



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 RGE 78/22/OMISSIS
+
OMISSIS RGE 118/23+RGE 42/24/OMISSIS

Giudice Dr.ssa DALLA VIA
Custode Giudiziario: Avv.to F. Cortesini
-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Lodi (LO), Viale Liguria, al civico n. 1/B.

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Lodi (LO), Viale Liguria, al civico n. 1/B.

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

Attualmente l'unità è composta da tre locali con cucina, due servizi ed accessori.

All'unità, al piano interrato, è abbinato un locale cantina.

Posta al piano secondo e terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **195,00**.

(alloggio 114,00 mq circa+82,00 mq circa di terrazzi)

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a [redacted] il [redacted] CF. n. OMISSIS ed alla OMISSIS nata a [redacted] il [redacted] CF n. OMISSIS

Descrizione:

foglio 64 mappale 224 subalterno 8 categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5 posto al piano 2-3-S1, Superficie Catastale 129 mq (Totale escluse aree scoperte 116 mq)- rendita: € 856,03.

Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare sita in Lodi (LO), Viale Liguria, al civico n. 1/A.

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare sita in Lodi (LO), Viale Liguria, al civico n. 1/A.

Trattasi di Locale Box/Autorimessa facente parte del fabbricato residenziale.

Attualmente l'unità è composta da un locale collocato al piano interrato sviluppa una superficie desunta dalla visura catastale di mq **16,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a [redacted] il [redacted] CF. n. OMISSIS; ed alla OMISSIS nata a [redacted] il [redacted] CF n. OMISSIS

Descrizione:

foglio 64 mappale 224 subalterno 10 categoria C/6, classe 5, consistenza 13mq posto al piano S1, Superficie Catastale 16 mq, rendita: € 78,55.

Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare sita in Lodi (LO), Viale Liguria, al civico n. 1/A.

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare sita in Lodi (LO), Viale Liguria, al civico n. 1/A.

Trattasi di Locale Box/Autorimessa facente parte del fabbricato residenziale.

Attualmente l'unità è composta da un locale collocato al piano interrato sviluppa una superficie desunta dalla visura catastale di mq **15,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a [redacted] il [redacted] CF. n. OMISSIS; ed alla OMISSIS nata a [redacted] il [redacted] CF n. OMISSIS

Descrizione:

foglio 64 mappale 224 subalterno 11 categoria C/6, classe 5, consistenza 13mq posto al piano S1, Superficie Catastale 15 mq, rendita: € 78,55.

Nota perito= è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio comprese le aree ai mappali 228 e 229 del fg. 64 come risultante dalle tabelle annesse al Regolamento di Condominio.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'atto di compravendita si evince:

" che per i beni in contratto è stata presentata al Comune di Lodi :

-DIA protocollata in data 10.12.2003 n. 40959

-DIA del 02.08.2004 n. 27117 e relativa variante del 26.05.2005 n. 26223

A seguito di protocollo di istanza di accesso atti presso il comune di Lodi è emersa la seguente documentazione tecnico-amministrativa:

P.E. 813/2003 DIA per lavori di: Totale demolizione del fabbricato con trasporto delle macerie alle PP.DD autorizzate previa cernita dei materiali

Intestata alla OMISSIS protocollata in data 12.09.2003 al prot. N.29387

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda DIA
- Allegati documentali
- Fine lavori e Certificato di collaudo finale protocollato in data 27.02.2004 prot. n. 7500

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. 1037/2003 DIA per lavori di: Autorizzazione a costruire riferita alla costruzione di nuovo edificio residenziale

Intestata alla OMISSIS protocollata in data 10.11.2003 al prot. N.37223

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda di autorizzazione
- Allegati documentali ed elaborati grafici
- Richiesta di annullamento pratica edilizia del 27.11.2003 al protocollo n. 39572

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. 1171/2003 DIA per lavori di: Costruzione di un nuovo edificio residenziale costituito da 3 piani fuori terra e piano interrato

Intestata alla OMISSIS protocollata in data 10.12.2003 al prot. N. 40959

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda DIA
- Allegati documentali ed elaborati grafici
- Verbale di collaudo statico

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. 709/2004 Progetto di recupero sottotetto esistente per lavori di: Recupero del sottotetto ai fini abitativi

Intestata alla OMISSIS protocollata in data 02.08.2004 al prot. N. 27117

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda
- Allegati documentali ed elaborati grafici
- Verbale di collaudo statico

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E.700/2005 DIA VAR. per lavori di: Variante in corso d'opera alla DIA 1171/03 e DIA 709/04

