

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **041/2024**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI
Custode Giudiziario: Dr. Christian LESTRICO

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. ANTONINO NEGRINI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lodi al n.182

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n.52

C.F. NGRNNN64M04F205T – P.IVA N. 10730200150

con studio in Marudo (LO) – Via Roma, n.32

Telefono e fax 0371228289

e-mail: studiotechniconegrini@gmail.com

Heimdall Studio- www.hestudio.it



Beni immobili siti in VALERA FRATTA
Via Milano N.17
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con cantina e soffitta pertinenziali, sito in Valera Fratta Via Milano n.17.

E' composto da cucina, tre camere, bagno, tra loro disimpegnati e due balconi al piano primo oltre a un vano di cantina al piano seminterrato e un ampio vano di solaio al piano sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 116** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - proprietà 1/2;

***- proprietà 1/2

Descrizione:

Foglio 4 mappale 42 sub. 4 - Categoria: A/3- Classe: 5 - Consistenza: 5,5 vani - Superficie catastale totale: 62 mq - Totale: escluse aree scoperte 62 mq - Rendita: Euro 207,36 – Via Milano n.19 Piano: S1-1-2

Coerenze appartamento:

Nord-est: sottostante cortile comune con al di là la Via Milano e vano scala comune;

Sud-est: vano scala comune e altra unità immobiliare;

Sud-ovest: cortile comune con al di là il mappale 686;

Nord-ovest: sottostante giardino.

Coerenze del vano di cantina:

Nord-est: vano autorimessa di proprietà descritto al punto 1.A.1;

Sud-est: altra proprietà;

Sud-ovest: cortile comune con al di là il mappale 686;

Nord-ovest: giardino.

Coerenze del solaio:

Nord-est: vano scale e solaio di proprietà di terzi;

Sud-est: sottostante cortile comune con al di là il mappale 335;

Sud-ovest: cortile comune con al di là il mappale 686;

Nord-ovest: solaio di proprietà di terzi.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile all'accatastamento del giorno 11/12/1972 con scheda n.578 di protocollo.

A.1 Vano autorimessa: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa, sito in Valera Fratta Via Milano n.17.

E' composto da un vano posto al piano seminterrato, collegato direttamente con il vano cantina sopra descritto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 21** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - proprietà 1/2;

***- proprietà 1/2

Descrizione:



Foglio 4 mappale 42 sub. 8 - Categoria: C/6 - Classe: 4 - Consistenza: 14 mq - Superficie catastale totale: 15 mq - Rendita: Euro 26,03 – Via Milano n.17 Piano: S1

Coerenze del vano autorimessa:

Nord-est: cortile comune con al di là la Via Milano punto 1.A.1;

Sud-est: altra proprietà;

Sud-ovest: cortile comune con al di là il mappale 686;

Nord-ovest: giardino.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile all'accatastamento del giorno 11/12/1972 con scheda n.579 di protocollo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica rispetto al contesto abitato, parcheggi assenti nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale e agricola.

Servizi offerti dalla zona: Biblioteca comunale (m 450), farmacia (m 360), Municipio (800 m), negozi al dettaglio (scarsi; m 400), Palestra comunale (m 390) scuola elementare (m 300), scuola materna (m 300), Ufficio Postale (m 400).

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

Principali centri limitrofi: Sant'Angelo Lodigiano (7 km); Melegnano (16 Km), Locate di Triulzi 17 Km, Lodi (18 km), San Giuliano Milanese (22 Km).

Collegamenti pubblici: Fermata autobus (m 350), casello Autostrada (Km 15)

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava non abitata ma occupata da cose.

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:** Nessuno

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.1.1. Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di ***, contro *** proprietaria per 1/2 e ***proprietario per 1/2 ed insieme proprietari per l'intero - con atto in data 14/03/2008 n.346875/16735 di repertorio Notaio ***, iscritta a Lodi il 28/03/2008 ai nn.6880/1525.

Capitale: € 165.000,00

Totale: € 247.500,00

Durata: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** contro *** proprietaria per 1/2 e ***– proprietaria per 1/2, con atto in data



07/02/2024 n.468 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 13/03/2024 ai nn.4103/2910.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Difformità riscontrate:

Condominio

- Modifica delle strutture;
- Difformità varie sui prospetti del palazzo, quali dimensioni e posizione delle finestre, porte, rivestimento zoccolatura in pietra, parapetti in ferro dei balconi, ecc..

Appartamento:

- Modifiche interne consistenti nell'unione della cucina con il soggiorno e nell'ampliamento del locale bagno.
- Eliminazione di un balcone sul retro con realizzazione di finestra al posto della portafinestra.
- Le finestre delle camere da letto non rispettano la verifica aeroilluminante.

Cantina:

Una porzione è utilizzata come **Autorimessa** e non risulta collocata al piano seminterrato bensì al piano terreno.

