

---

**TRIBUNALE DI LODI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS**

**N° GEN. REP. 162/2023**

**Giudice Dott.ssa: MARIA TERESA LAPELLA**

**Custode Giudiziario: Dott.ssa Manuela Patti**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Walter Ferrari**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n°396

Iscritto all'Albo del Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lodi al n°27/F

con studio in Livraga (LO), Via XXV Aprile n°23

telefono/fax: 0377-87760

cellulare: 338-2213269

e.mail: [valferra@libero.it](mailto:valferra@libero.it)

pec: [walter.ferrari@ingpec.eu](mailto:walter.ferrari@ingpec.eu)



## Beni in Ossago Lodigiano (Lodi) Via Papa Giovanni XXIII n°2B

### Lotto N°01

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Porzione di Bivilla con Box ed Area esterna di pertinenza esclusiva, sita in Ossago Lodigiano (LO), Via Papa Giovanni XXIII n°2/B. La Porzione di Bivilla è disposta su due livelli (piano terra e piano primo); al piano terra è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, cantina, lavanderia, portico anteriore e portico posteriore; al piano primo è composta da disimpegno, da diversi locali accessori e da terrazza. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna. La Porzione di Bivilla possiede come pertinenza esclusiva un Box al piano terra ed un Area esterna di pertinenza esclusiva. La Porzione di Bivilla sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **306,30** (comprensiva della superficie del piano primo).

La Superficie lorda complessiva della Porzione di Bivilla è pari a circa mq. 306,30 (comprensiva della superficie del piano primo).

La Superficie lorda complessiva del Box al piano terra è pari a circa mq. 32,20

La Superficie complessiva dell'Area esterna di pertinenza esclusiva è pari a circa mq. 262,60  
L'accesso a tali immobili (pedonale e carrabile) avviene da Via Papa Giovanni XXIII n°2/B, più precisamente occorre precisare che è stata istituita servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo per una larghezza di metri 4,50 sull'area esterna di pertinenza della proprietà vicina insistente sul mappale 535 (anch'essa avente accesso dal civico n°2/B), in pratica per giungere ai beni pignorati, una volta avuto accesso dal civico n°2/B occorre percorrere un tratto di area pavimentata della proprietà attigua, sul quale è stata istituita la servitù sopra indicata a favore dei beni oggetto della presente stima.

Gli immobili oggetto della presente stima sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ossago Lodigiano: intestati a **OMISSIS, Foglio 8 mappale 536 subalterno 1**, categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale Totale: 274 mq - totale escluse aree scoperte 261 mq, posto al piano T-1°, Via Lodi n°2, rendita: € 795,34 (per la Porzione di Bivilla con Area esterna di pertinenza esclusiva).

Coerenze: a nord/nord-ovest: roggia Barna-Bonona; ad est/nord-est: roggia Barna-Bonona poi il vano Box mappale 298 parte e successivamente il cortile al mappale 298; a sud/sud-est: mappale 535; ad ovest/sud-ovest: mappale 268.

Il tutto come meglio in fatto.

**A.1 Box:** Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ossago Lodigiano: intestati a **OMISSIS, Foglio 8 mappale 536 subalterno 2**, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq., superficie catastale Totale: 36 mq, posto al piano T, Via Lodi n°2, rendita: € 79,02 (per il Box).

Coerenze: a nord/nord-ovest: roggia Barna-Bonona; ad est/nord-est: roggia Barna-Bonona poi il vano Box mappale 298 parte e successivamente il cortile al mappale 298; a sud/sud-est: mappale 535; ad ovest/sud-ovest: mappale 268.

Il tutto come meglio in fatto.

**A.2 Area esterna di pertinenza esclusiva:** L'area esterna di pertinenza esclusiva possiede gli stessi dati identificativi catastali della casa.

Coerenze: a nord/nord-ovest: roggia Barna-Bonona; ad est/nord-est: roggia Barna-Bonona poi il vano Box mappale 298 parte e successivamente il cortile al mappale 298; a sud/sud-est:



mappale 535; ad ovest/sud-ovest: mappale 268.  
Il tutto come meglio in fatto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni immobili in trattazione, oggetto del pignoramento eseguito da **OMISSIS** sono ubicati nel Comune di Ossago Lodigiano (LO).

