
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **96/2024**

Giudice dott.ssa **Grazia C. Roca**

Custode Giudiziario Avv. **Anna Annunciata Bianchi**

ELABORATO PERITALE

dicembre 2024

Tecnico incaricato: Ing. BRUNILDE CORNALBA

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 412

iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 36

C.F. CRBNL75M54C816J- P.Iva 03897420968

con studio in Lodi (Lo) Corso Giuseppe Mazzini 39

telefono: 0371439044

cellulare: 335287181

email: brunilde.cornalba@aebstudiotecnico.it



Beni in Lodi (LO) – Via della Tovaiera, snc

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare al piano terra e primo facente parte del recupero edilizio della cascina Tovaiera in Lodi (LO), Via della Tovaiera, snc.

L'unità immobiliare, il cui accesso avviene attraverso il piccolo giardino di proprietà posto all'interno della corte principale della cascina, è disposto su due livelli ed è così composto:

- piano terra: soggiorno con angolo cottura, bagno oltre al giardino sul fronte. Il soggiorno è dotato di portafinestra aggettante su un piccolo spazio verde derivante dalla tombinatura della Roggia Paderna Cesarina posta a confine della lottizzazione. Come si evince dall'atto di provenienza allegato alla presente è stato trasferito il diritto relativo all'uso del primo tratto di tombinatura della roggia ai proprietari del fondo;
- piano primo: camera da letto.

Il bene, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 50 (escluso il giardino), è in scarso stato di conservazione in quando:

- privo di zoccolini in tutti i locali;
- l'impianto elettrico risulta incompleto (mancanza di frutti e placche in vari punti);
- si è rilevata la presenza di muffe in diverse zone;
- è stata eseguita una traccia nella muratura sotto la caldaia che non è mai stata ripristinata.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 11,62 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Lodi (LO) come segue:

- Intestato a [redacted] nato a [redacted] il 25/02/1972 c.f. [redacted]
- Foglio 28 Particella 516 Subalterno 4 unità alla particella 525, categoria A/2, classe 1, superficie mq. 52 (incluse aree scoperte), vani 3,5 piano T-1, rendita: euro 325,37.

Coerenze da nord in senso orario: roggia tombinata, unità immobiliare al mapp. 516 sub. 701, percorso pedonale condominiale, unità immobiliare sub. 3.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 del box al piano interrato facente parte del recupero edilizio della cascina Tovaiera in Lodi (LO), Via della Tovaiera, snc.

Il bene è in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 14.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 0,86 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Lodi (LO) come segue:

- Intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
- Foglio 28 Particella 515 Subalterno 16, categoria C/6, classe 3, superficie mq. 14, piano S1, rendita: euro 62,18

Coerenze da nord in senso orario: terrapieno, box sub. 17, corsello box, box sub 15.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in zona residenziale periferica a traffico locale medio con buona possibilità di parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media, negozi al dettaglio, farmacia;



la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica a prevalente destinazione residenziale e rurale con buona possibilità di sosta dei veicoli.

I principali centri limitrofi: Milano.

Collegamenti pubblici (km): bus (250 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

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: **Nessuna**

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:

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a firma di Notaio [redacted] del [redacted] n. rep. [redacted] iscritta il [redacted] ai nn. [redacted].

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a firma del Tribunale di Lodi in data [redacted] al n. Rep. [redacted] trascritto a Lodi in data [redacted] ai nn. [redacted].

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Appartamento: **Non Conforme**, in quanto le altezze dei locali al piano primo risultano differenti da quelle riportate in progetto.

Detta difformità influirà sul prezzo finale.

Box: **Conforme**.

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento: **Non conforme**, in quanto in scheda catastale nella zona soggiorno è riportata una finestra, mentre sono state autorizzate e realizzate due finestre.

Box: **Conforme**.

Le difformità dell'appartamento sono regolarizzabili mediante presentazione del DOCFA.

