
TRIBUNALE DI LODI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS RGE 78.22/OMISSIS
+
OMISSIS RGE 118.23+RGE 42.24/OMISSIS

N. Gen. Rep. 078/2022+118/2023+42/2024

Giudice Dott.ssa: Luisa Dalla Via
Custode Giudiziario: Avv.to F. Cortesini
569 del 12.05.2025 ore 13.50

ELABORATO PERITALE: aggiornamento del 16.05.25

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n. 107
C.F. LCCSFN72H43E648O- P.Iva 02666370963

con studio in Lodi VIA MAIOCCHI, 11 telefono: 03311745013
cellulare: 3476415553
telefono e fax: 03311745013
email: archstefania lucchini@libero.it

**Beni in Lodi (LO) Viale Liguria, n. 1A/1B
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

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

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

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

Posta al piano secondo e terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq 195,00 (1).

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

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a [REDACTED] CF. OMISSIS; ed alla OMISSIS nata a [REDACTED] CF. OMISSIS.

Descrizione:

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

Coerenze dell'appartamento in corpo unico come da atto di compravendita in contorno:

Piano secondo: mappale 227 da due lati, mappale 228, vano scala appartamento sub.7;

Piano terzo: appartamento sub.9, mappale 227 per due lati, vano scala;

Coerenze della cantina in corpo unico come da atto di compravendita in contorno:
corridoio cantine sub.1 da due alti, cantina sub. 5, mappale 227.

- A.1. Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare sita in Lodi (LO), Viale Liguria, al civico n. 1/A.
Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare sita in Lodi (LO), Viale Liguria, al civico n. 1/A.
Trattasi di Locale Box/Autorimessa facente parte del fabbricato residenziale.

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

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato [REDACTED] CF. OMISSIS; ed alla OMISSIS nata [REDACTED] CF. OMISSIS.

Descrizione:

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

- A.2. Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare sita in Lodi (LO), Viale Liguria, al civico n. 1/A.
Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare sita in Lodi (LO), Viale Liguria, al civico n. 1/A.
Trattasi di Locale Box/Autorimessa facente parte del fabbricato residenziale.

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

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato [REDACTED] CF. OMISSIS; ed alla OMISSIS nata a [REDACTED] CF. OMISSIS

Descrizione:

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

Coerenze dei due box/locale autorimessa in corpo unico come da atto di compravendita in contorno:

mapp. 130, box sub.12, cortile comune sub.1, mappale 21;

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

Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

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

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

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

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

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

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

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

Caratteristiche zona: periferico, residenziale (Quartiere San Bernardo)

Servizi della zona: discreti nella zona
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): strade urbane ed extraurbane

3. STATO DI POSSESSO:

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

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

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Riferito limitatamente a: corpo unico

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Dall'atto si evince: "E' pure compresa nella presente vendita la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio comprese le aree ai mappali 228 e 229, come risultante dalle tabelle annesse al Regolamento di Condominioche trovasi allegato all'atto in data 18 ottobre 2005 al Rep n. 16422/171350 Notaio OMISSIS sotto la lettera B".

In merito al tema dell'Edilizia Convenzionata, L.178/20 art. 1, comma 376-377.378 si segnala che sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di Lodi, dall'analisi degli atti di compravendita per i beni oggetto di relazione non si rilevano atti in cui si evince la realizzazione degli stessi in regime di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata agevolata o finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

In allegato Relazione urbanistica in riferimento alla variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Lodi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 22.10.13, pubblicata sul BURL- Serie Avvisi e Concorsi n.51 del 18.12.13:

L'immobile fa parte: degli ambiti urbani Consolidati. Tessuto aperto ad edifici isolati

su lotto a bassa densità Art.32-

Riferito limitatamente a: corpo unico

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca giudiziale: derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSIS contro OMISSIS (precedente proprietario)**; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08.05.2014 ai nn. 5832/975.
importo complessivo: € 300.000,00
a garanzia di un debito in linea capitale di originari: € 1.417.475,54
Riferito limitatamente a: corpo unico

