
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 156/2023

LOTTO unico

Giudice **Dr. Maria Teresa Latella**

Custode Giudiziario **Rag. Andrea Coli**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Patrizio Rocca
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 216
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 20
C.F. RCCPRZ60H19B910L- P.Iva 08146940153*

con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Marsala, 57

telefono: 0377832843

cellulare: 3356551993

fax: 0377919752

email: patrizio.rocca@roccastudio.it



**Beni in Borghetto Lodigiano (LO),
via Don Angelo Poggi, n. 9
Lotto unico**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare in comune di Borghetto Lodigiano (LO), via Don Angelo Poggi, n. 9.

Abitazione unifamiliare in porzione di edificio residenziale di due piani fuori terra con accesso indipendente da via Don Angelo Poggi da piccola area di pertinenza. È composta da un ingresso al piano terra e quattro locali più servizi al piano primo, precisamente: soggiorno, cucina abitabile, ampia camera da letto, locale guardaroba, doppi servizi e balcone. L'abitazione è direttamente collegata al piano terra con il negozio.

Dalla camera da letto si accede, attraverso una scala, a tre locali di sottotetto resi accessibili probabilmente durante l'intervento di manutenzione straordinaria che l'edificio ha subito nei primi anni novanta ma non denunciati in sede di Concessione Edilizia. A tal proposito si precisa che il recupero dei locali, date le loro caratteristiche, configurano un aumento di Superficie lorda di Pavimento non attuabile in Ambito di Tessuto Urbano Storico ai sensi delle vigenti norme urbanistiche. Per quanto espresso si renderà necessaria l'interdizione ai locali di



sottotetto attraverso la rimozione della scala di collegamento attualmente presente a cura della nuova proprietà.

Le condizioni di manutenzione sono scarse con finiture risalenti in parte all'epoca di costruzione ed in parte all'epoca dell'intervento di manutenzione. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 173,00, comprensivi di balcone.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 13, particella 109, subalterno 702, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 169 e mq. 166 escluse le aree scoperte, posto al T-1, rendita €. 289,22. Dati derivanti da variazione del 24/04/2023 Pratica n. LO0027991 in atti dal 26/04/2023 Protocollo n. 1794049 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 27991.1/2023).

Coerenze piano terra in un sol corpo con la piccola area di pertinenza esclusiva posta a sud:

a nord particella 549;

a ovest altra unità della particella 109 e vuoto su corte comune distinta al sub 701;

a sud est particella 132 via Don Angelo Poggi.

Coerenze piano primo:

a nord vuoto su particelle 549 e 652;

a ovest altra unità della particella 109;

a sud vuoto su corte comune distinta al sub. 701 e su area di pertinenza esclusiva;

a est vuoto su corte di pertinenza esclusiva e particella 132 via Don Angelo Poggi.

B Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio in comune di Borghetto Lodigiano (LO), via Don Angelo Poggi, n. 9.

Negoziato di vicinato posto al piano terra in porzione di edificio residenziale di due piani fuori terra con accesso indipendente da via Don Angelo Poggi e direttamente collegato con l'abitazione descritta al punto A. **È composto da due ampi locali e un deposito inagibili, le condizioni di manutenzione sono pessime con finiture risalenti in parte all'epoca di costruzione e privo di impianto elettrico e di riscaldamento.**

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 117,00.



Identificazione al catasto fabbricati:

Foglio 13, mappale 109, subalterno 703, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 75,00, superficie catastale totale mq. 99,00, posto al piano T, rendita: 1.119,42.

Dati derivanti da variazione del 24/04/2023 Pratica n. LO0027991 in atti dal 26/04/2023 Protocollo n. 1794049 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 27991.1/2023).

Coerenze:

a nord particelle 549 e 652;

a ovest altra unità della particella 109;

a sud corte comune distinta al sub. 701 e particella 132 via don Angelo Poggi;

a est altra unità della particella 109.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: tessuto urbano storico.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:ambiti prevalentemente residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto l'8 febbraio 2024 l'immobile risultava **libero**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala che gli immobili oggetto di Pignoramento distinti al foglio 13, particella 109, subalterni 104, 105 e 106 risultano soppressi e a seguito di aggiornamento catastale del 24/04/2023 n. prot. LO0027991 sono oggi identificati al foglio 13, particella 109, subalterni 701, 702 e 703.

