

---

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

**Esecuzione Forzata**

**OMISSIS+OMISSIS**

Contro

**OMISSIS e OMISSIS**

N. Gen. Rep. **117/2024+182/24**

**Giudice Dott.ssa: GIULIA I. LOI**  
**Custode Giudiziario: 26.02.2024 ORE 10.00**

**ELABORATO PERITALE:AGGIORNAMENTO 03.03.25**

*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 02966370963*

*con studio in Lodi VIA MAIOCCHI,11 telefono: 03311745013*  
*cellulare: 3476415553*  
*telefono e fax: 03311745013*  
*email: [archstefanialucchini@libero.it](mailto:archstefanialucchini@libero.it)*

**Bene immobile sito in Casalmaiocco (LO),  
Via Carducci, n.6/SNC  
Lotto 001**

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

- A. 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 (1)**.

**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-

**Coerenze dell'appartamento in corpo unico in senso orario come da atto di compravendita:**

cortile comune, parti comuni, appartamento sub.20, corsello comune di accesso alle autorimesse, appartamento sub.10;

**Coerenze del vano cantina in corpo unico in senso orario come da atto di compravendita:**

parti comuni, cantina sub.20, corridoio comune di accesso alle cantine, cantina sub.21.

- A.1. 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 **mq 22,00**.

**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: € 304.

Indirizzo: Via G. Carducci Scala C-

**Coerenze del locale box in corpo unico in senso orario come da atto di compravendita:**

parti comuni, autorimessa sub. 46, corsello comune di accesso alle autorimesse , autorimessa sub.44.

Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

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.

Caratteristiche zona:	periferico, residenziale
Servizi della zona:	limitati rispetto al centro del paese la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, campestri
Collegamenti pubblici (km):	strade urbane ed extraurbane, FFSS presente a Melegnano MM3 a San Donato Mil.se

### 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, eseguito disgiuntamente al custode nominato l'alloggio e le relative pertinenze/accessori ( vano cantina e box) sono risultate occupate da un debitore esecutato .

L' interrogazione dell' anagrafe tributaria da parte dell' Agenzia delle Entrate di Lodi ha NON evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, NESSUN contratto di locazione ad uso abitativo intestato ai debitori esecutati in qualità di dante causa (doc. all.).

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Riferito limitatamente a: corpo unico

### 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:*

**Convenzione Matrimoniale:** derivante da separazione dei beni, a favore e contro OMISSIS/OMISSIS a firma del dott. OMISSIS del 08.06.2024 al Rep. N. 48424 del 08.06.2024; trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 16.06.2004 ai nn. 6905/11991

Annotazione sull' estratto per atto di matrimonio in data 28.06.2004 –doc.all.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

Riferito limitatamente a: corpo unico

#### 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 mutuo fondiario del 24.07.2003, a favore di **OMISSIS contro OMISSIS - OMISSIS**; a firma del dott. OMISSIS del 24.07.2003 al Rep. N. 45850/Racc. 23410; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 01.08.2003 ai nn. 15549/4106.

importo capitale: € 135.000,00

importo ipoteca: € 337.500,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

**Iscrizione volontaria in rinnovazione:** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.07.2003, a favore di **OMISSIS contro OMISSIS - OMISSIS**; a firma del dott. OMISSIS del 24.07.2003 al Rep. N. 45850/Racc. 23410; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 19.06.2023 ai nn. 10402/1889.

importo capitale: € 135.000,00

importo ipoteca: € 337.500,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di

**OMISSIS contro OMISSIS-OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 10.06.2024 al rep. 1915/2014; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 25.07.2014 ai nn. 12820/9006.

**Rif. RGE 117/24**

Riferito limitatamente a: corpo unico

**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

**Nota perito=** si segnala che nel fascicolo telematico 182/24+non è presente la certificazione notarile; in data 27.01.2024 è stata depositata un' ispezione ipotecaria per soggetto come da indicazione del GE.

