

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **239/2023**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI
Custode Giudiziario: Avv. Silvia ALLAIS

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18
C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10
telefono 037191921
cellulare:3393688267
fax 037191921
e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it

Giudice: Dr.ssa GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario: Avv. SILVIA ALLAIS
Perito: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

1 di 11



Beni immobili siti in VALERA FRATTA (LO)
Via John e Robert Kennedy n.20
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Valera Fratta (LO) Via J. e R. Kennedy n.20.

È composto da un locale, bagno, ripostiglio e balcone al piano secondo, e da due locali non abitabili al piano terzo sottotetto, collegati tramite scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 112** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Foglio 7 mappale 282 subalterno 703- Categoria: A/3 - Classe: 6 - Consistenza: 4 vani -Superficie catastale totale: 73 mq -Totale escluse aree scoperte: 71 mq - Rendita: Euro 177.66 – VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 20 Piano 2-3

Coerenze appartamento:

Nord-ovest: altra unità, pianerottolo e vano scala comune.

Nord-est: sottostante cortile comune con al di là la Via J. e R. Kennedy;

Sud-est: altra unità immobiliare;

Sud-ovest: sottostante cortile comune

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/04/2014 Pratica n. LO0015829 in atti dal 30/04/2014 (n.2751.1/2014).

- A.1 Vano autorimessa** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Valera Fratta (LO) Via J. e R. Kennedy n.20.

È posto al piano primo terreno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq_27**

Intestazione:

***- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Foglio 7 mappale 282 sub 704 - Categoria: C/6 - Classe: 6 - Consistenza: 24 mq – Superficie catastale totale: 29 mq - Rendita: Euro 63,21 - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 20 Piano T

Coerenze:

Nord-ovest: sub.11, vano scala comune sub.4 e cortile comune al sub.2;

Nord-est: cortile comune al sub.2;

Sud-est: autorimessa sub.19 e unità al sub.27;

Sud-ovest: area libera al sub.12.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla variazione del 06/07/2007 Pratica n. LO0053104 in atti dal 06/07/2007 per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOM (n.2762.1/2007)

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale, periferica, con buona disponibilità di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale e agricola.



Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (m 240), biblioteca (m 240), banca (m 650), centro sportivo (m 600), farmacia (m 600), municipio (650 m), palestra (m.220) negozi al dettaglio (nelle vicinanze), scuola primaria (m 350), supermercato (m 450), Ufficio Postale (m 650)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi: Sant'Angelo Lodigiano (km 6), Landriano (9 km), Lodi (16 km), Melegnano (16 km), Pavia (25 km).

Collegamenti pubblici: Fermata autobus S111 m 130, Casello A1 km 12

2. STATO DI POSSESSO

Occupato da *** senza titolo.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1 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:** nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni

4.2.1.1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo– a favore di *** contro ***Proprietà ½ e *** Proprietà ½ con atto Notaio *** in data 17/06/2013 n.105728/23509 di repertorio, iscritta a Lodi il 12/07/2013 ai nn.9840/1731

Capitale: € 128'000,00

Totale: € 256'000,00

Durata: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** contro ***con atto Giudiziario Tribunale di Lodi in data 14/12/2023 n.3823 di repertorio, trascritto a Lodi il 23/01/2024 ai nn.1122/796

Nota: Nel quadro D della citata formalità si precisa:

*la ***quale sua mandataria con rappresentanza ha notificato in data 14.10.2023 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 125.875,68 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento. Viene notificato a ****

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Difformità riscontrate:

- a. È stata modificata la distribuzione interna della porzione abitabile (2° piano);
- b. Il bagno non è disimpegnato dalla cucina;
- c. È stata sostituita la scala a chiocciola che portava al piano sottotetto non abitabile con altra a doppia rampa in ferro e marmo;
- d. I locali sottotetto sono adibiti a camere da letto pur non essendo abitabili (una delle camere da letto è stata oggetto di pratica edilizia PE23/2009 per opere interne tra le quali l'utilizzo di un locale come abitabile ma il lucernario non è stato eseguito conforme a quanto dichiarato, la pratica non sembra completa e in alcuni punti appare contraddittoria né è stata chiesta l'abitabilità per il predetto locale)



- e. È stata realizzata una porta di comunicazione per accedere al lastrico solare condominiale dove precedentemente era posizionata una finestra.