Trattasi di una Porzione di Bivilla con annessi Box ed Area esterna di pertinenza esclusiva.

La Porzione di Bivilla è disposta su due livelli (piano terra e piano primo); al piano terra è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, cantina, lavanderia, portico anteriore e portico posteriore; al piano primo è composta da disimpegno, da diversi locali accessori e da terrazza. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna. La Porzione di Bivilla possiede come pertinenza esclusiva un Box al piano terra ed un Area esterna di pertinenza esclusiva. La Porzione di Bivilla sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **306,30** (comprensiva della superficie del piano primo).

La Superficie lorda complessiva della Porzione di Bivilla è pari a circa mq. 306,30 (comprensiva della superficie del piano primo).

La Superficie lorda complessiva del Box al piano terra è pari a circa mq. 32,20

La Superficie complessiva dell'Area esterna di pertinenza esclusiva è pari a circa mq. 262,60

L'accesso a tali immobili (pedonale e carrabile) avviene da Via Papa Giovanni XXIII n°2/B, più precisamente occorre precisare che è stata istituita servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo per una larghezza di metri 4,50 sull'area esterna di pertinenza della proprietà vicina insistente sul mappale 535 (anch'essa avente accesso dal civico n°2/B), in pratica per giungere ai beni pignorati, una volta avuto accesso dal civico n°2/B occorre percorrere un tratto di area pavimentata della proprietà attigua, sul quale è stata istituita la servitù sopra indicata a favore dei beni oggetto della presente stima.

Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (scarso), spazi verdi (discreto), supermercato (scarso).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali i principali centri limitrofi sono Codogno, Piacenza, Cremona.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano essere occupati dal debitore esecutato con la propria famiglia.

## 4. 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 o altre limitazioni d'uso: **Nessuno**



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

### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 29/09/2009 ai nn. 50258/30940 di rep. iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 05/10/2009 ai nn. Reg.Gen.n°15763 e Reg.Part.n°3735.

importo ipoteca: € 360.000,00 - importo capitale: € 180.000,00

Riferito limitatamente a: Comune di Ossago Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 536, subalterno 1; Foglio 8, mappale 536 subalterno 2.

Iscrizione conc. Amministrativa/riscossione (Attiva) derivante da 0420 ruolo - avviso di accertamento esecutivo, a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 12/12/2017 ai nn. 910/13517 di rep. iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2017 ai nn. Reg.Gen.n°21414 e Reg.Part.n°3697.

importo ipoteca: € 63.281,28 - importo capitale: € 31.640,64

Riferito limitatamente a: Comune di Ossago Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 536, subalterno 1; Foglio 8, mappale 536 subalterno 2.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo, a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS - OMISSIS – OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 13/12/2019 ai nn. 1862 di rep. iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 20/02/2020 ai nn. Reg.Gen.n°2548 e Reg.Part.n°480.

importo ipoteca: € 24.000,00 - importo capitale: € 15.553,27

Riferito limitatamente a: Comune di Ossago Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 536, subalterno 1; Foglio 8, mappale 536 subalterno 2; più altri beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo, a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS – OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 08/02/2023 ai nn. 1008/2023 di rep. iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 19/10/2023 ai nn. Reg.Gen.n°17048 e Reg.Part.n°3260.

importo ipoteca: € 36.000,00 - importo capitale: € 24.000,00

Riferito limitatamente a: Comune di Ossago Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 536, subalterno 1; Foglio 8, mappale 536 subalterno 2; più altri beni.

### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma **OMISSIS** in data 09/08/2023 ai nn. 2069 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08/09/2023 ai nn. Reg.Gen.n°14678 e Reg.Part.n°9913.

Riferito limitatamente a: Comune di Ossago Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 536, subalterno 1; Foglio 8, mappale 536 subalterno 2.

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia:** Difficoltà riscontrate: Si precisa che a differenza della disposizione originale sono presenti le seguenti difficoltà:

1) al piano terra il soggiorno risulta avere superficie maggiore, infatti è stato ampliato occupando



una zona che originariamente era destinata a camera da letto, inoltre una parte del soggiorno risulta avere una doppia altezza.

2) al piano terra il locale cantina/lavanderia è stato suddiviso tramite una partizione interna, inoltre il locale cantina è stato dotato di porta di ingresso esterno al posto dell'originaria finestra.