Dalla documentazione in atti:

(con atto di scissione parziale del 16.01.2018 OMISSIS è subentrata a OMISSIS, successivamente in data 05.08.22 OMISSIS ha acquistato da OMISSIS i crediti a sofferenza)

Iscrizione ipoteca giudiziale: derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18.01.2022 ai nn. 417/75.
importo capitale: € 108.610,00
importo ipoteca: € 130.000,00
Riferito limitatamente a: quota di 1/2 beni oggetto di relazione

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di, **OMISSIS contro OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 11.04.2022 al n. 971/2022; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 05.05.2022 ai nn. 7661/5074.
Riferito limitatamente a: quota di 1/2 beni oggetto di relazione RGE 78/22
Con provvedimento del 13.02.2025 la GE dispone: “

che il creditore procedente proceda all'aggiornamento della sezione D con integrazione di rettifica della rispettiva nota di trascrizione, con riguardo alla proporzionale quota di comproprietà delle aree urbane, identificate catastalmente agli autonomi mappali n. 228/229

Nota perito:

Rettifica nota: del 17.04.2025 ai nn. 6536/4339: “

si comprende la proporzionale quota di comproprietà delle aree urbane del fg. 64 agli autonomi mappali 228/229 costituenti parti comune dell'edificio come risulta dalle tabelle annesse al regolamento condominiale allegato all'atto di prov. del 18.10.2005 rep. 16422/171350”.

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di, **OMISSIS contro OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 20.06.23 al n. 1524/23; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 11.07.23 ai nn. 11839/7952

Riferito limitatamente a: quota di 1/2 beni oggetto di relazione RGE 118/23.

Con provvedimento del 13.02.2025 la GE dispone: “

che il creditore procedente proceda all'aggiornamento della sezione D con integrazione di rettifica della rispettiva nota di trascrizione, con riguardo alla proporzionale quota di comproprietà delle aree urbane, identificate catastalmente agli autonomi mappali n. 228/229

Nota perito:

Rettifica nota: del 13.05.2025 ai nn. 7960/5291: “

si comprende la proporzionale quota di comproprietà delle aree urbane del fg. 64 agli autonomi mappali 228/229 costituenti parti comune dell'edificio come risulta dalle tabelle annesse al regolamento condominiale allegato all'atto di prov. del 18.10.2005 rep. 16422/171350”.

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di, **OMISSIS contro OMISSIS ed il OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 17.02.2024 al n. 455/24; trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Lodi in data 05.04.2024 ai nn. 5568/3968.

Riferito limitatamente a: quota di 1/2 ciascuno sui beni mappale 228/229 del fg.64 RGE 42/24

Dalla Sezione D: Si precisa quanto segue:

il presente pignoramento ad integrazione del precedente trascritto in data 11.07.2023 ai nn. 11839/7952 si intende pignorare la quota di proprietà delle parti comuni dei beni imm.li come descritti nella sezione B.

Nota perito: le quote attribuite ai debitori eseguiti per i mappali 228/229 risultano errate.

4.1.1. Altre trascrizioni: Nessuna

4.1.2. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

Altri oneri:

Atto di intervento: a favore di OMISSIS contro il OMISSIS depositato in atti in data 25.11.22, per un credito di € 1.487.332,29.

Riferito limitatamente a: quota di 1/2 OMISSIS

Atto di intervento: per costituzione di nuovo creditore quale OMISSIS depositato in atti in data 20.03.2023

Riferito limitatamente a: corpo unico

N.2 Atto di intervento : per ricorso di intervento da parte dell' OMISSIS contro il OMISSIS depositati in atti.

Riferito limitatamente a: quota di 1/2 OMISSIS

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:* non riscontrata

PREMESSA:

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

Unità immobiliare :

- leggere difformità nella quote rilevate e di conseguenza difformità nella consistenza dell'unità.

- si segnala un diametro maggiore nel taglio della scala, dimensione autorizzata diametro 160 cm dimensione rilevata cm 170 c.

