

Robbiati Arch. Laura
Via della Vittoria n. 1
26823 Castiglione d'Adda (Lo)
Tel. 0377/909079 - Fax 0377/901706 - Cell. 338/8019866
e-mail: architetti@istarch.net - amministrazione@istarch.net

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata
promossa da:

CONTRO

N. Gen. Rep. **116/23**
Giudice Dott.ssa: **M. T. LATELLA**
Custode Giudiziario: **Avv. Maira Pedretti**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO **ALLEGATO A**

1 - DESCRIZIONE DEI BENI DI CUI AL LOTTO 1

A. APPARTAMENTO

Quota intera relativamente ad unità immobiliare “di Testa” denominata “V6” sviluppata su due piani: Terra/primo di villetta facente parte di palazzina condominiale composta di appartamenti e appartamenti in villa questi aventi area di proprietà esclusiva come nel caso dell’unità staggita, dotata di cantina posta in esterno all’abitazione al piano terra e box collegato posto sul retro della palazzina.

L’immobile è sito in Comune di Caselle Lurani (LO), Catastalmente Via San Mauro snc., in loco l’ingresso pedonale avviene da Via Verdi n. 8 (cfr.all. 1,4,13,14,15)

Trattasi di appartamento in villa ad uso residenziale all’interno di un complesso condominiale denominato “Il Castelletto” costituito da più corpi di fabbrica, costruito in più fasi a partire dal 2002, composto da piano terra con soggiorno, disimpegno, cucina abitabile e WC , scala di collegamento con il piano primo composto da disimpegno bagno, due camere da letto oltre terrazzino attualmente coperto, cantinola in esterno e box collegato all’abitazione mediante porta tagliafuoco posta nel disimpegno al piano terra. Cantina di cui al punto A1 e box di cui al punto B. In esterno area cortilizia lasciata a giardino distinta al map.297 ad uso esclusivo e recintata.

Si tratta di un’unità in affaccio verso corsello carraio e strada pedonale interna di accesso al condominio posta in zona di espansione denominata “CUSANINA”. Abbandonata da anni dalla proprietà nel complesso necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. L’appartamento presenta finiture di capitolato: pavimenti in bicottura simil cotto posate in diagonale, nel bagno rivestimento di ceramica, porte in legno, placche impianto elettrico di capitolato di colore nero. I serramenti e le tapparelle in legno risultano all’analisi visiva dotate di doppio vetro e zanzariera, in particolare le persiane esterne necessitano di controllo e manutenzione ordinaria urgente (la persiana della cucina è stata tolta in quanto non più in efficienza). L’immobile da anni non viene utilizzato, per questo motivo necessita di un controllo puntuale degli impianti con rilascio di attestato di rispondenza alla norma. Il mancato utilizzo del bene e la crescita di verde infestante a ridosso delle murature perimetrali ha comportato il manifestarsi di problematiche legate all’umidità di risalita visibili al piano terra, nonché problematiche a carico della zoccolatura e finitura esterna di facciata. La gronda in legno necessita di manutenzione ordinaria, sono da verificare tutti i canali e le gronde, **nonché**



l'eventuale scivolamento di eventuali tegole in particolare nella zona a confine con l'altra proprietà (sul muro della cantinola si notano macchie discendenti). Al piano Primo tetto a vista in legno. Il terrazzino al piano primo risulta totalmente coperto ma senza titolo. Detta copertura toglie luce alla camera impedendo la verifica dei rapporti aeroilluminanti. (si prevede sanatoria con ripristino dei luoghi autorizzati o inserimento di finestre a tetto). Infatti, nella pratica edilizia era previsto un pozzo di luce poi non eseguito. Si segnala che il box presenta un'altezza interna di h. 269,5 in luogo dei 240 autorizzati, mentre l'abitazione presenta un'altezza interna del piano terra di h. 267,00. Detta altezza non soddisfa i requisiti previsti dal regolamento di igiene, si dovrà pertanto, prevedere di rimuovere fino al vivo dei massetti la pavimentazione esistente, abbassando il piano del massetto facendo attenzione agli impianti sottostanti. Ai fini dell'abitabilità, attualmente ottenuta per silenzio assenso, si consiglia l'utilizzo di una finitura a resina che implica uno spessore di pochi millimetri, per il box si dovrà prevedere la posa di cartongesso ignifugo per portare l'altezza interna a quella autorizzata. (cm 240). Non presente predisposizione di impianto di aria condizionata. Da verificare l'idoneità della caldaia, compreso libretto caldaia, questa posta in esterno. Il termostato è del tipo manuale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 94,00 oltre circa 7.12 mq di balcone, mq. 4.84 destinati a cantina e box di mq 14.00 circa. Oltre area esterna di circa mq 110.00**