Costi di regolarizzazione € 700,00 compresi iva e contributi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni reperite dall'Amministratore di Condominio ad oggi risulta un debito di € 2.315,00 di cui:



- €. 715,00 per rata straordinaria delle pendenze con Sal;
 - €. 760,74 per l'anno di gestione 21/22;
 - €. 839,26 per l'anno di gestione 23/24;
- Si specifica che le spese medie annue di gestione condominiale ammontano circa ad €. 850,00.
Non risultano né deliberate né previste a breve spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 dal 26/07/2018 ad oggi

Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietario in forza di atto di compravendita notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED]/[REDACTED] e trascritto a Lodi il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 dal 29/02/2012 al 26/07/2018

Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietario in forza di atto di compravendita notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED]/[REDACTED] e trascritto a Lodi il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

6.2.2 dal 13/07/2007 al 29/02/2012

beni al NCT del foglio 28 particella 14, 16, 17, 101, 102, 103, 187, 188, 189, 316, 317, e beni al NCEU del foglio 28 particella 15, 100)

Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietaria in forza di atto di compravendita notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED]/[REDACTED] e trascritto a Lodi il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

successivamente rettificato come segue:

(beni al NCT del foglio 28 particella 14, 16, 17, 101, 102, 103, 187, 188, 189, 316, 317, e beni al NCEU del foglio 28 particella 15, 100, particella 101 sub 101, particella 101 sub 702, particella 101 sub 703)

Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietaria in forza di atto di compravendita notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED]/[REDACTED] e trascritto a Lodi il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Nota in rettifica della formalità trascritta a Lodi in data [REDACTED] al numero [REDACTED] atto tra vivi compravendita.

Si riporta Quadro D: Premesso

a) che con atto a rogito del notaio dott. [REDACTED] in data [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], registrato a Lodi il [REDACTED] al numero [REDACTED] serie [REDACTED] e trascritto a Lodi con note in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e [REDACTED] i parenti - tra le altre pattuizioni - hanno stipulato quanto segue:

1) in primo luogo i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto alla società [REDACTED] le porzioni immobiliari site in comune di Lodi costituite da appezzamenti di terreno con sovrastanti fabbricati rurali, il tutto identificato catastalmente al catasto terreni di Lodi al foglio 28, mappali: 14, 16, 17, 101, 102, 103, 187, 188, 189, 316, 317; nonchè al catasto fabbricati di lodi al foglio 28, mappale 15;

2) in secondo luogo i signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di un quarto ciascuno di nuda proprietà, e [REDACTED] per l'intero usufrutto, hanno venduto alla società [REDACTED] l'intera piena proprietà della porzione immobiliare sita in comune di Lodi costituita da fabbricato rurale, il tutto identificato catastalmente al catasto terreni di lodi al foglio 28, mappale 100;

b) che per la descrizione, identificazione e stima del valore di tutti gli immobili venduti è stata predisposta e allegata al sopra citato atto del notaio [REDACTED] sotto la lettera "b", perizia di stima redatta e asseverata dal [REDACTED];

c) che nel suddetto atto di compravendita, relativamente alle porzioni immobiliari vendute dai signori [REDACTED] e [REDACTED] nel "in primo luogo", è stato omesso, per mero errore materiale, il riferimento ai seguenti dati catastali, che risultano invece correttamente e compiutamente indicati nella sopra citata perizia di stima del [REDACTED]: catasto fabbricati del comune di Lodi: foglio 28, mappale 101, subalterno 701, cascina

Tovaiera, n. sc piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale mq. 89, rendita pari a euro 253,06; foglio 28, mappale 101, subalterno 702, cascina Tovaiera, n. sc piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale mq. 89, rendita pari a euro 253,06; foglio 28, mappale 101, subalterno 703, cascina Tovaiera, n. sc piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale mq. 89, rendita pari a euro 253,06;