Si segnala che la certificazione notarile depositata per la RGE 117/24 è datata luglio 2024 pertanto non comprende la trascrizione del pignoramento (successivo) del settembre 2024 (182/24).

4.1.1. *Altre trascrizioni:*

**Iscrizione giudiziale:** derivante da Decreto Ingiuntivo del 27.04.2022, Rep. 15.065/22 a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** ; a firma del giudice di Pace di Milano ; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 24.01.2023 ai nn. 929/168

**Rif. RGE 182/24**

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

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso:*

In merito al tema dell'Edilizia Convenzionata, L.178/20 art. 1, comma 376-377-378 si segnala che dalla documentazione analizzata all'esito dell'accesso atti, dall'atto di compravendita acquisito, parrebbe non sussistano i presupposti per l'applicazione della normativa L. 178/2020 art. 1, comma 376-377-378, non essendo gli immobili oggetto di procedura realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

**Nota perito:** dalla mail del 24.02.2025 prot. 1439/25 (doc. all.) ricevuta dal comune si segnala che l'intervento edilizio di cui le unità descritte in relazione ne sono parte NON È OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA.

Riferito limitatamente a: corpo unico

*Altri oneri: Nessuno*

**4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: 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 rivenuto 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 allegate 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 successive modifiche ed integrazioni.

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/ripristinare 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.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. *Conformità catastale: **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.

SCHEMA 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.

SCHEMA 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 di 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.

Riferito limitatamente a corpo unico.

**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: CONDOMINIO FUTURA 2

Spese ordinarie annue di gestione immobile 25: €2.165,24

RIF. PREVENTIVOMGEST. ORD. 25RETTIFICATO

stralcio posizione allegata

Rata 1 e 2 di acconto alla gestione 2025 € 195,6

(non pagata)

Consuntivo gestione 2024 € 5.629,82

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate € 134,78

scadute al momento della perizia:

esercizio straordinario manutenzione tetto-incarico tecnico del capitolato e manutenzione straordinaria del vialetto pedonale

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate non a conoscenza

scadute al momento della perizia 2025:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 15.350,02

Dotazioni condominiali:

Giardino, corsello box, androni, scale.

Millesimi di comproprietà:

37,5816/1000 appartamento e cantina

5,5133/1000 box

Regolamento condominiale: allegato

Cause in corso: nessuna (su altri condomini)

Dall'atto di compravendita si evince: “

*Nella vendita è compresa, altresì la quota di comproprietà 37,5816/1000 per l'appartamento e la cantina, di 5,5133/1000 per il vano autorimessa, sugli enti e spazi comuni condominiali e dal Regolamento di Condominio che, con le annesse tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera C, all'atto a mio rogito in data 11.07.2003 Rep. n.45730/23313.*

**Nota perito=**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp.

Nota perito= in particolare dovranno essere specificate le spese alla pagina D4 ( Consuntivo 24 ) Palazzina A -€ 3.64/-€ 0,53

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

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

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

**I SIGG. OMISSIS-OMISSIS** hanno acquistato i beni dalla Società **OMISSIS** 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.

**Proprietari dal 24.07.2003 ad oggi.**

Riferito limitatamente a: corpo unico

Generalità delle Parti:

OMISSIS nato a Milano (MI) il 03.02.1964- CF= OMISSIS

OMISSIS nata in Ucraina il 12.01.1976- CF= OMISSIS

OMISSIS con sede in Bellinzago Lombardo CF :OMISSIS

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

### 6.2 Precedenti proprietari:

Antecedentemente la Società OMISSIS ha acquistato i beni (terreno) con **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in San Giuliano M.se-MI-) redatto **in data 11.07.1997** al Rep. n. 33261/ Racc.9800; registrato all'Ufficio di Milano il 30.06.1997 al n. 13188; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 16.06.1997 ai nn.ri 7606/5067.

Riferito limitatamente a: precedente identificativo CT FG. 6 mappale 245

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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 EDILIZIA** 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).