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 14, 15)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il *****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Descrizione:

foglio 9 mappale 296 subalterno 10, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5 - P.T. 1 – Superficie Catastale 105 mq (totale escluse aree scoperte 93 mq), rendita € 255,65, graffato al 297 (giardino)

Nota: La planimetria catastale é riconducibile alla scheda presente in banca dati del 05/05/2003 prot. 31962

Nella trascrizione del pignoramento il civico non è indicato come in visura. Attualmente La via ha preso il nome di Via Verdi.

Coerenze in un sol corpo ed in contorno come da atto di compravendita (in senso orario)

Corsello comune di manovra al map. 299;

Map.253

passaggio comune al map. 298 (nell'atto di compravendita ancora indicato come Area urbana al map.298);

Mappali 296 sub.1, 296 sub.7, 296 sub.8, tutti del fg.9.

- A.1. **Cantina:** piccolo vano posto al piano terra, con accesso da giardino di proprietà al map. 297. Porta in ferro e finestra. Sviluppa una superficie di circa **mq 4.84(1)**.

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 14)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il *****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Descrizione:

foglio 9 map. 296 subalterno 10, graffato al 297

Coerenze in un sol corpo ed in contorno come da estratto di mappa (in senso orario)

Corsello comune di manovra al map. 299;

Map.253

passaggio comune al map. 298 (nell'atto di compravendita ancora indicato come Area urbana al map.298);

Mappali 296 sub.1, 296 sub.7, 296 sub.8, tutti del fg.9.

Nota: h interna rilevata cm 239.08.

- A.2. **Giardino:** piccola area esterna recintata e in piano, con accesso da passaggio comune o da corsello carraio, circonda l'unità su tre lati. Sviluppa una superficie di circa **mq 110(1)**.

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 14)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il *****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Descrizione:

foglio 9 mappale 296 subalterno 10, **graffato al 297 (giardino)**

Coerenze in un sol corpo ed in contorno come da estratto di mappa (in senso orario)

Corsello comune di manovra al map. 299;

Map.253



passaggio comune al map. 298 (nell'atto di compravendita ancora indicato come Area urbana al map.298);

Mappali 296 sub.1, 296 sub.7, 296 sub.8, tutti del fg.9.

- B. **BOX:** box singolo ad uso autorimessa posto al piano terra, accessibile dall'unità abitativa o da passaggio carraio posto sul retro, lateralmente al condominio. Piastrellato e con punto luce.

Basculante sezionale manuale. (cfr.all. 1,4,13,14,15)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 14,00. (1).

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 14)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Descrizione:

foglio 9 map. 296 subalterno 9, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 13, piano T -1, rendita € 34,24

Nota: La planimetria catastale è riconducibile alla scheda presente in banca dati prot.31962 del 05/05/2003

Coerenze in un sol corpo ed in contorno come da estratto di map. (in senso orario)

Corsello comune di manovra al map. 299;

Map.253

passaggio comune al map. 298 (nell'atto di compravendita ancora indicato come Area urbana al map.298);

Mappali 296 sub.1, 296 sub.7, 296 sub.8, tutti del fg.9.

Nota: **Si segnala che con il Tipo Mappale n. 28824 DEL 16/04/2003 è stata depositata presso il Catasto di Lodi pratica di variazione/soppressione di precedenti particelle. Nel caso della particella al map. 298 si era provveduto all'attribuzione dei dati di superficie. Successivamente per mero errore è intervenuta una variazione d'ufficio: variazione in soppressione in data 20/10/2015, pratica LO0032079 in atti dal 20/10/2010 (variazione d'ufficio n. 731.1/2015). La variazione ha comportato l'eliminazione del map. 298 dalla mappa. SI DEVE SOTTOLINEARE CHE SU DETTO MAPPALE GRAVA SERVITÙ DI PASSO A FAVORE DI TUTTI I PROPRIETARI DELLE UNITÀ FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO "IL CASTELLETTO". INFATTI, L'ACCESSO PEDONALE ALLE UNITÀ AVVIENE DAL CAMMINAMENTO AL MAP. 298 DI PROPRIETÀ PRIVATA (atto di riferimento per la verifica della sussistenza del diritto di passaggio a favore di tutte le unità: compravendita a FIRMA NOTAIO *****DEL 30/07/2004 NN. 20688/8105 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LODI IN DATA 04/08/2004 AI NN. 16817/9711). Sarà opportuno che, tramite semplice istanza al catasto, la proprietà chieda il reinserimento in mappa della particella citando nell'istanza il mal interpretato Tipo Mappale n. 28824 DEL 16/04/2003.**