In generale la distribuzione interna del piano più basso non coincide con quanto autorizzato sia per collocazione (si trova al piano terreno anziché al piano seminterrato) che per distribuzione.

Sottotetto:

Nel progetto non risulta autorizzato se non come camera d'aria, né era prevista la rampa di scale oggi esistente per collegarlo ai piani sottostanti.

Sanabili mediante:

Permesso di Costruire in Sanatoria unitamente ad opere di adeguamento.

Costi stimati di regolarizzazione

SANATORIA EDILIZIA "SOTTOTETTO E AUTORIMESSA" PERTI- NENZIALI ALL'APPARTAMENTO

Sanzione per Sanatoria (Quota)	€ 3.873,60
Pratica Edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria da parte del Condominio (Quota)	€ 1.268,80
Certificato di Idoneità Statica (Quota)	€ 793,00
Diritti di segreteria (Quota)	€ 240,00
SCA "Agibilità" (Quota)	€ 375,00
Diritti di segreteria SCA (Quota)	€ 240,00
TOTALE	€ 6.790,40

SANATORIA EDILIZIA APPARTAMENTO

Sanzione	€ 1.032,00
SCIA in Sanatoria	€ 1.903,20
Certificato di Idoneità Statica (già considerato per la sanatoria del sottotetto e autorimessa)	€ 0,00
Diritti di segreteria	€ 250,00
SCA "Agibilità"	€ 500,00



APE – Attestato di Prestazione Energetica	€ 634,40
Diritti di segreteria SCA	€ 250,00
TOTALE	€ 4.569,60

OPERE DI ADEGUAMENTO APPARTAMENTO

- Fornitura e posa in opera di **porta a doppio battente su misura**, tra il soggiorno/cottura e l'ingresso dell'appartamento per formazione di disimpegno del bagno, rispetto la zona Cottura;
- **Sostituzione delle due finestre** delle camere da letto perché troppo piccole e non permettono di rispettare il rapporto aeroilluminante; conseguente **ampliamento dei vano finestra** nel muro perimetrale con cerchiatura in acciaio.

TOTALE	€ 8.690,00
COMPLESSIVAMENTE	€ 20.050,00

4.3.2. Conformità catastale:

Difficoltà riscontrate:

- a. Diversa distribuzione degli spazi interni;
- b. Assenza del balcone sul retro indicato sulla planimetria catastale;
- c. Indicazione errata dei piani;
- d. Indicazione errata del numero civico.

Sanabili mediante:

Aggiornamento catastale dopo il completamento della sanatoria edilizia indicata al § 4.3.1.

Costi di regolarizzazione:

DESCRIZIONE	COSTI
Modulistica DOCFA abitazione-cantina-soffitta	€ 200,00
Planimetria abitazione	€ 300,00
Planimetria cantina	€ 150,00
Planimetria soffitta	€ 150,00
Modulistica DOCFA vano autorimessa	€ 200,00
Planimetria autorimessa	€ 150,00
Totale Onorari e spese generali	€ 1.150,00
Cassa di Previdenza 4%	€ 46,00
	€ 1.196,00
I.V.A. 22%	€ 263,12
	€ 1.459,12
Tassa DOCFA: €/pln 50,00 x 4 pln	€ 200,00
COMPLESSIVAMENTE	€ 1.659,12

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali:

Il fabbricato è privo di Amministratore ed è sostanzialmente autogestito.

Di fatto risulta abbandonato a sé stesso, privo di manutenzione e di pulizia delle parti comuni, vano scale compreso.



5.2 L'appartamento è privo dell'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.).

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura esecutiva singola*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 14/03/2008 ad oggi:

*** - proprietà 1/2;

***- proprietà 1/2

proprietari dal 14/03/2008 in forza di atto di compravendita in data 14/03/2008 n.346874/16734 di repertorio in autentica Notaio ***, trascritto a Lodi il 28/03/2008 ai nn.6879/3896.

Nota: il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati, così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:

**** e *** Pieni proprietari in comunione legale dei beni.*

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. Dal 10/12/2004 al 14/03/2008:

*** e *** proprietari per l'intero in comunione legale dei beni dal 10/12/2004 in forza di **atto di compravendita** in data 10/12/2004 n.4894/2822 di repertorio Notaio ***, trascritta a Lodi il 10/01/2005 ai nn.372/253.

Note: il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati, così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:

6.2.2. Dal 15/09/1992 al 10/12/2004:

***,

proprietario per l'intero dal 15/09/1992 in forza di **atto di divisione** in data 15/09/1992 n.65512 di repertorio Notaio ***, trascritta a Lodi il 16/10/1992 ai nn.12384/7976.

