

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA FALLIMENTARE

### RG. 357/2020

Giudice delegato: **Dott.ssa Irene Lupo**

RELAZIONE DI STIMA: COPIA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare (in corso di costruzione)

in Sant'Angelo Lod.no (LO)



Arch. Stefania Lucchini  
Via Rosmini 5/C- 20015 Parabiago (MI)  
Tel.e Fax +39 03311745013 - Cell.+39 3476415553  
e-mail: [archstefanialucchini@libero.it](mailto:archstefanialucchini@libero.it) - pec: stefania.lucchini@archiworldpec.it  
albo Architetti Lodi n.254 albo periti Tribunale N. 1007

**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in **Sant'Angelo Lodigiano (LO), Via Vicolo dell'Angelo n. 4**

Categoria: **F/4** [Unità in corso di costruzione].

Dati Catastali: foglio N. **12** particella N. **581** subalterno N.**712**

**Corpo B**

Beni in: =====

Categoria:=====

Dati Catastali: foglio == particella == subalterno =====

**Stato occupativo**

Corpo A: OCCUPATO DA: persona fisica con famiglia

Corpo B: =====

**Contratti di locazione in essere**

Presente contratto di locazione registrato all'ufficio del registro di Codogno (LO) il 27.02.2019 al n. 345 serie 3T. (Trascrizione sentenza di fallimento del 18.09.20)

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 72.500,00

da occupato: € XXXXXXXX

# LOTTO001

(unità immobiliare -in corso di costruzione -)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO: A

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Sant'Angelo Lodigiano(LO) via Vicolo dell'Angelo n.4; trattasi attualmente di unità immobiliare quale appartamento(non autorizzato) posto al piano sottotetto, composto da tre locali (ovvero il numero effettivo dei locali presenti) con 1 servizio, ed accessori.

**L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 115,00 (1)**

(1) per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto di fallimento

Fallimento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di: OMISSIS- con sede in Milano, Via Carretta Annibale 3- CF: OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Sant' Angelo Lodigiano (LO) come segue:

Intestati:

OMISSIS Proprietà 1/1

**dati identificativi: fg.12 part. 581 sub.712**

dati classamento: categoria F4; classe =; Consistenza =; Superficie catastale =; Piano 2; rendita =.

Indirizzo: Via Umberto I°, n. 44, piano 2; interno =.

**Nota perito:** si segnala che l' indirizzo corretto è Via Vicolo dell'Angelo n. 4

**Nota perito:** BCNC SUB. 708

#### 1.4. Coerenze da nord procedendo in senso orario come da atto notarile:

a nord e ad est beni di terzi; a sud ed ovest Vicolo dell'Angelo .

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla nota di trascrizione della Sentenza di Fallimento

**Nessuna**

### CORPO: B

#### 1.1. Descrizione del bene:

=====

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale desunta in visura di =====

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato:

=====

Eventuali comproprietari: =====

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del comune di ..... come segue: =====

#### 1.4 Coerenze: =====

#### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla nota di trascrizione:

=====

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

## 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di SANT'ANGELO LODIGIANO (LO)

Fascia/zona: CENTRALE

Destinazione: residenziale/ terziaria/commerciale

Tipologia prevalente: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: adeguati

Principali collegamenti pubblici: reticolo stradale primario e secondario

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziali e strade extra urbane

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (desunte dalle pratiche EDILIZIE se presenti PE ANNO 2008)

### Caratteristiche strutturali:

L'edificio nella porzione ove insiste l'unità oggetto di relazione è composto da due piani fuori terra con piano sottotetto, parte del tessuto di antica formazione ( NAF); il fabbricato è stato rinnovato nel tempo; troviamo traccia del piano sottotetto nella sezione CD del progetto del Piano di Recupero; l'unità in categoria F4 si è costituita con elaborato planimetrico del 23.3.2007;

Come si evince dalla certificazione di collaudo della Pratica Paesaggistica PROT. N. 22610 DEL 07.11.2008:

- struttura: fondazioni continue in c.a., pilasti in cemento armato, rampe scale in c.c., muri in c.c. per il vano scale, travi in c.a. in spessore di solaio e parte ribassate o rialzate; solai a travetti prefabbricati con alleggerimenti in laterizio e cappa superiore in calcestruzzo, per parte del primo piano e per il secondo solaio.
- facciate: tinteggiate
- accesso: presente androne direttamente affacciante sulla pubblica Via; segue vano scala all'interno della corte;
- scala di collegamento esterna all'unità:
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: a vista discreta.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti allegate alle P.E) UNITA' IMM.RE

### Componenti edilizie e costruttive:

Unità immobiliare censita in corso di costruzione in categoria F4; di fatto costituisce un'unità immobiliare di carattere residenziale realizzata **senza autorizzazione**; trattasi attualmente di alloggio quale appartamento (non autorizzato) posto al piano sottotetto, composto da tre locali (ovvero il numero effettivo dei locali presenti) con 1 servizio, ed accessori.

### **Corpo A:**

#### UNITA' IMMOBILIARE:

- esposizione: unico affaccio verso la corte interna a mezzo di due terrazzini a tasca;
- pareti: tinteggiate con umidità e distacchi pittorici ed a tratti intonaci distaccati fino al vivo della muratura, parte dei tavolati interni sono stati realizzati con lastre ( o similare) in cartongesso; presenza di rivestimento in ceramica nella parete attrezzata ad altezza cm 160 circa; nel locale bagno rivestimento ceramico in 4 lati ad altezza cm 200; rivestimento presente ( a vista) anche nel locale accessorio comunicante con la camerette; pavimenti: ceramica; solai in legno
- infissi esterni: in legno con doppi vetri, con protezione esterne-persiane-;
- porta d'accesso: blindata;

- porte interne: legno;

#### Impianti:

tutti da verificare/accertare nessuna certificazione di conformità impianti o dichiarazione di rispondenza (in aggiornamento), ad eccezione di quella allegata al fascicolo dell'agibilità.

- imp. Citofonico (audio): presente;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente;
- imp. termico: presente , autonomo, corpi riscaldanti radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: presente;
- servizio igienico: attrezzato con 4 apparecchi sanitari e 2 lavatrici;
- servizio igienico Secondario: presente a vista solo un lavamani verificare presenza predisposizioni d altre attacchi sanitari ;
- impianto di condizionamento: predisposizione in alcuni locali;
- nessun impianto/predisposizione allarme/videosorveglianza
- altezza dei locali: da verifiche allo stato dei luoghi non risulta soddisfatta l altezza media ponderale di cm 240.
- condizioni generali : unità da ristrutturare/risanare previa regolarizzazione edilizia.

#### **Corpo B**

=====

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Sant'Angelo Lodigiano (LO) è un comune italiano di 13. 294 abitanti della provincia di Lodi in Lombardia. All'interno del territorio comunale scorre il fiume Lambro.

#### **Certificazioni energetiche:**

il bene oggetto di stima non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE); non è prevista per la categoria F/4 nessuna certificazione;

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti;

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Rinvenuta nei fascicoli edilizi, per l'intero edificio

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato nel mese di dicembre 2021 , nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, l' unità è stata rinvenuta occupata dall'intestatario del contratto d'affitto con la famiglia; in allegato copia dei certificati di residenza e stato di famiglia.

#### **Esistenza contratti di locazione**

**Risultano** contratti di locazione in N. di 1 per il bene oggetto di procedura in capo alla Società esecutata, in qualità di dante causa, come da copia del contratto fornito dal conduttore:

Contratto del 27.12.2019 registrato all'Ufficio di Codogno al n. 3T del 27.02.2019. (doc. all.)

I beni verranno valutati giuridicamente liberi data l'imminente scadenza del contratto d'affitto.

### **4 PROVENIENZA**

**4.1. Attuali proprietari****OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà**

La Società OMISSIS ha acquisito il bene dalla Società OMISSIS con **atto di compravendita** a rogito del Dott. OMISSIS (Notaio in Santa Cristina e Bissone) in data **26.09.2016** n. 70868/28146 di Rep.; trascritto alla Conservatoria di Lodi in data 12.10.2016 ai nn. 15326/9453.

