

---

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

**Esecuzione Forzata**

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **0152/2022**

**Giudice Dott.ssa: Roca**  
**Custode Giudiziario: Avv.to V. Rinaldi**  
569 del 17.01.2024 ore 12,00

**ELABORATO PERITALE: LOTTO 5**

*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 Casalpusterlengo (LO), Via Calamandrei, n. 14  
Località Zorlesco-Lotto 005-**

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

- E.** 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 al rustico** parte di un fabbricato residenziale.

Attualmente l'unità è composta da 3 locali con locale cucina, 2 servizi ed accessori.

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

Posta al piano secondo sviluppa superficie lorda complessiva, di circa **mq 120,00** (1).

**Identificato al catasto fabbricati:**

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

**Descrizione:**

**foglio 14 mappale 367 subalterno 10** categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5 posto al piano 2-S1, Superficie Catastale 117 mq (Totale escluse aree scoperte 113 mq)- rendita: € 383,47.

**Coerenze in corpo unico come da attuale planimetria catastale:**

**Appartamento:** vuoto su area cortilizia per due lati, per un tratto vuoto su area cortilizia e enti comuni, ancora vuoto su area cortilizia, vuoto su area cortilizia

**Cantina:** terrapieno per due lati, altra unità sub.6, passaggio comune sub.2, altra unità sub.16;

- E.1.** 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 superficie lorda complessiva, come segnalato in visura **mq 30,00**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

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

**Descrizione:**

**foglio 14 mappale 367 subalterno 16** categoria C/6, classe 2, consistenza 30mq, posto al piano S1, Superficie Catastale 34 mq, rendita: € 88,31.

**Coerenze in corpo unico come da attuale planimetria catastale:**

**Box:** terrapieno, altra unità sub.10, passaggio comune sub.2, altra unità sub.15, corsello box comune sub.2;

(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 complesso residenziale formato da più unità abitative con accessori distribuite, in parte al piano terra, piano primo ed un'unica unità posta al piano 2 tutte con relative pertinenze collocate al piano primo interrato e boxes.

L'accesso pedonale alle singole unità avviene direttamente dalla pubblica Via, percorrendo un vialetto comune il quale immette in un atrio ( con vano scala e ascensore- questo non attivo-). Presente anche un accesso dal corsello comune.

Caratteristiche zona:	periferico rispetto al centro di Casalpusterlengo
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 l'intero complesso formato da 7 unità imm.ri, di cui solo **5**- (con relative pertinenze e boxes)-sono oggetto della presente relazione, risultano libere ad eccezione del LOTTO1 che risulta occupato senza titolo da persone fisiche (famiglia)..  
 L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi 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 5

### 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 CASALPUSTERLENGO per i beni oggetto di relazione evidenzia la realizzazione degli stessi, ovvero dell'intero complesso in regime di **Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata**:  
 Convenzione stipulata fra il Comune e la OMISSIS a firma del Notaio Remo San Pietro al rep. 51022/19703 in data 20.02.2003; registrata a Codogno (LO) 11.03.2003 al n. 26 serie T al punto 19 della stessa si evince: "La presente Convenzione ha la durata di dieci anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione".  
 Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Lodi in data 12.03.2003 ai nn. 4882.2786

Si rimanda alla comunicazione comunale del 30.04.2024-doc.all-  
 Riferito limitatamente a: LOTTO 5

#### 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 Finanziamento a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**; registrato all'Ufficio di Milano5 il 31.12.2004 al n. 106052 serie 1; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 19/09/2008 ai nn. 18827/4372.

importo capitale: € 1.935.000,00

importo ipoteca: € 645.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

Dalla certificazione notarile si evince:

a margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di riduzione di somma annotato presso la Conservatoria di Lodi il 22.03.2010 ai nn. 4701/953 a firma del Notaio A. Brambilla (Milano) del 04.03.2010 al Rep. N. 17033/9774.

