

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

RG. 357/2020

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: ufficio con accessori
in Lodi (LO) Via Defendente da Lodi n. 29



Arch. Stefania Lucchini
Via Rosmini 5/C- 20015 Parabiago (MI)
Tel.e Fax +39 03311745013 - Cell.+39 3476415553
e-mail: 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 **Lodi (LO), Via Defendente N.29**

Categoria: **A10**

Dati Catastali: foglio N. **37** particella N. **460** subalterno N.**707**

Corpo B

Beni in: **Lodi (LO), Via Defendente N.29**

Categoria: **C2**

Dati Catastali: foglio N. **37** particella N. **460** subalterno N.**708**

Stato occupativo

Corpo A: LIBERO

Corpo B: LIBERO

Contratti di locazione in essere

Presente contratto di locazione registrato all'ufficio del registro di Lodi il 07.09.2017 al n. 3689 serie 3T . (Trascrizione sentenza di fallimento del 18.09.20). Resciso dal Conduttore in data 27.5.21.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 125.600,00

da occupato: € XXXXXXXX

LOTTO001

(unità immobiliare con accessori)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Lodi(LO) via Defendente n. 29; trattasi attualmente di unità immobiliare predisposta per ufficio (già attività veterinaria attualmente cessata con altra distribuzione interna e altra destinazione d'uso) posta al piano terra composta da tre locali, con 1 servizio e locali accessori al piano interrato collegati da una scala interna .

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 142,00 (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 Lodi come segue:

Intestati:

OMISSIS Proprietà 1/1

dati identificativi: fg.37 part. 460 sub.707

dati classamento: categoria A10; classe 4; Consistenza 3,5 vani; Superficie catastale 65mq; Piano T; rendita € 1.879,90.

Indirizzo: Via Defendente da Lodi, n. 29, piano T; interno =.

Nota perito: ultima variazione catastale in atti del 01.03.22

Nota perito: BCNC SUB. 1-2

1.4. Coerenze da nord procedendo in senso orario dell'unità al PT: come da atto notarile:

a nord e a sud area comune; ad est unità al sub. 706; ad ovest vano scala et unità al sub. 5;

Nota perito: al capitolo dedicato verranno elencate le aggiornate coerenze come da planimetria catastale presente in banca dati.

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:**

In Comune di Lodi(LO) via Defendente n. 29; trattasi attualmente di locale cantina/deposito posta al piano interrato collegata al piano terra mediante una scala interna .

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale desunta in visura di **mq 81,00**

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato:

Fallimento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di: OMISSIS- con sede in Milano, Via Carretta Annibale 3- CF: 01611090331

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del comune di Lodi come segue:

Intestati:

OMISSIS Proprietà 1/1

dati identificativi: fg.37 part. 460 sub.708

dati classamento: categoria C2; classe 3; Consistenza 78Mq; Superficie catastale 81mq; Piano S1; rendita € 277,96

Indirizzo: Via Defendente da Lodi, n. 29, piano S1; interno =.

Nota perito: ultima variazione catastale in atti del 01.03.22

Nota perito: BCNC SUB. 1-2

1.4 Coerenze da nord procedendo in senso orario della cantina come da atto notarile:

a nord e a sud area comune; ad est cantina al sub. 706.

Nota perito: al capitolo dedicata verranno segnalate le coerenze corrette come da attuale scheda catastale presente in banca dati

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 LODI

Fascia/zona: SEMICENTRALE

Destinazione: residenziale/commerciale

Tipologia prevalente: residenziale, commerciale ai piani terra degli stabili

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 a breve distanza

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (desunte dalle pratiche EDILIZIE se presenti)

Caratteristiche strutturali:

L 'edificio, nella sua maggior consistenza, è composto da 4 piani fuori terra con piano sottotetto e piano interrato adibito a box e cantine questo accessibile a cielo aperto;