2 – PRATICHE EDILIZIE

(cfr.all. 2,17)

All'atto delle Operazioni Peritali, effettuate in data 13/12/2023, 23/01/2024 e 20/03/2024 insieme con il custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava libera, occupata da cose mobili di proprietà dell'esecutato. L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi non ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, alcun contratto di locazione.

3 - CONFORMITÀ URBANISTICA e CATASTALE

Conformità urbanistico-edilizia: (cfr.all. 13)

Il confronto con la pratica edilizia reperita agli atti ha evidenziato:

DA UN PUNTO DI VISTA DEL DISEGNO PLANIMETRICO:

1) Da un punto di vista della distribuzione planimetrica i disegni depositati corrispondono allo stato dei luoghi; tuttavia, si riscontrano alcune differenze tra le altezze interne indicate sia nella sezione depositata con la pratica edilizia, sia in planimetria catastale. Per il piano terra ci troviamo di fronte al mancato rispetto sia del regolamento di igiene che del regolamento edilizio venendo a mancare il rispetto dell'art 3.4.7 del RLI ovvero H. interna 270 per gli spazi abitativi, derogabile a cm 240 per i locali di passaggio e/o accessori. Per quanto riguarda il piano primo , stante la verifica dell'altezza media dei locali pari a cm 270, si dovrà considerare l'intera



lottizzazione per verificare la possibilità del maggior volume risultante dalla maggior altezza interna. Inoltre, nelle tavole comunali si dichiarava pozzo di luce sulla copertura del terrazzino al piano primo, poi non realizzato, impedendo la verifica dei rapporti aeroilluminanti della stanza. Inoltre, per il Box era stata dichiarata un'altezza interna pari a cm 240 mentre attualmente si rileva un'altezza pari a cm 270. In questo caso come per la copertura sul terrazzino si dovrà provvedere al ripristino del progetto autorizzato.

Si precisa che i beni staggiti hanno comunque ottenuto attestazione di agibilità per silenzio assenso ovvero sulla base delle dichiarazioni fornite dal Direttore dei lavori (in data 14/05/2003). Pertanto, salvo lavori che comportino una manutenzione straordinaria coinvolgente più del 30% della superficie, non sarà necessario richiedere nuova agibilità (SCA).

Si evidenzia l'art. 3.1.13 del RLI nel quale al punto 4, si evidenzia che un alloggio è dichiarabile non abitabile qualora i requisiti di superficie ed altezza siano inferiori al 90% di quelli previsti agli artt. 3.4.4, 3.4.7, 3.4.8-

Regolarizzazioni:

Sanatoria edilizia con ripristino dello stato legittimo dei luoghi € 516,00

Costo del Tecnico accertatore € 2.500,00

Si segnala che, se si dovesse rendere necessario il rifacimento del tetto per riportarlo alla situazione di progetto, si dovrebbero preventivare circa €/mq 300,00*70 mq circa= € 21.000,00- L'eventuale cambio di Caldaia/inserimento pompa di calore si aggirerà intorno ai 4.500,00 €

Qualora si dovesse valutare di mantenere lo stato difforme e sanare il maggior volume realizzato si dovrà provvedere al calcolo degli oneri rapportandolo a quanto versato nel 2002 e riconoscendo al Comune il doppio della differenza tra il concesso e il realizzato. Si ricorda che la sanatoria non rende automaticamente agibile un bene se per lo stesso non vengono apportate le modifiche previste dal R.L.I.

Di quanto sopra se ne terrà conto nel prezzo di cessione che terrà conto delle segnalazioni sopra riportate.

- **RELATIVAMENTE AGLI IMPIANTI: OCCORRE EFFETTUARE UNA VERIFICA DEGLI STESSI PRIMA DELL'UTILIZZO (in quanto non utilizzati da tempo)**

€ 1.800,00

(DETTO COSTO È RELATIVO ALLA VERIFICA NON A LAVORI DI RIFACIMENTO TOTALE DEGLI STESSI. IL VALORE DI CESSIONE TIENE CONTO DELLO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE)

Conformità catastale: (cfr.all. 14)

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale:

Nessuna difformità che incida sulla rendita

L'unità immobiliare risulta denunciata e censita, i dati catastali sulle visure sono conformi a quelli riportati sul pignoramento per consistenza, individuazione dell'immobile ed intestazione.

