



TRIBUNALE DI LODI
Sezione Civile

R.G. Conc. Prev. n. 2/2011

G.D.: DOTT.SSA **FRANCESCA VARESANO**

Nella **procedura di Concordato Preventivo** R.G. **2/2011** delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto

Liquidatore giudiziale **RAG. MARIANO ALLEGRO**

con studio in **LODI, VIA MORTI DELLA BARBINA 3**

tel. **0371/420374**

indirizzo mail **studioallegro@tiscali.it**

indirizzo PEC **studioallegro@legalmail.it**

Gestore della vendita telematica **Astalegale.net** **www.spazioaste.it**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA
COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto **RAG. MARIANO ALLEGRO**

Liquidatore giudiziale delegato alla vendita immobiliare nella procedura di cui in epigrafe;

Vista l'ordinanza di delega della G.D. del Tribunale di Lodi Dott.ssa **Francesca Varesano** emessa in data **13/09/2024**;

Visto l'art. 107 del R.D. 16 marzo 1942 n. 267;

Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che:

- il giorno **18/12/2024**, alle ore **12:00**,

presso la sala aste del Tribunale di Lodi in Via Milano 2 Piano -1 Torre A, stanza n. 7 darà luogo alla vendita telematica sincrona dell'immobile in calce descritti, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita **www.spazioaste.it** nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate:

- a. la vendita avrà luogo **in un unico lotto**, alla data e nell'orario sopra riportato, come segue:
 1. **il prezzo base è stabilito in Euro 800.000,00**, con **rilancio minimo di Euro 2.000,00** e sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro **600.000,00**,
- b. le prescrizioni che seguono dovranno essere osservate per ogni singolo esperimento di vendita.

- c. le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile;
 - d. gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione;
 - e. la gara si svolgerà nella modalità “sincrona telematica”, così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del Liquidatore giudiziale delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita;
 - f. Coloro che intendono partecipare alla gara devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:
 - l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia “offertapvp.dgsia@giustiziacert.it”, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale,
 - L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
 1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA,
 2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
 3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,
 4. il numero o altro dato identificativo del lotto,
 5. la descrizione del bene,
 6. l'indicazione del referente della procedura,
 7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
 8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione con l'avvertenza che, in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione,
 9. l'importo versato a titolo di cauzione,
 10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della
-

cauzione,

11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico,
 12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015,
 13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo e, in tale evenienza, dovrà essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization e, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
 - il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore contraddistinto dal seguente IBAN **IT 75 A 03268 22300 052136399670**, intestato a **Astalegale.net spa** **per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale **“Tribunale di Lodi, versamento cauzione” ed il numero della procedura concordataria (R.G. 2/2011)**;
 - per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:
 - a. dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure,
 - b. dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - ✓ l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. **6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005**,
 - ✓ il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa

identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- **il presentatore deve coincidere con l'offerente**, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;
- all'offerta dovranno essere allegati:
 1. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, anche se rappresentante legale di società,
 2. certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva di titolarità della medesima, mediante la quale si è proposta l'offerta,
 3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione,
 4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge,
 5. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione,
 6. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del relativo rappresentante legale,
 7. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta,
 8. la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati,
 9. la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo;
 10. se l'offerente è persona fisica:
 - ✓ dichiarazione in ordine al proprio stato civile,
 - ✓ dichiarazione del regime patrimoniale in essere tra i coniugi (laddove coniugato ovvero separazione o comunione),
 11. qualora l'offerta sia fatta da un coniuge anche in nome dell'altro coniuge in regime di comunione dei beni non è necessaria la procura speciale notarile, mentre detta procura serve nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta

consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (**attualmente, pari ad € 16,00**) in modalità telematica segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al Liquidatore giudiziale delegato, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta (**anche se di centesimi di euro**) o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata (**anche se di centesimi di euro**). L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il Liquidatore giudiziale non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal Liquidatore giudiziale delegato, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale di Lodi. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 26.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore giudiziale delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-

mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti (con modalità telematica) all'udienza, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1. In caso di unica offerta:

