

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **0151/2022**

**Giudice Dott.ssa: G. I. LOI**  
**Custode Giudiziario: Avv.to S. Duse**  
569 del 17.04.2024 ore 11,00

**ELABORATO PERITALE AGGIORNAMENTO 24.07.2024**

*Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini*

*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n. 107*  
*C.F. LCCSFN72H43E6480- P.Iva 02666370963*

*con studio in Lodi VIA MAIOCCHI,11 telefono: 03311745013*  
*cellulare: 3476415553*  
*telefono e fax: 03311745013*  
*email: [archstefanialucchini@libero.it](mailto:archstefanialucchini@libero.it)*

**Beni in Cervignano d'Adda (LO), Via Primo Maggio, n. 8G/SNC  
-Lotto 001-**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà alla Società OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Cervignano D'Adda (LO), Via Primo Maggio al civico n. 8G.

Trattasi di **appartamento** con accessori facente parte di un fabbricato residenziale.  
Attualmente l'unità è composta da 2 locali con parete attrezzata, 1 servizio ed accessori; dalla scala interna posta in soggiorno si accede ad un ampio locale sottotetto SPP.

All'unità, al piano primo interrato è abbinato un vano cantina;

Posta al piano primo e secondo sviluppa superficie una lorda complessiva, di circa **mq 122,00** (1).

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla Società OMISSIS –sede Dresano MI- CF. n. =====;

**Descrizione:**

**foglio 4 mappale 383 subalterno 5** categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,0, posto al piano S1-1-2, Superficie Catastale 83 mq (Totale escluse aree scoperte 83 mq)- rendita: € 289,22.

**Coerenze in corpo unico come da attuale planimetria catastale da nord in senso orario:**

**Appartamento:**

**P1**=passaggio comune mappale 383/, altra unità per due lati, vuoto sul corsello box PT

**P2**= vuoto, altra unità per due lati, vuoto;

**Cantina:** passaggio comune e altra unità imm.re, terrapieno, altra unità imm.re, altra unità imm.re;

- A.1. Piena proprietà alla Società OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Cervignano D'Adda (LO), Via Primo Maggio SNC.

Trattasi di **Locale Box/Autorimessa** facente parte del fabbricato residenziale.

Attualmente l'unità è composta da 1 locale.

Posto al piano terra (ad una quota inferiore rispetto al piano strada) sviluppa superficie catastale, come segnalato in visura di **mq 17,00**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla Società OMISSIS –sede Dresano MI- CF. n. =====;

**Descrizione:**

**foglio 4 mappale 383 subalterno 11** categoria C/6, classe 2, consistenza 14mq, posto al piano T, Superficie Catastale 17 mq, rendita: € 3688.

**Coerenze in corpo unico come da attuale planimetria catastale da nord in senso orario:**

**Box:** altra unità imm.re, altra unità imm.re, altra unità imm.re, corsello comune .

**NOTA PERITO=** si precisa che nella presente vendita è compresa anche la quota proporzionale di comproprietà relativa al mappale 332 individuato come strada privata di accesso alle unità facenti parte del complesso in oggetto.

(1) Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi attualmente di piccolo fabbricato residenziale a parte di un ampio complesso immobiliare di recente realizzazione.

Il lotto **1** e 2 sono formati da un unità imm.re con accessori e locale box annesso, i restanti lotti sono tutti box singoli ad eccezione del mappale 378 quale posto auto scoperto.

Caratteristiche zona: periferico rispetto al centro del paese  
Servizi della zona: limitati

	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	strade urbane ed extraurbane

### 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo ( accesso eseguito forzatamente) le unità sono risultate libere, presenti per il i lotti 1/2/ all'interno delle unità mobilia e/o materiale di deposito/macerie.

Le unità sono in disponibilità del custode nominato.-

L' interrogazione dell' anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi/Codogno non ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, nessun contratto d'affitto intestati alla Società Esecutata in qualità di dante causa (doc. all).