3) al piano primo, nel sottotetto non abitabile che originariamente presentava un unico spazio senza la suddivisione in ambienti, sono stati creati alcuni locali che comunque possono essere considerati solo come locali accessori.

Regolarizzabili mediante: Per regolarizzare tali difformità occorre prevedere la redazione e la presentazione presso l'ufficio tecnico del comune di una pratica edilizia (S.C.I.A.) in sanatoria nella quale verranno indicate le difformità riscontrate. Occorrerà fare riferimento al D.P.R. 380/2001 "Testo Unico per l'Edilizia" Art.37 (L): "Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità", tale articolo al comma 4 precisamente afferma che "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio".

Costi di regolarizzazione:

- onere tecnico per la redazione della pratica edilizia: € 1.500,00

- sanzione amministrativa: € 5.164,00

- diritti segreteria comune Ossago Lodigiano: € 103,00

Totale Costi per regolarizzare difformità: € 6.767,00

Costi totali di regolarizzazione Urbanistico-edilizia: € 6.767,00

**4.3.2 Conformità catastale:** Difformità riscontrate: la planimetria catastale attuale della casa non risulta completamente corrispondente allo stato dei luoghi, in quanto al piano primo riporta la dicitura di "camera" e "bagno" in alcuni locali che invece devono essere considerati come locali accessori.

Regolarizzabili mediante: per regolarizzare tale difformità occorre la redazione e presentazione di un docfa di variazione per la creazione di una nuova planimetria catastale aggiornata.

Costi: € 500,00 (compresi diritti catastali)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

Ulteriori avvertenze: Nessuna a conoscenza

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Per la piena proprietà in capo per 1/1 a OMISSIS

proprietario dal 18/06/2001 ad oggi in forza di atto di donazione a firma del Notaio OMISSIS in data 18/06/2001 ai nn. 37236 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di



Lodi in data 22/06/2001 ai nn. Reg.Gen.n°10778 e Reg.Part.n°6583.  
Riferito limitatamente a: Comune di Ossago Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 536.

## 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Per la piena proprietà in capo per 1/1 a OMISSIS proprietaria da data antecedente il ventennio al 18/06/2001

Riferito limitatamente a: Comune di Ossago Lodigiano (LO), Foglio 8, mappale 536.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n°03/2001 del 28-05-2001 intestata a **OMISSIS**.

Voltura del 25-06-2001 della Concessione edilizia n°03/2001 a favore di **OMISSIS**

### Descrizione **Porzione di Bivilla con annessi box ed area esterna di pertinenza esclusiva** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Porzione di Bivilla con Box ed Area esterna di pertinenza esclusiva**, sita in Ossago Lodigiano (LO), Via Papa Giovanni XXIII n°2/B. La Porzione di Bivilla è disposta su due livelli (piano terra e piano primo); al piano terra è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, cantina, lavanderia, portico anteriore e portico posteriore; al piano primo è composta da disimpegno, da diversi locali accessori e da terrazza. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna. La Porzione di Bivilla possiede come pertinenza esclusiva un Box al piano terra ed un Area esterna di pertinenza esclusiva. La Casa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **306,30** (comprensiva della superficie del piano primo).

La Superficie lorda complessiva della Porzione di Bivilla è pari a circa mq. 306,30 (comprensiva della superficie del piano primo).

La Superficie lorda complessiva del Box al piano terra è pari a circa mq. 32,20

La Superficie complessiva dell'Area esterna di pertinenza esclusiva è pari a circa mq. 262,60. L'accesso a tali immobili (pedonale e carrabile) avviene da Via Papa Giovanni XXIII n°2/B, più precisamente occorre precisare che è stata istituita servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo per una larghezza di metri 4,50 sull'area esterna di pertinenza della proprietà vicina insistente sul mappale 535 (anch'essa avente accesso dal civico n°2/B), in pratica per giungere ai beni pignorati, una volta avuto accesso dal civico n°2/B occorre percorrere un tratto di area pavimentata della proprietà attigua, sul quale è stata istituita la servitù sopra indicata a favore dei beni oggetto della presente stima.