- ✓ se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- ✓ se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

2. In caso di pluralità di offerte:

- ✓ alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti;
- ✓ in caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.
- ✓ Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore

offerente;

- (2) in caso di offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore;
- (3) in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- (4) nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo abbia inviato l'offerta, precisando che il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che il Liquidatore giudiziale comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Nello stesso termine dovrà essere trasmessa al Liquidatore giudiziale delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. In caso di inadempimento del pagamento nei termini indicati, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ma, in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al Liquidatore giudiziale almeno dieci (10) giorni prima della data di sottoscrizione del mutuo.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato, dovranno essere effettuate dal Liquidatore giudiziale delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Liquidatore giudiziale delegato.

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il Liquidatore giudiziale delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Presso il Tribunale di Lodi è istituito uno sportello informativo per il supporto nella compilazione dell'offerta telematica previa prenotazione sul sito del tribunale.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali. La vendita avverrà a corpo e non a misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura concorsuale). Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sui siti internet **www.tribunale.lodi.giustizia.it**, **www.astalegale.net**, **www.asteimmobili.it**, **www.portaleaste.com**, **www.publiconline.it**, **nonché sui quotidiani previsti nell'ordinanza di vendita**. L'annuncio di vendita sarà pubblicato altresì nella sezione "**vetrina permanente**" a cura di Astalegale.net S.p.A.

Qualora venissero riscontrate delle difformità tra quanto indicato nel presente avviso di vendita e l'Ordinanza di vendita sottoscritta dalla Giudice Delegata, in ogni caso, prevalgono le prescrizioni indicate da quest'ultima nella medesima ordinanza.

Per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato (libero/occupato) è necessario rivolgersi al Liquidatore giudiziale.

AVVERTENZA INERENTE ALLA SOSPENSIONE DELLA VENDITA

Per quanto previsto dall'art. 107, comma IV, l.f. il sottoscritto Liquidatore giudiziale avvisa che, successivamente all'aggiudicazione che consegnerà alla gara sincrona telematica, ovvero, di assegnazione dell'immobile all'unico offerente, potrà sospendere la vendita ove pervenga

offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo stabilito in sede di detta aggiudicazione, da inoltrare esclusivamente mediante pec all'indirizzo digitale del sottoscritto medesimo (studioallegro@legalmail.it), nel termine perentorio di dieci (10) giorni dal suddetto esperimento di vendita forzata.

AVVERTENZA INERENTE ALLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Come previsto a pagina 9, punto "f", dell'Ordinanza di vendita alla quale, a compendio dello stesso, viene allegato un "Accordo per la Corresponsione di Indennità di Occupazione" sottoscritto dall'attuale occupante senza titolo, si avvisa che quest'ultimo avrà diritto a conservare la disponibilità dello stesso per 10 mesi dalla data di passaggio di proprietà.

AVVERTENZA INERENTE ALLE NORME ANTIRICICLAGGIO

Entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007, tramite compilazione dell'apposito modulo presente nella modulistica del sito del Tribunale di Lodi (antiriciclaggio persona fisica/persona giuridica).

AVVERTENZA DI CARATTERE TRIBUTARIO

In caso di aggiudicazione, lo/gli immobile/i successivamente venduto/i sarà/saranno gravato/i da imposte e tasse la cui misura ed applicazione varia a secondo delle diverse fattispecie previste dalla legge e che, in ogni caso, dovranno essere pagate dall'aggiudicatario, ancorché queste non siano quantificate nel presente avviso di vendita. Pertanto, in merito, si consiglia di consultare il delegato (o un commercialista di fiducia) prima di proporre l'offerta telematica.

DESCRIZIONE DEL/DEGLI IMMOBILE/I

Per la descrizione del/degli immobile/i, dei relativi dati catastali, nonché degli altri dati tecnici da indicare in questo avviso, si rinvia ai prospetti riepilogativi redatti dal perito per ogni singolo lotto (allegati "A") che si uniscono e conseguono al presente avviso ma che, in ogni caso, non sostituiscono la perizia che deve essere obbligatoriamente visionata.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia.