Note: il citato atto di divisione è riferito alla assegnazione della proprietà dei beni pignorati, catastalmente individuati con schede 578/1972 (appartamento con cantina e solaio) e 579/1972 (vano autorimessa).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. 26/1961: per la realizzazione di un fabbricato residenziale.

La domanda è stata prestata il 27/03/1961 e l'Autorizzazione per costruzioni edilizie è stata rilasciata il 17/05/1961 con n.26.

7.2 Abitabilità: l'Ufficio d'igiene, in data 10/10/1962 n.2135/1 di prot., ha espresso parere favorevole per l'abitabilità ma il provvedimento non è mai stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nota: Si evidenzia che l'*Ufficiale Sanitario* attesta la conformità delle opere eseguite a quelle di progetto mentre in realtà, da controlli incrociati e da quanto emerso nel corso del sopralluogo, il fabbricato è stato realizzato fin da subito in modo



difforme – anche in altezza – rispetto al progetto. Cfr. quanto evidenziato al § 4.3.

7.3 P.E. 1365/1999: per opere di manutenzione straordinaria.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il 22/05/1999 con n.1365.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con cantina e soffitta pertinenziali, sito in Valera Fratta Via Milano n.17.

E' composto da cucina, tre camere, bagno, tra loro disimpegnati e due balconi al piano primo oltre a un vano di cantina al piano seminterrato e un ampio vano di solaio al piano sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 116** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - proprietà 1/2;

***- proprietà 1/2

Descrizione:

Foglio 4 mappale 42 sub. 4 - Categoria: A/3- Classe: 5 - Consistenza: 5,5 vani - Superficie catastale totale: 62 mq - Totale: escluse aree scoperte 62 mq - Rendita: Euro 207,36 – Via Milano n.19 Piano: S1-1-2

Coerenze appartamento:

Nord-est: sottostante cortile comune con al di là la Via Milano e vano scala comune;

Sud-est: vano scala comune e altra unità immobiliare;

Sud-ovest: cortile comune con al di là il mappale 686;

Nord-ovest: sottostante giardino.

Coerenze del vano di cantina:

Nord-est: vano autorimessa di proprietà descritto al punto 1.A.1;

Sud-est: altra proprietà;

Sud-ovest: cortile comune con al di là il mappale 686;

Nord-ovest: giardino.

Coerenze del solaio:

Nord-est: vano scale e solaio di proprietà di terzi;

Sud-est: sottostante cortile comune con al di là il mappale 335;

Sud-ovest: cortile comune con al di là il mappale 686;

Nord-ovest: solaio di proprietà di terzi.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile all'accatastamento del giorno 11/12/1972 con scheda n.578 di protocollo.

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967.

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,95m circa; la cantina 2,20 m circa; il solaio da 2,35m a 0,20m circa.



SUPERFICI
Compreso vano autorimessa pertinenziale

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	67,23	1,00	67,23
Superficie balconi	Sup. reale lorda	1,60	0,30	0,48
Superficie cantine	Sup. reale lorda	10,89	0,25	2,72
Superficie soffitte	Sup. reale lorda	36,03	0,25	9,01
Superficie garage	Sup. reale lorda	20,82	0,50	10,41
Totale		136,57		89,85

Nota:

La superficie equivalente è stata determinata secondo gli usi della CCIAA di Lodi.

Caratteristiche descrittive:COMPONENTI STRUTTURE

Strutture portanti verticali Tipologia: pilastri e architravi di spina, scala e balconi in calcestruzzo armato. Solai in latero-cemento.

Note: notizie da fascicolo edilizio

Tamponature

Tipologia: muratura

Note: notizie da fascicolo edilizio

Copertura

Tipologia: a tetto

Orditura principale: lignea

Condizioni: da revisionare completamente. All'interno dell'abitazione sono presenti tracce di infiltrazioni provenienti dal soprastante sottotetto, indice in una non adeguata tenuta del manto.