FG.14 MAPP.367 SUB.10=

€ 68.000,00

Nota perito dall'atto di pignoramento si evince=

In data 01.06.2018 OMISSIS è divenuta piena e legittima titolare di un portafoglio di crediti, originariamente di titolarità di OMISSIS, (già OMISSIS)con ogni connesso accessorio e garanzia; in data 05.08.2018 con atto Notaio Varsallona, in data 05.06.2018 al rep 61382/11769 OMISSIS ha nominato OMISSIS; a seguito di contratto successivo esternalizzazione di servizi del 01.04.201 OMISSIS sub delegava la fornitore OMISSIS al recupero e all'incasso di crediti.

Riferito limitatamente a: LOTTO 5

##### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 17.08.2022 al n. 2484/2022; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 15.09.2022 ai nn. 16051/10573.

Riferito limitatamente a: LOTTO 5

4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

*Altri oneri:*

**Atto di intervento:** della OMISSIS contro OMISSIS per un credito di € 22.305,74

**Atto di intervento:** della OMISSIS contro la OMISSIS in liq. in data 16.01.2024, per un credito di € 70.000,00

Riferito limitatamente a: LOTTO 5

#### 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 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/collauda 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 G.

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

\_ risultano leggere difformità nelle consistenze dei balconi; parapetti in muratura ad altezza cm 094-095 cm circa.

\_ nel locale lavanderia, nella tavola di progetto non risulta presente il simbolo della lavatrice, impianto in luogo presente.

\_risultano RAI al limite nel locale soggiorno; leggere difformità nelle aperture finestrate

\_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.

Essendo l'unità non finita non sono presenti nessuna certificazione di conformità impianti.

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

\_ visionata probabile presenza della canna fumaria sul balcone con predisposizione impianto caldaia il tutto da accertare .

\_ si segnala in luogo un'altezza di cm 268/269/270 AL RUSTICO in virtù dei cm 270 rilevati sulla sezione di progetto.

##### Cantina:

Premessa: la cantina risulta collegata al locale box mezzo di una porta REI 60 ( sulla tavola di progetto tutte le porte REI del piano interrato sono segnate REI 120)

\_ 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; la finestrella laterale si è rilevata dall'interno con dimensione diverse , la stessa dovrà essere accertata;
- \_ leggera difformità alla dimensione della porta di ingresso con apertura in senso contrario
- \_ si segnala all'interno la presenza di ispessimenti murari a lato lungo parete;
- \_ 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.

**Box:**

- \_ si segnalano difformità alle quote rilevate, ed in conseguenza alla consistenza del vano;
- \_ presenza di difformità murarie
- \_ presente una trave ribassata ove rilevata ad altezza da pavimento cm, 215
- \_ leggere difformità alla basculante di ingresso ed alla porta di collegamento alle cantine.
- \_ si segnala un altezza di cm 237 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 nella dimensione della finestrella laterale

Difformità presenti anche alle parti comuni –piano seminterrato e corsello boxes-, 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

Riferito limitatamente a: per ciascun lotto

**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=** 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.

**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/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.

4.2.2. *Conformità catastale: **non riscontrata***

**Nota:**

**Unità Immobiliare con accessori LOTTO 5:**

scheda catastale presentata il 01.10.2007 registrata all' UTE di Lodi

- SCHEDA DI COSTITUZIONE prot. n. LO0071134

**Locale Box LOTTO 5:**

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/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: non presente l istituzione del Condominio

**NOTA PERITO:**

si dovrà rispettare quanto segnalato all' art. 4 trascritto nel primo atto di cessione al Rep. 47514 del 29.02.2012 atto a rogito del Notaio Remo Sampietro registrato a Milano il 21.03.12 al n. 7585 Serie 1T

Spese ordinarie annue di gestione immobile 22/23:

nessuna a conoscenza

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna a conoscenza
Dotazioni condominiali:	si rimanda all art. 4 sopra citato
Millesimi di comproprietà:	si veda tabella sotto riportata
Regolamento condominiale:	non presente
Cause in corso:	non a conoscenza

Sul punto si rimette Nota informativa:

