TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

****

contro

****

N. Gen. Rep. **51/2026**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr.ssa Maria RULLO
Custode Giudiziario: Avv. Cristina GAVEZZOTTI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.40
C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10
telefono ufficio 3738189751
cellulare:3393688267
e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www. hestudio.it

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

Beni immobili siti in GALGAGNANO
Via Martiri della Cagnola
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto scoperto in complesso condominiale a Galgagnano (LO) Via Martiri della Cagnola.
È posto al piano interrato all'interno di cortile condominiale.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 14** circa.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
*** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Descrizione:
Foglio 2 mappale 194 - Categoria: C/6 - Classe: 2 - Consistenza: 14 mq - Superficie catastale totale: 14 mq - Rendita: € 26,03 – Cascina Cagnola n. SC Piano - S1
Coerenze:
Nord-ovest: cortile comune;
Nord-est: cortile comune;
Sud-est: posto auto scoperto al mappale 198;
Sud-Ovest: posto auto scoperto al mappale 195.
Nota:
La planimetria catastale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 17/08/2000 in atti dal 17/08/2000 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE (n. 510835.1/2000)
Riferimento allegati:
Allegati 1.1.3.3 – documenti catastali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale, periferica, con buone disponibilità di parcheggi.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola.
Servizi offerti dalla zona: entro 800 m (10 minuti a piedi): Farmacia (450 m), municipio; due luoghi di ristoro.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Principali centri limitrofi: Lodi 8 km; Tavazzano con Villavesco Km 10; Cervignano d'Adda Km 3; Casalmaiocco Km 11; Mulazzano Km 6.
Collegamenti pubblici: Fermata autobus 800 m circa

3. STATO DI POSSESSO

Libero.

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

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1. **Iscrizioni**
4.2.1.1. Nessuna

4.2.2. **Pignoramenti:**
4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** contro ***- con Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Lodi in data 06/03/2026 n. 627 di repertorio, trascritto a Lodi il 23/03/2026 ai nn. 4729/3176.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:
4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** *Nessuna difformità rilevata*
Riferimento allegati:
Allegato 1.1.3.4 – pratiche edilizie

4.3.2. **Conformità catastale:** *Nessuna difformità rilevata*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali:
Spese condominiali:

Spese medie gestione	€ 7.50
Consuntivo 01/06/2024 – 31/05/2025 (gestione ordinaria)	€ 7.05
Preventivo 01/06/2025 – 31/05/2026 (gestione ordinaria)	€ 8.04
Totale spese a credito al 10/07/2026	€ 38.75

Note:
I dati esposti sono quelli forniti dall'Amministratore Condominiale in carica il 1/07/2026.
L'amministratore ha dichiarato che
- nell'ultima assemblea condominiale non è stata deliberata nessuna spese straordinaria;
- non ci sono cause in corso (Condominio contro terzi);

5.2 L'unità immobiliare non è soggetta ad **Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:
Dal 19/12/2001 ad oggi:
*** per l'intero proprietario dal 19/12/2001 in forza di **atto di compravendita** in pari data n. 71994/15233 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 28/12/2001 ai nn.21629/13034.
Note: *con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni pignorati così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà*:
***
Riferimento Allegati:
Allegato 1.1.3.6 – Atto di acquisto.

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 P.E. 5/1998: per demolizione di fabbricati inseriti in *Piano di recupero*.
L'Autorizzazione Edilizia è stata rilasciata il 31/10/1998 con n.2608 di protocollo.
Riferimento Allegati:
Allegato 1.1.3.4 – Pratiche edilizie

7.2 P.E.16/1998: per la costruzione e ristrutturazione di fabbricati inseriti in Piano di recupero, intestata a ***
La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 27/01/1999 con n.16/1998 di pratica.
Riferimento allegati:
Allegato 1.1.3.4 – Pratiche edilizie

7.3 P.E.26/2000: per variante alla PE 16/1998, intestata a ***
La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 10/05/2000 con n.26/2000 di pratica.
Riferimento allegati:
Allegato 1.1.3.4 – Pratiche edilizie

7.4 P.E.1572/2000: per tinteggiatura di fabbricato, intestata a ***
La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 15/05/2000 con n.1572 di protocollo.
Riferimento allegati:
Allegato 1.1.3.4 – Pratiche edilizie