Gli immobili oggetto della presente stima sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ossago Lodigiano: intestati a **OMISSIS**, Foglio 8 mappale 536 subalterno 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale Totale: 274 mq - totale escluse aree scoperte 261 mq, posto al piano T-1°, Via Lodi n°2, rendita: € 795,34 (per la Porzione di Bivilla con Area esterna di pertinenza esclusiva).

Coerenze: a nord/nord-ovest: roggia Barna-Bonona; ad est/nord-est: roggia Barna-Bonona poi il vano Box mappale 298 parte e successivamente il cortile al mappale 298; a sud/sud-est: mappale 535; ad ovest/sud-ovest: mappale 268.

Il tutto come meglio in fatto.

L'edificio è stato edificato intorno al 20011.

La Porzione di Bivilla nella zona destinata a civile abitazione possiede un'altezza netta interna al piano terra di circa m.2,70 mentre al piano primo l'altezza media è variabile.



| Destinazione                     | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Soggiorno (pt)                   | Sup. reale lorda        | 65,04                   | 1,00         | 65,04              |
| Cucina (pt)                      | Sup. reale lorda        | 19,80                   | 1,00         | 19,80              |
| Scala interna                    | Sup. reale lorda        | 7,40                    | 1,00         | 7,40               |
| Portico esterno di ingresso (pt) | Sup. reale lorda        | 10,50                   | 0,15         | 1,57               |
| Disimpegno (pt)                  | Sup. reale lorda        | 6,72                    | 1,00         | 6,72               |
| Bagno (pt)                       | Sup. reale lorda        | 9,86                    | 1,00         | 9,86               |
| Camera da letto (pt)             | Sup. reale lorda        | 11,90                   | 1,00         | 11,90              |
| Cantina (pt)                     | Sup. reale lorda        | 7,80                    | 0,20         | 1,56               |
| Lavanderia (pt)                  | Sup. reale lorda        | 9,60                    | 0,20         | 1,92               |
| Portico posteriore (pt)          | Sup. reale lorda        | 14,00                   | 0,10         | 1,40               |
| Disimpegno (p1)                  | Sup. reale lorda        | 27,20                   | 0,30         | 8,16               |
| Locale accessorio (p1)           | Sup. reale lorda        | 15,70                   | 0,30         | 4,71               |
| Locale accessorio (p1)           | Sup. reale lorda        | 11,90                   | 0,30         | 3,57               |
| Locale accessorio (p1)           | Sup. reale lorda        | 10,90                   | 0,30         | 3,27               |
| Locale accessorio (p1)           | Sup. reale lorda        | 26,80                   | 0,30         | 8,04               |
| Locale accessorio (p1)           | Sup. reale lorda        | 6,24                    | 0,30         | 1,87               |
| Terrazza (p1)                    | Sup. reale lorda        | 44,94                   | 0,10         | 4,49               |
|                                  | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>306,30</b>           |              | <b>161,28</b>      |

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:



|                                           |                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Fondazioni:</i>                        | tipologia: non verificabile, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.                         |
| <i>Strutture verticali:</i>               | materiale: muratura, condizioni: buone.                                                                         |
| <i>Solai:</i>                             | tipologia: non verificabile, condizioni: non verificabili.                                                      |
| <b>Componenti edilizie e costruttive:</b> |                                                                                                                 |
| <i>Plafoni:</i>                           | materiale: intonaco civile, condizioni: buone                                                                   |
| <i>Portone di ingresso:</i>               | tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e acciaio, condizioni: buone.                              |
| <i>Infissi interni:</i>                   | tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.                                                     |
| <i>Infissi esterni:</i>                   | tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: ante, materiale protezione: legno, condizioni: buone. |
| <i>Pavim. Interna:</i>                    | materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone.<br>Ubicazione: piano terra.                   |
| <i>Pavim. Interna:</i>                    | materiale: parquet, condizioni: buone. Ubicazione: gran parte del piano primo.                                  |
| <i>Pareti esterne:</i>                    | materiale: muratura, rivestimento: intonaco e successiva tinteggiatura, condizioni: buone.                      |
| <b>Impianti:</b>                          |                                                                                                                 |
| <i>Idrico:</i>                            | alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone                                                      |
| <i>Elettrico:</i>                         | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone                                                      |
| <i>Termico:</i>                           | tipologia: impianto autonomo, condizioni: buone.                                                                |
| <i>Raffrescamento:</i>                    | tipologia: impianto autonomo, condizioni: buone.                                                                |

