



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. **15/2024**

Giudice Dr.ssa LUISA DALLAVIA
Custode Giudiziario: AVV. A. ERCOLI

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO **ALLEGATO A**

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Casalbusterlengo (LO), Via Adda,5.

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

Attualmente l'unità è composta da due locali con angolo cottura, un servizio ed accessori, con l'abbinamento di un vano cantina al piano primo interrato.

Posta al piano primo (2°fuori terra) sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 74,00.**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a Bitonto 01.02.1951 il CF. n. =====;

Descrizione:

foglio 22 mappale 421 subalterno 10 GRAFFATO al mappale 429 subalterno 6 categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,0 posto al piano 1° -S1; Superficie Catastale 71 mq (Totale escluse aree scoperte 70 mq)-rendita: € 330,53.

Indirizzo: Via Crema.

Proprietà al SIG. OMISSIS per la quota di 100/1000 di unità immobiliare sita in Casalbusterlengo (LO), Via Crema,21 .

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 20,00 .**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a Bitonto 01.02.1951 il CF. n. OMISSIS;

Descrizione:

foglio 22 mappale 429 subalterno 55 categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, posto al piano S1; Superficie Catastale 20mq - rendita: € 62,28

Indirizzo: Via Crema

2 - CONFORMITA' URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita si evince: “

OMISSIS ha costruito due fabbricati composti da n.46 appartamenti con relative cantine, due negozi, n.54 vani box e ciò in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Casalbusterlengo in data 29.04.1999 n.98 “

A seguito di protocollo di istanza di accesso atti presso il Comune di Casalbusterlengo è emersa la seguente

documentazione tecnico-amministrativa:

P.E. 151/98 CONCESSIONE EDILIZIA per lavori di: Costruzione di una palazzina di n. 46 appartamenti e 2 negozi

Intestata alla OMISSIS protocollata in data 09.12.98 al n. 16205

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione pervenuta:

- Domanda
- Elaborati grafici
- Parere Igienico Sanitario con prescrizioni
- Richiesta di integrazione documentale del 22.12.98
- Integrazione Pratica Edilizia
- Parere di conformità agli effetti della prevenzione incendi

Rilascio Concessione Edilizia in data 29.04.1999 con prescrizioni

P.E. 143/2001 DIA per lavori di: Varianti in corso d'opera: modifica tavolati interni, modifica finestre, creazione di recinzione con accessi pedonali e carrai

Intestata alla OMISSIS protocollata in data 04.10.2001 al n. 15543

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione pervenuta:

- Domanda
- Elaborati grafici
- relazione controllo pareri
- Tabelle superfici e RAI
- Elaborati grafici

Domanda di certificato di Abitabilità:

Intestata alla OMISSIS protocollata in data 03.06.2002 al prot. N. 8400

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di abitabilità/agibilità parziale.

- Certificato di regolare esecuzione
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte –gas metano-/riscaldamento-acqua calda sanitaria

Rilascio certificato di abitabilità/agibilità per silenzio assenso/decorrenza termini.

Riferito limitatamente a: unità oggetto di relazione

Unità immobiliare/accessori difformità edilizie: parzialmente riscontrata

PREMESSA:

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con le planimetrie delle DIA 143.01 per l'alloggio si segnala quanto segue:

Unità immobiliare :

- in generale risulta conforme la distribuzione dei locali gli stessi però presentano leggere 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).

Leggera difformità nella consistenza rinvenuta, rispetto a quella dichiarata nel progetto.

- si segnala che nell'angolo cottura non è stato visionato il foro per il collegamento alla cappa per l'espulsione dei fumi e vapori così come invece indicato nella tavola di progetto (rif.art. 3.4.32 RLI vigente).

- il balcone risulta avere una superficie leggermente inferiore

- risulta diversa la disposizione degli apparecchi sanitari

- nel locale camera non risulta verificato il R.A. (rapporto areante) infatti la tabellina del relativo app.to (n.11) allegata alla documentazione di progetto considera il serramento apribile per l'intero (in luogo, la porzione a parapetto cm 110 è fissa).

- dovrà essere aggiornata la medesima tabellina anche per il locale soggiorno/cottura.

- posa di porta a scomparsa nel locale bagno. Alcune porte hanno senso contrario rispetto al progetto.

- posa di lavatrice nel locale autorizzato a ripostiglio; il locale dovrà essere adeguato alle normative vigenti o rimosso l'apparecchio ed alloggiato in luogo idoneo.

- in luogo si rileva ove battuto una altezza di cm 269/271/270 in virtù dei cm 270 come da tavola di sezioni (al piano)

- presenza di umidità nel locale camera

Locale cantina:

- si rilevano leggere difformità nelle quote rilevate

- si rileva un' altezza di cm 307. La tavola di sezione (che non taglia il vano cantina) segnala un'altezza di cm 300.

Locale Box/Autorimessa:

- si segnala lievi differenze di quota

- data la presenza di materiale vario depositato non è stato possibile rilevare un lato del locale box.

La sezione della tavola di autorizzazione riporta un'altezza cm 240 in luogo rilevata l'altezza di cm 240

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: € 4.000,00

Totali costi oneri/professionali € 6.000,00 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: parzialmente riscontrata

Nota:

Unità Immobiliare con cantina:

_scheda catastale presentata il 04.06.2001 registrata all' UTE di Lodi.

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

SCHEDA DI COSTITUZIONE del 04/06/2001. Pratica 34909 in atti dal 04/06/2001 costituzione (n. 706.1/2001).

Locale Box/Autorimessa

_scheda catastale presentata il 04/06/2001 registrata all' UTE di Lodi.

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

SCHEDA DI COSTITUZIONE del 04/06/2001. Pratica 34909 in atti dal 04/06/2001 costituzione (n. 706.1/2001).

Presente elaborato planimetrico (mapp. 421) del 26.05.2022 al prot. Lo0016354 con rappresentazione dei BCNC

Unità immobiliare cantina-locale box:

PREMESSA:

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con la scheda catastale per ogni unità si segnala quanto segue:

- i locali, in generale sono correttamente distribuiti tuttavia si intende qui di seguito quanto già segnalato al capitolo della conformità edilizia.
- la planimetria catastale rileva un'altezza di cm 270, per l'alloggio h.300 cm per la cantina
- la planimetria catastale per l'unità box rileva un'altezza di cm 240

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.

Le schede catastali andranno aggiornate nella intestazione

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 alla corretta identificazione della toponomastica in entrambe le visure/planimetrie; sull'estratto di mappa i fabbricati sono identificabili.

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 – COMPROPRIETÀ ED ALTRO

Proprietà:

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

STATO DI POSSESSO:

OMISSIS ha acquistato i beni dalla OMISSIS con **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano) redatto **in data 17.12.2001** al Rep. n. 21740/Racc.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

Iscrizione volontaria:

derivante da Concessione a garanzia di Costituzione di ipoteca volontaria, a favore di **OMISSIS contro il OMISSIS (OMISSIS debitore non datore di ipoteca)** ; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08.06.2017 ai nn. 9773/1678.

Pignoramenti: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS (con cessione del credito da OMISSIS) contro il OMISSIS**; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 13.05.2014 ai nn. 5999/4042.

Altri oneri:

Nessuno

5 - VALORE

Valore di stima	€ 95.000,00
-----------------	-------------

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:

€ 14.000,00a.

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

€ 75.000,00arr.

Valore al netto delle decurtazioni per il contratto in essere

€ 70.000,00arr.

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

Lodi, 23.10.2024

Il perito stimatore: Architetto Stefania Lucchini