7.5 P.E.33/2001: per 2ª variante alla PE 16/1998, intestata a ***
La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 09/02/2001 con n.33/2001 di pratica.
Riferimento allegati:
Allegato 1.1.3.4 – Pratiche edilizie

7.6 Agibilità: il Certificato di agibilità è stato rilasciato il 25/10/2002.
Riferimento allegati:
Allegato 1.1.3.4 – Pratiche edilizie

Descrizione del posto auto di cui al punto A

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto scoperto in complesso condominiale a Galgagnano (LO) Via Martiri della Cagnola.
È posto al piano interrato all'interno di cortile condominiale.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 14** circa.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
*** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Descrizione:
Foglio 2 mappale 194 - Categoria: C/6 - Classe: 2 - Consistenza: 14 mq - Superficie catastale totale: 14 mq - Rendita: € 26,83 – Cascina Cagnola n. SC Piano - S1
Coerenze:
Nord-ovest: cortile comune;
Nord-est: cortile comune;
Sud-est: posto auto scoperto al mappale 198;
Sud-Ovest: posto auto scoperto al mappale 195.

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

L'immobile è stato edificato negli anni 1998-2001

SUPERFICI

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale	14.00	100.00%	14.00
Totali m²	**14.00**		**14.00**

Nota:
La superficie è quella riportata in visura catastale, essendo quasi illeggibili i segni di demarcazione dell'unità immobiliare.
Si è considerata la percentuale di ragguaglio al 100% perché il bene viene ceduto singolarmente. Se rapportata a unità immobiliare ad uso residenziale – richiamato il *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM) - il parametro di ragguaglio è del 20%.

Caratteristiche descrittive:
COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso da strada — Tipologia: da passaggio carraio sottostante le unità abitative.

Pavimenti (componente edilizia): — Materiale: blocchetti *autobloccanti*
Condizioni: buone, salvo la necessità di ridefinire i termini di confine. Un tempo rimessi a blocchetti autobloccanti in colore rosso ormai sbiadito e quasi illeggibile.

Riferimento allegati:
Allegato 1.1.3.1 – schema fotografico e fotografie
Allegato 1.1.3.2 - disegno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La condizione dell'unità immobiliare è stata rilevata durante il sopralluogo, in data 29/05/2026
La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 20/06/2026 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altro bene avente le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicato nel medesimo fabbricato.
Non sono stati recuperati atti specifici di vendita dei soli posti auto scoperti bensì della vendita di questi unitamente ad altre porzioni del fabbricato quali appartamenti, cantine, vani autorimessa e posti auto scoperti.
Il valore del bene oggetto di stima è stato pertanto ricavato ragguagliando valore e superfici dell'atto preso a riferimento, con i coefficienti dettati dal *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM).
Dei tre atti di compravendita acquisiti, si è fatto riferimento a quello utile più recente (12/12/2025).
Nel lasso temporale tra la data dell'atto sopra indicato e quella della stima non ci sono dati che consentano di rilevare una variazione del mercato, sia questo in aumento o diminuzione.
Viene quindi assunto un saggio di variazione DAT pari allo 0.00%.

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del Comune di Galgagnano;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – su piattaforma *Sister*;
  - Sito internet *Osservatorio del Mercato Immobiliare* a cura dell'Agenzia delle Entrate, per l'individuazione dell'andamento del mercato immobiliare nel tempo.
  - Atti di acquisto dei ben comparabili riepilogati nella Tabella che segue

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Via Martiri della Cagnola n.28/B

Riferimento allegati:
Allegato 1.1.3.9

8.3 Valutazione corpi

A. Posto auto scoperto nel cortile comune

Stima monoparametrica: Cfr. scheda di valutazione allegata
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde:

DESTINAZIONE	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Unità principale	14.00	€ 244.93	€ 3.429,08
Totali	**14.00**		**E 3.429,08**
		Che si arrotonda a	**€ 3'500.00**

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Posto auto scoperto	14	€ 3.500,00	100%	**€ 3.500,00**

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;
- assenza di garanzia per vizi;
- rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;
- immediatezza della vendita giudiziaria; **- € 525,00**

8.4.2 Spese tecniche stimate di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore arrotondato) **Nessuna**

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.

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 2.975,00**

Relazione lotto 001 creata in data 23/07/2026

Il perito
Geom. Dr. Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0