



**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/OMISSIS-OMISSIS**

N. Gen. Rep. **117/2024+182/2024**

**Giudice Dr.ssa LOI**

**Custode Giudiziario: AVV. BOTTANI**

-oOo-

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**ALLEGATO A**

### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà al SIG. OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Casalmaiocco (LO), Via G. Carducci,6.

Piena Proprietà alla SIG.RA OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Casalmaiocco (LO), Via Carducci,6.

Trattasi di **unità immobiliare con accessori** facente parte di un fabbricato residenziale .

Attualmente l'unità è composta da tre locali con cucina, doppi servizi ed accessori, oltre all' abbinamento di un vano cantina al piano primo interrato.

Posta al piano primo (2°fuori terra) sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 95,00.**

**Identificato al catasto fabbricati:** intestata al SIG. OMISSIS nato a Milano 03.02.1964 il CF. n. OMISSIS e SIG.RA OMISSIS nata in Ucraina il 12.01.1976 CF n. OMISSIS.

**Descrizione:**

**foglio 6 mappale 305 subalterno 19** categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5 posto al piano T -S1; Superficie Catastale 91mq (Totale escluse aree scoperte 88 mq)- rendita: € 426,08.Indirizzo: Via G. Carducci Scala A-

-----  
Piena Proprietà al SIG. OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Casalmaiocco (LO), Via G. Carducci, SNC.

Piena Proprietà alla SIG.RA OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Casalmaiocco (LO), Via Carducci,6 SNC.

Trattasi di **Locale Box/Autorimessa** annesso all'edificio residenziale ove è collocata l'unità .

Posto al piano primo interrato sviluppa una superficie catastale definita dalla visura, di **mq22,00.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata al SIG. OMISSIS nato a Milano 03.02.1964 il CF. n. OMISSIS e SIG.RA OMISSIS nata in Ucraina il 12.01.1976 CF n. OMISSIS

**Descrizione:**

**foglio 6 mappale 305 subalterno 45** categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, posto al piano S1; Superficie Catastale 22mq - rendita: € 50,04.

Indirizzo: Via G. Carducci Scala C-

## 2 - CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'atto di compravendita si evince: “

*- che su porzione di detto terreno, in virtù di concessione edilizia pratica n. 10/2001, rilasciata dal Comune di Casalmaiocco in data 5 novembre 2001 e della successiva D.I.A. per opere interne presentata in data 19 marzo 2003, senza numero di protocollo, ai sensi della L.R. n. 22/99, la società OMISSIS ha realizzato un fabbricato ad uso civili abitazioni ed autorimesse servito da tre scale (distinte con le lettere "A", "B" e "C"), sviluppatosi a tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato, composto di otto appartamenti al piano rialzato ed al piano primo, sei appartamenti al piano secondo, ventidue cantine e ventisette autorimesse al piano seminterrato, con circostante area adibita a cortile e giardino;*

A seguito di protocollo di istanza di accesso atti presso il Comune di Casalmaiocco (LO) è emersa la seguente documentazione tecnico-amministrativa:

**CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE:** stipulata con il Comune di Casalmaiocco\_(LO) con atto a rogito Dott. OMISSIS in data 12 giugno 1997 rep. n. 28340/11203, registrato a Lodi il 27 giugno 1997 al n. 3520 e trascritto a Lodi il 27 giugno 1997 ai nn. 8203/5441; parti: OMISSIS/OMISSIS.

Riferito limitatamente a: corpo unico al precedente identificativo catastale

**Nota perito:** dalla mail del 24.02.2025 prot. 1439/25 (doc. all.) ricevuta dal comune si segnala che il documento in archivio non è stato reperito.

**P.E. 10/01 CONCESSIONE EDILIZA** per lavori di: Esecuzioni Edifici Residenziali a tre piani fuori terra – TERZO LOTTO-

Intestata alla Società OMISSIS Srl

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione pervenuta:

- Domanda
- Elaborati grafici
- Relazione illustrativa,
- Fascicoletto RAI, dimostrazione parcheggi, dimostrazione Sup. Drenante.
- **Rilascio Concessione Edilizia in data 05.11.2001 con prescrizioni come da Parere Igienico Sanitario del 06.09.2001 ai punti 1.2.3 ( doc. all.)**

\_ Comunicazione di inizio lavori

\_ **Certificato di regolare esecuzione del 30.01.2023**

\_ Comunicazione di fine lavori del 30.06.2023

Riferito limitatamente a: corpo unico

**DIA del 19.03.2003VAR.** per lavori di: Varianti in corso d'opera alla CE/10/2001 del 08.11.2001 –TERZO LOTTO- protocollo n. 1594

Intestata alla Società OMISSIS Srl

**Nota perito:**

si segnala che l'amministrazione comunale –Ufficio Tecnico- con mail anticipata (doc.all) ha comunicato che la pratica in oggetto non è stata rinvenuta presso l'archivio cartaceo ma risulta protocollata così come rinvenuta dalla scrivente a seguito di ricerche effettuate sul web su altra unità imm.re oggetto di pignoramento avente RGE 10/20.

