

**TRIBUNALE DI LODI**

**Esecuzione Forzata**

**promossa da:**

\*\*\*

**contro:**

\*\*\*

N. Gen. Rep. 8/2024

**Giudice Dott.ssa Grazia Concetta Roca**  
**Custode Giudiziario Avv. Chiara Gigliotti**

-oOo-

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**ALLEGATO A**

**1 - DESCRIZIONE DEI BENI**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato ad uso abitazione sito in Casaletto Lodigiano, frazione Mairano (LO) Via Lambro n. 39 (già Via Lambro n. 31/A).

L'immobile è distribuito su due livelli, rispettivamente ai piani terreno e primo di un fabbricato, collegati internamente da scala ed è così composto:

- al piano terreno: ingresso, soggiorno e cucina abitabile;
- al piano primo: due camere da letto.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **77 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Casaletto Lodigiano con il Foglio 4, Mappale 90, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, piani T/1, rendita: € 99,93.

Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: mappale 89, mappale 96 (descritto al punto B), mappale 541 per due lati.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato ad uso abitazione sito in Casaletto Lodigiano, frazione Mairano (LO) Via Lambro n. 39 (già Via Lambro n. 31/A).

L'immobile è inserito in una porzione di fabbricato contigua e collegata alla porzione descritta al punto A ed è composto da un locale bagno ed un locale di ingresso all'appartamento dal cortile, con annessa area esclusiva di pertinenza sulla quale insiste un box, autorizzato ma non censito al catasto.

La porzione di fabbricato residenziale sviluppa una superficie coperta di circa **15 mq.**

Il box si presenta come un container cui si accede solo da porta pedonale, sviluppa una superficie coperta di circa **10 mq.** Le sue dimensioni non lo rendono idoneo a ricoverare autovetture.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Casaletto Lodigiano con il Foglio 4, Mappale 96, categoria A/3, classe 4, vani 1,5, piano T, rendita: € 69,72.

Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: mappale 95 per due lati, Via Lambro, mappale 541, mappale 90 (descritto al punto A) e mappale 89.

*Si precisa che il box, non presente in mappa catastale, insiste su area al mapp. 96, oggetto di pignoramento.*



## 2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

### *Conformità urbanistica edilizia – non dichiarabile.*

#### Relativamente al fabbricato

Non è possibile verificare la conformità urbanistica-edilizia delle unità oggetto di pignoramento. Come attestato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casaletto Lodigiano, nell'archivio comunale non sono reperibili pratiche edilizie relative al corpo di fabbrica in cui sono inserite le unità immobiliari, la cui edificazione è antecedente il 01/09/1967.

#### Relativamente al box (container) insistente sul mapp. 96

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie del box conservate nell'archivio comunale di Casaletto Lodigiano, si osserva che non corrispondono materiali, elementi strutturali e finiture, realizzate in opera in difformità da quanto indicato in progetto presentato. Autorizzata la costruzione di un box in muratura chiuso da serranda in ferro; in loco è presente un container con struttura a pannelli, con porta di accesso solo pedonale.

Tali difformità sono regolarizzabili a mezzo presentazione di SCIA in sanatoria, il cui costo tra oblazione ed oneri professionali è valutabile in Euro 2.000,00.

### *Conformità catastale – non dichiarabile.*

Non è possibile verificare la conformità catastale dell'unità descritta al punto "A" in quanto la planimetria non risulta reperibile dagli archivi catastali.

Circa l'unità descritta al punto "B", si rilevano le seguenti difformità:

- Il locale identificato in planimetria come "locale caldaia" è in realtà il locale di ingresso all'alloggio dal cortile al mapp. 96;
- Ai locali di cui al mapp. 90 (che costituiscono gli spazi abitativi dell'alloggio) non si accede dal bagno (come indicato in planimetria catastale) ma dal "locale caldaia" che in realtà è il locale di ingresso all'appartamento dal cortile al mapp. 96.

Il box (container) insistente sull'area al mapp. 96 non è accatastato.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una denuncia di variazione catastale (DOCFA) il cui costo, comprensivo di diritti catastali, è quantificato in Euro 650,00.

Il costo per l'inserimento nelle mappe catastali del box al mapp. 96 è quantificato in Euro 1.200,00.

## 3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

### **Proprietà**

\*\*\*, \*\*\* e \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno in forza di successione in morte di \*\*\*.

Si precisa che il sig. \*\*\* fratello di \*\*\*, \*\*\* e \*\*\*, ha dichiarato di rinunciare all'eredità morendo dismessa dalla madre \*\*\* e dal padre \*\*\*, in ambito del procedimento actio interrogatoria ex artt. 481 c.c. e 749 cpc (Tribunale di Lodi R.G. N. 232/2023 V.G.)

**L'accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario è stata emessa dal Tribunale di Lodi il 16.06.2023 rep. n. 1555, ed è stata trascritta a Lodi il 12/07/2023 ai nn. 11966/8042. La procedura di inventario non risulta, ad oggi, completata.**

### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano nelle disponibilità del nucleo familiare del sig. \*\*\*, debitore esecutato.