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

### 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:*

In merito al tema dell'Edilizia Convenzionata, L.178/20 art. 1, comma 376-377.378 si segnala che con comunicazione a mezzo pec ricevuta dalla scrivente il Comune di CERVIGNANO D'ADDA (LO) per le unità in oggetto segnala che le stesse **NON** sono state realizzate in regime di **Edilizia Residenziale Convenzionata. ( doc. all.)**

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

#### PATTI SPECIALI:

(dall'atto Notaio OMISSIS del 09.02.2015 rep. 403260-doc. all.)

che il mappale 332 è gravato da servitù di passo pedonale a favore del mappale 343 le cui spese, sia di carattere ordinario che straordinario, saranno definite tramite tabella specifica alla costituzione del Supercondominio che avverrà in seguito all'ultimazione di tutte le palazzine che usufruiscono della strada privata di accesso.

che il mappale 329 è gravato da servitù di passo pedonale e carraio a favore del mappale 328;

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione volontaria:** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**; a firma del Dott. OMISSIS (Binasco) del 17.06.2006 al rep. 7639/5208; registrato all'Ufficio di Milano5 il 25.05.2006 al n. 9254 serie 1t; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 31.05.2006 ai nn. 12793/2984.

importo capitale: € 1.00.000,00

importo ipoteca: € 2.000.000,00

Riferito limitatamente a: CT FG.4- PARTICELLA 333

Dalla certificazione notarile si evince:

a margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di riduzione di somma annotato presso la Conservatoria di Lodi il 06.08.2009 ai nn. 13764/2868, con il quale viene liberato l'immobile identificato al FG. 4 MAPPALE 383 sub.5 (RIF. LOTTO1 -parte)

Quota capitale €105.000,00

Quota ipoteca € 210.000,00

relativamente all'immobile identificato al FG. 4 MAPPALE 383 sub.11 (RIF. LOTTO1 -box)

Quota capitale €10.000,00

Quota ipoteca € 20.000,00

Nota perito dall'atto di precetto si evince=

OMISSIS (ora OMISSIS per effetto della fusione per incorporazione del predetto Istituto in OMISSIS) nell'ambito di una operazione unitaria di cartolarizzazione Penelope SPV Srl ha acquistato pro soluzio da OMISSIS un portafoglio di crediti compreso quello su indicato;

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 25.07.2022 al n. 2008/2022; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 06.10.2022 ai nn. 17378/11466.

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

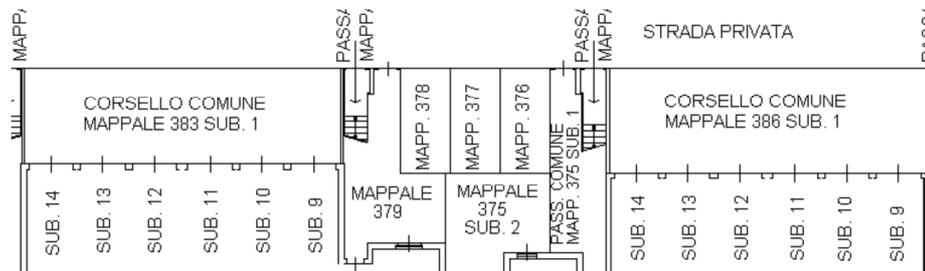
**Nota perito=** Si segnala che il pignoramento anzi detto colpisce anche il mappale 383/1 quale BCNC, individuabile nell'elaborato planimetrico ( doc. all.) presente in banca dati presso l'agenzia del territorio e correttamente segnalato al capitolo 4.2.2 :

**Nota perito:**

elaborato planimetrico presente con individuazione dei BCNC mapp.le 383/1 del 23.04.2007 protocollo n. LO0033001.

Rif. comproprietà indivisa del BCNC- LOTTO DA 1 A 6-

Si segnala che il pignoramento anzi detto colpisce anche il mappale 386/1 quale BCNC, individuabile nell'elaborato planimetrico ( doc. all) presente in banca dati presso l'agenzia del territorio, **BCNC non di pertinenza ai lotti staggiti**



Si riporta qui di seguito la segnalazione dell'esperto nella *nota di osservazione tecnica* del marzo 2023 (depositata) nella quale precisava: “

*il BCNC (bene comune non censibile) è definito dalla circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, della Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali, con la quale è stato precisato che si considerano "beni comuni censibili" quelle unità immobiliari urbane che, ancorché dotate di autonoma capacità reddituale, forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari, e come tali vengono dichiarate. Per converso, sono considerati "beni comuni non censibili" quelle porzioni, comuni ad alcune unità immobiliari per destinazione ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa, che non possiedono autonoma capacità reddituale.*

4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

*Altri oneri: Nessuno*

4.2. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata***

**PREMESSA:**

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con le planimetrie della DIA (26.06 tavole di stato di progetto) si evince quanto segue:

**LOTTO1 SUBB.5/11 (alloggio con cantina e Box)****- Alloggio:**

- leggere difformità nelle quote rinvenute e di conseguenza leggere difformità nella consistenza dell'alloggio.

