

---

# TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

## Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 14/2025

### LOTTO UNICO

Giudice **Dr.ssa Grazia Francesca Roca**

Custode Giudiziario **Avv. Giovanni Mormina**

#### ELABORATO PERITALE

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

*con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Marsala, 57*

*telefono: 0377832843*

*cellulare: 3356551993*

*fax: 0377919752*

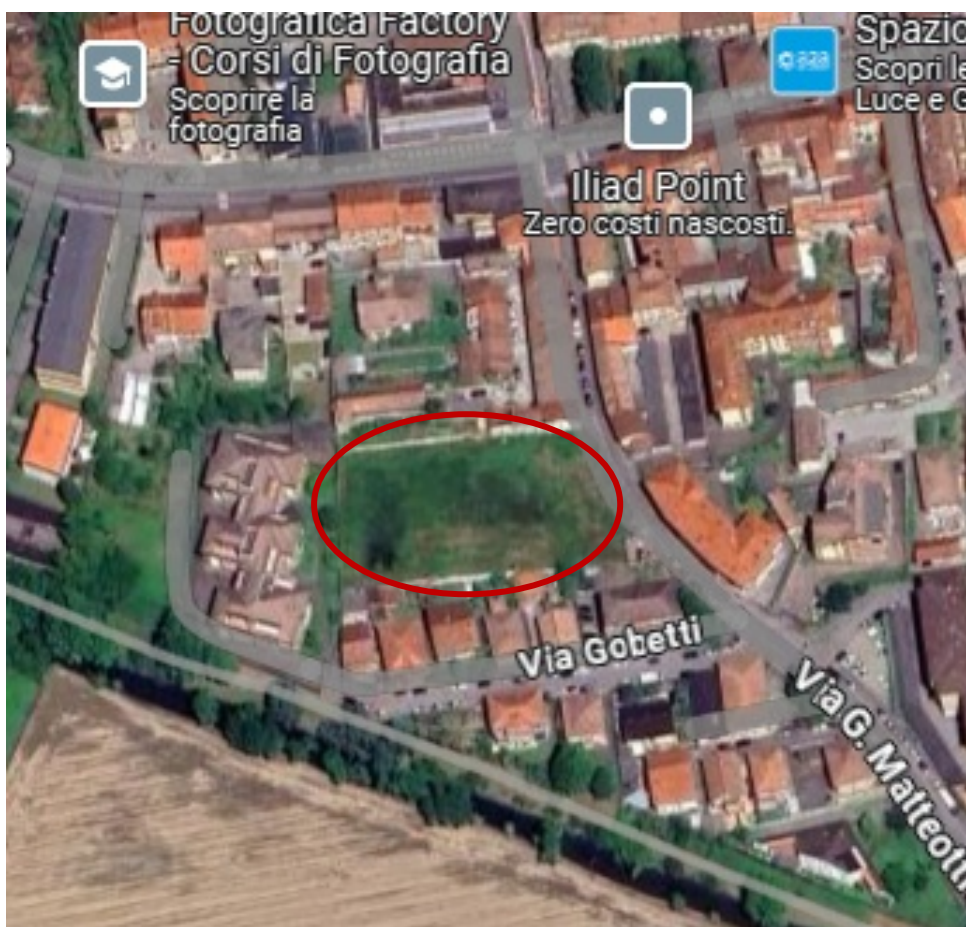
*email: [patrizio.rocca@roccastudio.it](mailto:patrizio.rocca@roccastudio.it)*

---



Beni in Paullo (MI), Via Giacomo Matteotti snc

## Lotto unico



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

#### A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile in comune di Paullo (MI), via Giacomo Matteotti snc.

Il lotto è costituito da un appezzamento di terreno edificabile ubicato nell'ambito di antica formazione del Comune di Paullo (MI), via Giacomo Matteotti. **L'area è sottoposta a Piano di Recupero Attuativo vigente convenzionato a destinazione residenziale e denominato "P.P.R. Via Matteotti"**. Per l'attuazione del Piano è stata sottoscritta con il Comune di Paullo "Convenzione Edilizia" in data 15/02/2012 con Atto n. 315/237. **La Convenzione risulta ancora in corso di validità, infatti, a seguito di richiesta di proroga inoltrata il 12/11/2020 prot.n. 15657 ed accolta in data 13/11/2020 prot.n. 15777 il nuovo termine di scadenza è stato spostato al 15/02/2025, ulteriormente prorogato fino al 15/02/2028, ai sensi del D.L. n. 202 del 27/12/2024, salvo nuove proroghe disposte dalla**



**normativa vigente.**

L'area che sviluppa una superficie catastale di mq. 3.708,00 è attualmente libera essendo stati demoliti nel 2012 i preesistenti edifici.