Sanabili mediante

- a. Le modifiche apportate all'interno dell'abitazione non sono sanabili perché non permettono il rispetto dei rapporti aereoilluminanti. Occorre pertanto effettuare la rimessa in pristino secondo il progetto rappresentato nell'ultima pratica rilevata in Comune (Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. protocollata il 03/09/2009 con n.2740) o altra soluzione altrettanto idonea
- b. Va reinstallata la scala a chiocciola, prevista a suo tempo per contrastare l'uso improprio del sottotetto;
- c. Va cessato l'uso del sottotetto come abitazione;
- d. Va tolta la porta di collegamento con lastrico solare comune e reinstallata la finestra come da progetto

Costi di regolarizzazione stimati

Descrizione	u.m.	quant.	costo unitario	Costo stimato
Ridistribuzione interna secondo DIA 2740/09, rimozione della porta di collegamento con il lastrico solare e posa di finestra come da progetto rimozione scala attuale e smaltimento in discarica dei materiali di risulta	mq	53,00	600,00	€ 31.800,00
Installazione di nuova scala a chiocciola	cad	1,00	2.000,00	€ 2.000,00
				€ 33.800,00
	IVA	0,22	33.800,00	€ 7.436,00
TOTALE				€ 41.236,00

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità rispetto allo stato attuale (fatta eccezione per la porta che aggetta sul lastrico solare comune che però non incide sul classamento catastale) ma con le opere di rimessa in pristino andrà aggiornata anche la posizione catastale.

Si indicano di seguito i costi stimati per la futura regolarizzazione.

Descrizione	Importo unitario	Numero	Onorario	Totali
Planimetrie UIU				
Attività istruttorie e complementari	€ 52,00	1	€ 52,00	
Rilievo sopralluogo singola UIU categorie gruppo A e B fino a 100 mq di sup. catastale	€ 270,00	1	€ 270,00	
			€ 322,00	€ 322,00



Classamento e attività estimali				
UIU categoria A-B-C cadauna	€ 120,00	1	€ 120,00	
			€ 120,00	€ 120,00
Compilazione documenti tecnici DOCFA				
Prima UIU o BCNC	€ 120,00	1	€ 120,00	
			€ 120,00	€ 120,00
Totale onorari				€ 562,00
Spese e Tasse catastali				
Visure e ispezioni - forfetarie	€ 50,00	1	€ 50,00	
Tassa DOCFA categorie A - B - C	€ 50,00	1	€ 50,00	
			€ 100,00	€ 100,00
Totale				€ 662,00
Cassa di Previdenza	€ 662,00	5%	€ 33,10	
IVA su onorari, spese, tasse e Cassa	€ 695,10	22%	€ 152,92	€ 186,02
Complessivamente per pratica catastale comprensivo di Cassa e IVA				€ 848,02

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali:

Appartamento	267 millesimi
Vano autorimessa	10,40 millesimi
Consuntivo 16/12/22-15/12/2023	€ 1.211,61
Preventivo 16/12/22 al 15/12/2023; non pervenuto. Si considerano gli importi del consuntivo	€ 1.211,61
Spese medie gestione	€ 1.200,00
Insoluto complessivo spese ordinarie al 05/02/2024	€ 1.211,61

Note:

I dati sopra esposti sono quelli forniti dall'Amministratore Condominiale in carica al 02/05/2024.

5.2 Il servizio di verifica dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), dal sito del CENED - Regione Lombardia, non è disponibile e pertanto non è possibile verificare l'esistenza o meno del Certificato.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, 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 procedura esecutiva singola, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.

5.3 L'accesso al lastrico solare dal sottotetto dell'appartamento, crea una situazione di pericolo per i suoi abitanti dovuto alla presenza di una botola che collega il piano secondo al lastrico, priva di alcun tipo di protezione. Non è stata reperita l'autorizzazione condominiale all'apertura della porta.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 17/10/2017 ad oggi:

*** fiduciario dal 17/10/2017 in forza di *atto istitutivo di TRUST* in data 17/10/2017 n.20/17 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 13/11/2017 ai nn.19287/11981.

Note: *con il citato atto si è conferita nel TRUST la proprietà dei beni pignorati, così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà: ****

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. Dal 17/10/2017 al 17/10/2017:

*** proprietaria per l'intero dal 17/10/2017 in forza di **atto cessione di diritti reali a titolo oneroso** in pari data n.19/16 di repertorio Notaio ***, trascritta a Lodi il 02/11/2017 ai nn.18638/11565.

Note: *con il citato atto si è trasferita la proprietà della quota di 1/2 dei beni pignorati, così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:*

****proprietario per la quota di 1/2;*

6.2.2. Dal 17/06/2013 al 17/10/2017:

*** per la quota di 1/2 e

***per la quota di 1/2

per l'intero proprietari dal 17/06/2013 in forza di atto in autentica in data 17/06/2013 n.105727/23508 repertorio in autentica Notaio ***, trascritta a Lodi il 12/07/2013 ai nn.9839/6544.