Per quanto sopra i vincoli e gli oneri giuridici di seguito elencati risultano ancora a carico degli identificativi catastali superati.

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: Nessuna*

4.1.4. *Altre trascrizioni:*



Scrittura privata autenticata - Atto di Divisione in data 07/04/1993 n. rep. 41221, trascritto a Lodi in data 03/05/1993 ai nn. 5150/3468.

Con il citato atto, al LOTTO B, omissis assegnano in piena ed esclusiva proprietà ed a tacitazione dei propri diritti sulla scioglienda comunione al signor Lucchini i beni oggetto di perizia compresa l'area cortilizia distinta alla particella 109 sulla quale i signori omissis mantengono il diritto di attraversamento e transito per il raggiungimento della loro proprietà (si veda copia dell'atto di divisione "allegato G").

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria derivante da:

concessione a garanzia di mutuo del 19/12/2003 n. rep. 19695/7330, iscritto a Lodi il 31/12/2003 ai nn. 26518/6779.

Durata 7 anni.

Capitale €. 100.000,00.

Totale €. 175.000,00.

Iscrizione volontaria (ANNOTATA) derivante da:

concessione a garanzia di mutuo del 26/04/2007 n. rep. 325969/12831, iscritto a Lodi il 23/05/2007 ai nn. 12798/3710.

Durata 10 anni.

Capitale €. 230.000,00.

Totale €. 460.000,00.

Annotazione a iscrizione derivante da: quietanza e conferma in data 17/07/2018 al n. 341339/20792, iscritto a Lodi in data 26/07/2018 ai nn. 12943/2301.

Annotazione a iscrizione derivante da: rinegoziazione di mutuo in data 17/07/2018 al n. 341339/20792, iscritto a Lodi in data 26/07/2018 ai nn. 12944/2302.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto giudiziario derivante da:

Verbale di pignoramento immobili a firma Ufficiale Giudiziario in data 10/07/2023 al n. repertorio 1191, trascritto a Lodi in data 18/08/2023 ai nn.



14398/9727.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Atto giudiziario derivante da:

Sentenza dichiarativa di fallimento a firma di Tribunale di Lodi in data 28/07/2020 al n. 37, trascritto a Lodi in data 07/08/2020 ai nn. 10856/7102. Atto Rettificato con Trascrizione in data 02/04/2021 ai nn. 5927/3971 per correzione della quota di proprietà relativamente all'unità negoziale 3.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia è di edificazione anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente sono state oggetto, in particolare, di Concessione Edilizia n. 56/94 e successive varianti per opere di "Manutenzione straordinaria di immobile adibito a negozio e abitazione". Si sottolinea che, tale provvedimento assieme all'A.E. n. 41/94, sono le sole documentazioni messe a disposizione dall'U.T. del Comune di Borghetto. La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto tra lo stato di fatto verificato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e l'elaborato allegato alla citata C.E. 56/94.

Difformità rilevate:

- Generalizzate difformità di consistenza dei locali e generalizzate difformità di consistenza e di posizione delle aperture esterne relativamente ad entrambe le unità immobiliari. Trattandosi di edificio di costruzione antecedente al 1° settembre 1967 tali difformità, in particolare di consistenza del fabbricato sono da ricondursi ad un'errata rappresentazione sulla tavola di progetto.
- Il locale cantina al piano terra ha una sola finestra anziché quattro come rappresentato sulla tavola di variante al progetto.
- Il locale destinato a negozio ha due finestre anziché una come rappresentato sulla tavola di variante al progetto.
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, in particolare, dove erano previste due camere da letto ne è stata realizzata una sola.
- Il locale guardaroba al piano primo ha una sola finestra anziché due come



rappresentato sulla tavola di variante al progetto.

- Difformità di forma e di consistenza del balcone al piano primo che inoltre si presenta chiuso da vetrate e coperto da una pensilina. La chiusura del balcone si configura come aumento di Superficie lorda di Pavimento ai sensi dell'art. 6.8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio, ampliamento non attuabile in Ambito di Tessuto Urbano Storico ai sensi delle vigenti norme urbanistiche, pertanto le vetrate andranno rimosse a cura della nuova proprietà.