### **Accessori:**

**A.1 Box:** Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ossago Lodigiano: intestati a **OMISSIS**, Foglio 8 mappale 536 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq., superficie catastale Totale: 36 mq, posto al piano T, Via Lodi n°2, rendita: € 79,02 (per il Box).  
Coerenze: a nord/nord-ovest: roggia Barna-Bonona; ad est/nord-est: roggia Barna-Bonona poi il vano Box mappale 298 parte e successivamente il cortile al mappale 298; a sud/sud-est: mappale 535; ad ovest/sud-ovest: mappale 268.  
Il tutto come meglio in fatto.  
Il Box possiede un'altezza netta interna di circa m. 2,30

### **Caratteristiche descrittive:**

|                        |                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <i>Pavim. esterna:</i> | materiale: piastrelle ceramica monocottura, condizioni: buone. |
| <i>Plafoni:</i>        | materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.             |





**A.2 Area esterna di pertinenza esclusiva:** L'area esterna di pertinenza esclusiva possiede gli stessi dati identificativi catastali della casa.  
 Coerenze: a nord/nord-ovest: roggia Barna-Bonona; ad est/nord-est: roggia Barna-Bonona poi il vano Box mappale 298 parte e successivamente il cortile al mappale 298; a sud/sud-est: mappale 535; ad ovest/sud-ovest: mappale 268.  
 Il tutto come meglio in fatto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima eseguita sia secondo il criterio di comparazione di beni simili siti nella medesima zona, sia secondo il criterio analogico, facendo riferimento ad immobili omogenei per destinazione d'uso, stato di conservazione e valore posizionale, nonché sulla base di dati disponibili dall'Agenzia delle Entrate che fanno riferimento a quotazioni medie di mercato.

La valutazione complessiva del lotto è già comprensiva del valore della quota in millesimi di comproprietà delle parti comuni dell'edificio.

La stima ha tenuto in considerazione la particolare situazione di sofferenza in cui si trova attualmente il mercato immobiliare.

Il calcolo del valore economico del lotto è il seguente:

#### Porzione di Bivilla:

Superficie Totale Porzione di Bivilla = mq. 306,30

Superficie Equivalente Commerciale Porzione di Bivilla = mq. 161,28

Valore di stima al mq. = €/mq. 1.300,00

Valore del Corpo Porzione di Bivilla = € 209.664,00

#### Valore accessori:

Box = € 18.000,00 (a corpo)

Area esterna = € 7.500,00 (a corpo)

Valore della Stima = € 235.164,00 Da tale valore si devono detrarre gli adeguamenti e le correzioni della stima.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Ossago Lodigiano (LO), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: contatti con varie Agenzie Immobiliari nonché con mediatori immobiliari operanti in zona.

### 8.3. Valutazione corpi

**A. Porzione di Bivilla con annessi Box ed Area esterna di pertinenza esclusiva:** il calcolo del valore è basato sulle Superfici Lorde Equivalenti

#### **Riepilogo:**

| ID | Immobile            | Superficie Commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Porzione di Bivilla | 161,28                 | € 209.664,00                  | <b>€ 209.664,00</b>    |



Valore accessori: € 25.500,00  
Valore complessivo intero: € 235.164,00  
Valore complessivo diritto e quota: € 235.164,00  
**Valore della Stima = € 235.164,00**

#### **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: | <b>€ 35.274,60</b> |
| Riduzione monetaria: Decurtazione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:                                                                                                                                                                                  | <b>€ 0,00</b>      |
| Riduzione monetaria: Decurtazione per lo stato di possesso:                                                                                                                                                                                                                        | <b>€ 0,00</b>      |
| Decurtazione per Regolarizzazione Urbanistico-Edilizia                                                                                                                                                                                                                             | <b>€ 6.767,00</b>  |
| Decurtazione per Regolarizzazione Catastale                                                                                                                                                                                                                                        | <b>€ 500,00</b>    |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente                                                                                                                                                                                                                      | <b>Nessuno</b>     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                  | <b>Nessuna</b>     |
| Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta 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: | <b>€ 192.622,40</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

Livraga, 23 aprile 2024

Il Perito

Dott. Ing. Walter Ferrari