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

- si segnalano difformità al piano 3, nella porzione del sottotetto composto dalla camera e dal locale bagno.

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

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

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

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

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

- si necessita la correzione delle tabelline RAI e tabellina della dimostrazione Altezza Media Ponderale.

- la questione sopra segnalata in riferimento alle difformità delle altezze è attribuita

anche al locale bagno e disimpegno parte del piano sottotetto.

Locale cantina:

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

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

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

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

Nota perito: a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere eventualmente se necessaria rinnovata la richiesta/rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutta la documentazione occorrente.

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato.

Costo oblazione: 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi o dagli uffici comunali o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 4.000,00

Totali costi oneri/professionali € 5.000,00 circa

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito= per le regolarizzazioni da effettuare si segnala: LEGGE 24 luglio 2024, n. 105 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124) (GU Serie Generale n.175 del 27-07-2024)

NOTE: Entrata in vigore del provvedimento: 28/07/2024.

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

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

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

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile con i relativi accessi essendo gli stessi oggetto di difformità come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive, dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnica amministrativa/catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante della stessa)

Nota perito:

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi/ripristini potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria con l'iter istruttorio.

Per le difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale (costi pro/quota o a corpo già considerati nella proposta del valore di cessione);

Si segnala che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni sopra menzionate (nulla escluso compresi oneri, oblazioni ed eventuali costi di costruzioni a conguaglio)

sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.
Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. Conformità catastale: non riscontrata

Nota:

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

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

Riferito limitatamente a: sub.8/10/11

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

BCNC mappale 224 sub.1

BCNC mappale 226

Aree Urbane al mappale 228/229

Unità immobiliare:

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

Cantina:

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

Locale box/Autorimessa subb10/11:

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

Regolarizzazione:

Unità Immobiliare e box

a seguito di regolarizzazione edilizia/o se del caso ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari.

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

Costo professionista: € 1000,00.

Riferito limitatamente a sub.8

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

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni

tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Denominazione Condominio: Condominio OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione immobile 23/24alloggio:	€ 1.448,74
Spese ordinarie annue di gestione immobile 23/24boxes:	€ 206,94

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da prospetto inviato preventivo 23/24	€ 64,30+€ 23,31

Dotazioni condominiali:

Millesimi di comproprietà:

ALLOGGIO MILL 114,060/1000

BOX1/2 MILL. 14,470/1000

Regolamento condominiale:

acquisito ed allegato

Cause in corso: cause in corso per il recupero dei crediti

non a conoscenza

Dal preventivo 23/24 in calce al prospetto si evince: “

Al preventivo già in vostro possesso è stata aggiunta la voce della verniciatura inferriata/carraio

Dal verbale di assemblea del 10.10.23 si vedano le delibere votate e relative spese :

-approvazione esercizio CPI

-delibera lavori di verniciatura

- varie ed eventuali

Nota perito:

si precisa che con mail del 23.04.2025 (doc. all.) l'amministrazione condominiale riferisce che non si è ancora chiuso il bilancio 24/25 e non è ancora stato predisposto il bilancio preventivo 2025, pertanto si attesta quanto sopra segnalato.

Le spese ordinarie dell'anno 2024/2025 sono state regolarmente pagate .

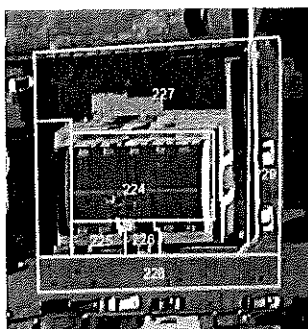
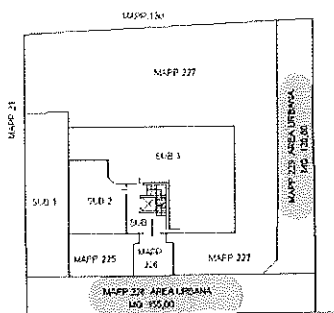
Non risulta pagata la rata straordinaria dei citofoni con scadenza 20/12/2024 di €. 521.42.