- Sul cortile è stato posato un pilastro in acciaio di sostegno al balcone. L'eventuale mantenimento di tale pilastro dovrà essere verificato in quanto in contrasto con quanto pattuito con i confinanti nell'atto di divisione a firma di Laganà Oscar in data 07/04/1993 n. rep. 41221, trascritto a Lodi in data 03/05/1993 ai nn. 5150/3468 (allegato G); tale aspetto è stato già segnalato dai confinanti all'UT comunale con lettera depositata in data 8 maggio 2003 n. prot. 3270 alla quale non è stato dato riscontro (allegato E). Pertanto si prevede la rimozione del pilastro e, a seguito di opportune verifiche tecniche, l'eventuale posa di una mensola di sostegno del balcone a cura della nuova proprietà.

- Sulla tavola di variante al progetto non sono rappresentati i locali di sottotetto e la scala di collegamento con il piano primo. Dette opere non sono sanabili, infatti, date le loro caratteristiche (altezze d'imposta e rapporto aeroilluminante) si configurano come aumento di Superficie lorda di Pavimento ai sensi dell'art. 6.8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio, ampliamento non attuabile in Ambito di Tessuto Urbano Storico ai sensi delle vigenti norme urbanistiche. Per quanto espresso si renderà necessaria l'interdizione ai locali di sottotetto attraverso la rimozione della scala di collegamento a cura della nuova proprietà.

- Lo spostamento dell'accesso carraio della recinzione previsto in progetto non è stato realizzato.

Relativamente alle di difformità non in contrasto con Leggi e Regolamenti vigenti potranno essere sanate successivamente al trasferimento del bene a cura del nuovo proprietario presentando richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli oneri saranno determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento



della Sanatoria in base alle disposizioni al momento vigenti; per quanto sopra il sottoscritto stima un deprezzamento per la regolarizzazione della difformità (comprensivi di spese tecniche, oneri e diritti): €. 6.000,00.

Relativamente alle opere non sanabili (sottotetto, vetrate del balcone, rimozione del pilastro ed eventuale posa di una mensola di sostegno al balcone) e al fine della determinazione dei costi delle opere necessarie alla loro regolarizzazione, si precisa che tali opere saranno dipendenti dalla soluzione tecnica e strutturale che il futuro proprietario vorrà adottare.

Per quanto sopra, ai fini della determinazione dei costi delle opere, lo scrivente applica un deprezzamento forfettario per la realizzazione delle opere minime necessarie alla regolarizzazione.

Tali interventi potranno essere denunciati contestualmente alla richiesta di sanatoria.

Costi per le opere necessarie alla regolarizzazione delle opere non sanabili: €. 10.000,00.

Totale oneri regolarizzazione edilizia: €. 16.000,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Catasto terreni.

L'edificio e le pertinenze che compongono le unità immobiliari oggetto di perizia è inserito in mappa. **Non vi sono difformità da evidenziare**, considerato che è prevista la rimozione del pilastro di sostegno al balcone.

Catasto Fabbricati.

Gli immobili oggetto di Pignoramento distinti al foglio 13, particella 109, subalterni 104, 105 e 106 risultano soppressi a seguito dell'aggiornamento catastale del 24/04/2023 Pratica n. LO0027991 in atti dal 26/04/2023 Protocollo n. 1794049 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 27991.1/2023).

L'aggiornamento catastale ha corretto l'identificazione e la consistenza dei beni, nonché la rappresentazione sulle planimetrie catastali in conformità allo stato dei luoghi (con l'eccezione dei locali di sottotetto in quanto opera non sanabile) con i dati aggiornati riportati nelle descrizioni al punto 1.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si sottolinea che con **Scrittura privata autenticata - Atto di Divisione** in data 07/04/1993 n. rep. 41221, trascritto a Lodi in data 03/05/1993 ai nn. 5150/3468, al LOTTO B, i signori omissis assegnano in piena ed esclusiva proprietà ed a tacitazione dei propri diritti sulla scioglienda comunione al signor omissis i beni oggetto di perizia compresa l'area cortilizia distinta alla particella 109 sulla quale i signori omissis mantengono il diritto di attraversamento e transito per il raggiungimento della loro proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

DAL 26/04/2007 AD OGGI:

- omissis.