Facciate

Tipologia: solo intonaco

Condizioni: sufficiente

COMPONENTI EDILIZIE

Parti comuni

Atrio: piastrelle c.d. marmette

Pareti: tinteggiate

Ingresso da strada

Tipologia: portoncino

Materiale: alluminio e vetro

Condizioni: discrete



<i>Scala parti comuni</i>	<p>Materiale: granigliato prevalentemente, fatta eccezione per la prima rampa di marmo e l'ultima, che porta al sottotetto, in cemento.</p> <p>Ringhiera: in ferro</p> <p>Pianerottolo piastrelle c.d. marmette</p> <p>Condizioni: sufficienti ma priva di manutenzione; presenza di guano sulle rampe</p>
<i>Ingresso abitazione</i>	<p>Tipologia: porta a battente</p> <p>Materiale: blindata</p> <p>Condizioni: scarse</p>
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	<p>Materiale: legno tamburato</p> <p>Tipologia: a battente</p> <p>Condizioni: sufficienti</p>
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	<p>Tipologia: due ante a battente</p> <p>Materiale: metallo e vetro camera;</p> <p>Condizioni: sufficienti</p> <p>Protezioni esterne: tapparelle in pvc a comando manuale</p> <p>Condizioni: scarse, per lo più rotte.</p>
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<p>Ubicazione: bagno</p> <p>Tipologia: piastrelle</p> <p>Ubicazione: restante appartamento</p> <p>Tipologia: tinteggiatura.</p> <p>Note: evidenti macchie di muffe su alcune pareti e su porzioni del soffitto in parte gravato da distacchi.</p>
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	<p>Materiale: piastrelle in ceramica</p>
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Ascensore</i>	Assente
<i>Gas (impianto):</i>	<p>Presente</p> <p>Conformità: da verificare</p>
<i>Termico (impianto):</i>	<p>Tipologia: Autonomo</p> <p>Corpi scaldanti: termosifoni in ghisa</p> <p>Alimentazione: metano</p> <p>Conformità: da verificare</p>
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Assente
<i>Elettrico (impianto):</i>	<p>Tipologia: sotto traccia 220 v</p> <p>Conformità: da verificare</p>



Citofonico (impianto): Assente

CANTINA

Ingresso Tipologia: porta (ingresso dal vano autorimessa)
Materiale: legno e vetro
Condizioni: scarse

Infissi esterni (componente edilizia): Materiale: metallo e vetro retinato in parte staccato;
Condizioni: scarse

Protezioni esterne: nessuna

Pavimenti (componente edilizia): Materiale: piastrelle

SOLAIO

Ingresso Tipologia: porta
Materiale: legno

Pavimenti (componente edilizia): Materiale: battuto di cemento

Rivestimento (componente edilizia): Ubicazione: soffitto
Tipologia: travetti in legno e tegole

Ubicazione: pareti
Tipologia: muratura a vista

Accessori

A.1 Vano autorimessa: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa, sito in Valera Fratta Via Milano n.17.
E' composto da un vano posto al piano seminterrato, collegato direttamente con il vano cantina sopra descritto.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 21** circa.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - proprietà 1/2;

***- proprietà 1/2

Descrizione:

Foglio 4 mappale 42 sub. 8 - Categoria: C/6 - Classe: 4 - Consistenza: 14 mq - Superficie catastale totale: 15 mq - Rendita: Euro 26,03 – Via Milano n.17 Piano: S1

Coerenze del vano autorimessa:

Nord-est: cortile comune con al di là la Via Milano punto 1.A.1;
Sud-est: altra proprietà;



Sud-ovest: cortile comune con al di là il mappale 686;
Nord-ovest: giardino.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile all'accatasta-mento del giorno 11/12/1972 con scheda n.579 di protocollo.

Il vano autorimessa ha un'altezza di circa 2,20 m.

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso

Tipologia: porta a doppio battente
Materiale: metallo

Pavimenti (componente edilizia):

Materiale: piastrelle

Impianto Elettrico (im-pianto):

Tipologia: 220 v
Conformità: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Lo stato dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo in data 25/07/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al giorno 09/09/2024 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. *stima comparativa pluriparametrica MCA (Market Comparison Approach)*.

L'analisi ha coperto un arco temporale di trenta mesi

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 3,2311% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dal Sito internet *Immobiliare.it* nell'intervallo marzo 2022 – agosto 2024

Per il periodo considerato sono stati reperiti tre *beni comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del $4,93\% < 5$. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia.

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

8.2. Fonti di informazioni

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



- Atti di acquisto dei ben comparabili riepilogati nella Tabella che segue

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Rep 428622/42846/2023	Rep 35318/23101/2022	Rep 10677/8852/2024
Via Milano n. 17	Via Savonarola Gerolamo n. 17	Via San Zenone n. 36

8.3 Valutazione corpi

A. Appartamento con cantina e vano autorimessa

Stima pluriparametrica MCA: Cfr. scheda di valutazione allegata

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

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie principale	67,23	€ 812,47	1	€ 54.622,04
Superficie balconi	0,48	€ 812,47	1	€ 389,98
Superficie cantine	2,72	€ 812,47	1	€ 2.211,94
Superficie soffitte	9,01	€ 812,47	1	€ 7.318,28
Superficie garage	10,41	€ 812,47	1	€ 8.457,76
Totale	89,85			€ 73.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorde	Valore intero medio ponderale	quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento con cantina, solaio e vano autorimessa	136,57	€ 73.000,00	100%	€ 73.000,00
	Totali	136,57	€ 73.000,00		€ 73.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **- € 10.950,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **- € 21.709,12**
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

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



8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 40.340,88

Relazione lotto 001 creata in data 20/09/2024

Il perito
ANTONINO NEGRINI