Nota perito:

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.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Nota perito= dall'atto di compravendita si evince: “ *E' pure compresa nella presente vendita la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio comprese le aree ai mappali 228 e 229, come risultante dalle tabelle annesse al Regolamento di Condominioche trovasi allegato all'atto in data 18 ottobre 2005 al Rep n. 16422/171350 Notaio OMISSIS sotto la lettera B".* (atto acquisito dal perito dal quale si evince: - parti comuni individuate nel NCEU al fg. 64 part. 226/228/229/224 sub. 1)
(subb. 226/ e 224/1 quali BCNC)



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

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

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

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

Proprietari dal 22.02.2015 ad oggi.

Riferito limitatamente a: corpo unico

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

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

Riferito limitatamente a: corpo unico

OMISSIS i beni sono pervenuti con atto di compravendita dalla OMISSIS a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Lodi) redatto in data 22.12.2005 al Rep. n. 26815/ Racc. 44794; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 30.12.2005 ai nn.ri 29405/15454

Proprietario dal 22.12.2005 al 22.02.2015.

Nota perito= si segnala che l'atto riporta la collocazione del fabbricato al civico n. 3 di Viale Liguria.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Generalità delle Parti:

OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF=OMISSIS

OMISSIS con sede in [REDACTED] CF=OMISSIS

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedentemente alla OMISSIS, i beni sono pervenuti dal OMISSIS con atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Lodi) redatto in data 08.09.2003 al Rep. n. 40741; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 18.09.2003 ai nn.ri 18424/10442.

Proprietaria dal 08.09.2003 al 22.12.2005

Riferito limitatamente a: fg. 64 mappale 149/1-2 (immobili soppressi hanno generato le unità oggetto di procedura) –

Antecedentemente al OMISSIS i beni sono pervenuti dalla OMISSIS con atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Lodi) redatto in data 05.05.1971 al Rep. n. 40741; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 17.06.1971 ai nn.ri 3718/2704.

Proprietaria dal 05.09.71 al 08.09.2023

Riferito limitatamente a: precedenti identificativi catastali

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita si evince:

*" che per i beni in contratto è stata presentata al Comune di Lodi :
-DIA protocollata in data 10.12.2003 n. 40959
-DIA del 02.08.2004 n. 27117 e relativa variante del 26.05.2005 n. 26223*

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

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

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

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda DIA
 - Allegati documentali
 - Fine lavori e Certificato di collaudo finale protocollato in data 27.02.2004 prot. n. 7500
- Riferito limitatamente a: corpo unico

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

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

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda di autorizzazione
 - Allegati documentali ed elaborati grafici
 - Richiesta di annullamento pratica edilizia del 27.11.2003 al protocollo n. 39572
- Riferito limitatamente a: corpo unico

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

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

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda DIA
 - Allegati documentali ed elaborati grafici
 - Verbale di collaudo statico
- Riferito limitatamente a: corpo unico

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

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

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda
 - Allegati documentali ed elaborati grafici
 - Verbale di collaudo statico
- Riferito limitatamente a: corpo unico

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

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

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda DIA
 - Allegati documentali ed elaborati grafici
 - Fine lavori e certificato di collaudo finale
- Riferito limitatamente a: corpo unico

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

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

- Allegata Documentazione, certificazioni di conformità ed accatastamento

Rilascio abitabilità/agibilità parziale del 26.09.2007 n. 3639

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

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

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

Trattasi di unità immobiliare con accessori facente parte di un fabbricato residenziale.
Attualmente l'unità è composta da tre locali con cucina, due servizi ed accessori.
All'unità, al piano interrato, è abbinato un locale cantina.
Posta al piano secondo e terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq 195,00.
(alloggio 114,00 mq circa+82,00 mq circa di terrazzi)

Identificato al catasto fabbricati:

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

Descrizione:

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

Coerenze dell'appartamento in corpo unico come da atto di compravendita in contorno:

Piano secondo: mappale 227 da due lati, mappale 228, vano scala appartamento sub.7;

Piano terzo: appartamento sub.9, mappale 227 per due lati, vano scala;

Coerenze della cantina in corpo unico come da atto di compravendita in contorno:

corridoio cantine sub.1 da due alti, cantina sub. 5, mappale 227.

