

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- 1.1 La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in casa di corte a Casalpusterlengo (LO) Via Gramsci n.42.
È composta da soggiorno-cucina, una camera, un bagno e balcone al piano primo oltre a un sottotetto non abitabile direttamente collegato con scala a chiocciola, composto da due locali oltre a ripostiglio impropriamente trasformato in bagno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 110 circa**.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Foglio 26 mappale 132 subalterno 508 - Categoria: A/3 - Classe: 4 - Consistenza: 5,5 vani - Superficie catastale totale: 75 mq - Totale escluse aree scoperte: 75 mq - Rendita: € 255,65 – Via Antonio Gramsci n. 42 Piano T-1-2
- 1.2 La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto scoperto sito in Casalpusterlengo (LO) Via Gramsci n.42.
È posto all'interno del cortile condominiale al piano terreno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 9 circa**.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
Foglio 26 mappale 132 subalterno 503 - Categoria: C/6 - Classe: 1 - Consistenza: 9 mq - Superficie Catastale Totale: 9 mq - Rendita: € 22,78 – Via Antonio Gramsci n.42 - Piano T.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

- 2.1 **P.E. ante 1967:** il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 come risulta anche dall'atto di acquisto del Debitore esecutato.
- 2.2 **P.E.1/1993:** per la ristrutturazione integrale di un fabbricato a uso uffici e abitazione.
La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 16/06/1993 con n.1/1993 di pratica e n. 220 di protocollo.
- 2.3 **Agibilità:** nel fascicolo edilizio messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico non risulta chiesto né ottenuto il Certificato di agibilità.
Alla data della presente Relazione, l'orientamento giurisprudenziale ritiene che l'assenza del provvedimento non inficia la vendita a condizione venga specificata la circostanza nell'atto di trasferimento.
- 2.4 **Conformità urbanistico-edilizia:**
Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A livello condominiale:

- a. Il vano scala è più lungo.
- b. Le finestre del sottotetto e quindi la facciata sono diverse per collocazione e dimensione.

Con riferimento all'unità abitativa:

- a. Il locale soggiorno-cucina è più piccolo perché non comprende una piccola porzione che è stata inglobata dal vano scala condominiale.
- b. Il balcone pertinenziale è più lungo rispetto a quello indicato in progetto.
- c. Il sottotetto è più grande di quello rappresentato in progetto, a scapito delle porzioni confinanti.
- d. Un locale del sottotetto è stato compartimentato per creare una cabina armadio;
- e. Il piano sottotetto è impropriamente utilizzato per scopi abitativi.
- f. Il ripostiglio nel sottotetto è stato trasformato in bagno.

Con riferimento al posto auto scoperto:

Non risulta indicato in progetto

Sanabili mediante:

A livello condominiale:

La sanatoria edilizia deve essere risolta a livello condominiale a mezzo dell'Amministratore Condominiale.

I costi andranno ripartiti tra tutti i Condomini. Nella decurtazione forfetaria del 15% sul valore di stima vengono ricompresi gli oneri per la sanatoria edilizia a livello condominiale.

Con riferimento all'unità abitativa:

- Per i punti compresi tra le lettere "a-d", sanatoria edilizia ex art. 36bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380, nel presupposto che l'Ufficio Tecnico Comunale accetti

la diversa collocazione delle finestre del sottotetto e la maggiore loro dimensione. Per quest'ultimo aspetto, in caso di rifiuto del Comune, il maggior costo della sanatoria è ricompresa nella decurtazione forfetaria del 15% sul valore di stima.

- per i punti "e-f" si deve trasformare il bagno in ripostiglio, così come autorizzato, mediante la rimozione dei sanitari e la chiusura delle forniture di acqua; per l'uso improprio, è sufficiente rimuovere gli arredi che consentono l'uso abitativo.

Con riferimento al posto auto scoperto:

Da un confronto fatto con l'Ufficio Tecnico comunale in occasione di accesso agli atti, non è richiesta alcuna pratica perché il posto auto aggiunto non ha comportato opere edilizie.

2.5 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a. Il balcone pertinenziale è adeguatamente definito sul lato verso il vano scale.
- b. Un locale del sottotetto è stato compartimentato per creare una cabina armadio;
- c. Il ripostiglio nel sottotetto è stato trasformato in bagno.
- d. La visura catastale comprende – nell'indicazione dei piani – anche il piano terreno per l'equivoco provocato dall'aver rappresentato anche il vano scale al piano terreno (quest'ultimo è bene comune con altra unità posta sull'altro lato).

Sanabili mediante:

Aggiornamento catastale da definirsi nel dettaglio secondo le modalità di presentazione di presentazione della pratica di sanatoria edilizia e il suo esito.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

3.1 Proprietà

Debitore per l'intero proprietario dal 05/07/2006 in forza di **atto di compravendita** in pari data n. 68241/2369 di repertorio, trascritto a Lodi il 14/07/2006 ai nn.17038/9948.

3.2 Stato di possesso

Occupato da affittuario in forza di contratto di locazione sottoscritto il 01/09/2020, registrato il 12/04/2021 al n.486 serie 3T.

Durata: 4 anni + 4 con decorrenza dal 01/04/2021 al 31/03/2025.

Canone annuo: € 5.400,00

Verifica canone vile: A norma dell'art. 2923, comma 3, del Codice Civile, il canone non è inferiore di oltre un terzo rispetto a quello di libero mercato e conseguentemente il contratto di locazione è opponibile alla Procedura.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

4.1 **Iscrizioni:**

- 4.1.1 Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - in forza di atto in data 05/07/2006 n. 68242/2370 di repertorio, iscritta a Lodi il 14/07/2006 ai nn.17039/4165.

La formalità è stata rinnovata con iscrizione in data 15/05/2026 nn.8644/1984.

4.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili –con Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Lodi in data 12/02/2026 n. 4370/2026 di repertorio, trascritto a Lodi il 06/03/2026 ai nn.3761/2509.

4.3 **Altre trascrizioni:** nessuna

5 - VALORE

Appartamento con mansarda non abitabile e posto auto scoperto –

Valore diritto e quota: € 78'000,00

(118 mq lordi pari a 78 mq circa catastali)

Riduzione del valore del 15% per:

- differenza tra oneri tributari su base catastale e reale;
- assenza di garanzia per vizi;
- rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;
- difformità edilizie condominiali riferite al corsello box;
- mancanza certificato di abitabilità;
- immediatezza della vendita giudiziaria

- € 11'700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore arrotondato):

-€ 18'000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Decurtazione per mancata immediata disponibilità a causa della locazione in corso

-€7'400,00

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

Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 40.900,00

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, 01/06/2026

Il perito

NEGRINI Geom. LORENZO GUIDO PIO