



STEFANIA LUCCHINI ARCHITETTO
Via Maiocchi, 11- 26900 Lodi
Tel. e fax 03311745013 –cell.3476415553
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: LOTTO1
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 3 locali con cucina, 1 servizio ed accessori.

All'unità, al piano primo interrato è abbinato un vano cantina, sul retro è presente una area verde di proprietà esclusiva.

Posta al piano terra sviluppa superficie una lorda complessiva, di circa **mq 100,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

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

Descrizione:

foglio 14 mappale 367 subalterno 5 categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, posto al piano T-S1, Superficie Catastale 107 mq (Totale escluse aree scoperte 97 mq)- rendita: € 383,47.

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** (pertinenziale) facente parte del fabbricato residenziale.

Attualmente l'unità è composta da 1 locale.

Posto al piano primo sotto strada (fuori terra) sviluppa superficie lorda complessiva, come segnalato in visura di **mq 37,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

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

Descrizione:

foglio 14 mappale 367 subalterno 14 categoria C/6, classe 2, consistenza 34mq, posto al piano S1, Superficie Catastale 37 mq, rendita: € 100,09.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'analisi dell'atto di prima cessione anno 2012 (non oggetto di procedura esecutiva) si evince: " 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 nl 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, Cooperativa 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 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:

Premessa:

Per tutti i lotti DA 1 A 5 si sono accertate delle difformità rispetto alla planimetria di autorizzazione qui di seguito dettagliate per ciascun lotto; tuttavia 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 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 C.

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

_ si rilevano leggere difformità alle aperture finestrate in particolare parrebbe non essere stata rispettata nel locale soggiorno la normativa del RLI (Rif. Bollettino ufficiale Regione Lombardia 1989 art. 3.4.11)

_ 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.

_ il portico esterno risulta avere una diversa consistenza rispetto allo stato di progetto; oltre tutto il giardino esterno risulta completamente pavimentato ad eccezione di piccola aiuola che corre intorno al perimetro del sedime; dovrà essere accertata l' effettiva percentuale di superficie coperta in rapporto alla filtrante/drenante.

_ si segnala la presenza di muretti/rete a definizione della proprietà non correttamente riportati sulla tavola di progetto o mancanti (rif. Area esterna sub.6);

_ presenza di gradini nell'area esterna;

_ si segnala una larghezza interna da fabbricato a muretto(-retro- di cm 490)

l' area di proprietà esclusiva dovrà essere nell'eventualità riconfinata con adeguata strumentazione;

_ nella tavola di progetto risulta presente nel locale cucina il simbolo grafico della canna fumaria in luogo però questa a vista non risulta presente. L' occupante informa che la stessa parrebbe non essere stata realizzata; presenti però i caloriferi

_ presente una stufa a pellet (attuale sistema di riscaldamento) e l' acqua sanitaria risulta usufruibile per l' attacco alla caldaia del lotto 3; l'attacco dovrà essere scollegato. Non presenti nessuna certificazione di conformità impianti.

- si segnala che il locale lavanderia dovrà essere adeguato alle normative vigenti RLI;

_ si segnala che la camera matrimoniale da progetto non presenta, al suo interno, nessuna dentatura (pilastratura sporgente o ispessimenti murari) tant' che le quote progettuali rilevano una superficie di mq 14.00; in luogo gli spigoli presenti riducono la



superficie definendo la stanza leggermente inferiore ai 14mq.

- si segnala che il locale cucina diversamente al progetto non risulta indipendente in quanto in luogo non è prevista nessuna porta solo presente la posa di un voltino e spallette laterali (per il lato affacciante verso il soggiorno).

_ porta luce bagno rilevata in cm 70/210 in progetto la porta ha luce come da normativa vigente luce di 080/210.

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

_ si segnala in luogo un'altezza battuta in più punti di cm 269 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 presenza di una porta a soffietto ed a solaio la presenza di tubazioni condominiali.

_ si segnala un'altezza di cm 232 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; presenti difformità murarie nella distribuzione dello stesso, ovvero il dente formatosi a confine con il passaggio comune parrebbe aver ristretto tale passaggio;

_ presenti due travi ribassate di cui una rilevata ad altezza da pavimento cm, 215

_ leggere difformità alla basculante di ingresso ed alla porta REI 60 (sulla tavola di progetto si segnala REI 120).

_ si segnala un'altezza di cm 236 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.

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

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/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.

Unità immobiliare/accessori difformità catastali:

Nota:

Unità Immobiliare con accessori LOTTO 1:

scheda catastale presentata il 01.10.2007 registrata all' UTE di Lodi

- SCHEDE DI COSTITUZIONE prot. n. LO0071134

Locale Box LOTTO 1:

scheda catastale presentata il 01.10.2007 registrata all' UTE di Lodi

- SCHEDE 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-



Unita 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 aggiornata 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.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' 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

€ 125.000,00



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:

€ 20.000,00a

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

€ 95.000,00arr.

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.