**Proprietaria dal 26.09.2016 ad oggi;**

**Precedenti proprietari**

La OMISSIS ha acquistato il bene (1/1) con **atto di divisione, compravendita, e rinuncia all'usufrutto** dalla

OMISSIS	(quota 144,82/1000)
OMISSIS	(quota 231/1000 -1/1- e 115,825/1000 di nuda proprietà)
OMISSIS	(quota 115,825/1000 di nuda proprietà)
OMISSIS	(quota 231,65/1000 di usufrutto)
OMISSIS	(quota 196,265/1000 di nuda proprietà)
OMISSIS	(quota 196,265/1000 di nuda proprietà)
OMISSIS	(quota 392,53/1000 di usufrutto)

in data **20.06.2007** a rogito Notaio OMISSIS al n. 17233/6927 di Rep.; registrato a Lodi in data 03.07.2007 al n. 5313 serie IT; trascritto alla Conservatoria di Lodi in data 05.07.2007 ai nn. 16685/8263.

**Proprietaria per assegnazione 1/1 dal 20.06.2007 al 26.09.2016**

La OMISSIS ha acquistato la rispettiva quota 144,82/1000 (-di 375.82-)dalla Società OMISSIS di OMISSIS. con **atto di compravendita** a rogito Notaio L. OMISSIS (in Lodi) in data **30.12.2005** n. 156937/52098 di Rep.; trascritto alla Conservatoria di Lodi in data 19.09.1963 ai nn. 52339/41567.

**Proprietaria dal 30.12.2005 al 20.06.2007**

Il Sig. OMISSIS ha acquistato la rispettiva quota 231/1000 (-di 375.82-) dalla Società OMISSIS di OMISSIS con **atto di compravendita** a rogito Notaio OMISSIS (in Sant'Angelo L.) in data **15.12.2006** n. 16525/6385 di Rep.; trascritto alla Conservatoria di Lodi in data 03.01.2007 ai nn. 170.109

**Proprietario dal 15.12.2006 al 20.06.2007**

OMISSIS DI OMISSIS	ha acquistato la rispettiva quota 375,82/1000 dalla
OMISSIS	196,26/1000 nuda p.
OMISSIS	196,26/1000 nuda p.
OMISSI	115,83/1000 nuda p.
OMISSIS	115,82/1000 nuda p.
OMISSIS	196,27/1000 USUFRUTTO
OMISSIS	196,26/1000 USUFRUTTO
OMISSIS	231,65/1000 USUFRUTTO

con **atto di compravendita** a rogito Notaio OMISSIS (in Codogno) in data **23.05.1997** n. 29733 di Rep.; trascritto alla Conservatoria di Lodi in data 04.06.1997 ai nn. 7026/4721

**Proprietaria dal 23.05.1997 al 20.06.2007**

Il Sig. OMISSIS risulta essere deceduto in data 18.08.1997, la sua quota di usufrutto si consolida a quella della Sig.ra OMISSIS

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio OMISSIS (in Pavia) alla data del 04.12.2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 14/11/2022) si evince:

**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

## 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il **12.12.2020** ai nn. 2062/388 derivante da decreto ingiuntivo atto a firma del Tribunale di Milano in data 11.09.2019 al Rep. N. 20106/20.

**A FAVORE DI OMISSIS** (sede in Bergamo- CF=03053920165)

**CONTRO OMISSIS**

Importo ipoteca € 243.000,00 di cui € 230.103,56 di capitale

Grava: corpo unico

**Ipoteca giudiziale** iscritta il **28.04.2020** ai nn. 4629/930 derivante da decreto ingiuntivo atto a firma del Tribunale di Pavia in data 15.04.2020 al Rep. N. 836.20.