\_ risultano di dimensione inferiore alle normative vigenti ( 110cm) le altezze dei parapetti della scala interna piano giorno e locale sottotetto SPP ed il parapetto della porzione di balcone quale accessorio all'alloggio.

- le porte interne non risultano quotate, la porta della camera da letto risulta posata in senso contrario.

- benchè nella tavola di autorizzazione edilizia nel lato *angolo cottura* risulta segnalato graficamente e precisato nella legenda in parte alla tavola, in luogo non è stato rinvenuto il foro per la predisposizione di fumi e vapori della cucina a gas.

- si segnala che non risulta quotato la larghezza del disimpegno, in luogo è stato rilevato una quota inferiore ai cm 100 ( la tavola di autorizzazione misura a righello

parrebbe riportare cm 100)

- non risultano quotati i balconi/terrazzi, pertanto non è possibile confrontarne la consistenza

- si segnala un'altezza locali di cm 273/274 c., nella sezione A-A si segnala una quota di cm 270

Locale sottotetto SPP annesso all'alloggio:

- leggere difformità nelle quote rinvenute e di conseguenza leggere difformità nella consistenza del locale.

- non risultano presenti i tavolati a contenimento della scala, in luogo risulta posato un parapetto con altezza non adeguata alla normativa vigente.

- non risulta conforme la dimensione dell'apertura finestrata lungo il lato nord (autorizzato cm 80\*100), rilevato uno scasso di cm 60\*80 circa

- non risulta conforme la collocazione e la dimensione della velux sul solaio

- difformità nelle altezze minime e massime rinvenute.

Per le difformità che interessano le parti strutturali sarà necessario far eseguire una perizia statica o predisporre una certificazione di idoneità statica.

Nota perito= ove battuta la quota si evincono davanzali ad altezza inferiore a cm 100

Nota perito= presente umidità all'interno delle pareti dell'alloggio

Cantina:

premessa: il locale è stato rilevato ed ispezionato con delle luci di emergenza in quanto privo di luce artificiale tuttavia si segnala:

- difformità nelle quote rinvenute e di conseguenza difformità nella consistenza del locale.

- si segnala un'altezza di cm 237 c. in virtù dei cm 240 segnalata sulla tavola di autorizzazione.

Nota perito= si segnala che le Sez. AA-BB- sulla tavola di autorizzazione non tagliano l'alloggio/pertinenza descritto.

Nota perito= in assenza di luce e presenza di ragnatele che impedivano il rilievo con strumento il lato ove presente la bocca di lupo non è stato rilevato.

**-Locale Box/Autorimessa sub.11:**

- si rilevano difformità murarie in particolare:

- si premette che l'immobile è stato rinvenuto ricolmo di materiale da deposito pertanto difficile è stata l'ispezione ed il rilievo, tuttavia si sono riscontrate difformità nelle quote rinvenute ove battuto, la presenza su un lato lungo di un pilastro (non rilevato) ed a solaio+ parete si sono rinvenute tubazioni.

Si segnala un'altezza locale di cm 229 in virtù della quota di cm 230 rappresentata sulla sezione di autorizzazione A-A. Da accertare la conformità o meno degli impianti tecnici presenti all'interno in predisposizione.

- Si segnala che non è stato possibile verificare l'ispessimento murario del lato lungo come da pratica di autorizzazione.

**Nota perito: a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere eventualmente se necessaria rinnovata la richiesta/rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutta la documentazione occorrente.**

Regolarizzazioni: a LOTTO1

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato.

Costo oblazione: 2.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi o dagli uffici comunali o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 4.000,00

Totali costi oneri/professionali € 6.000,00 circa

Riferito limitatamente a: LOTTO1

**Nota perito=** si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

**Nota perito=** si segnala che in data 30.05.24 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 il Decreto Legge 69/2024-Decreto Salva Casa. ( Il parlamento entro 60 gg dovrà convertirlo in legge).

**Nota perito=** si segnala che in data 30.05.24 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 il Decreto Legge 69/2024-Decreto Salva Casa. ( Il parlamento entro 60 gg dovrà convertirlo in legge).