Intestata alla OMISSIS protocollata in data 26.07.2005 al prot. N. 26223

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda DIA
- Allegati documentali ed elaborati grafici
- Fine lavori e certificato di collaudo finale

Riferito limitatamente a: corpo unico

RICHIESTA/RILASCIO AGIBILITA' per lavori di: Realizzazione di palazzina residenziale + recupero Sottotetto LR 15/96

Intestata alla OMISSIS protocollata in data 02.08.2006 al prot. N.24790

- Allegata Documentazione, certificazioni di conformità ed accatastamento

Rilascio abitabilità/agibilità parziale del 26.09.2007 n. 3639

Riferito limitatamente a: fg. 64 mappale 224 sub. 2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26

Unità immobiliare/accessori difformità edilizie:

Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata

PREMESSA:

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con le planimetrie delle DIA (700/2005 VAR.) si segnala quanto segue:

Unità immobiliare :

- leggere difformità nella quote rilevate e di conseguenza difformità nella consistenza dell'unità.
- si segnala un diametro maggiore nel taglio della scala, dimensione autorizzata diametro 160 cm dimensione rilevata cm 170 c.

Sul punto dovrà essere redatta da professionista abilitato una certificazione statica o perizia con il relativo aggiornamento al dimensionamento.

- si segnalano difformità al piano 3, nella porzione del sottotetto composto dalla camera e dal locale bagno.
- risulta essere leggermente maggiore la consistenza dell'autorizzato locale camera a discapito del soddisfacimento normativo del conteggio RAI (leggermente maggiore di 1/8) sul punto si segnala che analizzando i conteggi (nell'intero sviluppo) riportati sulla tabellina dei RAI tavola 5 (di autorizzazione) anch'essi non risultano soddisfatti. (Sentito il Tecnico ASL il rapporto di 1/8 deve considerarsi al limite di 1/7.9)

Dovranno essere eseguiti gli accorgimenti (interventi) tecnici/edilizi al fine del rispetto dei RAI nella rapporto di 1/8 .

- si segnala altresì difformità nelle altezze sia di imposta che di massima; sul punto si precisa che nella sezione BB di autorizzazione viene graficamente riportata con altezza 360 cm (colmo della volta a botte) una: "struttura copertura in legno lamellare" a linea continua in loco troviamo la presenza di travetti e assito.

Nota perito: dal certificato di agibilità comunque si evince: " che in data 31.08.2006 è stato eseguito sopralluogo congiuntamente dal tecnico comunale e dal tecnico dell'ASL della provincia di Lodi finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed igienico-sanitarie". (Agibilità rilasciata per il sub.8)

Nota perito= per l'alloggio adiacente sub.9(non oggetto di relazione) l'agibilità non è stata rilasciata.

- si necessita la correzione delle tabelline RAI e tabellina della dimostrazione Altezza Media Ponderale.
- la questione sopra segnalata in riferimento alle difformità delle altezze è attribuita anche al locale bagno e disimpegno parte del piano sottotetto.

Locale cantina:

- difformità nella quote rilevate e di conseguenza difformità nella consistenza dell'unità.
- si segnala un'altezza di autorizzazione di cm 240 rilevati in loco ove battuto un'altezza di 240cm.

Locale box/Autorimessa (subb. 10/11):

- si segnala un'altezza di autorizzazione di cm 220 rilevati in loco ove battuto cm 219c.
- nel sub. 10 presente un p.to acqua.

Nota perito= si segnala che l'eventuale presenza di ispessimenti murari delle unità dovranno essere accertati se di natura architettonica o strutturale o impiantistica con redazione di perizia statica o certificazione di idoneità statica

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: 1.000,00 (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 € 5.000,00 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.

NOTE: dopo l'approvazione in conferenza unificata tra Governo, Regioni e Anci, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 11 aprile 2025 n.85 l'accordo 27 marzo 2025 contenente le nuove modifiche alla modulistica unificata e standardizzata in materia edilizia; l'accordo prevede due scadenze operative:

entro il **9 maggio 2025** le Regioni dovranno aggiornare la propria modulistica unificata;

entro il **23 maggio 2025** i Comuni adeguano la modulistica in uso sulla base delle stesse indicazioni.

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:

Conformità catastale: **non riscontrata**

Nota:

Unità Immobiliare con cantina+ Box Subb. 10-11:

schede catastali presentate il 10/10/2005 registrata all'UTE di Lodi. Protocollo n. LO0038322- SCHEDA DI COSTITUZIONE (Edificazione su area urbana 5332.1/2005).