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione

### Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

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-

#### **Coerenze dell'appartamento in corpo unico in senso orario come da atto di compravendita:**

cortile comune, parti comuni, appartamento sub.20, corsello comune di accesso alle autorimesse, appartamento sub.10;

#### **Coerenze del vano cantina in corpo unico in senso orario come da atto di compravendita:**

parti comuni, cantina sub.20, corridoio comune di accesso alle cantine, cantina sub.21.

L unità oggetto di relazione è posta all'interno di un fabbricato parte di un complesso immobiliare con forma ad L; l'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via, a seguire un vialetto pedonale porta alla scala contraddistinta con la lettera C, ove sono ubicati i beni in oggetto. Si informa che dall'anno di acquisto l'unità non è mai stata oggetto di nessun intervento di particolare manutenzione se non il normale ciclo pittorico.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	84,00	1,00	<b>1550,00</b>
Balcone ( n.2)	Sup. reale lorda	11,00	0,30	
	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>95,00</b>	Mq equivalenti	<b>87,00ARR</b>
<b>Cantina</b>	<b>A corpo</b>	<b>A corpo</b>	=	

#### **Caratteristiche descrittive: LOCALE CANTINA**

*Pavimento:* materiale: battuto di cemento  
*Pareti:* materiale: blocchetti, pareti tinteggiate  
*Porta:* tipologia: lamiera, con sopraluce aperto con ferraglia  
*Accessori:* tipologia: presenza di p.to luce e presa di corrente  
*Solaio:* tipologia: predalles  
*Note:* presenza di apertura finestrata in ferro e vetro con grata, nessuna tubazione condominiale.

#### **Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE**

(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* materiale: CA, muratura perimetrale sarà realizzata a cassa vuota  
*Strutture verticali:* materiale: non conosciute.  
*Travi:* materiale: non a conoscenza

<i>Solai:</i>	tipologia: non a conoscenza
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: a falda
<i>Scale:</i>	tipologia: condominiale dell'epoca di costruzione
<i>Balconi:</i>	tipologia: presente con parapetto in ferro verniciati e rivestimento a terra. Parapetti pieni tinteggiati nello stesso colore della facciata con fioriere in cemento martellinato.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: presente atrio di ingresso comune al piano terra
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia o singola anta, a battente, materiale: legno con vetro doppio; Persiane in legno (da mantenere/sostituire)
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ove presenti a battente/a scrigno, materiale: legno.
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non visionato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: intonacate come da esecuzione originaria.
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati, presenza di umidità localizzata; <i>Nota perito</i> = si segnala in parte muratura interna danneggiata da graffi importanti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: posato rivestimento a terra sul balcone;
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimento ceramica monocottura di color chiaro posata in diagonale/fugata.
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati, con umidità localizzata nella camera
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>Bagno di S.:</u> presente rivestimento disposto su 4 lati ad altezza cm 225 c. (piastrelle cm 20*25 circa). Presenza di ventola A/F funzionante. <u>Bagno P.:</u> presente rivestimento disposto su 4 lati ad altezza cm 230 c. (piastrelle cm 20*25 circa) <u>Cucina:</u> rivestimento ad altezza circa cm 160 c. - 4 lati- (piastrelle cm 20*20 circa) L'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata alle attuali normative.
<i>Porta di ingresso:</i>	Presente foro per il collegamento della cappa esalazione fumi e vapori tipologia: battente, blindata
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: a doppia rampa condominiale
<i>Impianti:</i>	tipologia: presenti; in allegato alle pe le certificazioni di conformità senza eventuale aggiornamento se necessario;
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: non visionata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: presente predisposizione a tipologia perimetrale
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente videocit.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: presente, impianto non verificato.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo: presente radiatori, bianchi in alluminio di colore bianco con valvole di zona ove posate.
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente, lavatrice posata in bagno.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: da verificare se comunale o presente fossa biologica
<i>Ventilazione:</i>	non presente
<i>Ape/Ace:</i>	tipologia: APE presente (cod. ident. N. 9800900004216; valido fino al 09.10.2026) Informativa: Tuttavia 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.

## Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.1

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 **mq 22,00**.

**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: € 3,04.

Indirizzo: Via G. Carducci Scala C-

**Coerenze del locale box in corpo unico in senso orario come da atto di compravendita:**

parti comuni, autorimessa sub. 46, corsello comune di accesso alle autorimesse , autorimessa sub.44.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/Autorimessa	A corpo	A corpo	====	=====

**Caratteristiche descrittive: LOCALE BOX/AUTORIMESSA**

*Pavimento:* materiale: rivestimento tipo resina  
*Pareti:* materiale: blocchetti  
*Porta:* tipologia basculante in lamiera  
*Accessori:* tipologia: punto luce e presa di corrente  
*Solaio:* tipologia: predalles  
*Note:* presenza di tubazione condominiale

**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.

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 ritiene che l'unità immobiliare con i relativi accessori, siano da considerarsi un unico lotto.

#### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Casalmaiocco (Lo), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato 2024 ; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2024 (2° sem. – con considerazione orientativa); studio amministrativo Condominiale Biscione (Milano): atti di compravendita (comparabili); 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.

#### Premessa:

Andamento dei prezzi degli immobili a Casalmaiocco (considerazione orientativa):

A Gennaio 2025 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 7,82 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 17,34% rispetto a Gennaio 2024 (€ 9,46 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Casalmaiocco ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di € 9,96 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 7,00 al mese per metro quadro.

#### **Osservatorio Immobiliare a Casalmaiocco (considerazione orientativa)**

Periodo: febbraio 2025

Zona: Casalmaiocco (LO)

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: =

Stato conservativo: normale: =

Valore di mercato (€/mq): 1.350,00 (prezzo medio al mq)

#### **Real Advisor quotazioni imm.ri a Casalmaiocco**

Periodo: febbraio 2025

Zona: Casalmaiocco (LO)

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: =

Stato conservativo: normale: =

Valore di mercato (€/mq): 1.661,00 (prezzo medio al mq)

#### **Immobilia Gest quotazioni imm.ri a Casalmaiocco**

Periodo: febbraio 2025

Zona: Casalmaiocco (LO)

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: =

Stato conservativo: normale: =

Valore di mercato (€/mq): 1.209,00 (prezzo medio al mq)

#### **Immobiliare.it quotazioni imm.ri a Casalmaiocco**

Periodo: febbraio 2025  
 Zona: Casalmaiocco (LO)  
 Tipo di destinazione: residenziale  
 Tipologia: Abitazioni di tipo civile  
 Superficie di riferimento: =  
 Stato conservativo: normale: =  
 Valore di mercato (€/mq): 1.209,00 (prezzo medio al mq)

#### **Criteri estimativi valuation.casavo.com**

Periodo: febbraio 2025  
 Zona: Casalmaiocco Via Carducci 6 (LO)  
 Tipo di destinazione: residenziale  
 Tipologia: Abitazione in stabile civile  
 Valore di mercato min (€/mq): € 144.000,00  
 Valore di mercato max (€/mq): € 157.000,00  
 Valore di mercato medio (€/mq): € 151.000,00

#### **Criteri estimativi Requot.com**

Periodo: febbraio 2025  
 Zona: Casalmaiocco (LO)  
 Tipo di destinazione: residenziale  
 Tipologia: Abitazione in stabile civile  
 Valore di mercato : € 110.802,00 (prezzo minimo )  
 Valore di mercato : € 119.142,00 (prezzo medio )  
 Valore di mercato: € 127.482,00 (prezzo massimo )

#### **Criteri estimativi Borsino imm.re**

Periodo: febbraio 2025  
 Zona: Casalmaiocco (LO)  
 Tipo di destinazione: residenziale  
 Tipologia: Abitazione in stabile civile  
 Valore di mercato : € 129.486,00 (prezzo massimo)