**Nota perito:**

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile con i relativi accessi essendo gli stessi oggetto di difformità come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive, dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnica amministrativa/catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante della stessa)

**Nota perito:**

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi/ripristini potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria con l'iter istruttorio.

Per le difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale (costi pro/quota o a corpo già considerati nella proposta del valore di cessione);

Si segnala che tutti i costi necessari alle **regolarizzazioni** sopra menzionate (nulla escluso compresi oneri, oblazioni ed eventuali costi di costruzioni a conguaglio) sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.

**Nota perito=**

**Previa regolarizzazione tecnica amministrativa dovrà essere presentata, all'amministrazione comunale, se richiesta, aggiornamento di segnalazione certificata di agibilità, corredata da tutta la documentazione di rito.**

Riferito limitatamente a: corpo unico ( riferito a tutti i LOTTI)

4.2.2. *Conformità catastale: non riscontrata*

**Nota:**

**Unità Immobiliare con accessori LOTTO 1 :**

scheda catastale presentata il 29/11/2006 prot. N. LO0046173 registrata all' UTE di Lodi. - SCHEDA DI COSTITUZIONE -

**Nota perito:**

elaborato planimetrico presente con individuazione dei BCNC mapp.le 383/1 del 23.04.2007 protocollo n. LO0033001.

Rif. comproprietà indivisa del BCNC- LOTTO DA 1 A 6-

\_Le planimetrie catastali dovranno essere eventualmente aggiornate nelle coerenze.

**LOTTO1**

Si intende qui di seguito riportato e trascritto tutto quanto già segnalato al capitolo delle difformità edilizio/catastali

Inoltre:

- sulla planimetria catastale il disimpegno risulta avere una consistenza maggiore a discapito di una minor consistenza del locale soggiorno/cottura;

-sulla planimetria si segnala un' altezza di cm 270 per l' alloggio, 080/240 per il locale sottotetto SPP E cm 240 per il locale cantina.

- sulla planimetria catastale del locale sottotetto SPP non è presente in proiezione la velux a solaio

-per il locale box non è stato possibile verificare l'ispessimento murario come da lato lungo segnalato sulla planimetria catastale.

- la planimetria catastale riporta un'altezza di cm 230

**Regolarizzazione:**

a seguito di regolarizzazione edilizia/o se del caso ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere all'aggiornamento delle schede catastali (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari.

Costo professionista: € 1000,00.

Riferito limitatamente a LOTTO1

**Nota perito:** LOTTO1

le visure sono regolarmente intestate, dovrà essere eventualmente aggiornata la toponomastica, ovvero dovrà essere eventualmente corretto la lettera di attribuzione di N. civico;

**Nota=** si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Denominazione Condominio: presente l'istituzione del Condominio

NOTA PERITO:

si segnala che alla data della presente relazione benché inoltrati a mezzo mail ripetuti solleciti all'amministrazione condominiale nessun riscontro è pervenuto

Spese ordinarie annue di gestione immobile 23/24:	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pervenute
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	non pervenute

Dotazioni condominiali:

dall'atto di cessione notaio Bufano del 09.02.2015-doc. all. si evince: “

*COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI*

*E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:*

*a quanto in contratto seguono e competono le afferenti quote di comproprietà condominiale sulle parti, spazi ed impianti comuni; il tutto ai sensi dell'art. 1117 del c.c.e del vigente Regolamento di Condominio ....”*

Millesimi di comproprietà:	non pervenuti
----------------------------	---------------

Regolamento condominiale:	non pervenuto
Cause in corso:	non a conoscenza

Nota perito:

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati poiché l'amministratore più volte contattato non ha fornito alcuna indicazione in tal senso.

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per la quota di 1000/1000 di piena proprietà .

OMISSIS acquista il terreno dall' OMISSIS con atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Lodi) redatto in data 28.05.2001 al Rep. n. 37132; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 05.06.2001 ai nn.ri 9498/5712

Proprietario dal 28.05.2001 ad oggi.