Come si evince dalla certificazione di collaudo allegata alla richiesta di abitabilità del 20.12.1995:

- struttura: costituita da pilastri e travi in c.c.a. e da solai formati da elementi prefabbricati completati in opera da armature aggiuntive e dal getto di calcestruzzo cementizio. Le fondazioni sono di tipo diretto costituite da una platea per gli edifici, mentre per i box di tipo continuo.
- facciate: tinteggiate
- accesso: presente direttamente dalla strada a seguire il percorso di un porticato
- scala di collegamento interna all'unità :
- ascensore: unità collocate al piano terra (non verificato per le altre unità nello stabile non oggetto di relazione);
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: a vista discrete.

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

Componenti edilizie e costruttive:

Unità immobiliare censita in categoria A10 (La categoria catastale A10 fa riferimento agli uffici e agli studi privati. Ciò significa che rientrano in questa categoria quegli immobili che presentano delle caratteristiche tali da essere destinati allo svolgimento di un'attività professionale); attualmente l' unità immobiliare è predisposta per ufficio (già attività veterinaria attualmente cessata con altra distribuzione interna e altra destinazione d'uso) posta al piano terra composta da tre locali, con 1 servizio e locali accessori al piano interrato collegati da una scala interna.

Corpo A-B:

UNITA' IMMOBILIARE:

- esposizione: doppia verso il porticato di accesso e sul retro verso la corte interna dal piano interrato;
- pareti: tinteggiate da verificare alcune porzioni di tavolati realizzati con lastre (o similare) in cartongesso, in parte da tinteggiare; presenza di rivestimento in ceramica su 4 lati ad altezza cm 160 circa del WC piano interrato; nel locale in progetto ovvero nel WC piano interrato –con porta comunicante con l esterno-oltre a non essere presente le predisposizione dei sanitari parrebbe essere presente una superficie muraria trattata a resina o similare (assenza comunque di ceramica si segnala che il locale WC era già presente nella cila stato di progetto 9-2019);
- infissi esterni: in alluminio con doppi vetri, tipo vetrina, presenza di protezioni in ferro al ps1;
- porta d'accesso: ingresso tipo vetrina al piano terra, porta in ferro tipo antipanico al ps1;
- porte interne: legno, battente o scorrevole interna, ove presenti, le restanti ove mancanti da posare;

Impianti:

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

- imp. Citofonico (audio): presente;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente;
- imp. termico: presente, autonomo, corpi riscaldanti radiatori in alluminio, al piano interrato a vista nessun corpo riscaldante posato in parete;
- acqua calda sanitaria: non visionata la presenza della caldaia, in alcuni locali presenza di punti acqua;
- servizio igienico: 1WC al piano interrato con lavamani in antibagno con porta da posare;
- servizio igienico Secondario: presente nel progetto; in loco non visionate le predisposizioni- da accertare/predisporre ;
- impianto di condizionamento: probabile predisposizione in alcuni locali, non visionata alloggiamento per unità esterna;
- a vista nessun impianto/predisposizione allarme/videosorveglianza
- altezza dei locali: come segnalato ai capitoli predisposti, presenza di porzioni di contro soffitto, in parte divelto.
- condizioni generali: unità in parte da ristrutturare/adequare previa regolarizzazione edilizia.

Corpo B

=====

2.4. Breve descrizione della zona

Lodi è un comune italiano di 44 692 abitanti, capoluogo della provincia omonima in Lombardia.

Certificazioni energetiche:

il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) già allegata all'atto di compravendita al n. 9803100075816 emesso il 26.09.2016. riferito limitatamente a: sub. 707 piano terra

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti ed allegata alle PE dedicate;

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Rinvenuta nel fascicoli edilizi, per l intero edificio, allegata alle PE dedicate .

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 ai beni, l'unità è stata rinvenuta libera.