Proprietaria dal 26/04/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 26/04/2007 al n. rep. 325968/12830, trascritto a Lodi in data 23/05/2007 ai nn. 12797/6273.

6.2 Precedenti proprietari

DA ANTE VENTENNIO AL 26/04/2007:

- omissis.

Proprietario da data antecedente il ventennio 26/04/2007 in forza di scrittura privata autenticata per compravendita in data 20/10/1993 al n. rep. 42464, trascritto a Lodi in data 09/11/1993 ai nn. 12875/8426.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si precisa che trattasi di immobile di edificazione anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi relativi alle unità oggetto di procedura. (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

- **Autorizzazione Edilizia n. 41/94 prot. 2030** rilasciata in data 02/04/1994 e relativa a “Sostituzione parti di struttura in legno ammalorate, revisione manto di copertura sostituzione lattonerie con altre in rame”.

- **Concessione Edilizia n. 56/94 prot. 2821** rilasciata in data 02/05/1988 e successive varianti relativa a “Manutenzione straordinaria immobile adibito a negozio e abitazione”.

L'Agibilità non risulta richiesta.



Descrizione abitazione unifamiliare di cui al punto A**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare in comune di Borghetto Lodigiano (LO), via Angelo Don Poggi, n. 9.**

Abitazione unifamiliare in porzione di edificio residenziale di due piani fuori terra con accesso indipendente da via Don Angelo Poggi da piccola area di pertinenza. È composta da un ingresso al piano terra e quattro locali più servizi al piano primo, precisamente: soggiorno, cucina abitabile, ampia camera da letto, locale guardaroba, doppi servizi e balcone. L'abitazione è direttamente collegata al piano terra con il negozio.

Dalla camera da letto si accede, attraverso una scala, a tre locali di sottotetto resi accessibili probabilmente durante l'intervento di manutenzione straordinaria che l'edificio ha subito nei primi anni novanta ma non denunciati in sede di Concessione Edilizia. A tal proposito si precisa che il recupero dei locali, date le loro caratteristiche, configurano un aumento di Superficie lorda di Pavimento non attuabile in Ambito di Tessuto Urbano Storico ai sensi delle vigenti norme urbanistiche. Per quanto espresso si renderà necessaria l'interdizione ai locali di sottotetto attraverso la rimozione della scala di collegamento attualmente presente a cura della nuova proprietà.

Le condizioni di manutenzione sono scarse con finiture risalenti in parte all'epoca di costruzione ed in parte all'epoca dell'intervento di manutenzione. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 173,00, comprensivi di balcone.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 13, particella 109, subalterno 702, categoria A/3, classe 4, superficie catastale totale mq. 169 e mq. 166, escluse le aree scoperte, posto al piano T-1, rendita €. 289,22. Dati derivanti da variazione del 24/04/2023 Pratica n. LO0027991 in atti dal 26/04/2023 Protocollo n.1794049 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze piano terra in un sol corpo con la piccola area di pertinenza esclusiva posta a sud:

a nord particella 549;

a ovest altra unità della particella 109 e vuoto su corte comune distinta al sub. 701;

a sud est particella 132 via Don Angelo Poggi.



Coerenze piano primo:

a nord vuoto su particelle 549 e 652;

a ovest altra unità della particella 109;

a sud vuoto su corte comune distinta al sub. 701 e su area di pertinenza esclusiva;

a est vuoto su corte di pertinenza esclusiva e particella 132 via Don Angelo Poggi.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato negli Ambito 1 - Tessuto Urbano Storico (Art. 17.4 N.T.A.)**”.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Borghetto Lodigiano (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione p. terra	sup. lorda	28,00	1	28,00
abitazione p. primo	sup. lorda	145,00	1	145,00
balcone	sup. lorda	7,00	0,25	1,75

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: a singola e doppia anta battente; materiale: legno; protezione: nessuna; condizioni: pessime.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, marmette di graniglia; condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina; materiale: ceramica; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Idrico - sanitario: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Termico: tipologia: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Citofonico: assente.