Riferito limitatamente a: LOTTO 1 (ex fg. 4 mappale 27)

*Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.*

**6.2 Precedenti proprietari:**

ALL' OMISSIS il fondo è pervenuto con **successione testamentaria** in morte dell'avv.to OMISSIS **in data 04.11.1928**, devolutasi in forza di testamento del 17/10/1925, pubblicato con verbale in data 12.11.1928 n. 8362/4566 di rep. notaio OMISSIS ; registrato a Bergamo il 15.11.1928 al n. 623 atti pubblici

**Proprietario dal 04.11.1928 al 28.05.2001**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dall'analisi dell'atto notaio OMISSIS del 09.02.2015 rep. 403260 si evince:  
*le opere di costruzione del fabbricato sono state eseguite in forza ed in conformità a DIA presentata in data 06.05.2005 n. 2165 PE n. 15/05( fine lavori, certificato di collaudo finale e richiesta di agibilità presentati in data 17.01.2007).*  
*Agibilità rilasciata con certificato in data 05.03.2007 PE 1185*

A seguito di protocollo di istanza di accesso atti presso il comune di Cervignano d'Adda è emersa la seguente documentazione tecnico-amministrativa:

**P.E. 15/2005 DIA L.R. del 16.03.2005 n.12** per lavori di: Realizzazione di N. 2 Palazzine rispettivamente chiamate " OMISSIS Lotto2 e OMISSIS Lotto 3 con formazione complessiva di n. 53 unità Imm.re, realizzate nei limiti e modi del PGT; protocollata in data 06.05.2005 al prot. n. 2165; intestata alla Società OMISSIS

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione come fascicolo digitale pervenuto:

- Domanda DIA
- Elaborati grafici
- Relazione tecnica

**Nota perito:** in allegato alla Pratica Edilizia

– **Comunicazione di fine lavori prot. in data 17.01.2017 al n. 291**

– **Certificato di collaudo finale**

– **Richiesta di agibilità presentata in data 01.02.2007 al prot. n. 606**

**Certificato di Agibilità rilasciato in data 05.03.2007 al protocollo 1185**

- rinvenuto allegato al fascicolo digitale solo la dichiarazione di avvenuto accatastamento, non allegata la restante documentazione come da elenco in certificato

**Nota perito: non rinvenuto all'interno dei fascicoli pervenuti alcun verbale/elazione di collaudo statico.**

( da verificare se il Comune ha archiviato la documentazione strutturale separatamente alle Autorizzazioni edilizie)

**Nota perito: non rinvenuto all'interno dei fascicoli pervenuti alcuna relazione legge 10/91**

( da verificare se il Comune ha archiviato la documentazione separatamente alle Autorizzazioni edilizie)

Si segnala che al tempo dell'istanza di accesso atti il comune era sprovvisto di tecnico comunale, difficoltoso è stato il reperimento della documentazione da parte dell'addetto.

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

**P.E. 30/2005 VAR.** per lavori di: Integrazione con variante alla P.E. DIA 06.05.2005 prot. 2165 LOTTO3 blocchi 1-2 ; protocollata in data 18.10.2005 al prot. n. 4875; intestata alla Società OMISSIS

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione come fascicolo digitale pervenuto:

- Domanda di integrazione e variante
- Elaborati grafici
- Polizza Fidejussoria per oneri di urbanizzazione

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

**P.E. 26/2006 VAR.** per lavori di: variante alla P.E. DIA 06.05.2005 per varianti interne agli appartamenti , riferite a lotto 3 blocco 1-2 ; protocollata in data 01.08.2006 al prot. n.

44422; intestata alla Società OMISSIS

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione come fascicolo digitale pervenuto:

- Domanda di variante
- Elaborati grafici

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

**Nota perito=**

Prima regolarizzazione tecnica amministrativa dovrà essere presentata, all'amministrazione comunale, se necessaria, richiesta di aggiornamento di segnalazione certificata di agibilità, corredata da tutta la documentazione di rito.

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

**Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al LOTTO 1**

**Sub.5 Unità imm.re con accessori**

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	55,00	1,00	<b>1500,00</b>
Locale Sottotetto SPP	Sup. reale lorda	55,00	0,40	
Balcone	Sup. reale lorda	12,00	0,30	
vano cantina	A corpo	A corpo	=	
	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>122,00</b>	Mq equivalenti <b>80,00a</b>	

**Sub.11 Locale Box/Autorimessa**

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale box/autorimessa	A corpo	A corpo	====	=====

**Caratteristiche descrittive: LOCALE CANTINA PIANO TERRA (LOTTO 1)**

*Pavimento:* materiale: rivestimento a terra presente  
*Pareti:* materiale: blocchetti e CLS  
*Porta:* tipologia: lamiera con sopraluce vuoto