d) che, pertanto, con il presente atto le parti intendono integrare e rettificare l'atto citato alla premessa a), esclusivamente nella parte relativa all'"in primo luogo", al fine di farvi risultare gli identificativi catastali omessi; tutto ciò premesso e confermato, le parti [redacted] e [redacted] dichiarano di voler rettificare, come in effetti rettificano, il sopra citato atto a rogito del dottor [redacted] in data [redacted], nel senso che ai dati catastali indicati nel "in primo luogo" del menzionato atto di compravendita - aventi ad oggetto porzioni immobiliari vendute dai signori [redacted] e [redacted] - e che si intendono integralmente richiamati nel presente atto, sono aggiunti i dati catastali già indicati alla premessa c) e pertanto l'identificazione completa di detti immobili deve intendersi letteralmente così rettificata: "nel catasto terreni del comune di Lodi: - foglio 28, mappale 14, semin irrig, classe 1, ha. 00.09.50, reddito dominicale euro 9,71, reddito agrario euro 9,57; - foglio 28, mappale 16, fabb rurale, ha 00.43.80; - foglio 28, mappale 17, fabb rurale, ha. 00.12.60; - foglio 28, mappale 101, fabb promis, ha 00.17.70; - foglio 28, mappale 102, fabb rurale, ha 00.00.90; - foglio 28, mappale 103, fabb rurale, ha. 00.00.96; - foglio 28, mappale 187, semin irrig, classe 1, ha. 00.04.50, reddito dominicale euro 4,60, reddito agrario euro 4,53; - foglio 28, mappale 188, semin irrig, classe 1, ha. 00.10.10, reddito dominicale euro 10,38, reddito agrario euro 10,17; - foglio 28, mappale 189, semin irrig, classe 1, ha. 00.01.50, reddito dominicale euro 1,54, reddito agrario euro 1,51; foglio 28, mappale 316, semin irrig, classe 1, ha. 00.23.67, reddito dominicale euro 24,20, reddito agrario euro 23,84; - foglio 28, mappale 317, semin irrig, classe 1, ha. 00.87.63, reddito dominicale euro 89,61, reddito agrario euro 88,25; nonche' nel catasto fabbricati del comune di Lodi: - foglio 28, mappale 15, cascina Tovaiera, piano T, categoria A/3, classe 1, vani 11, rendita catastale euro 409,03; - foglio 28, mappale 101, subalterno 701, cascina Tovaiera al n. sc piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale mq. 89, rendita pari a euro 253,06; - foglio 28, mappale 101, subalterno 702, cascina Tovaiera, n. sc piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie e catastale mq. 89, rendita pari a euro 253,06 - fogli o 28, mappale 101, subalterno 703, cascina Tovaiera, n. sc piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale mq. 89, rendita pari a euro 253,06."". fermo ed invariato il restante tenore dell'atto stesso.

6.2.3 dall'ante ventennio al 13/07/2007

(per i beni sopra detti ad esclusione del bene al fg. 28 particella 100)

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], proprietari in forza di atto di compravendita notaio [redacted] dell' [redacted] rep n. [redacted] / [redacted] e trascritto a Lodi il [redacted] al n. [redacted] / [redacted].

(beni al NCEU del foglio 28 particella 100)

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/4) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], [redacted] (quota di proprietà 1/4) nata a [redacted] () il [redacted] c.f. [redacted], [redacted] (quota di proprietà 1/4) nata a [redacted] () il [redacted] c.f. [redacted], [redacted] (quota di proprietà 1/4) nata a [redacted] () il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (usufruttuaria) nata a [redacted] () il [redacted] c.f. [redacted], proprietari per successione in Morte di [redacted] deceduto a [redacted] il [redacted] (verbale di pubblicazione di testamento olografo, dichiarazione di acquiescenza a disposizioni testamentarie e accettazione di eredità con beneficio di inventario in data [redacted] n. [redacted] di Repertorio Dottor [redacted] Notaio in [redacted], ivi registrato il [redacted] al n. [redacted] - Atti Pubblici - e trascritto a Lodi il [redacted] ai nn. [redacted] / [redacted] - accettazione di eredità - e il [redacted] ai nn. [redacted] / [redacted] - Pubblicazione testamento; dichiarazione di successione presentata a Lodi il [redacted] al n. [redacted] e trascritta a Lodi il [redacted] ai nn. [redacted] / [redacted]).



7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	protocollo	note
Valutazione di impatto paesistico	Pratica n. [REDACTED]	
DIA	Pratica n. [REDACTED]	
SCIA di variante	Pratica n. [REDACTED]	
Fine lavori e richiesta certificato di abitabilità	Pratica n. [REDACTED]	

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare al piano terra e primo facente parte del recupero edilizio della cascina Tovaiera in Lodi (LO), Via della Tovaiera, snc.

L'unità immobiliare, il cui accesso avviene attraverso il piccolo giardino di proprietà posto all'interno della corte principale della cascina, è disposto su due livelli ed è così composto:

- piano terra: soggiorno con angolo cottura, bagno oltre al giardino sul fronte. Il soggiorno è dotato di portafinestra aggettante su un piccolo spazio verde derivante dalla tombinatura della Roggia Paderna Cesarina posta a confine della lottizzazione. Come si evince dall'atto di provenienza allegato alla presente è stato trasferito il diritto relativo all'uso del primo tratto di tombinatura della roggia ai proprietari del fondo;
- piano primo (sottotetto): camera da letto.

