



**STEFANIA LUCCHINI ARCHITETTO**  
Via Maiocchi, 11- 26900 Lodi  
Tel. e fax 03311745013 –cell.3476415553  
[archstefanialucchini@libero.it](mailto:archstefanialucchini@libero.it)  
(esperto)

## TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata  
promossa da:

**OMISSIS/OMISSIS**  
N. Gen. Rep. **152/22**

**Giudice Dr.ssa ROCA**  
**Custode Giudiziario: AVV. RINALDI**  
-oOo-

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO: LOTTO3**  
**ALLEGATO A**

### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

**Piena proprietà** alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Casalpusterlengo (LO), Località Zorlesco Via Calamandrei, al civico n. 14

Trattasi di **appartamento** con accessori facente parte di un fabbricato residenziale.

Attualmente l'unità è composta da 2 locali con locale cucina, 1 servizio ed accessori.

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

Posta al piano primo sviluppa superficie lorda complessiva, di circa **mq 70,00**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS. –sede Buccinasco MI- CF. n. 11766570151;

**Descrizione:**

**foglio 14 mappale 367 subalterno 7** categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, posto al piano 1-S1, Superficie Catastale 72 mq (Totale escluse aree scoperte 70 mq)- rendita: € 313,75.

**Piena proprietà** alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sito in Casalpusterlengo (LO), Località Zorlesco Via Calamandrei, SNC

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

Attualmente l'unità è composta da 1 locale.

Posto al piano primo sotto strada sviluppa una superficie lorda complessiva, come segnalato in visura di **mq 6,00**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS –sede Buccinasco MI- CF. n. 11766570151;

**Descrizione:**

**foglio 14 mappale 367 subalterno 12** categoria C/6, classe 2, consistenza 14mq, posto al piano S1, Superficie Catastale 16 mq, rendita: € 41,21.

### 2 - CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'analisi dell'atto di prima cessione anno 2012 (non oggetto di procedura esecutiva) si evince: " *la OMISSIS ha costruito, in base a:*"

\_ CE in data 09.01.2004 n. 10/2003 e successiva

\_ DIA di proroga in data 20.12.2006 n. 20256

\_ Fine lavori del 30.06.2008

A seguito di protocollo di istanza di accesso atti presso il comune di Casalpusterlengo è emersa la seguente documentazione tecnico-amministrativa:

**P.E. 10/2003 PERMESSO DI COSTRUIRE** per lavori di: Costruzione di un fabbricato per n. 7 app.ti con boxes e cantine; protocollata in data 06.03.2003 al n. 3650; intestata alla OMISSIS.

\_parere favorevole UTC in data 24.06.2003

\_parere favorevole Commissione Edilizia Comunale in data 27.06.2003 condizionato

\_parere favorevole ASL LODI in data 08.09.2003

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda non rinvenuta nel fascicolo
- Elaborati grafici tav. n. 1/2
- Relazione illustrativa ( calcolo delle superfici utili, estratti catastali e di PRG)

- Comunicazione di Inizio lavori (del 08.01.2005)

- Progetto impianto termico

- Progetto impianto elettrico e integrazione documentale

- Copia polizza Fideiussione

- **Rilascio PDC N. 10/23 in data 09.01.2004**

- Comunicazione di fine lavori PC n. 10/03 del 09.01.2004 ( a far data del 30.06.2008) protocollata in data 01.07.2008

**P.E. 226/2006 DIA** per lavori di: Opere di completamento fabbricato-PROROGA CE 10/2003 pavimenti e rivestimenti –completamenti impianti-ascensore-posa serramenti- esecuzione corsello box- recinzione lotto, OMISSIS. protocollata al n.20256; intestata alla OMISSIS.

Nota perito: si segnala che con mail del 16.02.2003 –doc.all- l' ufficio tecnico del Comune di Casalpusterlengo segnalava la protocollazione della pratica ma non la presenza materiale della stessa negli archivi.

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

**Collaudi statici= non realizzati**

**Richiesta/Rilascio Certificato di agibilità= non presente**

**Nota perito=**

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

**Nota perito=**

Si segnala che, a livello Condominiale ( dopo l' istituzione dello stesso) dovrà essere presentata, dato lo smarrimento della DIA 226/2006n eventuale aggiornamento dello stato di consistenza delle parti comuni al fine di poter procedere alla richiesta/rilascio del certificato di agibilità con allegata tutta la documentazione di rito.