*Accessori:* tipologia: predisposizione impianto elettrico

*Solaio:* tipologia: non verificato

*Note:* presenza di umidità

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE lotto 1) (descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* materiale: non a conoscenza  
*Strutture verticali:* materiale: non a conoscenza  
*Travi:* materiale: non a conoscenza  
*Solai:* tipologia: piano/a vista con travetti in legno

*Copertura struttura:* tipologia: costituita da falde inclinate

*Scale:* tipologia: scala interna per il collegamento al sottotetto SPP

*Balconi:* tipologia: presente, con parapetti in ferro e rivestimento a terra.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello pedonale* tipologia: presente in fregio alla pubblica Via  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia o singola anta, a battente, materiale: legno con doppio vetro; presenza di pannelli oscuranti in legno, ove posate zanzariere

*Infissi interni:* tipologia: ove presenti a battente, materiale: legno.

<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non visionato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: tinteggiate
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati, presenza di umidità;
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: posato rivestimento a terra sui balconi;
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimento in ceramica-parquet
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Rivestimento:</i>	alcuni a tratti con umidità (LOTTO1) non accertata la causa ubicazione: <u>Bagno LOTTO1</u> : presente rivestimento disposto su 4 lati ad altezza cm 200c. ( bagno con doccia) Parete <u>COTTURA LOTTO1</u> : rivestimento fra top e pensili L'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata alle attuali normative.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente, blindata .
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: a rampa unica
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti senza certificazioni di conformità, non presenti in allegato al fascicolo telematico, da richiedere e all'ufficio tecnico-certificazioni impianti dell'epoca necessarie per il rilascio agibilità-;
	Da <b><u>accertare l' effettivo</u></b> collegamento SE PRESENTE per il foro cappa.
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: presente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: non presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: da verificare se presente predisposizione
<i>Gas:</i>	tipologia: presente, impianto non verificato.
<i>Termico:</i>	tipologia: presente radiatori , caldaia presente –
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: da accertare con l 'amministrazione condominiale se presente fossa biologica o solo comunale
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i><u>Ape/Ace:</u></i>	<u>tipologia: non presente</u> i beni oggetto di stima non sono dotati di <b>Attestato di Prestazione Energetica (APE)</b> Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, 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 <i>procedura esecutiva singola</i> , non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata. LOTTI 1 –alloggio-

### **Caratteristiche descrittive: LOCALE BOX/ AUTORIMESSA (LOTTO 1)**

#### **Box ricolmo di materiale vario a vista si evidenzia:**

<i>Pavimento:</i>	materiale:	battuto di cemento
<i>Pareti:</i>	materiale:	blocchetti
<i>Porta:</i>	tipologia	basculante in lamiera (da mantenere)
<i>Accessori:</i>	tipologia:	predisposizione impianto elettrico
<i>Solaio:</i>	tipologia:	predalles o similare
<i>Note:</i>		da verificare la presenza all'interno di umidità da risalita.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

#### **Valutazione Degli Immobili**

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'appartamento/unità imm.re ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Nota perito:

Nella composizione del lotto unico la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è stata valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente ; gli accessori sono stati valutati a corpo.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

#### **Giudizio di comoda divisibilità**

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente segnala di aver organizzato/abbinato le unità imm.ri con le relative pertinenze addivenendo alla composizione del lotto in oggetto (1).

#### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Casalpusterlengo (LO) - Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato 2023; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2023 (2° sem.); pubblicazioni Immobiliari sul sito internet [www.trovit.it](http://www.trovit.it), oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi. Comparabili allegati

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferimento orientativo**

Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Comune: Cervignano d'Adda /CENTRALE

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo CIVILE

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 860,00  
Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

**Criteria estimativi Osservatorio immobiliare Cervignano d'Adda (LO)**

Periodo: marzo 2024  
Comune: Cervignano d'Adda /CENTRALE  
Tipo di destinazione: residenziale  
Tipologia: Abitazioni residenziali  
Superficie di riferimento: ===  
Stato conservativo: =====  
Valore di mercato medio (€/mq): 1.532,00

**Criteria estimativi Borsinoimmobiliare.it**

Periodo: marzo 2024 Città: Cervignano d'Adda  
Tipo di destinazione: residenziale Superficie di riferimento: commerciale  
Tipologia: Abitazioni in stabili civili (in parte da ristrutturare)  
Valore di mercato min (€/mq): 87.443,00  
Valore di mercato max (€/mq): 126.244,00  
Valore di mercato medio (€/mq): 106.843,00