Il bene, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 50 (escluso il giardino), è in scarso stato di conservazione in quanto:

- privo di zoccolini in tutti i locali;
 - l'impianto elettrico risulta incompleto (mancanza di frutti e placche in vari punti);
 - si è rilevata la presenza di muffe in vari punti;
 - è stata eseguita una traccia nella muratura sotto alla caldaia che non è mai stata ripristinata.
- All'unità immobiliare in oggetto spettano 11,62 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Lodi (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Foglio 28 Particella 516 Subalterno 4 unità alla particella 525, categoria A/2, classe 1, superficie mq. 52 (incluse aree scoperte), vani 3,5 piano T-1, rendita: euro 325,37.

L'immobile è stato ultimato nel 2011.

Altezza interna dell'appartamento:

- Piano terra zona ingresso e bagno l'altezza è mt 2,70;
- Piano terra zona soggiorno-cottura l'altezza media è 3,45 mt;
- Piano primo (sottotetto/soppalco) l'altezza media è 3,40 mt.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	T	fg. 28 mapp. 516 sub. 4 mapp. 525	31,54	1,00	31,54
sottotetto	1		18,55	1,00	18,55
giardino	T		30,00	0,05	1,50
TOTALE			80,09		51,59

Caratteristiche descrittive appartamento:**caratteristiche strutturali**

Strutture verticali materiale: murature portanti

Solai tipologia: legno

Copertura tipologia: legno

Balconi ---

componenti edilizi e costruttivi

Manto di copertura materiale: tegole in cotto



<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: in legno e ferro ad anta a battente singola e doppia con doppio vetro protezione: inferiate in ferro solo al piano terra sul lato nord (assenza di protezioni oscuranti) condizioni: sufficienti
<i>Serramenti interni</i>	tipologia: battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: battente materiale: porta in ferro e vetro condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: monocottura (zoccolini mancanti) pavimento bagno: monocottura condizioni: discrete
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: discrete
impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio e video condizioni: discrete conformità: conforme alle disposizioni di legge vigenti (da verificare) impianto condominiale
<i>Gas</i>	tipologia: rete alimentazione gas con tubazioni esterne alimentazione: gas metano condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura e caldaia
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse a vista (impianto incompleto in quanto in vari punti non sono presenti i frutti e in altri le placche) conformità: certificazione di conformità da verificare.
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: rete comunale condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Climatizzazione</i>	non presente
<i>Allarme</i>	Presente, da verificare
<i>Attestato di Prestazione energetica</i>	---
accessori	
	nessuno



Descrizione del box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 del box al piano interrato facente parte del recupero edilizio della cascina Tovaiera in Lodi (LO), Via della Tovaiera, snc.

Il bene è in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 14.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 0,86 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Lodi (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Foglio 28 Particella 515 Subalterno 16, categoria C/6, classe 3, superficie mq. 14, piano S1, rendita: euro 62,18

L'immobile è stato ultimato nel 2011.

Altezza netta interna della porzione immobiliare mt. 2,40.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
box	S1	fg. 28 mapp. 515 sub. 16	14,00	0,60	8,40
TOTALE			14,00		8,40

Caratteristiche descrittive:

caratteristiche strutturali

Strutture verticali materiale: cemento armato

Solai tipologia: laterocemento

Copertura tipologia: predalles

componenti edilizi e costruttivi

Serramenti esterni tipologia: basculante ad apertura manuale in lamiera zincata
condizioni: buone

Pavimentazione interna pavimento generale: cemento industriale
condizioni: buone

impianti

Elettrico tipologia: impianto elettrico esterno
tensione: 220V
condizioni: buone a vista
conformità: certificazione di conformità da verificare

Allarme non presente

accessori

nessuno



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di Stima:**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adoterà il metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà.

Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione, l'attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione

Catasto della Provincia di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico del Comune di Lodi, Agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa:

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

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	51,59	€ 1.000,00	€ 51.590,00	1,00	€ 51.590,00
B	box	8,40	€ 1.000,00	€ 8.400,00	1,00	€ 8.400,00
TOTALE		59,99	€.	€ 59.990,00		€ 59.990,00

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.

€ 8.998,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

€ 700,00

Riduzione per vendita di una quota parziale

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

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

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 50.991,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.

€ **50.291,50**