**A FAVORE DI OMISSIS** (sede in Milano- CF=OMISSIS)

**CONTRO OMISSIS e contro OMISSIS (legale rappresentante della OMISSIS)**

Importo ipoteca € 314.333,39 di cui € 204.333,39 di capitale

Grava: corpo unico;

**Ipoteca giudiziale** iscritta il **22.01.2013** ai nn. 1039/129 derivante da decreto ingiuntivo atto a firma del Tribunale di Lodi in data 14.09.2012 al Rep. N. 2449/2012

**A FAVORE DI OMISSIS DI CASELLE LURANI -LO-** (CF= OMISSIS)

**CONTRO OMISSIS** (sede in Milano CF= OMISSIS)

Importo ipoteca € 8.861,62 di cui € 6.224,32 di capitale.

Grava: nella maggior consistenza fg.12 mapp. 581 sub.712

Annotazione a restrizione del 30.01.2017 ai nn. 1728/230 beni estranei alla presente relazione

-----

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del **09.10.2020** rep. 1960/2020 trascritto il 26.10.2020 ai nn. 14413/9485 contro **OMISSIS** del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS** con sede in Milano -c.f. OMISSIS

Grava: corpo unico;

**Nota perito=** si segnala che il pignoramento sopra citato ha dato impulso alla procedura esecutiva rubricata al RGE n. 164.20 pendente sul Tribunale di Lodi e che con provvedimento del GE del 10.06.2021 il processo di esecuzione è stato estinto con ordine al competente conservatore dei RR.II di Lodi di procedere alla cancellazione della formalità; a seguito di aggiornata ispezione ipotecaria il gravame sussiste. (doc. all)

-----

- **Altre trascrizioni**

**Sentenza di Falimento** del **18.09.2020** rep. 362/2020 trascritto il 13.11.2020 ai nn. 15761/104408 contro **OMISSIS** del diritto di piena proprietà in favore della **OMISSIS** con sede in Milano -c.f. OMISSIS contro **CTS SRL**

Grava: =====;

-----

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuno

## 6 CONDOMINIO

L'immobile NON è amministrato dato che non vi è la Costituzione del Condominio

Denominazione del complesso residenziale: =====  
 Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: nessuno  
 Nota perito=dalla comunicazione pervenuta da un condomino (quale gestore delle spese)  
 a mezzo mail si segnala:  
 spese per elettricità dell'intero stabile di circa 1350€ all'anno da suddividersi in 4 unità

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 340,00c.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuno

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del ..... gravanti sull'immobile per cause in corso: su altra unità imm.re del complesso € /nessuno  
 € /nessuno

**Regolamento di condominio:** non presente l'istituzione del Condominio

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

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. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

**Nessuna limitazione/vincolo di carattere condominiale**

Nota perito: si segnala infiltrazioni al solaio dell'unità sottostante (altro alloggio non oggetto di relazione) in corrispondenza del locale bagno dell'unità oggetto di relazione). Non accertata la causa, non a conoscenza della scrivente se la problematica è stata risolta.

Dall'atto del Notaio OMISSIS 2007si evince" si da atto che i beni in oggetto sono soggetti ad una servitù a favore del mappale 582 per consentire i diritti di luce e veduta, prospetto, sporto, gronde, pluviali condotti ed allacciamenti in genere, trascritta presso l 'Ufficio del Territorio di Lodi in data 04.06.97 ai nn. 7026/4721".

Dall'atto del Notaio OMISSIS del 23.05.2007 rep. 29733/5167si evince:"le parti pattuiscono i seguenti diritti ( servitù) a favore della restante proprietà dell' istituto al mappale 582

Si intende qui integralmente riportato quanto segnalato nell'atto alla pagina dedicata. (-doc.all.)

**Dalla trascrizione notarile si evince:** "TRASCRIZIONE NN. 6569/4373 del 22.05.2005 ACCERTAMENTO SERVITU' DI PARCHEGGIO.