Nota: *con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni pignorati così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:*

6.2.3. Dal 16/07/1999 al 17/06/2013:

per l'intero proprietari dal 16/07/1999 in forza di atto in data 16/07/1999 n.34093 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 21/07/1999 ai nn.10365/6813.

Nota: *con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni pignorati così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:*

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. 33/97: per nuova edificazione di n. 8 alloggi, intestata a ***

La domanda è stata protocollata in data 08/11/1997 al n. 2918 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 26/03/1998 col n. 33/97 di pratica.

7.2 P.E. 22/98: per spostamento dei due blocchi con i corpi scale in variante alla C.E. 33/97, intestata a ***

La domanda è stata protocollata in data 23/11/1998 n. 2789 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 25/02/1999 col n. 22/98 di pratica.

7.3 P.E. 23/2009 per la realizzazione di una nuova scala a chiocciola tra il piano secondo e il piano sottotetto, oltre all'apertura di n. 2 lucernari e chiusura di quelli vecchi al piano sottotetto, demolizione e ricostruzione di tavolati interni al piano terra, secondo e sottotetto, intestata a ***.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata in data 03/09/2009 con n.2740

7.4 Agibilità: la domanda è stata protocollata in data 16/06/2004 n. 1984 ma il provvedimento non risulta rilasciato.



Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Valera Fratta (LO) Via J. e R. Kennedy n.20.

È composto da composto da un locale, bagno, ripostiglio e balcone al piano secondo, e da due locali non abitabili al piano terzo sottotetto, collegati tramite scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 112** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Foglio 7 mappale 282 subalterno 703- Categoria: A/3 - Classe: 6 - Consistenza: 4 vani -Superficie catastale totale: 73 mq -Totale escluse aree scoperte: 71 mq - Rendita: Euro 177.66 – VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 20 Piano 2-3

Coerenze appartamento:

Nord-ovest: altra unità, pianerottolo e vano scala comune.

Nord-est: sottostante cortile comune con al di là la Via J. e R. Kennedy;

Sud-est: altra unità immobiliare;

Sud-ovest: sottostante cortile comune

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/04/2014 Pratica n. LO0015829 in atti dal 30/04/2014 (n.2751.1/2014).

L'immobile è stato edificato negli anni 1997-1998.

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 m circa

SUPERFICI

(comprehensive del vano autorimessa descritto al punto A.1)

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiungimento	Valore equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	52,90	1,00	52,90
Superficie balconi	Sup. reale lorda	6,30	0,33	2,08
Superficie mansarda (2)	Sup. reale lorda	52,90	0,40	21,16
Superficie garage	Sup. reale lorda	26,60	0,50	13,30
Totale		138,70		89,44

Nota:

La superficie equivalente è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Caratteristiche descrittive:

COMPONENTI STRUTTURE

Fondazioni

Fondazioni continue in c.a. sotto le mura portanti e i pilastri (da collaudo Cementi Armati)

Muri

In c.a. per i vani scale (da collaudo Cementi Armati)

Murature con blocchi portanti di spesso re 30 cm (da collaudo Cementi Armati)

Strutture portanti verticali

Pilastri: in c.a. (da collaudo Cementi Armati)



<i>Strutture orizzontali</i>	Travi: in c.a. in spesso re di solaio o ribassate (da collaudo Cementi Armati) Solai: lastre prefabbricate (predalles) h=24 cm con alleggerimento e getto integrativo in c.l.s.per il primo solaio – a travetti prefabbricati con alleggerimento in laterizio e getto integrativo in c.l.s., h=24 cm per il secondo, terzo solaio e solaio di copertura. (da collaudo Cementi Armati) Rampe scale. sbalzi di gronde, balconi e parapetti in c.a. . (da collaudo Cementi Armati)
<i>Tetto</i>	Tipologia: a doppia falda
<i>Facciate</i>	Tinteggiate Condizioni: scarse
<u>COMPONENTI EDILIZIE</u>	
<i>Parti comuni</i>	Atrio: piastrelle in cemento Pareti: tinteggiate
<i>Ingresso da strada</i>	Tipologia: cancelletto pedonale Materiale: metallo Condizioni: discrete
<i>Scala parti comuni</i>	Materiale: manufatti in cemento Zoccolini: manufatti in cemento Ringhiera: ferro verniciato con corrimano in legno Pianerottolo piastrelle in cemento Condizioni: buone
<i>Ingresso abitazione</i>	Tipologia: porta a battente Materiale: blindata Condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Materiale: legno tamburato Tipologia: a battente Condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: due ante a battente Materiale: legno e vetro camera; Condizioni: sufficienti Zanzariere: presenti Protezioni esterne: tapparelle Materiale: PVC Condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno Tipologia: piastrelle Altezza: 2,70 m
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: zona giorno, zona notte e bagno Materiale: gres porcellanato Zoccolini: gres porcellanato Ubicazione: bagno Materiale: gres porcellanato
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Ascensore</i>	Assente
<i>Gas (impianto):</i>	Presente Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: Autonomo Corpi scaldanti: termosifoni in ghisa Alimentazione: metano Conformità: da verificare
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Presente