L'alloggio è parte di un fabbricato di recente realizzazione, lo stesso è composto da tre piani fuori terra ed un piano sottotetto (residenziale) la cantina insieme agli accessori Box sono collocati al piano interrato, questo accessibile anche dalla pubblica Via per mezzo di un cancello automatizzato con al seguito un corsello box.

Certificazioni di conformità impianti (ove presenti allegate alle PE).

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare P2/P3	Sup. reale lorda	114,00	1,00	2250,00
Balconi	Sup. reale lorda	82,00	0,30/0/10	
	Sup. Reale Lorda	196,00	Mq	
		195,00a	equivalenti	144,00a
Cantina	A corpo	A corpo	A corpo	

Conteggio Balcone: Tabelle Agenzia delle Entrate

Caratteristiche descrittive: LOCALE CANTINA PIANO TERRA

Pavimento: materiale: ceramica
Pareti: materiale: blocchetti e cls
Porta: tipologia: lamiera con apertura soprastante senza protezione
Accessori: tipologia: punto luce e presa di corrente
Solaio: tipologia: predalles
Note:

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ IMMOBILIARE
(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: continue in c.a. a trave rovesciata e magrone strutturale
Strutture verticali: materiale: C.A.
Travi: materiale: C.A.
Solai: tipologia: in latero cemento per i piani intermedi.

<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: struttura portante in legno con travi lamellari .
<i>Scale:</i>	tipologia: condominiali
<i>Balconi:</i>	tipologia: presente
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: presente in fregio alla pubblica Via con pulsantiera citofoni
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia o singola anta, a battente, materiale: legno con doppio vetro; zanzariere, da verificare se da mantenere. Tapparelle in pvc elettrificate
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: presenti a battente/scomparsa, materiale: legno.
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non visionato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: tinteggiate
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati;
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: posato rivestimento a terra sul balcone; parapetto in ferro e vetro
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimento in ceramica posata in diagonale , fugata; parquet nelle camere.
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>Bagno1</u> : presenza attacco lavatrice, presente rivestimento disposto su 4 lati ad altezza cm 145 c. Nella porzione della doccia il rivestimento è ad altezza cm 225c. <u>Bagno2</u> : presente rivestimento disposto su 4 lati ad altezza cm 145 c. Nella porzione della doccia il rivestimento è ad altezza cm 225c. <u>Cucina:</u> rivestimento sul lato cottura + due risvolti posato fra il top ed i pensili. Presente foro per il collegamento della cappa della cucina a gas <u>L'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata alle attuali normative.</u>
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente, blindata .
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: a doppia rampa condominiale
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti senza certificazioni di conformità in aggiornamento rispetto a quelle allegata alle PE;
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: presente condominiale
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente video cit.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: presente
<i>Gas:</i>	tipologia: presente, impianto non verificato.
<i>Termico:</i>	tipologia: presente radiatori, bianchi in ghisa
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente, lavatrice posata nel bagno.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: condominiale
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i>Ape/Ace:</i>	tipologia: non presente i beni oggetto di stima non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE) Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di <i>procedura esecutiva singola</i> , non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.1

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

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

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

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

Identificato al catasto fabbricati:

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

Descrizione:

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

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale box/autorimessa	A corpo	A corpo		

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.2

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

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

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

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

Identificato al catasto fabbricati:

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

Descrizione:

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

Coerenze dei due box/locale autorimessa in corpo unico come da atto di compravendita in contorno:
mapp. 130, box sub.12, cortile comune sub.1, mappale 21;

Caratteristiche descrittive: LOCALE BOX/ AUTORIMESSA

<i>Pavimento:</i>	materiale:	battuto di cemento
<i>Pareti:</i>	materiale:	blocchetti e cls
<i>Porta:</i>	tipologia:	basculante in lamiera elettrificata
<i>Accessori:</i>	tipologia:	punto luce e presa di corrente
<i>Solaio:</i>	tipologia:	predalles
<i>Note:</i>		l' elettrificazione della basculante è disattivata nel sub.11. Presente punto acqua nel sub. 10

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. 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/i, 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 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 conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

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'appartamento/unità imm.re 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.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente ; gli accessori sono stati valutati a corpo.