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 dello stesso fornito dall'agenzia delle entrate di Lodi:

Contratto telematico del 07.09.2017 registrato all'Ufficio di Lodi al n. 3689 serie 3T (doc. all.), in data 27 maggio 22 il conduttore trasmetteva comunicazione a mezzo pec al Fallimento per recesso del contratto (doc.all).

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

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) dai SIGG. OMISSIS-OMISSIS con **atto di compravendita**, in **data 07.05.2007** a rogito Notaio OMISSIS al Rep n. 163426/55885; trascritto alla Conservatoria di Lodi in data 29.05.2007 ai nn. 13198/6490.

Proprietari dal 07.05.2007 al 26.09.2016

Riferito limitatamente a Fg 37 mapp 460 sub4 (precedente identificazione catastale)

I SIGG. OMISSIS –OMISSIS ha acquistato il bene dalla OMISSIS con **atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia**, in **data 16.12.1992** a rogito Notaio OMISSIS al Rep n. 21939; trascritto alla Conservatoria di Lodi in data 04.01.1993 ai nn. 31/28.

Proprietari dal 16.12.1992 al 07.05.2007

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio A. Trotta (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 volontaria iscritta il **26.07.2007** ai nn. 18738/5498 derivante mutuo fondiario concesso,

atto a firma del Notaio OMISSIS in data 20.07.2007 al Rep. N. 164528/56535

A FAVORE DI OMISSIS (sede in TORINO- CF= OMISSIS)

CONTRO OMISSIS

Importo ipoteca € 192.000,00 di cui € 96.000,00 per capitale (durata 15 anni)

Nota perito= dalla certificazione notarile si evince: ACCOLLO DI MUTUO per la somma di € 42.469,64 che la parte acquirente accetta di pagare alla OMISSIS quale residuo debito in linea capitale del mutuo iscritto con nota nn 18738/5498 del 26.07.2007.

Grava: fg.37/460/4 precedente identificativo catastale

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=OMISSIS)

CONTRO OMISSIS

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

Grava: beni oggetto di relazione

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 SIG. OMISSIS (legale rappresentante della OMISSIS)

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

Grava: beni oggetto di relazione

• **Pignoramenti**

Pignoramento del **13.05.2009** rep. 1933/2009 trascritto il 16.07.2009 ai nn. 12028/6795 contro **OMISSIS** del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS** con sede in Lodi -c.f. OMISSIS

Grava: fg.37/460/4 precedente identificativo catastale

Nota perito= si segnala che il pignoramento sopra citato ha dato impulso alla procedura esecutiva rubricata al RGE n. 221.09 pendente sul Tribunale di Lodi e che con provvedimento del GE del 19.10.10 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)

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: beni oggetto di relazione;

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 Fallimento 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 **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CTS SRL** con sede in Milano -c.f. 01611090331

Grava: beni oggetto di relazione;

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuno

6 CONDOMINIO

L'immobile e amministrato dallo Studio OMISSIS in San Martino in S. (LO)

Denominazione del complesso residenziale:

OMISSIS

Millesimi di pertinenza per l'ufficio:

23,32/1000

Millesimi di pertinenza per la cantina:

7,71/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile Preventivo anno 2023	€ 884,80c.
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Preventivo 2023 (€ 884,80)+Consumativo 2022 (€ 795,73)= € 1.680,53 Arr. € 1.700,00	€ 1.700,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per cause in corso: su altra unità imm.re del complesso	€ /nessuno € /nessuno

Nota perito: dalla nota pervenuta dall'amministrazione condominiale del 16.03.2023 si segnala al p.to 7) *In corso opere di rifacimento parziale di impermeabilizzazione cortili e giardini* tale spesa verrà pagata con il fondo di accantonamento presente nelle casse del Condominio, così come riferito telefonicamente dall'amministratore.

Regolamento di condominio: allegato

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

Dall'atto del Notaio OMISSIS si evince" in particolare rientrano tra le parti comuni il locale seminterrato censito a Catasto Fabbricati al FG 37 mappale 460 sub. 2, Cat. C/2.