Si segnala infine che sul terreno sono stati installati piezometri atti al campionamento propedeutico alla bonifica del terreno. I rilevamenti hanno infatti evidenziato una contaminazione storica da idrocarburi a seguito della quale è stato presentato il **Piano di Bonifica dell'area - Autorizzazione S.U.A.P. n. 193 del 24/06/2014 e Autorizzazione S.U.A.P. n. 196 del 13/10/2015.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

**Foglio 7, particella 1148**, categoria F/1, consistenza mq. 3.708.

Dati derivanti da "Demolizione totale" del 17/04/2025 pratica n. MI 0289579 in atti dal 18/04/2025.

Coerenze:

a nord particelle 419, 420, 422, 423 e via Matteotti;

a est via Matteotti;

a sud particelle 624, 625, 701, 792, 791 e 623;

a ovest particella 998.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:                   ambito di antica formazione.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione  
primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: ambiti prevalentemente residenziali.

---

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Alla data dei sopralluoghi avvenuti il 18/02/2025 e il 28/04/2025 l'immobile risultava libero.**

---

**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:*

**Convenzione Edilizia:**

a firma di Antognazza Patrizia del 15/02/2012 n. rep. 315/237, trascritto a Lodi il 16/02/2012 ai nn. 2752/1957.

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 volontaria derivante da:**

concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 08/05/2012 n. rep. 356/267, iscritto a Lodi il 09/05/2012 ai nn. 6796/1130.

Totale €. 16.000.000,00.

Durata 30 anni.

Annotazione trascritta in data 26/06/2012 ai nn. 9302/1450 per “Erogazione parziale”.

*L'ipoteca colpisce le particelle 424, 425 e 426 del foglio 7 (fabbricati demoliti) che a seguito dell'aggiornamento catastale per “Demolizione totale” del 17/04/2025 pratica n. MI 0289579 in atti dal 18/04/2025 risultano oggi soppresse. L'Area Urbana è oggi distinta al foglio 7 particella 1148.*

**Iscrizione derivante da:**

ipoteca conc. amministrativa/riscossione a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 16/12/2019 n. rep. 15493/6819, iscritto a Lodi il 18/12/2019 ai nn. 20884/3867.

Capitale €. 54.996,83.

Totale €. 109.993,66.

*L'ipoteca colpisce le particelle 424, 425 e 426 del foglio 7 (fabbricati demoliti) che a seguito dell'aggiornamento catastale per “Demolizione totale” del 17/04/2025 pratica n. MI 0289579 in atti dal 18/04/2025 risultano oggi soppresse. L'Area Urbana è oggi distinta al foglio 7 particella 1148.*

4.2.2. *Pignoramenti:*



**Pignoramento derivante da:**

verbale di pignoramento immobili a firma di Tribunale di Lodi del 16/12/2024 n. rep. 4441, trascritto a Lodi il 24/01/2025 ai nn. 925/610.

*Il pignoramento colpisce le particelle 424, 425 e 426 del foglio 7 (fabbricati demoliti) che a seguito dell'aggiornamento catastale per "Demolizione totale" del 17/04/2025 pratica n. MI 0289579 in atti dal 18/04/2025 risultano oggi soppresse. L'Area Urbana è oggi distinta al foglio 7 particella 1148.*