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/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.

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

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene che l'unità immobiliare con i relativi accessori, siano da considerarsi un unico lotto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Lodi-Capiago Intimiano (CO), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato 2023; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2023 (1° sem.); studio amministrativo Condominiale OMISSIS-; pubblicazioni 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. Comparabili

PREMESSA GENERALE:

fonte: Web del maggio 2025

i prezzi immobiliari a Lodi, e in particolare in Viale Liguria, oscillano tra i 95.000,00€ e 279.000,00€ per gli appartamenti. E' importante ricordare che i prezzi possono variare in base a diversi fattori, come la tipologia dell'immobile, le condizioni interne ed estraneo presenza, la presenza di garage o posto auto, e le caratteristiche della zona.

Prezzi e Quotazioni Immobiliari nel comune di Lodi: Immobili in Viale Liguria

Tipo fonte: immobiliare.it

Periodo: aprile 2025

Zona: Periferica - quartiere San Bernardo

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: =

Stato conservativo: normale: =

Valore di mercato medio (€/mq): 1.767,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 2.017,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: maggio 2025
Fonte di informazione: <https://www.trovacasa.it/annuncio-lo-tc-44229-65130371>
Tipologia: tre locali +2 bagni Viale Liguria, 21
STATO: LIBERO
Mq.: 130 COMM.
Piano: 3
Box e cantina presenti.
CLASSE E.=non disponibile
RICHIESTA € 265.000,00
2.030,00 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: maggio 2025
Fonte di informazione: <https://www.trovacasa.it/annuncio-lo-tc-3427-65724536>
Tipologia: tre locali +2 bagni Viale Liguria, 21
STATO: buone
Mq.: 105 COMM.
Piano: 2
Box e cantina presenti.
CLASSE E.=non esposta
RICHIESTA € 279.000,00
€ 2.650,00 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: maggio 2025
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annuncio-116400781>
Tipologia: tre locali +2 bagni Viale Liguria, 21
STATO: buone
Mq.: 105 COMM.
Piano: 3
Box e cantina presenti.
CLASSE E.=non esposta
RICHIESTA € 279.000,00
€ 2.500,00 €/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data rilevazione: stipula atto giugno 2023
Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>
Tipologia: A2- Viale Italia,9
Mq. 147,00
Piano: non esposto
Box: non presente
Prezzo in atto € 309.000,00
€ 2.100,00 €/mq

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda)** pari a circa **€/mq 2250,00**

2.250,00 €/mq

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori.	195,00	€ 324.000,00	€ 324.000,00
A.1 Locale box	A corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00
A.2 Locale box	A corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Totali:		€ 354.000,00	€ 354.000,00 € 354.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 50.000,00a

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00a

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

Nessuno

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 304.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 298.000,00

Lodi, 16.05.2025

Il Perito:
Arch. Stefania Lucchini

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

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento.

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Certificati anagrafici: storico di residenza, stato civile, estratto per atto di matrimonio
- 2) Richiesta /rilascio agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione/allegata attestazione negativa
- 3) Richiesta/rilascio accesso atti all'ufficio Tecnico del comune di Lodi (MI). P.E. allegate
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 5) Richiesta/Rilascio: Copia atto Regolamento di Condominio (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 1) Aggiornamento ispezioni ipotecarie 2025 (e copia accettazione tacita eredità).
- 2) Posizione condominiale: aggiornata
- 3) Estratto di mappa
- 4) Elaborato planimetrico: presente
- 5) Visure storiche aggiornate
- 6) Planimetria 3
- 7) APE non presente