Nota perito= si segnala che acquisita la visura catastale del sub. 2 (non censito pro quota)dall'elenco dei subb. alla casella: UTILITA' COMUNE NON RISULTA PRESENTE IL SUB.4 (OGGI SUBB. 707/708) essendo un vano condominiale sarà da valutare con l'amministrazione condominiale l' eventuale aggiornamento in visura. (l'eventuale spese se a carico dell'aggiudicatario è già stata ricompresa nelle spese al punto 7.3)

Dall'atto di prima cessione notaio OMISSIS del 16.12.1992 si evince:

esiste servitù di passaggio pedonale ad uso pubblico e perpetuo sul lato ovest del mappale 460 delimitata sulla parte iniziale da un muretto di contenimento in mattoni a vista, nonché altra servitù in adiacenza alla precedente destinata a spazio verde a favore del fabbricato eretto sul mappale 459 di proprietà della OMISSIS di complessivi mq 98. Al di sotto delle aree gravate dalle servitù suindicate è stata effettuata la costruzione di box facenti parte di questo condominio, pertanto le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria del manufatto sottostante l'area gravata da servitù a favore della costruzione limitrofa effettuata dalla OMISSIS saranno sostenute in ragione di 1/3 dal fondo dominante (OMISSIS) ed in ragione di 2/3 dal fondo servente (OMISSIS)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No (senza presenza di servoscala per il raggiungimento del fabbricato collocato ad un piano rialzato rispetto al piano strada-presenza di piccola scaletta accanto al marciapiede); necessari eventuali adeguamenti (posa di pedane, o rampette, servo scala);

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;

Dall'atto del notaio OMISSIS 1992 al capitolo 2 si evince: "

Prende atto la parte assegnataria che l'area sul quale è stato eretto il fabbricato è stata oggetto di convenzione con il comune di Lodi ai sensi dell'art. 35 della. 865, che detta legge +è stata modificata con legge 17.02.1992 n. 179 , che ha abrogato parte dell'art. 35 della citata legge e precisamente in quella parte riguardante i limiti di trasferibilità dell'immobile.

Nota PERITO:

Sul punto, verrà allegata il riscontro comunale (gli eventuali importi economici che il comune vorrà determinare sono già stati scorporati dal prezzo di cessione)

La costruzione del fabbricato è iniziata alla fine degli anni '80; le unità oggetto di relazione derivano da un frazionamento di un unico sub. (4).

Il Comune di Lodi è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera C.C. n. 39 del 22.10.2013 e pubblicato sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 51 del 18/12/2013.

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

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

L'Immobilie ricade all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua (ai sensi dell'art. 142, c.1, lett.c) D.Lgs n. 42/2004 e smi) – doc. all.-I

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

Dall'atto di compravendita al capitolo DICHIARAZIONE URBANISTICA: “

Attesta altresì che:

il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in comune di Lodi è stato edificato sulla base di Concessione Edilizia rilasciata il 27.06.1988 n. 383 e che successivamente non sono state realizzate opere o modifiche per le quali si sarebbe dovuto chiedere concessione e/o provvedimento abilitativo.

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lodi in base anche alle su indicate indicazioni ha prodotto la seguente documentazione –doc.all-:

- **P.E 383/1988 Concessione Edilizia** per lavori di: Intervento 01 del programma integrato per costruzione di un edificio di civile abitazione (nell'area ex OMISSIS)
 Intestata alla OMISSIS, protocollata al N. 28755 in data 16.12.1987.
 Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala:
 - Domanda per ottenere il Rilascio di C.E.
 - Attestato di Inizio lavori del 30.06.1988
 - Attestato di localizzazione
 - Schema di Convenzione
 - Atto convenzione edilizia: CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI TERRENO IN PIENA PROPRIETA' DEL PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.
 - Comunicazione Regionale al prot. n. 16129; Delibera del 12.07.1988 n. IV/34822
 - Relazione tecnica relativa all'isolamento termico dell'edificio.
 - Elaborato grafico
 - **Rilascio Concessione Edilizia (con prescrizioni) 27.06.1989**
 - Attestato di ultimazione lavori del 18.06.1992
- **Fascicolo n. 23958 del 26.09.1988:** Integrazioni per QTE (Quadro Tecnico Economico – Mutuo Agevolato-)
 Commissione edilizia del 4.11.1988- Parere Favorevole
- **Fascicolo n. 9856 del 24.04.1989:** Integrazioni per QTE (Quadro Tecnico Economico –Mutuo Agevolato-)
 Commissione edilizia del 9.05.1989- Parere Favorevole
 Riferito limitatamente a: corpo unico
- **P.E 746/1992 VAR. C.E. 383.88** per lavori di: Varianti in corso d 'opera della palazzina uso residenziale e negozi di proprietà della OMISSIS
 Intestata alla OMISSIS, protocollata al N. 9005 in data 3 aprile 1991
 Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala:
 - Domanda
 - Elaborati grafici
 - **Rilascio Concessione Edilizia in data 5.5.1993**
 Riferito limitatamente a: corpo unico

- **P.E 681/1993 VAR. C.E. 383.88** per lavori di: Varianti in corso d'opera della palazzina uso residenziale e negozi di proprietà della OMISSIS.

Intestata alla OMISSIS, protocollata al N. 7302 in data 16 marzo 1995

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

- Domanda
- Elaborati grafici
- **Rilascio Concessione Edilizia in data 5.5.1993**

Riferito limitatamente a: non inerente

DIA PROT. 024349/1997

Riferito limitatamente a: non inerente

DIA PROT. 024349/1997

Riferito limitatamente a: non inerente

RICHIESTA DI ABITABILITA' (ai sensi dell'art. 425/94) in sostituzione di quella presentata il 13.05.1993

RIF. CE 292.91-746.92.681.93

NOTA PERITO= nessun riferimento rinvenuto per la CE 292.91 (dalla consultazione del registro PE del comune di Lodi la pratica risulta presente).

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

- Domanda al prot n. 32789 in data 20.12.1995
- Relazione e certificato di collaudo delle opere in CA
- Certificazione degli impianti elettrici-idrico sanitario-gas
- Assegnazione numeri civici
- Integrazione documentale del 16.01.1996
- Versamento Tassa di Concessione Comunale
- Certificato di prevenzione incendi
- Dichiarazione di conformità al progetto depositato ai sensi della legge 10/91
- Parere favorevole licenza d'uso del fabbricato ad uso abitativo e commerciale al piano (1999)

Riferito limitatamente a: corpo unico

RICHIESTA DI ABITABILITA' (parziale rif. sub.4 precedente identificazione catastale) intestata ai Sigg. OMISSISE E OMISSIS protocollata in data 06.03.98 al n. 6095

Rilascio abitabilità 27.04.1998 n. 2714

NOTA PERITO=(si segnala che in allegato alla documentazione dell'agibilità si menziona il riferimento alle PE383.88 e Succ. Var. 746/92)

CONDONO EDILIZIO PROT. 42807 DEL 13.12.2004 ed integrazioni del 02.07.2009 prot. N. 20868

Riferito limitatamente a: non inerente

P.E 8152/10 per lavori di: RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO per trasformare il locale posto al p. seminterrato a locale ufficio

Intestata alla OMISSIS, protocollata al N. 8152 in data 24.02.2010

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

- Domanda
- Elaborati grafici (+scheda catastale, abitabilità n. 002714/98rif. CE 383/88746/92 e fine lavori 1998)
- **Rilascio parere favorevole del 15 marzo 2010 prot. 13561**

Riferito limitatamente a: non inerente

P.E 688/11SCIA per lavori di: MODIFICHE INTERNE :rifacimento tavolati, ed impianto elettrico ed idraulico.