### **Unità immobiliare/accessori difformità edilizie:**

#### **PREMESSA:**

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con le planimetrie del PDC (2004) si evince quanto segue:

Per tutti i lotti DA 1 A 5 si sono accertate delle difformità rispetto alla planimetria di autorizzazione che verranno dettagliate in ogni singolo lotto che verrà redatto dalla scrivente; non avendo potuto analizzare la PE smarrita quale DIA 226/2006 non è da sapere nel particolare cosa sia stato materialmente realizzato e cosa invece mancante, al di là dei LOTTI 4-5 A che risultano al rustico (inteso come completamento delle finiture).

Dal titolo della pratica: “

Opere di completamento fabbricato-PROROGA CE 10/2003 pavimenti e rivestimenti –completamenti impianti-ascensore-posa serramenti- esecuzione corsello box- recinzione lotto, OMISSIS. Si potrebbe supporre che non sia una pratica di variante edilizia ma di finiture unità e di completamento alle parti comuni; data la presenza di unità al rustico, parti comuni da completare (completamento/collaudato impianti); risulta protocollata solo la fine lavori del 01.07.2008, senza collaudo amministrativo e senza richiesta di abitabilità/agibilità ( neanche parziale per quelle unità già ultimate).

La comunicazione di fine lavori sarebbe incongruente rispetto al lotto 4-5 che risulta ancora al rustico.

Sulla tavola di progetto l' unità è definita con la lettera D.

\_ in generale i locali risultano correttamente distribuiti ma con leggere difformità murarie, leggere difformità anche nelle quote rilevate e di conseguenza leggere difformità nella consistenza dell'unità;

\_ si segnalano degli ispessimenti murari che dovranno essere preventivamente verificati se di natura architettonica o strutturale mediante relazione di tecnico specializzato o certificazione di idoneità statica.

in particolare dalla tavola di progetto il locale camera non presenta nessun dente murario e riporta una superficie corretta di mq 14 per il dimensionamento di una camera matrimoniale; in luogo la presenza di muratura sporgente diminuisce la superficie del locale, oltre tutto non è posata la porta di ingresso in quanto il senso di apertura ( corretto) ne impedisce un corretto uso data la presenza della sporgenza muraria sul retro .

\_ stessa problematica della mancanza della posa della porta fra il soggiorno ed il disimpegno notte è la presenza del calorifero sulla spalletta del locale ripostiglio che ne impedisce un uso corretto nell'apertura della porta.

\_ sul balcone è presente, in quanto a vista, il tubo d' acciaio della canna fumaria e accanto è presente la caldaia (si precisa che all'atto del sopralluogo la caldaia era utilizzata dal lotto 1 per la produzione di acqua sanitaria) dovranno essere accertati gli sfoghi corretti; sulla tavola di progetto il simbolo grafico della canna fumaria è collocata in angolo fra il balcone ed il locale soggiorno e cucina.

\_non posata la porta del ripostiglio

\_ presente in bagno un piccolo abbassamento posto lungo un lato lungo ad altezza cm 234 dal pavimento.

Non presenti nessuna certificazione di conformità impianti.

\_ si segnala un'altezza davanzali di cm 120 da terra circa.

\_ si segnala in luogo un'altezza di cm 270 in virtù dei cm 270 rilevati sulla sezione di progetto.

#### Cantina:

\_ si segnalano leggere difformità alle quote rilevate, ed in conseguenza alla consistenza del vano ;

\_ difformità alla dimensione dell'apertura finestra-apertura a bascula in ferro e vetro- (rilevata inferiore), - pertanto dovrà essere riconteggiato il RI 1/25

\_ leggera difformità alla dimensione della porta di ingresso con apertura in senso contrario

\_ si segnala all'interno la di ispessimenti murari a lato lungo parete; presenza di tubazioni condominiali.

\_ si segnala un'altezza di cm 233 con presenza di rivestimento ceramico a terra ; sulla tavola di progetto la sezione D-D;B-B riportano un'altezza di piano di cm 240.