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:*

**Richiamando quanto già espresso in descrizione l'area è sottoposta a Piano di Recupero Attuativo vigente convenzionato a destinazione residenziale e denominato "P.P.R. Via Matteotti". Per l'attuazione del Piano è stata sottoscritta con il Comune di Paullo "Convenzione Edilizia" in data 15/02/2012 con Atto rep. n. 315/237. **La Convenzione risulta ancora in corso di validità, infatti, a seguito di richiesta di proroga inoltrata il 12/11/2020 prot.n. 15657 ed accolta in data 13/11/2020 prot.n. 15777 il nuovo termine di scadenza è stato spostato al 15/02/2025, ulteriormente prorogato fino al 15/02/2028, ai sensi del D.L. n. 202 del 27/12/2024, salvo nuove proroghe disposte dalla normativa vigente.****

L'appezzamento di terreno è ubicato nell'ambito di antica formazione del Comune di Paullo (si veda allegato Certificato di Destinazione Urbanistica all. E), attualmente si presenta libero e incolto. A seguito della sottoscrizione di Convenzione Edilizia è stato oggetto dei provvedimenti edilizi elencati al successivo punto 7.

Si precisa che dalla documentazione allegata alla **SUPER D.I.A. del 16/02/2012 prot. n. 758/12 - pratica edilizia 12/SDIA 03**, relativa a "Nuova costruzione edificio residenziale", risultano essere stati versati al Comune di Paullo, in data 18/07/2012, i seguenti importi relativi



agli oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione:

- oneri di urbanizzazione primaria €. 116.550,10;
- oneri di urbanizzazione secondaria €. 234.462,63;
- costo di costruzione €. 101.223,99.

**Per un totale di €. 452.236,72.**

Si precisa che, a titolo cautelativo, i suddetti oneri già versati non vengono dedotti dai costi ai fini della presente perizia la cui valutazione viene calcolata applicando il criterio del valore di trasformazione (vedi punto 8.3). Infatti, a parere dello scrivente la convenzione è ancora in termini di validità, pertanto, pertanto nel caso in cui il futuro assegnatario presentasse richiesta per la realizzazione di un nuovo intervento edilizio gli oneri versati potrebbero essere scomputati da quelli aggiornati da corrispondere.

**Non sono previsti oneri di regolarizzazione edilizia.**

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione edilizia rilasciata dall'amministrazione comunale (allegato E) e alla documentazione fotografica (allegato B).

4.3.2. *Conformità catastale:*

**Catasto terreni.**

La mappa catastale risultava difforme rispetto allo stato dei luoghi, erano infatti rappresentati gli edifici demoliti nel 2012.

**Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento della mappa catastale in conformità allo stato dei luoghi con i dati aggiornati riportati nella descrizione al punto 1.**

**Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto Terreni.**

**Catasto Fabbricati.**

Richiamando quanto espresso per il Catasto Fabbricati il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento anche al Catasto Fabbricati con la soppressione delle particelle 424, 425 e 426 del foglio 7 e presentazione di nuova scheda catastale relativa all'area urbana distinta al foglio 7 particella 1148.

**L'aggiornamento catastale ha corretto l'identificazione del bene**



**in conformità allo stato dei luoghi con i dati aggiornati riportati nelle descrizioni al punto 1.**

**Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto Fabbricati.**

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla scheda catastale prodotta dal sottoscritto (allegato D), nonché la documentazione fotografica (allegato B).

---

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Sul terreno sono installati piezometri atti al campionamento propedeutico alla bonifica del terreno. I rilevamenti hanno infatti evidenziato una contaminazione storica da idrocarburi a seguito della quale è stato presentato **il Piano di Bonifica dell'area - Autorizzazione S.U.A.P. n. 193 del 24/06/2014 e Autorizzazione S.U.A.P. n. 196 del 13/10/2015.**

I lavori di bonifica non sono stati eseguiti, pertanto il sottoscritto in sede di perizia prevede un deprezzamento per il costo di detti lavori di seguito determinato:

- scavo, carico e smaltimento terreni contaminati: t. 1.323 x €/t. 100 = €. 132.300;
- costi analitici: a corpo €. 10.000;
- spese tecniche (D.L., sicurezza, ecc.): a corpo €. 10.000.

**Totale oneri di bonifica: €. 152.300,00.**

---

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**DAL 29/07/2011 AD OGGI:**

- omissis.