Si segnala che la scrivente con pec del 26.05.2023 ha richiesto al comune di Casalpusterlengo (LO) informazioni per l'eventuale sussistenza di pendenze di carattere contrattuale a carico della società debitrice; il comune con informativa del 22.06.2023 ha comunicato quanto segue; " La citata OMISSIS non ha mai proceduto al completamento delle opere di urbanizzazione relative al Comparto PEEP ( 2° stralcio di assegnazione) di cui la stessa è assegnataria del lotto 2B. Il completamento di tali opere consiste nella stesura di parte del tappetino di usura del parcheggio e delle opere stradali. Si precisa che la citata OMISSIS ha ricevuto piu' volte diffida a completare tali lavori e con prot. 18888 dl 30.10.2014 ha ricevuto diniego alla richiesta di svincolo della fidejussione assicurativa a sua tempo prestata per le opere di urbanizzazione di competenza relative al comparto PEEP .

Nota perito:

da informazioni assunte in loco si segnala:

- \_ascensore presente ma non funzionante non collaudato
- \_fossa biologica presente ma non attiva/non funzionante
- \_contatore luce per parti comune da verificare se presente predisposizione dedicata, attualmente
- \_l elettricità delle parti comuni è collegata al Contatore del LOTTO1

Comune di CASALPUSTERLENGO							
Condominio di Strada Provinciale, SC							
TABELLA QUOTE MILLESIMALI							
Foglio: 14 – Mappale: 367							
SUB.	INDIRIZZO	PIANO	DESTINAZIONE	PROPRIETA'	SCALA-ASCENSORE	SCALA-ASCENSORE (senza sub.3 e 4)	BOX S1
10	Strada Provinciale, SC	2-S1	Abitazione	143,98	155,78	191,98	
16	Strada Provinciale, SC	S1	Box	18,77	17,26	21,27	215,76

Riferito limitatamente a: LOTTO 5

**6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

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

LA OMISSIS acquisisce il terreno dal COMUNE DI CASALPUSTERLENGO con **atto di assegnazione area edificabile** a firma del Dott. Pietro Remo Sampietro (notaio in Casalpusterlengo) redatto **in data 20.02.2003** al Rep. n. 51022/ Racc. 19703; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 12.03.2003 ai nn.ri 4883/2787

**Proprietario dal 20.02.2003 ad oggi.**

Riferito limitatamente a: LOTTO 5 (ex fg. 14 mappale 290 TM del 05.09.2007 prot. LO0064827)

(assegnazione di un area in diritto di proprietà , facente parte del Piano di Zona ex lege 167/62 – Comparto 3 a Zorlesco )

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

**6.2 Precedenti proprietari:**

AL OMISSIS il fondo è pervenuto con **decreto ( disposizione delle autorità) in data**

**09.03.1978; Pubblico Ufficiale Comune Rep n. 23 Voltura n. 1480 in atti dal 01.06.1982**  
 Dall'atto del 2003 si evince alla pag. 18: “ *il rappresentante dell'ente Cedente dichiara che il bene alienato apparteneva per antico possesso all'ente Comunale di Assistenza di Casalpusterlengo , a seguito della cui soppressione, disposta con l'art. 25 del decreto del presidente della repubblica del 24.07.1977 n. 616, seguita dalla legge regionale Lombardia 09.03.1978 n. 23 è stato trasferito dall'ente da lui rappresentato.*”

**Proprietario dal 09.03.1978 al 20.02.2003.**

Riferito limitatamente a: originario mappale 290 del fg 14  
Frazionamento del 24.06.1999 fg.14 mappale 259 aree 2879  
Variatione del 16.10.2002 fg.14 mappale 259 aree 2878  
Frazionamento del 16.10.2002 fg.14 mappale 259 aree 1071

#### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

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 Società 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

Riferito limitatamente a: LOTTO 5

**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 Società 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 5

**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.

Riferito limitatamente a: LOTTO 5

**Nota perito=**

Si segnala che, a livello Condominiale ( dopo l' istituzione dello stesso) dovrà essere pre-



sentata, dato lo smarrimento della DIA 226/2006, 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.