Dall'acquisizione del titolo -doc.all-si evince: " a carico del cortile comune del fabbricati j oggetto individuato al fg. 12 mappale 580 graffato al mappale 581 sub. 708 ( non oggetto di presente relazione)INSISTONO tre posti auto scoperti a servizio di altrettante unità immobiliari facenti parte el fabbricato, individuati con le lettere A.B.C. nell'elaborato planimetrico allegato al presente atto sotto la lettera A così attribuiti:

**I'AREA DI PARCHEGGIO INDIVIDUATA CON LA LETTERA C DESTINATA A SERVIZIO DELL'UNITA' IMM.RE AL FG. 12 MAPPALE 581, SUB. 712**

Si precisa che tale trascrizione non è stata riportata nell'atto di vendita del 2016 notaio OMISSIS.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No (senza presenza di servoscala per il raggiungimento del piano sottotetto dell' immobile); necessari eventuali adeguamenti dal piano terra (posa di pedane, o rampette);

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

In riferimento all'aggiornato quesito peritale di cui al punto 5.3) il cui testo recita: "verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia

residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Il perito nominato riferisce che l'unità staggita non rientra nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita dall'amministrazione comunale nonché dai rogiti notarili, parrebbero non sussistere finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

La costruzione del fabbricato è iniziata antecedentemente al 1967; rinnovato e ristrutturato nel corso del tempo.

Il Comune di Sant'Angelo Lodigiano è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera C.C. n. 70 del 26/10/2012 e pubblicato sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 20/11/2013.

L'unità NON è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio. ( si veda precisazioni ai capitoli dedicati)

**L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:**

Dallo stralcio PGT tavola dei vincoli

**OSSERVAZIONI PERITO:**

l'immobile fa parte del **NAF -NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**, con la prescrizione, come rappresentata anche in tavola, della conservazione dei fronti a cortina, come anche disciplinata nelle NTA. Nello specifico, nell'art. 24 comma 3 " tipi e modalità di intervento" si evince che "....Ai sensi della L.R. 12/2005 **gli interventi sono da sottoporsi alla valutazione di impatto paesistico.**"

Risulta inoltre all'interno degli 'Ambiti soggetti a tutela paesaggistica di interesse pubblico ai sensi del D.L. 42/2010' (che però PARREBBE RISULTARE un errore nel PGT, CORRETTAMENTE si riferisce invece al D.Lgs. 42/2004, art.136), **che riportano un'area sottoposta a notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 01/12/1962 (allegata) copia con pubblicazione su Gazzetta Ufficiale.**

Succeivamente:

Decreto Legislativo 24 marzo 2006 n. 157 Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio (GU n. 97 del 27-4-2006- Suppl. Ordinario n. 102)

**Nota perito importante:**

si precisa che nell'atto del 2007 Notaio Gallizia viene riportato-diversamente a quanto sopra segnalato: "

*l'immobile non è interessato da vincoli per i quali si renda necessario espresso nulla osta all'esecuzione dei lavori*

Relazione urbanistica allegata

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

Dall'atto di compravendita al capitolo DICHIARAZIONE URBANISTICA: "

*il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in comune di Sant'Angelo Lod. è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967:*

Attesta altresì che:

*relativamente al fabbricato in Comune di Sant'Angelo Lodigiano sono state rilasciate concessioni edilizie:*

- N. 1718 del 27 marzo 1970;
- N. 4315 del 22.11.1971;
- N. 2232/bis del 3 marzo 1981;
- Concessione in Sanatoria N.3 del 7 febbraio 1995 N. 173071986 di prot.

*e che l'immobile in oggetto è parzialmente ristrutturato previa DIA protocollata il 6 febbraio 2006 al n. 2696 di prot.;*

**La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO) in base anche alle su indicate indicazioni ha prodotto la seguente documentazione -doc.all-:**

- **P.E 1718/1970** per lavori di: Sistemazione Fabbricato in Vicolo dell'Angelo 2 – Sant'Angelo L. (LO)  
Intestata alla OMISSIS, protocollata al N. 378 in data 15.01.1970

Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala:

- Domanda per ottenere il Rilascio di Licenza Edilizia.
- Elaborato grafico
- **Rilascio Nulla Osta per esecuzione lavori edili ( con prescrizioni) 27.03.1970**