Proprietario dal 29/07/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 29/07/2011 n. rep. 203/145, trascritto a Lodi in data 02/08/2011 nn. 13417/7795.

*L'atto è relativo alle particelle 424, 425 e 426 del foglio 7 (fabbricati demoliti) che a seguito dell'aggiornamento catastale per "Demolizione totale" del 17/04/2025 pratica n. MI 0289579 in atti dal 18/04/2025 risultano oggi soppresse. L'Area Urbana è oggi distinta al foglio 7 particella 1148.*

**6.2 Precedenti proprietari:**



**DAL 30/10/2009 AL 29/07/2011:**

- omissis

Proprietario dal 06/12/1972 al 29/07/2011 in forza di riunione di usufrutto in morte di omissis deceduta il 30/10/2009.

**DA ANTE VENTENNIO AL 30/10/2009:**

- omissis.

Proprietario dal 06/12/1972 al 30/10/2009 in forza di atto per causa di morte - certificato di denuncia di successione in morte di omissis deceduto il 06/12/1972, trascritto a Lodi in data 22/06/1973 ai nn. 4696/3569.

Risulta trascritta l'accettazione di eredità in data 26/03/2012 ai nn. 4770/3304.

---

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

*Pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico di Paullo (MI):*

- **Deliberazione della Giunta Comunale n. 144 del 31/10/2011** relativa a: "ESAME E ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI VIA MATTEOTTI n. 96 per demolizione dei fabbricati esistente e costruzione di nuovo edificio residenziale".

- **Deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 06/02/2012** relativa a: "APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI VIA MATTEOTTI n. 96 per demolizione dei fabbricati esistente e costruzione di nuovo edificio residenziale".

- **Convenzione Urbanistica** per l'attuazione del PIANO DI RECUPERO DI VIA MATTEOTTI sottoscritta in data 15/02/2012 n. rep. 315/237. Trascritta a Lodi in data 16/02/2012 ai nn. 2752/1957.

**A seguito di richiesta di proroga inoltrata il 12/11/2020 prot.n. 15657 ed accolta in data 13/11/2020 prot.n. 15777 il nuovo termine di scadenza è stato spostato al 15/02/2025, ulteriormente prorogato fino al 15/02/2028, ai sensi del D.L. n. 202 del 27/12/2024, salvo nuove proroghe disposte dalla normativa vigente.**

- **SUPER D.I.A. del 16/02/2012 prot. n. 758/12 - pratica edilizia 12/SDIA 03**, relativa a "Nuova costruzione edificio residenziale". **PRATICA DECADUTA.**



- **S.C.I.A. del 14/05/2012 prot. n. 2455/12 - pratica edilizia 12/SCIA 13**, relativa a “Demolizione totale, mappale 426”.

- **S.C.I.A. del 05/06/2012 prot. n. 2943/12 - pratica edilizia 12/SCIA 18**, relativa a “Demolizione totale, mappale 424”.

- **S.C.I.A. del 29/06/2012 prot. n. 3438/12 - pratica edilizia 12/SCIA 22**, relativa a “Esecuzione rostri in calcestruzzo”.

- **Autorizzazione S.U.A.P. n. 193 del 24/06/2014** relativa a “Approvazione piano della caratterizzazione e bonifica ai sensi del DLGS 152/2006 e dell’art. 5 L.R. 30/2006 riferito al Piano Particolareggiato di Recupero posto in via Matteotti 96, 98, 100, 102 - Paullo”.

- **Autorizzazione S.U.A.P. n. 196 del 13/10/2015** relativa a “Approvazione piano operativo di bonifica dell’area riferita al Piano Particolareggiato di Recupero posto in via Matteotti 96, 98, 100, 102 - Paullo”.

- **SUPER D.I.A. del 31/12/2015 prot. n. 1184/12 - pratica edilizia 7/15**, relativa a “Nuova costruzione edificio residenziale”.

Risulta richiesta di integrazioni da parte dell’U.T. notificata in data 27/01/2016 che non ha avuto seguito. PRATICA DECADUTA.

(allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

#### Descrizione **Terreno edificabile** di cui al punto A

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile in comune di Paullo (MI), via Giacomo Matteotti snc.**

Il lotto è costituito da un appezzamento di terreno edificabile ubicato nell’ambito di antica formazione del Comune di Paullo (MI), via Giacomo Matteotti. **L’area è sottoposta a Piano di Recupero Attuativo vigente convenzionato a destinazione residenziale e denominato “P.P.R. Via Matteotti”.** Per l’attuazione del Piano è stata sottoscritta con il Comune di Paullo “Convenzione Edilizia” in data 15/02/2012 con Atto a rogito notaio Antognazza Patrizia rep. n. 315/237. **La Convenzione risulta ancora in corso di validità, infatti, a seguito di richiesta di proroga inoltrata il 12/11/2020 prot.n. 15657**



**ed accolta in data 13/11/2020 prot.n. 15777 il nuovo termine di scadenza è stato spostato al 15/02/2025, ulteriormente prorogato fino al 15/02/2028, ai sensi del D.L. n. 202 del 27/12/2024, salvo nuove proroghe disposte dalla normativa vigente.**

L'area che sviluppa una superficie catastale di mq. 3.708,00 è attualmente libera essendo stati demoliti nel 2012 i preesistenti edifici.

Si segnala infine che sul terreno sono stati installati piezometri atti al campionamento propedeutico alla bonifica del terreno. I rilevamenti hanno infatti evidenziato una contaminazione storica da idrocarburi a seguito della quale è stato presentato **il Piano di Bonifica dell'area - Autorizzazione S.U.A.P. n. 193 del 24/06/2014 e Autorizzazione S.U.A.P. n. 196 del 13/10/2015.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestato:

**Foglio 7, particella 1148**, categoria F/1, consistenza mq. 3708.

Dati derivanti da "Demolizione totale" del 17/04/2025 pratica n. MI 0289579 in atti dal 18/04/2025.

Coerenze:

a nord particelle 419, 420, 422, 423 e via Matteotti;

a est via Matteotti;

a sud particelle 624, 625, 701, 792, 791 e 623;

a ovest a ovest particella 998.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato nell'ambito di **Nucleo di Antica Formazione "AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI"** (Art. 28 bis N.T.A.)".

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Paullo (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

**Caratteristiche descrittive:** terreno incolto.

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

La seguente stima del valore di mercato dei beni in esame è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica ed

---



---

edilizia, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il criterio di stima per valore di trasformazione in quanto non sono stati reperiti immobili idonei per una stima comparativa parametrica MCA.

## 8.2. Fonti di informazione

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

## 8.3. Valutazione corpi

### A **Terreno edificabile**

Non avendo a disposizione dati attendibili e sufficienti su compravendite di immobili similari per tipologia, destinazione e zona avvenuti nell'ultimo periodo, per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il criterio di stima per valore di trasformazione.

La determinazione del valore dell'area edificabile viene pertanto definita dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato (immobili residenziali) e i costi necessari da sostenersi per la trasformazione dello stesso, riassunto nella seguente formula:

$$Va = Vm - (K + P)$$

dove **Va** rappresenta il valore dell'area edificabile;

**Vm** il valore del bene trasformato quindi dell'immobile residenziale da porre in vendita;

**K** i costi da sostenere per la trasformazione;

**P** il profitto dell'imprenditore.

### **RICAVI (Vm)**

#### **Dati:**

- Superficie commerciale vendibile residenziale (capacità edificatoria)
- 



---

residenziale desunta dalla Convenzione) mc. 12.400,00 : altezza virtuale ml. 3 = **mq. 4.133,33.**

- Valore degli immobili residenziali **€/mq. 2.200,00.** Tale valore è determinato dalle quotazioni per le nuove costruzioni proposte in vendita.
- Superficie commerciale vendibile delle autorimesse ipotizzata pari al 30% della SLP: mq. 4.133,33 x 0,30 = **mq. 1.240,00.**
- Valore delle autorimesse ipotizzata al 50% del residenziale: €/mq. 2.200,00 x 0,50 = **€/mq. 1.100,00.**
- Superficie commerciale vendibile dei locali accessori P.T. (cantine depositi ecc.) ipotizzata pari al 20% della SLP circa mq. 4.133,33 x 0,20 = **mq. 826,67.**
- Valore degli accessori ipotizzata al 25% del residenziale: €/mq. 2.200,00 x 0,25 = **€/mq. 550,00.**

#### **Determinazione dei ricavi:**

- Residenziale: mq. 4.133,33 x €/mq. 2.200,00 = €. 9.093.326,00
- Autorimesse: mq. 1.240,00 x €/mq. 1.100,00 = €. 1.364.000,00.
- Accessori: mq. 826,67 x €/mq. 550,00 = €. 454.668,50.