Riferito limitatamente a: LOTTO 5 (oltre alle altre unità non oggetto di relazione)

### Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al LOTTO 5

#### Sub.10 Unità imm.re con accessori ( AL RUSTICO)

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità Imm.re P2	Sup. reale lorda	109,00	1,00	<b>950,00</b>
Balcone e terrazzo	Sup. reale lorda	13,00	0,30	
Vano cantina	A Corpo	A Corpo	=	
	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>120,00a</b>	Mq equivalenti	<b>112,90</b> <b>113,00A</b>

#### Sub.16 Locale Box/Autorimessa

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

#### Caratteristiche descrittive: LOCALE CANTINA PIANO TERRA (LOTTO 5)

<i>Pavimento:</i>	materiale:	ceramica
<i>Pareti:</i>	materiale:	blocchetti e CLS
<i>Porta:</i>	tipologia:	lamiera con sopraluca vuoto
<i>Accessori:</i>	tipologia:	punto luce e presa di corrente
<i>Solaio:</i>	tipologia:	non verificato
<i>Note:</i>		presenza di porzione di finestrella, a tratti presenza di tubazioni condominiali

#### Caratteristiche descrittive: LOCALE BOX/ AUTORIMESSA (LOTTO 5)

<i>Pavimento:</i>	materiale:	ceramica
<i>Pareti:</i>	materiale:	blocchetti e CLS
<i>Porta:</i>	tipologia:	basculante in lamiera ( alcune da mantenere)
<i>Accessori:</i>	tipologia:	punto luce e presa di corrente
<i>Solaio:</i>	tipologia:	non verificata
<i>Note:</i>		presenza all'interno di un pò di umidità da risalita, presenza di travi ribassate.

Da informazioni assunte in luogo si segnala la presenza di problematiche di allagamento al piano interrato in occasione di maltempo dato il mancato funzionamento delle pompe sommerse.

#### Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE lotto - 5 unità al rustico con posa falsi telai, sottofondi, impianti murati, serramenti esterni (descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale:	non a conoscenza
<i>Strutture verticali:</i>	materiale:	blocchi cassero ISOTEX
<i>Travi:</i>	materiale:	non a conoscenza
<i>Solai:</i>	tipologia:	blocchi in legno mineralizzato
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia:	costituita da falde inclinate in latero-cemento, gronde in CA , canali in rame.
<i>Scale:</i>	tipologia:	comuni
<i>Balconi:</i>	tipologia:	presenti, con parapetti in muratura, con rivestimento a terra.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia:	presente in fregio alla pubblica Via con pulsantiera citofoni
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia:	doppia o singola anta, a battente, materiale: legno con

<i>Infissi interni:</i>	doppio vetro; presenza di pannelli oscuranti in legno tipologia: posati falsi telai.
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non visionato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: tinteggiate
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e finitura a gesso;
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: posato rivestimento a terra sui balconi;
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: posato sottofondo
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: Locali bagni e cucina non presente
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente, blindata .
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: a doppia rampa comune per l' accesso dedicato alle unità imm.ri.
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti a vista presenti senza certificazioni di conformità; Da accertare l' effettivo collegamento per il foro cappa per ciascuna unità. Da accertare gli impianti gas e caldaia
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: presente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente non collaudato, non funzionante
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente cit.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: da accertare, impianto non verificato.
<i>Termico:</i>	tipologia: presente predisposizione
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente, da verificare gli impianti della lavatrice
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: probabile presenza di fossa biologica da accertare/manutenere/sostituire
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i>Ape/Ace:</i>	<u>tipologia: non presente</u>

i beni oggetto di stima non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**  
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 *procedura esecutiva singola* , non è necessaria la dotazione ai fini della vendita  
forzata.

LOTTI 5

## 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 di n.5 lotti.

#### **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 (1° sem.); pubblicazioni Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi. Comparabili allegati

#### **8.3. Valutazione corpi LOTTO5**

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>E. Unità Imm.re con pertinenze</b>	120,00	€ 107.350,00	€ 107.350,00
<b>E.1 Locale box/autorimessa</b>	A corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00
<b>Totale:</b>		<b>€ 122.350,00</b>	<b>€ 122.350,00</b>
			<b>€ 120.000,00a</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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 20.000,00a**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 8.000,00**

**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:

€ 100.000,00

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:

€ 92.000,00

€ 90.000,00a

Lodi, 05.09.2024

Il Perito:  
Arch. Stefania Lucchini



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