Intestata al Dott. OMISSIS (studio veterinario associato Laudense), protocollata al N. 8152 in data 24.02.2010

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

- Domanda (non pervenuta all'interno del fascicolo cartaceo)

- Elaborati grafici, relazione impianto elettrico e certificazione di conformità (elettrico-idraulico).
- Comunicazione di fine lavori del 27.2.2012 prot. 6482
- Dichiarazione di agibilità ai sensi dell' art. 5 della legge R. 1/2007 prot. Del 6.3.12 prot. N. 7554
- Certificato di collaudo finale
- Riferito limitatamente a: sub. 707/708

P.E CILA PROT. 47032/2012

Riferito limitatamente a: non inerente quale sub. 706

P.E SCIA 22870/19 TELEMATICA (REP. 0096208/07.05.19) per lavori di: OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDIANIA CONSISTENTI NELLA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E NELLA LORO FUSIONE PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA'.

Intestata a OMISSIS, protocollata il 07.05.2019

Tra i documenti acquisiti si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica, fotografica
- Elaborati grafici;

Riferito limitatamente a: subb. 707/708 nella minor consistenza

NOTA PERITO IMPORTANTE:

Dalla relazione tecnica **P.E CILA 628/19 TELEMATICA (PROT. 182090/06.09.19)** si evince:

“ la scia è stata presentata partendo dagli elaborati grafici presenti agli atti comunali con pratica prot. 47032 del 24.12.2012 per i beni di cui al fg. 37 mapp.le 460 sub. 706/707/708

Sul punto la scrivente segnala che acquisita e prodotta la pratica 2012 non coinvolge i subb.707/708”.

P.E CILA 628/19 TELEMATICA (PROT. 182090/06.09.19 –VAR SCIA del 07.05.19) per lavori di: VA-RIANTE ALLA SCIA DEL 07.05.19 CONSISTETE IN OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDIANARIA per diversa distribuzione degli spazi interni.

Intestata a OMISSIS, protocollata il 06.09.2019

NOTA PERITO= si segnala che lo stato assentito del progetto viene riportato e dichiarato (dallo stesso professionista Geom. OMISSIS) nell'elaborato grafico, nella relazione tecnica e di asseverazione della Cila 19.02.2022.

Tra i documenti pervenuti dal professionista, fra gli altri si segnala:

- Domanda –con ricevuta telematica
- Relazione tecnica
- Elaborati grafici
- Fine lavori del 30.03.2020, verbale di collaudo statico

Riferito limitatamente a: sub. 707/708 (nella minor consistenza)

P.E 1160/22 CILA TELEMATICA per lavori di: OPERE di manutenzione straordinaria per divisione unità imm.ri a chiusura di Contratto di locazione, per ripristino stato originario (stato assentito autorizzato con CILA REP. 182090/06.09.19)

Intestata al OMISSIS protocollata al N. 1160 in data 19.02.2022

Tra i documenti acquisiti pervenuti, fra gli altri si segnala:

- Domanda –con ricevuta telematica
- Relazione tecnica
- Relazione tecnica di asseverazione
- Soggetti coinvolti
- Contratti di locazione
- Relazione di idoneità statica
- Elaborato grafico
- Aggiornamento catastale
- Riferito limitatamente a: sub. 707/708 (nella minor consistenza)

7.2. Conformità edilizia:

Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata**

Dall'analisi dello stato di progetto (per le unità oggetto della presente relazione) della CILA 2022 e dall'analisi della sezione AA (sezione che taglia le unità in oggetto) della licenza edilizia 383/88 (la CILA 2022 non riporta nessuna sezione) a confronto con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse le seguenti difformità:

UNITA' IMMOBILIARE PT:

Si rilevano leggere difformità alle quote rilevate per la distribuzione dei tavolati interni e di conseguenza una leggera difformità nella consistenza dell'unità.