Descrizione **negozio** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio in comune di Borghetto Lodigiano (LO), via Angelo Don Poggi, n. 9.

Negoziato di vicinato posto al piano terra in porzione di edificio residenziale di due piani fuori terra con accesso indipendente da via Don Angelo Poggi e direttamente collegato con l'abitazione descritta al punto A. **È composto da due ampi locali e un deposito inagibili, le condizioni di manutenzione sono pessime con finiture risalenti in parte all'epoca di costruzione e privo di impianto elettrico e di riscaldamento.**

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 117,00.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 13, particella 109, subalterno 703, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 75, superficie catastale mq. 99, posto al piano T, rendita €. 1.119,42. Dati derivanti da variazione del 24/04/2023 Pratica n. LO0027991 in atti dal 26/04/2023 Protocollo n.1794049 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

- a nord particelle 549 e 652;
- a ovest altra unità della particella 109;
- a sud corte comune distinta al sub. 701 e particella 132 via Don Angelo Poggi;
- a est altra unità della particella 109.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato negli Ambito 1 - Tessuto Urbano Storico (Art. 17.4 N.T.A.)**”.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Borghetto Lodigiano (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negoziato	sup. lorda	117,00	1	117,00

Caratteristiche descrittive:



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: serranda in alluminio; porte e finestre in legno; condizioni: pessime;

Pavimentazione: piastrelle in ceramica e battuto di cemento; condizioni: pessime.

Elettrico: tipologia: esterno; condizioni: pessime; conformità: non conforme.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La seguente stima del valore di mercato dei beni in esame è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica ed edilizia, delle condizioni e stato di manutenzione dei fabbricati (ove esistenti), nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Relativamente all'abitazione per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il sistema sintetico-comparativo effettuando una ricerca dei beni comparabili oggetto di recenti compravendite avvenute nel comune di appartenenza o in quelli limitrofi; si è tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari risultanti dalle fonti di informazione indicate al successivo punto 8.2.

Relativamente al negozio non avendo riscontrato compravendite di immobili simili per tipologia, destinazione e zona avvenuti nel breve periodo, date le condizioni di inagibilità dei locali e la loro potenzialità di recupero a scopo abitativo e/o di pertinenza dell'abitazione si è ritenuto di applicare un abbattimento percentuale al valore unitario desunto per l'abitazione del 30%: €/mq. 730,00 x 0,70 = €/mq. arrotondato 510,00.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri immobiliari di Lodi; ufficio tecnico del comune di Borghetto Lodigiano (LO); agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: dell'Agenzia del Territorio, della FiAIP; Aste Giudiziarie del Tribunale di Lodi; prezzi degli immobili di Milano e provincia edito dalla camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; Borsinoimmobiliare.it; immobiliare.it; ipv.stimatrixcity.it e compabilitalia.it (ricerca comparabili).

8.3 Valutazione corpi

A Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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



stesse un valore unitario (si vedano tabelle allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	173,00	€. 730,00	€. 126.290,00
Balcone	1,75	€. 730,00	€. 1.277,50

Valore corpo	€. 127.567,50
Valore complessivo intero	€. 127.567,50
Valore complessivo diritto e quota	€. 127.567,50

B Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario (si vedano tabelle allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio	117,00	€. 510,00	€. 59.670,00

Valore corpo	€. 59.670,00
Valore complessivo intero	€. 59.670,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 59.670,00

Riepilogo

Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Abitazione	€. 127.567,50	€. 127.567,50
B Negozio	€. 59.670,00	€. 59.670,00
totale	€. 187.237,50	€. 187.237,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione percentuale del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese relative alle parti comuni insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 28.085,62

Riduzione monetaria per oneri di conformità edilizia e/o catastale:

€. 16.000,00



8.5. Prezzo del lotto

€. 143.151,88 *arrotondato*

€. 143.000,00

Allegati alla perizia PRIVACY - **LOTTO unico**:

“A” - **prospetto riepilogativo;**

“B” - **documentazione fotografica;**

“C” - **planimetria del bene con punti di presa fotografica.**

Relazione in data 18 aprile 2024



il perito **Geom. Patrizio Rocca**