#### Box:

\_ si segnalano difformità alle quote rilevate, ed in conseguenza alla consistenza del vano;

\_ presenza di difformità murarie

\_ presenti una trave ribassata rilevata ad altezza da pavimento cm, 215

\_ leggere difformità alla basculante di ingresso ed alla porta di collegamento alle cantine (sulla tavola di progetto si segnala la porta REI 120; si dovrà accertare sulla targhetta della porta il tipo Rei se 60 o 120).

\_ si segnala un'altezza di cm 235 con presenza di rivestimento ceramico a terra ; sulla tavola di progetto la sezione D-D;B-B riportano un'altezza di piano di cm 240.

- presenza di tubazioni condominiali

Difformità presenti anche alle parti comuni –piano seminterrato e corsello boxs-, oltre tutto con evidenti segni di umidità e distacchi di intonaco.

Per quanto riguarda le parti comuni sarà necessario dopo l'istituzione del Condominio provvedere ad una analisi/relazione di consistenza al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi per il rilascio dell'agibilità-parti comuni-.

**Nota perito= non presente nessun collaudo statico.**

**Nota perito: a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata la pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutta la documentazione occorrente**

#### Regolarizzazioni:

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: € 5.000,00

Totali costi oneri/professionali € 7.000,00 circa

**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:**

**Nota perito=** per le regolarizzazioni da effettuare si segnala: **LEGGE 24 luglio 2024, n. 105** Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124) (GU Serie Generale n.175 del 27-07-2024)

NOTE: Entrata in vigore del provvedimento: 28/07/2024.

**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/ripristinari 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.

#### **Unità immobiliare/accessori difformità catastali:**

**Nota:**

**Unità Immobiliare con accessori LOTTO 3:**

scheda catastale presentata il 01.10.2007 registrata all' UTE di Lodi  
- SCHEDA DI COSTITUZIONE prot. n. LO0071134

**Locale Box LOTTO 3:**

scheda catastale presentata il 01.10.2007 registrata all' UTE di Lodi  
- SCHEDA DI COSTITUZIONE prot. n. LO0071134

**Nota perito:**

elaborato planimetrico presente con individuazione dei BCNC del 01.10.2007 TM del 05.09.2007 al n. 64827.-  
Doc. All-

Unità immobiliare, cantina e Box:

In generali i locali sono correttamente distribuiti; si intende qui di seguito riportato tutto quanto segnalato al capitolo della conformità edilizia; le schede catastali dovranno essere aggiornate a seguito delle regolarizzazioni edilizie; dovranno essere aggiornate anche le coerenze;  
L'attuale planimetria non riporta l'inserimento della toponomastica e segnala un'altezza di piano 270 per l'alloggio 240 per il locale cantina.  
Per il locale box l'altezza segnata in planimetria è di cm 240

Regolarizzazione:

**Unità Immobiliare**

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. Se necessario dovrà essere aggiornato l'elaborato planimetrico, (costo già considerato nella proposta del valore di cessione)

Costo professionista: € 1000,00.

Riferito limitatamente a ciascun lotto

**Nota perito:** le visure sono regolarmente intestate, dovrà essere la toponomastica ;

**Nota=** si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impianistiche, 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.

### 3 - DIRITTI REALI – COMPROMIETÀ ED ALTRO

**Proprietà:** OMISSIS per la quota di 1000/1000 di piena proprietà .

**STATO DI POSSESSO:**

OMISSIS acquisisce il terreno dal COMUNE DI CASALPUSTERLENGO con atto di assegnazione area edificabile ; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. Il di Lodi il 12.03.2003 ai nn.ri 4883/2787.

### 4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

*Iscrizioni:*

**Iscrizione volontaria:** derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 19/09/2008 ai nn. 18827/4372.

*Pignoramenti:*

**Pignoramento:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 15.09.2022 ai nn. 16051/10573.

*Altri oneri:*

Atti di intervento come indicato in perizia

## 5 - VALORE

Valore di stima € 90.000,00

### Decurtazioni:

Riduzione del valore del 15 %, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 15.000,00a

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

€ 8.000,00

**Valore al netto delle decurtazioni**

**€ 65.000,00arr.**

**Prezzo base d'asta del lotto:** verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Lodi, 10.09.2024

**Il perito stimatore: Architetto 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 - LODI" around the perimeter, "STEFANIA LUCCHINI" in the center, and the number "254" below the name.