<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v sotto traccia con differenziale Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio
<i>Fotovoltaico</i>	Presente sul tetto sul lato sud-ovest. Nota: non è stato reperita l'autorizzazione del Condominio all'installazione (necessaria in quanto parte comune)

Accessori

A.1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Valera Fratta (LO) Via J. e R. Kennedy n.20.

È posto al piano primo terreno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq_27**

Intestazione:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Foglio 7 mappale 282 sub 704 - Categoria: C/6 - Classe: 6 - Consistenza: 24 mq – Superficie catastale totale: 29 mq - Rendita: Euro 63,21 - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 20 Piano T

Coerenze:

Nord-ovest: sub.11, vano scala comune sub.4 e cortile comune al sub.2;

Nord-est: cortile comune al sub.2;

Sud-est: autorimessa sub.19 e unità al sub.27;

Sud-ovest: area libera al sub.12.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla variazione del 06/07/2007 Pratica n. LO0053104 in atti dal 06/07/2007 per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOM (n.2762.1/2007)

L'immobile è stato edificato negli anni 1997-1998.

Il vano autorimessa ha un'altezza interna di 2,15 m circa.

SUPERFICIE

Descritta in corpo con l'unità principale (unità A).

Caratteristiche descrittive:

<i>Infissi:</i>	Tipologia: basculante comando Materiale: lamiera Comando: manuale Condizioni:
<i>Pavimento:</i>	Tipologia e materiale: piastrelle monocottura Condizioni: sufficienti
<i>Pareti:</i>	Tipologia: blocchi di cemento a vista Condizioni: discrete (per quanto visibile)
<i>Soffitto</i>	Lastre predalles



Impianti: Elettrico: 220 V per luce con interruttore
Acqua: un punto di presa con lavandino in fondo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Lo condizione degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, in data 30/04/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 02/05/2024 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. *stima comparativa pluriparametrica MCA (Market Comparison Approach)*.

L'analisi ha coperto un arco temporale di trentuno mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 4,4096% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dal sito internet *Immobiliare.it* nell'intervallo ottobre 2021 – aprile 2024

Per il periodo considerato sono stati reperite sette compravendite delle quali tre aventi per oggetto *beni comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del 2,06% < 5. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia.

La presente relazione di stima risulta è conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del Comune di Valera Fratta;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Piattaforma telematica *Comparabilitalia.it* per la ricerca dei beni comparabili;
 - Sito internet *Immobiliare.it* per l'individuazione dell'andamento del mercato immobiliare nel tempo.
 - Atti di acquisto dei ben comparabili riepilogati nella Tabella che segue

Comparabile C	Comparabile E	Comparabile F
trasc NP 5529/2022	trasc NP 12410/2021	trasc NP 5317/2022
Via Vittorio Emanuele, 22	Via F.S. Cabrini, 9	Via F.S. Cabrini, 9
53.000,00	135.000,00	127.000,00
05/05/2022	11/10/2021	28/04/2022

- Sito internet CRESME per la determinazione dei costi di rimessa in pristino finalizzati alla eliminazione degli abusi edilizi riscontrati;
- Indagine su siti internet per il costo della scala a chiocciola (<https://www.sca-lekit.it/catalogo-scale/scale-a-chiocciola/minnesota-scala-a-chiocciola.html>);
- Determinazione dell'Agenzia delle Entrate 29/09/2009 – Allegato

8.3 Valutazione corpi

A. Appartamento con vano autorimessa

Stima pluriparametrica MCA: Cfr. scheda di valutazione allegata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	Valore complessivo
Superficie principale	52,90	€ 1.375,24	€ 72.750,14
Superficie balconi	2,08	€ 1.375,24	€ 2.859,12
Superficie mansarda (2)	21,16	€ 1.375,24	€ 29.100,06



Superficie garage	13,30	€ 1.375,24	€ 18.290,68
Totali	89,44		€ 123.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento con vano autorimessa	138,70	€ 123.000,00	100%	€ 123.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1	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	- € 18.450,00
8.4.2	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 42.084,00
8.4.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
8.4.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 62.466,00
---	--------------------

Relazione lotto 001 creata in data 03/05/2024

Il perito
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