Riferito limitatamente a: pratica non inerente

- **P.E 2232/bis** per lavori di: Sistemazione interna piano terreno e 1° piano, Via Umberto I°, n. 46  
Intestata alla OMISSIS, protocollata al N. 4445 in data 12.06.1980  
Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala:
  - Domanda per il rilascio della Concessione Edilizia
  - Elaborati grafici
  - **Rilascio Concessione Edilizia in data 3.3.1981**Riferito limitatamente a: pratica non inerente
- **P.E 1730/86 -CONDONO-**per lavori di: Chiusura di un portico, creando un locale deposito di macchinari per il condizionamento; allargamento di porta di accesso dalla strada- demolizione di muro interno;  
Intestata alla OMISSIS, protocollata al N.1730 in data 5.3.1986  
Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala:
  - Domanda per il rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria
  - Elaborati grafici
  - **Rilascio Concessione Edilizia in data 3.3.1981, con prescrizioni per ottenere la licenza d'uso:**  
*b)la prova dell'avvenuta presentazione, all'Ufficio Tecnico Erariale, della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento, così come previsto dall'art. 52- comma 1 della legge 28.02.1985 n. 47 e smi.*  
(non rinvenuta nel fascicolo edilizio la planimetria catastale)Riferito limitatamente a: pratica non inerente
- **P.E PIANO DI RECUPERO** per lavori di: Richiesta di approvazione Piano di Recupero di iniziativa privata. Legge 457 del 5.7.78  
Intestata alla OMISSIS, protocollata al N. 3366 del 2.3.2000 DELIBERA COMUNALE DEL 23.6.2000 N. 42  
Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala:
  - Domanda
  - Planivolumetrico e tabella urbanistica
  - Sistemazione: Piante, prospetti e Sezioni;
  - Convenzione;
  - Relazione Tecnica e atto di proprietà
  - Verbale deliberazione di Consiglio ComunaleRiferito limitatamente a corpo unico
- **P.E 2696/2006 DIA (ai sensi dell'art.4.3 della Legge Regionale 22.99)** per lavori di: Ristrutturazione fabbricato esistente, con nuova distribuzione interna dei locali, nuova scala comune, spostamento accesso carraio, sostituzione solai in legno con solai in laterizio; nuovi impianti, nuovi pavimenti, nuovi serramenti.  
Intestata alla OMISSIS; protocollata al N. 2696 in data 06.02.2006  
Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala:
  - Domanda
  - Tabella per la determinazione del Contributo in Relazione al costo di Costruzione;

- Elaborati grafici;
  - Rilievo fotografico;
- Riferito limitatamente a corpo unico
- **P.E 5551/2008 DIA (ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 11.03.2005 n.12)** per lavori di: Mutamento di destinazione d'uso da residenza a ufficio e diversa distribuzione di divisori interni;  
 Intestata al Sig. OMISSIS ; protocollata al N. 5551 in data 08.03.2008  
 Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala:
    - Domanda DIA  
 Riferito limitatamente a: ALTRA UNITA' IMM.RE (non inerente)-fg.12, mapp. 581 sub. 710-
  - **P.E 5975/2009 DIA (ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 11.03.2005 n.12)** per lavori di: Lievi modifiche ai tavolati interni e chiusura di una finestra in variante alla DIA N. 5551 del 8/3/08;  
 Intestata al Sig. OMISSIS ; protocollata al N. 5975 in data 24.03.2009  
 Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala:
    - Domanda DIA  
 Riferito limitatamente a: ALTRA UNITA' IMM.RE ( non inerente) fg.12, mapp. 581 sub. 710-711  
 Dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale del 7.4.2009  
 Riferito limitatamente a: ALTRA UNITA' IMM.RE ( non inerente)-fg.12, mapp. 581 sub. 719-
  - **P.E 22610/08** per lavori di: Richiesta di Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 146, Dlgs 22.1.2004 n. 41- per Intervento di Recupero Sottotetto fg. 12 mappale. 581 sub. 712  
 Intestata alla Società OMISSIS; protocollata al N. 22610 in data 07.11.2008  
 Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala:
    - Domanda
    - Elaborati grafici: SOLO PROSPETTI E SEZIONI (NO PIANTA)
    - Verbale di collaudo del 30.9.3009;
    - Copia Atto di Compravendita
    - Richiesta di integrazione documentale del 27.12.2008 prot. n. 26116P ( non ottemperato) (pratica non completa di fatto scaduta)  
 Riferito limitatamente a: bene oggetto di relazione sub. 712