#### **COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: febbraio 2025  
 Fonte di informazione: [https:// immobiliare.it](https://immobiliare.it) – annuncio n.110930125  
 Tipologia: Trilocale Via Carducci 6, Casalmaiocco (LO)  
 STATO: ABITABILE  
 Mq.: 110,00  
 Piano: 1  
 Cantina e Box: presente  
 Ascensore: presente  
 Certificazione energetica=//  
**RICHIESTA € 195.000,00**  
**Prezzo al metro quadro € 1.770,00**

#### **COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: febbraio 2025  
 Fonte di informazione: [https:// hometrustworld.com](https://hometrustworld.com) annuncio n. 439178  
 Tipologia: Trilocale Via Carducci 6, Casalmaiocco (LO)  
 Stato: ottimo  
 Mq.: 95,00  
 Piano: ultimo  
 Cantina e Box: presente  
 Certificazione energetica=//  
**RICHIESTA € 143.000,00**  
**Prezzo al metro quadro € 1.505,00**

#### **COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: febbraio 2025  
 Fonte di informazione: [https:// rivierarealestate.it](https://rivierarealestate.it)  
 Tipologia: Trilocale Via Carducci 6, Casalmaiocco (LO)  
 Stato: ottimo, ristrutturato anno 2010  
 Mq.: 91,00

Piano: 1  
 Cantina e Box: presente  
 Certificazione energetica= //  
**RICHIESTA € 170.000,00 venduto a € 160.000,00**  
**Prezzo al metro quadro € 1.750,00**

**COMPARATIVO 4**

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data rilevazione: stipula atto dicembre 2022  
 Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>  
 Tipologia: Abitazione civile/ A2 Via Carducci 3, Casalmaiocco (LO)  
 Rif: fg. 6, Mappale 298  
 Vani alloggio 5,5  
 Box 23mq  
 Piano =/  
 Cantina e Box: presente  
**Prezzo in atto € 140.000,00**  
**Prezzo al €/mq € 1.538,00 ( ipotizzando 91 mq)**

**COMPARATIVO 5**

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data rilevazione: stipula atto aprile 2024  
 Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>  
 Tipologia: Abitazione civile/ A2 Via Carducci 6, Casalmaiocco (LO)  
 Rif: fg. 6, Mappale 305  
 Alloggio mq94 ( con cantina)  
 Box 15mq  
 Piano =/  
 Cantina e Box: presente  
**Prezzo in atto € 145.000,00**  
**Prezzo al €/mq € 1.542,00**

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda)** pari a circa: €/mq 1588,00 ovvero

**1550,00 €/mq**

**8.3. Valutazione corpi**

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>A. Unità immobiliare con accessori.</b>	95,00	€ 134.850,00	€ 134.850,00
<b>A.1 Locale Box</b>	A corpo	€ 17.000,00	€ 17.000,00
<b>Totale:</b>		<b>€ 151.850,00</b>	<b>€ 151.850,00</b> <b>€ 152.000,00</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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 20.000,00a**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 7.000,00a**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**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:

**€ 132.000,00**

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:

€ 125.000,00

Lodi, 03.03.2025

**Il Perito:**  
**Arch. 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.

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

- 1) Perizia e rilievo fotografico.  
Incarico e verbale di giuramento.

**Documentazione richiesta dall'esperto:**

- 0) Certificati anagrafici: storico di residenza, stato civile, estratto per atto di matrimonio
- 1) Richiesta /rilascio agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione/allegata attestazione di ricerca negativa
- 2) Comunicazioni comuni
- 3) Richiesta/rilascio accesso atti all'ufficio Tecnico del comune di Casalmaiocco (PE allegate)
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita +nota Prodotto dal perito
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- 6) Posizione condominiale: presente
- 7) Estratto di mappa
- 8) Elaborato planimetrico
- 9) Visure storiche aggiornate
- 10) Planimetria 2
- 11) APE