Lodi, 20/09/2024

Il Liquidatore giudiziale Delegato

Rag. Mariano Allegro



TRIBUNALE CIVILE DI LODI

Concordato Preventivo n° 2 / 2011 R. G. F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Varesano

Commissario Giudiziale: Dott. Cesare Grazioli

Liquidatore Giudiziale: Rag. Mariano Allegro

Perito Estimatore: Ing. Bruno Zagarese

LOTTO UNICO

Descrizione generale

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un capannone, avente destinazione artigianale, con annessa palazzina uffici ed area scoperta pertinenziale, su cui insiste l'intero edificio, sito alla via Strada Provinciale n° 142 del Comune di Somaglia (LO).

Identificazione Catastale

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- Fg. 12 di Somaglia, mappale 156 Sub. 702; Categoria: D/7; Rendita: 14.717,45 € e scheda intestata a *****.

Le coerenze dell'intero bene oggetto di stima, da Nord in senso orario, sono le seguenti: a Nord, beni al mappale 191; ad Est, beni al mappale 19; a Sud, Strada Provinciale 126; ad Ovest, beni ai mappali 152, 158, e 155.

Proprietà del bene

***** ***** con sede in ***** (**), piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero.

Provenienza del bene

La ***** *****, con sede in *****, risulta proprietaria dei beni in narrativa in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 24.04.1997 (n. 115469/12346 di repertorio) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 06.05.1997 (nn. 5699/3851);
- Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 28.09.2001 (n. 82317/21441 di repertorio) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 24.10.2001 (nn. 17054/10438).

Pratiche edilizie

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente, in relazione al bene oggetto di stima, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- C. E. (Prot. N° 50/96) rilasciata alla ***** ***** ***** con sede in *****, in data 04.02.1997, per la costruzione del capannone oggetto di stima;
- C. E. (Prot. N° 20/98) rilasciata alla ***** ***** ***** con sede in *****, in data 05.10.1998, per la realizzazione di opere in variante rispetto a quelle autorizzate con la C. E. del 04.02.1997;
- Dichiarazione di Agibilità (P. E. 50/96 e 20/98) rilasciata in data 07 Luglio 1999;
- D. I. A. presentata dalla ***** *****, in data 04.08.2001, per l'esecuzione di opere in variante rispetto a quelle autorizzate con la Concessione Edilizia n° 11/2001 del 01.06.2001;

- D. I. A. presentata dalla ***** ***, in data 02.03.2007, per l'esecuzione di opere di ampliamento del capannone oggetto di stima;
- Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche presentata dalla ***** *** in data 17 Febbraio 2010.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Sulla base di quanto è stato possibile accertare, i beni oggetto di stima risultano conformi agli atti amministrativi autorizzativi presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Somaglia, ad eccezione di alcune difformità che sono state riscontrate nel corso dei sopralluoghi eseguiti. Si precisa che il futuro aggiudicatario del bene oggetto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere alla regolarizzazione dell'immobile mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ovvero all'esecuzione di opere in sanatoria.

Lo stato dei luoghi, inoltre, risulta conforme alla relativa scheda catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Lodi, ad eccezione di alcune difformità che sono state riscontrate nel corso dei sopralluoghi eseguiti. Si precisa che il futuro aggiudicatario del bene oggetto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere alla presentazione presso l'Ufficio del Territorio di una scheda catastale dei beni aggiornata.

Disponibilità del bene

All'atto del sopralluogo eseguito, l'intero bene oggetto di stima risultava occupato dalla ***** *** in forza di proposta di "Accordo per la

Corresponsione di Indennità di Occupazione” sottoscritto con gli organi del Concordato Preventivo.

Valore commerciale del lotto unico

Valore commerciale del Lotto Unico al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova,

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO = 800.000,00 €. *Diconsi (Ottocentomila/00).*

Lodi, lì 28.06.2024

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Bruno Zagarese