## 7.2. Conformità edilizia:

Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata**

Dall'analisi di tutte le pratiche edilizie sopra espone è emerso la mancanza di una rappresentazione grafica in pianta dell'unità. In stralcio solo porzione di sottotetto nella Pratica Paesaggistica SEZIONE A-A/B-B (Recupero Sottotetto), nel prospetto ovest è possibile visionare l'inserimento delle velux ;

da ciò che si è possibile comparare sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

### **UNITA' IMMOBILIARE:**

- non avendo rinvenuto ( dall'analisi documentale eseguita) nessuna planimetria in pianta l'unità allo stato dei luoghi nella distribuzione architettonica così come rilevata ( in allegato schema planimetrico distributivo non in scala) parrebbe risultare completamente non autorizzata ; l'altezza di gronda presente negli stralci di sezione indicata in cm 0.98 risulta difforme allo stato rilevato in quanto si è quotato in loco cm 119/120 sotto travetto nell'altezza minima; non risulta soddisfatta l'altezza media ponderale di cm 240. Difformità rilevate an

che nelle posa/dimensioni delle velux rispetto alla pratica Paesaggistica.

**Nota perito=** al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, (regolarizzazioni con opere) previa presentazione all'ente della soprintendenza regolare autorizzazione in sanatoria ( a seguito del vincolo paesaggistico presente sull'immobile così come riportato nella relazione urbanistica allegata) dovrà essere presentata, la pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale/soprintendenza o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 6.500,00

Totali costi oneri/professionali € 7.500,00 circa

**Nota perito=** solo alla presentazione della pratica il tecnico/soprintendenza provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.

**Nota perito=** si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori ( se presenti) andrà considerata/accertata l'unità nell'attuale composizione, oltre alle difformità sopra segnalate, nel rispetto della doppia conformità, previa regolarizzazione paesaggistica in sanatoria o ripristino allo stato autorizzato.

**Nota perito:**

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di importanti segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale/soprintendenza al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

**IMPORTANTE:**

**Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali ( dell'attuale unità) determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale/soprintendenza solo alla presentazione del progetto di sanatoria.**

(spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica )

Nel prezzo di cessione è stato considerato gli eventuali oneri/oblazioni che dovranno essere determinati dalla soprintendenza all'esito dell'istruttoria.

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione).

### 7.3. Conformità catastale

Conformità catastale: **non riscontrata**

**Nota:**

**Unità Immobiliare:**

Unità immobiliare censita in categoria F4. -Senza Rendita-

Va precisato, in merito alla categoria catastale F4 che si tratta di una delle cosiddette "**categorie fittizie**", in cui rientrano tutte quelle unità individuate dalla lettera F. In particolare la categoria F4 identifica le unità incomplete non definite nella consistenza e nella destinazione d'uso.

Le unità censite con categoria F4 sono individuabili attraverso:

L'Elaborato Planimetrico è il disegno in scala del fabbricato (solitamente 1:500 e in alcuni casi 1:200) che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala,...) e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni.

L'elaborato permette di individuare, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni.

L'elaborato può essere completato da un altro documento chiamato "elenco subalterni", che contiene la lista delle unità immobiliari, comprensiva dell'ubicazione, degli identificativi e delle categorie catastali.

**Nota: elaborato** planimetrico aggiornato al 18.02.2016 PROTOCOLLO al n. LO00044688

Dati derivanti da:

Variazione del 27.10.2011 prot. LO0090270 in atti dal 27.10.21 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (N. 36130.1/2011)

Variazione del 19.6.2007 prot. LO0048881 in atti dal 19.06.2007 DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZ. E FUSIONE (N.2277.1/07)

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito, con la sagoma riportata nell'elaborato planimetrico si segnala una difformità di consistenza.