La categoria catastale delle unità corrisponde allo stato dei luoghi. Unica osservazione nelle schede si dichiarano h. interne differenti da quelle rilevate (dati che non incidono sulla rendita).

L'indirizzo attualmente è Via Verdi n. 8 e non più la strada di Lottizzazione Via San Mauro snc.

Regolarizzazioni: ad oggi nessuna.

Riferito limitatamente a unità staggite e fabbricati.

4 – STATO DI POSSESSO

(cfr.all. 2,3)

All'atto delle Operazioni Peritali, effettuate in data 03/05/2023 insieme con il custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato ivi residente con la famiglia. L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi non ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, alcun contratto di locazione.



5 - DIRITTI REALI – COMPROMIETÀ ED ALTRO

(cfr.all. 4, 5, 6, 7, fascicolo di causa)

Attuali proprietari:

* **Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****), C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1 in separazione dei beni.**

Proprietario dal 04/06/2003 ad oggi.

Il Sig. ***** acquista i beni oggetto di procedura dalla ***** (Sig. ***** Presidente del Consiglio di Amministrazione della società) con atto di compravendita a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 04/06/2003 al Rep. 58025/13006; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 10/06/2003 ai nn. 11237/6343.

Riferito limitatamente a: unità staggite

Nota: patti speciali:” ...la parte acquirente si rende edotta la parte acquirente che e’ stata stipulata in data 17/05/2002 con l’utenza della roggia fiorenza una convenzione riguardante l’immissione delle acque chiare nei termini e nelle condizioni di cui al testo della convenzione andato allegato sotto la lettera “b” a precedente atto a rogito dr. ***** in data 15/05/2003 rep. 57938/12941, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 22/05/2003 ai nn. 9902/5619 che la parte acquirente si obbliga a rispettare ogni eccezione o riserva rimosse...”

Generalità delle Parti:

***** nato a ***** (*****), C.F.: ***** quota 1/1
***** con sede in ***** Frazione ***** Via ***** C.F. / P. IVA: ***** quota 1/1

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

Precedenti proprietari:

* **Società ***** C.F./P.IVA ***** quota 1/1**

Proprietaria dal 18/10/2001 al 04/06/2003

La ***** per la quota di 1/1 diviene proprietaria del terreno su cui sorgono i beni oggetto di procedura con atto di compravendita a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 18/10/2001 al Rep. 55908/11550; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 22/10/2001 ai nn. 16976/10350.

Riferito limitatamente a: Terreno su cui sorgono le unità staggite.

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

ALLA DATA DEL 24/01/2024 (cfr. 6, 8-11)

Iscrizioni

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni a favore della ***** **contro ******* a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 04/06/2003 Rep. n. 58026; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 10/06/2003 ai nn. 11238/2865

importo ipoteca: € 400.000,00

importo capitale: € 200.000,00

Riferito limitatamente a: unità staggite.

Successiva

Ipoteca volontaria in rinnovazione: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni a favore della ***** **contro ******* a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 04/06/2003 Rep. n. 58026; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 10/06/2003 ai nn. 11238/2865

importo ipoteca: € 400.000,00

importo capitale: € 200.000,00

Altri dati Iscrizione n° R.P. 2865 del 10/06/2003 Richiedente *****

NOTA: nel quadro D si precisa che la ***** è stata fusa ed incorporata in ***** che



ha poi ceduto alla *****.

Riferito limitatamente a: unità staggite.

Pignoramenti: (cfr.6,12)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di *****
contro ***** notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 13/06/2023
al Rep. n. 1757 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data
30/06/2023 ai nn. 11231/7551.

Riferito limitatamente a: unità staggite.

Nota: Nella trascrizione del pignoramento. Viene indicato ancora la strada di Lottizzazione come in visura: Via San Maur
SNC

Altre trascrizioni/iscrizioni: nessuna.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (cfr.all. 16)

L'appartamento oggetto di stima NON È DOTATO di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). A tal proposito si rimanda al decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n. 6480, alla delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n. 3668, all'art. 3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e all'art. 1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 trattandosi di "... *procedura esecutiva singola*..." non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Si invita a richiedere il regolamento di condominio all'Amministratrice.