A seguito di colloquio con il tecnico comunale si allega il modellino della DIA e la relativa relazione tecnica firmata dal professionista quale progettista.

In particolare si dovrà prestare attenzione a quanto descritto in riferimento all'unità oggetto di relazione. **Il tutto dovrà essere comunque condiviso con il tecnico comunale con il quale poter concordare il procedimento ritenuto il più adeguato per regolarizzare tutti i cespiti ( alloggio/cantina e box) .**

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione acquisita:

- Domanda
- Relazione tecnica

**Nota perito:**

in allegato si rimette anche attestazione di ricerca negativa in riscontro alla richiesta della scrivente inviata al progettista dell'intervento.( doc. all)

Riferito limitatamente a: corpo unico

### **Nota perito:**

si segnala che l'analisi delle difformità rinvenute, ai beni oggetto di causa, rispetto allo stato dei luoghi è stato evidenziato con la documentazione della CE 10/01, così come accordato con il tecnico comunale.

### **RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:**

considerato il

*D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380-Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239)aggiornato al D.Lgs. 27.12.2002, n. 301 ( G.U. n. 16 del 21 gennaio 2003)in vigore dal 30.06.2033*

all'epoca vigente per il rilascio del certificato di agibilità.

Tuttavia, preso atto di quanto riportato nell'atto di compravendita: " in data 2 luglio 2003, ha presentato comunicazione di fine lavori con richiesta di certificato di agibilità, che si impegna a conseguire con le modalità disciplinate dagli articoli 24 e 25 del citato D.P.R. 380/2001".

Dall'analisi di quanto presente nel fascicolo edilizio si segnala:

1\_ Dichiarazione del Direttore dei lavori ai fini dell'abitabilità/agibilità ( ai sensi dell'art. 4 dpr22.4.94 n.425)

2\_ Richiesta di certificato abitabilità relativo alla realizzazione di un complesso residenziale III° Lotto, in Casalmaiocco Via Carducci.

Dall'elenco segnalato nella richiesta la documentazione, al punto2 di cui sopra, *risulta presente*, ( ma non visionato dalla scrivente) IL CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO PRESENTATO DIRETTAMENTE DALL'ING. COLLAUDATORE IN DATA 17.04.2003 (con tutta probabilità tale documento sarà da ricercarsi nelle pratiche dei CA)

Nota perito=

Considerato quanto sopra si consiglia l' accertamento del documento di collaudo e di richiedere nello specifico il rilascio, attraverso la pratica SCA del certificato di agibilità ( così come rinvenuto per altro/i subb. all'interno del fascicolo edilizio anno 2010).

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

#### **PREMESSA:**

Come già segnalato al capitolo delle PE l'analisi delle eventuali difformità verrà eseguito con la pratica di CE 10/01 messa a disposizione dall'amministrazione comunale non avendo rinvenuto la pratica di Variante successiva del marzo 2003

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con le planimetrie delle CE 10.01 per l'alloggio e relativi accessori/pertinenze si segnala quanto segue:

#### **Unità immobiliare :**

- in generale risulta in parte non conforme la distribuzione dei locali gli stessi presentano altresì, difformità nelle quote e soprattutto si evincono degli ispessimenti murari che dovranno essere verificati se di natura architettonica o strutturale, con redazione di perizia statica o certificazione di idoneità statica.

(previa presa visione della tavole strutturali, non allegata ai fascicoli visionati).

- si segnala una diversa distribuzione nell'organizzazione dell'ingresso e del disimpegno notte ove in luogo si riscontra l'accesso a quest'ultimo dal soggiorno anziché dal corridoio posto in fronte al locale cucina. Il corridoio di ingresso ha una superficie inferiore.

- Il RAI del soggiorno risulta verificato (con tutte le osservazioni del caso), non considerando la superficie dell'ingresso così come evidenziato nella tabellina RAI ( APP.TO C1)

- i balconi risultano avere una superficie/sagoma leggermente differente

- a vista parrebbe essere collocata in posizione leggermente differente l'apertura finestrata del soggiorno

- in luogo si rileva ove battuto una altezza di cm 281/282 in virtù dei cm 280 come da tavola di sezione X-X (al piano scala A)

- presenza di umidità nel locale camera

#### **Locale cantina:**

- si rilevano leggere difformità nelle quote rilevate

- difformità nella luce della porta della cantina rilevata in 082/200 in progetto 070/200

- si rileva un altezza di cm 244 c. La tavola di sezione ( che non taglia il vano cantina C) segnala un altezza di cm 240.

#### **Locale Box/Autorimessa:**

- si segnala lievi differenze di quota

- il pilastro presente sulla tavola di autorizzazione risulta addossato al tavolato, in luogo, diversamente, risulta staccato; sul punto si dovrà verificare se l'accorpamento è di natura architettonica o se il pilastro è di dimensioni inferiori.

- difformità nella dimensione della basculante

La sezione della tavola di autorizzazione riporta al piano un altezza cm 240 in luogo rilevata l'altezza di cm 247 c.