- come si evince anche dal rilievo fotografico il serramento verso il porticato lato sala d'attesa risulta essere di dimensioni inferiori rispetto a quelle segnalate in quanto è presente un sopraluce apribile (posto al di sopra di una porzione in ferro);i RAI della sala d'attesa risultano verificati.
- la parete quotata sul progetto cm 385 risulta come rilevato dalla scrivente solo in parte in muratura (muratura ad altezza da terra cm 252 posate sopra delle porzioni in vetro fisso che proseguono sopra alla scala).
- il sopraluce è presente anche nei locali ufficio 1/2. Si segnala dall'analisi del progetto che nello stato di fatto autorizzato con CILA2019 questi locali ero destinati ad ambulatorio.
- Il ripristino della scala è stato realizzato con il supporto di una relazione statica allegata al progetto CILA 22.
- il muretto basso a funzione di parapetto della scala ha un altezza di cm 120 anziché 100 come invece segnalato.
- presente una porzione di vetrata fissa anche nella parete del disimpegno verso gli ex locali Ambulatorio.
- in loco si rileva un altezza locali di cm circa 350/351/352.

PIANTA PIANO INTERRATO:

Si rilevano leggere difformità alle quote rilevate per la distribuzione dei tavolati interni e di conseguenza una leggera difformità nella consistenza dell'unità.

- difformità anche nelle quote delle aperture finestre e porte di ingresso al piano interrato per entrambi i lati.
 - Si segnala che nell'ex locale degenza cani sono ancora presenti delle strutture fisse per il ricovero degli animali ad altezza 177 cm circa da pavimento.
 - alcune porte sono state posate a scomparsa anziché a battente (la luce è la medesima)
 - nell'ex locale AMBO DEGENZA è presente un controsoffitto ad altezza solaio cm 298
 - non è presente la porta a separazione dell'ex locale ambo degenza con il disimpegno e diversa è luce autorizzata 100/200 rilevata 090/215
 - lo sbarco della scala non risulta disimpegnato con un porta (autorizzata 070/210 in loco scasso di cm 083/217 circa);
 - l'ex locale degenza gatti presenta un controsoffitto a cm 298 da pavimento; presenta struttura fissa per il ricovero degli animali.
 - L 'autorizzato locale WC con accesso diretto dall'esterno (cavedio esterno comune)all'atto del sopralluogo non si sono ravvisati nessun apparecchi sanitario, a visto non rintracciabile alcuna predisposizione altezza locale cm 258 circa, porta a battente posata 080/210 a senso contrario. Dall'analisi della pratica CILA2019 (settembre , variante alla SCIA DEL 07.05.19 nel progetto il locale in questione senza la destinazione d'uso è stato trasformato in WC senza nessuno schema fognario.
 - antibagno con presenza di lavamani senza posa porta (luce 080/210) la porta andrà posata.
 - dovrà essere accertato la regolare altezza del parapetto della scala (minimo cm 110)
 - dovrà essere verificato l'impianto di scarico del Wc del piano interrato se conforme (sanitari)
 - altezza locali disimpegni 236/269- altezza locale WC 289 i.
 - altezza locali 267 ai controsoffitti a tratti gli stessi risultano divelti, altezza locali a solaio circa 287/298/258 nel locale WC a progetto
- NOTA PERITO= si segnala che il progetto CILA 2022 non riporta nessuna sezione, non possibile pertanto evidenziare eventuali difformità.

La sezione AA della CE 383/88 NON TAGLIA l' unità nella parte più bassa dei solai al piano seminterrato; si segnala sul punto una integrazione alla relazione statica.