SI SEGNALE CHE NELL'ATTO DI ACQUISTO DELL'UNITA' STAGGITA (2003) NON SI CITA CHE L'ACCESSO ALL'UNITA' AVVIENE DAL CAMMINAMENTO CONDOMINIALE REALIZZATO SULL'AREA URBANA AL FG 9 MAP. 298. DETTA AREA DI PROPRIETA' PRIVATA È GRAVATA DI SERVITU' DI PASSO A FAVORE DI TUTTI I PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI L'INTERO COMPLESSO DENOMINATO "IL CASTELLETTO". PERTANTO ANCHE DELL'UNITA' STAGGITA. DETTA SERVITU' È STATA STABILITA CON SUCCESSIVO ATTO DI ACQUISTO DELL'AREA URBANA SUCCITATA A FIRMA NOTAIO *****DEL 30/07/2004 NN. 20688/8105 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LODI IN DATA 04/08/2004 AI NN. 16817/9711.

Si segnala: Con il Tipo Mappale n. 28824 DEL 16/04/2003 è stata depositata presso il Catasto di Lodi pratica di variazione/soppressione di precedenti particelle. Nel caso della particella al map. 298 IN QUELLA DATA si era provveduto all'attribuzione dei dati di superficie. Successivamente per mero errore DA PARTE DELL'UFFICIO PREPOSTO, è intervenuta una variazione d'ufficio: variazione in soppressione del 20/10/2015, pratica LO0032079 in atti dal 20/10/2010 (variazione d'ufficio n. 731.1/2015). La variazione ha comportato **l'eliminazione del map. 298 dalla mappa (vedasi estratto di mappa allegato: (cfr.all. 15)). SI DEVE SOTTOLINEARE CHE SU DETTO MAPPALE GRAVA SERVITU' DI PASSO A FAVORE DI TUTTI I PROPRIETARI DELLE UNITA' FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO "IL CASTELLETTO". INFATTI, L'ACCESSO PEDONALE ALLE UNITA' AVVIENE DAL CAMMINAMENTO AL MAP. 298 DI PROPRIETA' PRIVATA (L' atto di riferimento per la verifica della sussistenza del diritto di passaggio a favore di tutte le unità è la compravendita a FIRMA NOTAIO *****DEL 30/07/2004 NN. 20688/8105 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LODI IN DATA 04/08/2004 AI NN. 16817/9711).** Sarà opportuno che, tramite semplice istanza al catasto, la proprietà (non eseguita) chieda il reinserimento in mappa della particella citando nell'istanza il mal interpretato Tipo Mappale n. 28824 DEL 16/04/2003.

Spese Condominiali (alla data del 12/02/2024):

Ammontare del debito ad oggi accumulato	€ 7.049,59
Importo annuo per le spese ordinarie di gestione (GESTIONE ORDINARIA DAL 01/09/22 AL 31/08/23 chiuse a consuntivo 2023)	€ 928,57
Importo a preventivo spese ordinarie di gestione 2024	€ 706,23
spese straordinarie previste	€ ---



Quota millesimale pari millesimi 46.43 millesimi

L'impianto di riscaldamento è autonomo, acqua IN COMUNE (VI SONO CONTA LITRI DI SOTTRAZIONE PER IL CALCOLO DELLE QUOTE ACQUA), spese luce per parti comuni, il condominio non è in possesso di A.P.E., l'Amministratore ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'eventuale presenza di amianto, AMMINISTRATORE NON A CONOSCENZA DELLA PRESENZA DI CONTA LITRI ACQUA NELL'UNITA' STAGGITA

Cause in corso: non segnalate

Atti ablativi: =====

Riferito limitatamente a: corpo unico.

7 - VALORE

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
		94,00		
	Appartamento		€ 78.960,00	€ 78.960,00
	Balcone	1.78	€ 1.495,20	€ 1.495,20
	Giardino	11.0	€ 9.240,00	€ 9.240,00
	Cantina	1.45	€ 1.218,00	€ 1.218,00
	Box	7.00	€ 5.880,00	€ 5.880,00
			TOTALE	€ 96.793,20

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:

-€ **14.518,98**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese per difformità

-€ **3.016,00**

Decurtazione per le sole certificazioni di rispondenza impianti - € **1.800,00**

Opere di ripristino e messa in sicurezza

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 dell'acquirente:

€ 77.458,22

Castiglione d'Adda, 22/03/2024

Il Perito:
Arch. Laura Robbiati