**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:

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: € 4.500,00

Totali costi oneri/professionali € 6.500,00 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) E SMI.

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: parzialmente riscontrata**

**Nota:**

**Unità Immobiliare con cantina:**

\_scheda catastale presentata il 12.05.2003 registrata all' UTE di Lodi.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

SCHEDA DI COSTITUZIONE n.33568 del 12.05.2003.

Dall'atto di compravendita:

*- che il fabbricato in oggetto è stato inserito nelle mappe del N.C.T. del Comune di Casalmaiocco con denuncia di cambiamento presentata all'Ufficio del Territorio di Lodi in data 24 aprile 2003, prot. n. 30277, a seguito della quale è individuato con il mappale 305 del foglio 6, ed è stato denunciato al N.C.E.U. del predetto Comune con dichiarazione di nuova costruzione presentata in data 12 maggio 2003, prot. n. 33568, in virtù della quale è censito al foglio 6, mappale 305, subalterni dall'1 al 50, precisandosi che gli enti e spazio comuni condominiali ed il giardino sono individuati con il sub. 1.*

**Locale Box/Autorimessa**

\_scheda catastale presentata il 12.05.2023 registrata all' UTE di Lodi.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

SCHEDA DI COSTITUZIONE n.33568 del 12.05.2003.

Presente elaborato planimetrico (mapp. 305) n. LO0000307 del 09/01/2023 con rappresentazione dei BCNC

**Unità immobiliare :**

**PREMESSA:**

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con la scheda catastale per l'unità e vano cantina si segnala quanto segue:

- in generale la planimetria catastale, per quanto riguarda la distribuzione dei tavolati interni rispecchia lo stato dei luoghi ad eccezione delle seguenti considerazioni:

- Il RAI del soggiorno risulta verificato (con tutte le osservazioni del caso), non considerando la superficie dell'ingresso così come evidenziato nella tabellina RAI ( APP.TO C1)
- i balconi risultano avere una superficie/sagoma leggermente differente
- a vista parrebbe essere collocata in posizione leggermente differente l'apertura finestrata
- in luogo si rileva ove battuto una altezza di cm 281/282 in virtù dei cm 280 come da tavola di sezione X-X (al piano scala A)
- la planimetria catastale rileva un altezza di cm 280;

#### **Locale cantina:**

- si rilevano leggere difformità nelle quote rilevate
- difformità nella luce della porta della cantina rilevata in 082/200 in progetto 070/200
- si rileva un' altezza di cm 244 c. La planimetria catastale segnala un altezza di cm 240.

#### **Locale Box/Autorimessa:**

- si segnala lievi differenze di quota
  - il pilastro risulta correttamente rappresentato, da verificarne la corretta collocazione;
  - difformità nella dimensione della basculante
- La planimetria catastale segnala un' altezza cm 240 in luogo rilevata l'altezza di cm 247 c.

#### **Regolarizzazione:**

##### **Unità Immobiliare-cantina /Box**

a seguito di regolarizzazione edilizia/o se del caso ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari. Eventuale aggiornamento dell'elaborato planimetrico, (costo già considerato nella proposta del valore di cessione)

Costo professionista: € 700,00.

**Nota perito:** le visure sono regolarmente intestate, si dovrà procedere eventualmente alla corretta identificazione della scala condominiale ed inserire il numero civico al sub. 19; non presente nessun civico al cancello carraio lungo la Via per il locale box; sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile.

**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 – COMPROMI ED ALTRO**

#### **Proprietà:**

SIG. OMISSIS per la quota di 500/1000 di piena proprietà.  
SIG.RA OMISSIS per la quota di 500/1000 di piena proprietà.

#### **STATO DI POSSESSO:**

I SIGG. OMISSIS-OMISSI hanno acquistato i beni dalla Società OMISSIS SRL con **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Melegnano) redatto **in data 24.07.2003** al Rep. n. 45849/Racc. 23409; registrato a Lodi il 30.07.2003 al n. 170 serie 1T; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 01.08.2023 ai nn.ri 15548/8636.

### **4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.07.2003, a favore di OMISSIS contro OMISSIS - OMISSIS; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 01.08.2003 ai nn. 15549/4106.

**Iscrizione volontaria in rinnovazione:** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.07.2003, a favore di OMISSIS contro OMISSIS - OMISSIS; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 19.06.2023 ai nn. 10402/1889.

**Pignoramenti:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro - OMISSIS**; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 25.07.2014 ai nn. 12820/9006.

Rif. RGE 117/24

**Pignoramento:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 21.08.2024 al rep. 360/24; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 23.09.2024 ai nn. 15297/10662

Rif. RGE 182/24

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione per la quota di 500/1000 di proprietà della Sig.ra OMISSIS.

Altri oneri:

**Nessuno**

## 5 - VALORE

Valore di stima

**€ 152.000,00**

### **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:

€ 7.000,00a.

**Valore al netto delle decurtazioni**

**€ 125.000,00arr.**

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

Lodi, 03.03.2025

**Il perito stimatore: Architetto Stefania Lucchini**

  