#### **UNITA' IMMOBILIARE:**

A seguito della regolarizzazione edilizia l'unità dovrà essere censita presso l'agenzia del territorio

#### Regolarizzazione:

Pratica Docfa con elaborazione della scheda catastale e compilazione modellino censuario a seguito di **autorizzazione edilizia** o ripristino dello stato autorizzato;

- aggiornamento elaborato planimetrico

Costo professionista: € 500,00

**Nota perito:** la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa l'intero fabbricato di cui l'unità oggetto di relazione ne è parte è identificato. Dovrà essere aggiornata la toponomastica dell'indirizzo in visura.

**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 considerate e 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.**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

L'edificio è identificato, come riportato in fregio all'androne di ingresso, con il civico 4. Per l'unità oggetto di relazione NON sono state rinvenute, nessuna certificazione di conformità impianti – Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale. I vani accessori valutati a corpo .

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

**Nota perito importante:** si segnala una superficie lorda rilevata di circa 122.00 mq (unità 108.00mq + 14.00 mq dei terrazzini) la stessa è stata decurtata di un meno 5% circa (totale 115.00mq arr.) dato che la sagoma dello stato rilevato risulta maggiore di quella dell'elaborato planimetrico. La consistenza di mq 115.00 dovrà comunque essere oggetto di ulteriori verifiche al fine di determinare la corretta superficie da regolarizzare.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
unità imm.re F4	mq.	102,5	100%	102,5
Terrazzini	mq.	12,5	30%	3,8
		<b>115,0</b>		<b>106,3</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. 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, 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 la 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 dell'attuale situazione del mercato immobiliare della zona.

### 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'unità immobiliare 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.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito

di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

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 da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

## 9.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico comune di Sant'Angelo Lod.no (LO); Visura storico camerale aggiornata; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° SEMESTRE (2022) ; studio amministrativo condominiale: non presente-, Offerte Immobiliari sul sito internet [www.trovit.it](http://www.trovit.it), oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi.

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo		
Unità imm.re	F4	102,5	€ 800,00	€ 82.000,00		
Terrazzini		3,8	€ 800,00	€ 3.040,00		
				<b>€ 85.040,00</b>		

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 001	€ 85.040,00
Valore Lotto 001	€ 85.000,00A
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 4.000,00A
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 8.000,00
<b>Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 73.000,00</b>

Riduzione del valore per spese condominiali non versate nell'ultimo Biennio:

**Nessuna**

**n.b.** prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta

nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

**Nota perito=** l'unità dovrà essere regolarizzata.

Il sottoscritto Arch. STEFANIA LUCCHINI dichiara di aver trasmesso telematicamente la presente relazione a mezzo mail ordinaria al curatore fallimentare a mezzo mail ordinaria; a mezzo racc. alla società fallita.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Parabiago li: 19.04.2023

l'Esperto Nominato

**Architetto Stefania Lucchini**



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

- 1) Perizia e rilievo fotografico.  
Incarico

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Sentenza di Fallimento e Visura storica camerale
- 1a) Richiesta/Rilascio certificati anagrafici occupanti
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati -doc. all-
- 2a) Copia Contratto d'affitto
- 3a) Relazione urbanistica
- 3) Richiesta/rilascio all'ufficio tecnico del comune di Sant'Angelo Lod.no- PE allegata -
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 4a) Copia atti di provenienza e trascrizioni
- 4b) Copia atto di accertamento di servitù ( Dott. OMISSIS)
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale (Condominio non presente)
- 7) Estratto di mappa
- 7a) Schema planimetrico non in scala stato dei luoghi

- 8) Elaborato planimetrico
- 9) Visura catastale aggiornata

*Stefano*



A circular blue ink stamp. The outer ring contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI" at the top and "LODI" at the bottom. The inner circle contains the name "STEFANO LUCHINI" and the number "254" below it.