**TOTALE RICAVI (Vm): €. 10.911.994,50.**

#### **COSTI (K)**

##### **Dati:**

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per ambiti residui del nucleo antico €/mc. 11,56 + €/mc. 23,27 = €/mc. 34,83 (aggiornati 2025).
- Contributo costo di costruzione €/mq. 493,73 (aggiornato 2025).
- Esecuzione delle opere di sistemazione dell'area esterna che verrà ceduta a standard ai sensi dell'art. 4 della Convenzione Edilizia.
- Costo di realizzazione medio residenziale €/mq. 1.200,00.
- Costo di realizzazione medio autorimesse €/mq. 600,00 (50% del residenziale).
- Costo di realizzazione medio accessori €/mq. 600,00 (50% del residenziale).



- 
- Spese e tasse notarili 6%.
  - Spese tecniche 10%.
  - Oneri finanziari 6% annuo.

**Determinazione dei costi:**

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: mc. 12.400 x €/mc. 34,83 = **€. 431.892,00** (€. 351.012,73 versati ma, a titolo cautelativo, non dedotti dai costi).
- Contributo costo di costruzione: mq. 4.133,33 x €/mq. 493,73 x 8% = **€. 163.259,92** (€. 101.223,99 versati ma, a titolo cautelativo, non dedotti dai costi).
- Costo per la sistemazione dell'area esterna che verrà ceduta a standard ai sensi dell'art. 4 della Convenzione Edilizia comprensivo di spese tecniche per il frazionamento e al cessione dell'area a corpo **€. 70.000,00.**
- Costo di realizzazione residenziale €/mq. 1.200,00 x mq. 4.133,33 = **€. 4.959.996,00.**
- Costo di realizzazione autorimesse €/mq. 600,00 x mq. 1.240,00 = **€. 744.000,00.**
- Costo di realizzazione accessori €/mq. 600,00 x mq. 826,67 = **€. 496.002,00**
- Spese e tasse notarili (€. 4.959.996,00 + €. 744.000,00 + €. 496.002,00) x 6% = **€. 371.999,88.**
- Spese tecniche (€. 4.959.996,00 + €. 744.000,00 + €. 496.002,00) x 10% = **€. 619.999,80.**
- Oneri finanziari (€. 4.959.996,00 + €. 744.000,00 + €. 496.002,00) x 6% = **€. 371.999,88.**

**TOTALE COSTI (K): €. 8.299.149,48.**

**PROFITTO DELL'IMPRENDITORE (P)**

**Dati:**

- Utile d'impresa medio 10% del costo di realizzazione.

**Determinazione del profitto:**

- Utile d'impresa (€. 4.959.996,00 + €. 744.000,00 + €. 496.002,00) x
- 



---

10% = €. 619.999,80.

**TOTALE PROFITTO (P): €. 619.999,80.**

**VALORE DELL'AREA (Va)**

$$Va = Vm - (K + P)$$

Va = €. 10.911.994,50 - (€8.299.149,48 + €. 619.999,80) = €.  
1.992.845,22.

**VALORE DELL'AREA €. 1.992.845,22 / mq. 3.708,00 (sup. catastale) =**  
€/mq. 537,44.

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri  
tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia  
per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 298.926,78

Oneri di bonifica del terreno: €. 152.300,00

**8.5. 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:

€. 1.541.618,44 (arrotondato) **€. 1.540.000,00**

---

Allegati alla perizia PRIVACY – LOTTO UNICO:

“A” - **prospetto riepilogativo;**

“B” - **documentazione fotografica;**

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

Relazione in data 25 giugno 2025



il perito **Geom. Patrizio Rocca**