-Nota perito= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, (regolarizzazioni con opere)) dovrà essere aggiornata, 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: € 3.500,00

Totali costi oneri/professionali € 4.500,00 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)

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 con accessori sub. 707/708:

scheda catastale presentata il 01.03.2022 registrata all' UTE di Lodi. Protocollo n. 3301. VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Nota perito:

Elaborato planimetrico del 14.12.2020 prot. 17934

FG.37 MAPP.460SUB.1

Bene comune non censibile VIA DEFENDENTE DA LODI n. 29

FG.37 MAPP.460SUB.2

Bene comune censibile Euro: 210,25 VIA DEFENDENTE DA LODI n. 29 Piano S1

Riferito limitatamente a: corpo unico

COERENZE AGGIORNATE COME DA PLANIMETRIA CATASTALE da nord in senso orario in corpo unico:

- 707=parti comuni, altra UIU sub. 24 per un tratto e vano scala condominiale, parti comuni, vano scala condominiale per un tratto altra UIU sub. 502.

-708= cavedio comune esterno aperto, altra UIU sub. 706, corridoio interno comune, vani condominiali, altra UIU sub. 502

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito di rilievo

eseguito, con la planimetria catastale si rileva quanto segue:

UNITA' IMMOBILIARE PT:

Si intendono riportate qui di seguito tutte le difformità già segnalate al punto 7.2; sulla planimetria si rileva un'altezza di cm 350 (sub. 707).

UNITA' IMMOBILIARE PS1:

Si intendono riportate qui di seguito tutte le difformità già segnalate al punto 7.2; sulla planimetria si rileva un'altezza PER L'INTERA UNITA' di cm 270 (sub. 708).

Regolarizzazione:

Unità Immobiliare

a seguito di regolarizzazione edilizia/ ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere al rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari; eventuale aggiornamento dell'elaborato planimetrico
Aggiornamento della visura in riferimento al sub. 2 (da verificare con l'amministrazione del condominio)

Costo professionista: € 1000,00.

Nota perito: le visure sono regolarmente intestate, sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile. In entrambe le visure dovranno essere verificati gli eventuali numeri civici se in abbinamento ad una lettera alfabetica come da documento in PE allegata

Riferito limitatamente a corpo unico.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già 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 nella documentazione allagata alle PE di attribuzione numero civico; in loco di fatto apposto accanto all'ingresso non si ravvisa nessun numero; tuttavia dalla documentazione pervenuta l'unità parrebbe identificata al civico 29. Per l'unità oggetto di relazione sono state rinvenute, delle certificazioni di conformità impianti allegate alle pratiche edilizie succedute nel tempo ed allagate.

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.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubica-

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
unità imm.re PT	mq.	64,0	100%	64,0
unità imm.re PS 1	mq.	78,0	50%	39,0
		142,0 mq. lordi		103,0 mq. commerciali

zione 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 Lodi (LO); Visura storico camerale aggiornata; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° SEMESTRE (2022) ; studio amministrativo condominiale: OMISSIS San Martino in S. (LO); -, Offerte Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità imm.re PT	A10	64,0	€ 1.400,00	€ 89.600,00
Unità imm.rePS1	C2	39,0	€ 1.400,00	€ 54.600,00
				€ 144.200,00

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	€ 144.200,00
Valore Lotto 001	€ 140.000,00A
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 7.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 5.500,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 127.500,00
Riduzione del valore per spese condominiali non versate nell'ultimo Biennio euro circa € 1.900,00arr –preventivo e consuntivo:	€ 125.600,00

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: 24.05.23

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
 - 1a) Visura camerale proprietà
 - 1b) Estinzione pignoramenti Tribunale di Lodi
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati -doc. all-
 - 2a) Copia Contratto d'affitto presente in copia nella CILA 2022
 - 3a) Relazione urbanistica
- 3) Richiesta/rilascio all'ufficio tecnico del comune di Lodi Convenzione (PE allegate a parte)
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
 - 4a) Copia atti di provenienza e trascrizioni
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 7) Estratto di mappa
- 7a) Planimetrie
- 8) Elaborato planimetrico
- 9) Visura catastale aggiornata + Visura sub.2