Riferito limitatamente a: sub.8/10/11

Nota perito: elaborato planimetrico presente al mappale 224 protocollo del 10/10/2005 (Tipo Mappale n. 31772 del 05/8/2005)

BCNC mappale 224 sub.1

BCNC mappale 226

Aree Urbane al mappale 228/229

Unità immobiliare:

- in generale i locali confrontati con la grafica della planimetria catastale risultano correttamente distribuiti.
- la nuova ridefinizione della superficie dell'unità a seguito della regolarizzazione edilizia dovrà essere confrontata con la superficie catastale ed eventualmente rideterminata.
- dovrà essere ridisegnato il foro scala con l'attuale diametro.
- altezza rilevata 270 in conformità all'altezza segnalata sulla planimetria catastale.
- al piano sottotetto si evidenziano difformità alla sagoma della scala e diametro scasso.
- dovrà essere rideterminata la superficie del locale camera con nuova destinazione d'uso
- si segnala un'altezza minima rilevata di cm circa 250/248 ed un'altezza massima di cm 390 camera e cm 357 bagno; la planimetria riporta un'altezza media di cm 255/240 per il locale camera e per il locale bagno.

Cantina:

- difformità nella quote rilevate e di conseguenza difformità nella consistenza dell'unità.
- in loco ove battuto si segnala un'altezza vano di cm 240 c. la scheda riporta un'altezza di cm 240

Locale box/Autorimessa subb10/11:

- in loco ove battuto si segnala un'altezza vano di cm 219 c. la scheda riporta un'altezza di cm 220

Regolarizzazione:

Unità Immobiliare e 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.

Aggiornamento, se necessario dell'elaborato planimetrico, (costo già considerato nella proposta del valore di cessione)

Costo professionista: € 1000,00.

Riferito limitatamente a sub.8

Nota perito: le visure sono regolarmente intestate, dovrà essere inserito in tutte le visure il numero civico afferenti le singole unità (subb. 8/10/11); sull'estratto di mappa i fabbricati sono identificabili.
(costo già segnalato nell'aggiornamento della scheda)

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

OMISSIS-OMISSIS acquisiscono i beni causa **successione in morte** del OMISSIS (deceduto in data [REDACTED]); successione trascritta in data 11.07.2016 ai nn. 10812/6735.

Nota perito: si segnala rinuncia all'eredità ai chiamati OMISSIS E OMISSIS con atto notaio OMISSIS del 10.03.2015 ai nn. 35196/56462 registrato a Lodi il 23.03.2015.

Nota perito: **Accettazione tacita di eredità** (PER OMISSIS-OMISSIS) trascritta in data 23.11.22 ai nn. 20415/13600

STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'unità è risultata occupata da un debitore esecutato.

L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi non ha evidenziato **in essere**, sui beni oggetto di relazione, nessun contratto d'affitto intestati ai debitori esecutati in qualità di dante causa (doc. all).

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca giudiziale: derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS (precedente proprietario); iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08.05.2014 ai nn. 5832/975.

Iscrizione ipoteca giudiziale: derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18.01.2022 ai nn. 417/75.

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di, OMISSIS contro OMISSIS atto notificato dall'ufficiale

Giudiziario in data 11.04.2022 al n. 971/2022; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 05.05.2022 ai nn. 7661/5074.

Riferito limitatamente a: quota di 1/2 beni oggetto di relazione RGE 78/22

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 20.06.23 al n. 1524/23; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 11.07.23 ai nn. 11839/7952
Riferito limitatamente a: quota di 1/2 beni oggetto di relazione RGE 118/23

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di, **OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 17.02.2024 al n. 455/24; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 05.04.2024 ai nn. 5568/3968.
Riferito limitatamente a: quota di 1/2 ciascuno sui beni mappale 228/229 del fg.64 RGE 42/24

Altri oneri:

Atto di intervento: a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** depositato in atti in data 25.11.22, per un credito di € 1.487.332,29.
Riferito limitatamente a: quota di 1/2 OMISSIS

Atto di intervento: per costituzione di nuovo creditore quale **OMISSIS** depositato in atti in data 20.03.2023
Riferito limitatamente a: corpo unico

N.2 Atto di intervento: per ricorso di intervento da parte dell' **OMISSIS contro OMISSIS** depositati in atti.
Riferito limitatamente a: quota di 1/2 OMISSIS

5 - VALORE

Valore di stima	€ 354.000,00
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:	€ 50.000,00a
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	€ 298.000,00

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

Lodi, 16.05.2025

Il perito stimatore: Architetto Stefania Lucchini