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione: 17.03.2024  
Fonte di informazione: <https://www.hometrustedworld.com> ID438469  
Descrizione: Bilocale disposto su due livelli composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, e balcone al piano con annesso sottotetto.  
96MQ;  
Box: incluso  
Indirizzo: Cervignano d'Adda, Via Primo Maggio  
Richiesta: € 130.000,00  
Superfici principali e secondarie: /

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione: 26.03.2024  
Fonte di informazione: <https://www.Immobiliare.it>  
Descrizione: monolocale ristrutturato  
43MQ;  
Indirizzo: Cervignano d'Adda, Via Primo Maggio  
Richiesta: € 65.000,00  
Superfici principali e secondarie: /

**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione: 26.03.2024  
Fonte di informazione: <https://www.Immobiliare.it>  
Descrizione: bilocale su due livelli ristrutturato  
50MQ;  
Indirizzo: Cervignano d'Adda, Via Primo Maggio  
Richiesta: € 85.000,00  
Superfici principali e secondarie: /

**COMPARATIVO 4**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione: 26.03.2024  
Fonte di informazione: <https://www.Immobiliare.it>  
Descrizione: villetta a schiera su tre livelli ristrutturato  
108MQ;  
Indirizzo: Cervignano d'Adda, Via Primo Maggio 6  
Richiesta (Venduta): € 135.000,00  
Superfici principali e secondarie: /

**COMPARATIVO 5**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione: 26.03.2024  
Fonte di informazione: <https://www.Immobiliare.it>

Descrizione: Box/locale autorimessa  
 16MQ;  
 Indirizzo: Cervignano d'Adda, Via Primo Maggio 4  
 Richiesta ( Vendita): € 15.000,00  
 Superfici principali e secondarie: /

**COMPARATIVO 6**

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data rilevazione: APRILE 2023  
 Fonte di informazione: banca dati Stimatrix  
 Descrizione: A2+C6  
 65,00MQ +17,00MQ;  
 Indirizzo: Cervignano d'Adda, Via Primo Maggio mappale 426/427  
 Prezzo segnalato in atto: € 65.000,00

**COMPARATIVO 7**

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data rilevazione: OTTOBRE 2022  
 Fonte di informazione: banca dati Stimatrix  
 Descrizione: A2+C6  
 89,00MQ +17,00MQ;  
 Indirizzo: Cervignano d'Adda, Via Primo Maggio mappale 343/349  
 € 125.000,00

**COMPARATIVO 8**

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data rilevazione: FEBBRAIO 2023  
 Fonte di informazione: banca dati Stimatrix  
 Descrizione: A2+C6  
 99,00MQ +17,00MQ;  
 Indirizzo: Cervignano d'Adda, Via Primo Maggio mappale 393  
 € 100.000,00

**8.3. Valutazione corpi LOTTO1 (subb.5+11)**

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>A. Unità Imm.re con pertinenza</b>	122,00	€ 120.000,00	€ 120.500,00
<b>A.1 Locale box/autorimessa</b>	A corpo	€ 20.000,00	€ 20.000,00
<b>Totali:</b>		<b>€ 140.000,00</b>	<b>€ 140.500,00</b>
			<b>€ 140.000,00a</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

€ 20.000,00a

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuno

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 120.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 113.000,00

€ 110.000,00a

Lodi, 24.07.2024

**Il Perito:**  
**Arch. Stefania Lucchini**



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Stefania Lucchini". To the right of the signature is a blue circular professional stamp. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI" around the top edge, "LODI" around the bottom edge, and in the center, "STEFANIA LUCCHINI" and the number "254".

**Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):**

1) Perizia e rilievo fotografico.

Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

1) Visura camerale storica aggiornata

2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati -doc. all- attestazione negativa

3) Richiesta/rilascio pratiche edilizie -fascicoli digitali-

3a) attestazioni Comunali

4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) + Nota di trascrizione -

4A) Nota di trascrizione primo atto di cessione bene non oggetto di p.

5) Copia atto 09.02.2015 Notaio OMISSIS+Nota di trascr. + nota di trascr. provenienza- Prodotto dal perito

5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni

6) Richiesta/rilascio posizione condominiale ( non presente)

7) Estratto di mappa

8) Elaborato planimetrico= presente

9) Visura catastale aggiornata

10) Planimetria

11) APE/ACE non presente