

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

*

contro

*

N. Gen. Rep. 132/25

LOTTO 1
ELABORATO PERITALE
COPIA PRIVACY

Giudice: Dr. Massimo Capobianco

Custode Giudiziario: avv. Eleonora Borella

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU - Tribunale di Lodi al n.11
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009
C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156
con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13
cellulare:3387009009
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

Heimdall Studio – www.hestudio.it

Giudice: Dr. Massimo Capobianco
Custode Giudiziario: avv. Eleonora Borella
Perito: ing. Silvia Croce
pag. 1



Bene immobile sito in CASALPUSTERLENGO (LO)
via Emilia n.12
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano primo in edificio condominiale conosciuto come "Condominio B" con accesso da via Emilia n.12 in Casalpusterlengo.

E' composto da composto da tre locali oltre i servizi (ingresso, cucina, bagno e due balconi) a cui è annesso un vano cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa

Superficie principale	mq	102,40
Superficie balconi	mq	21,85
Superficie cantina nc	mq	8,90
sommano mq		133,15

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 26 particella 375 sub.5 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 5,0 vani - superficie catastale totale 111 mq – escluse aree scoperte 104 mq – rendita € 232,41;

via Emilia n.12 - piano S1 - 1

dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dati di superficie

Coerenze in contorno:

appartamento: da nord-ovest beni del condominio denominato "Condominio A" di cui alla particella 374, distacco verso via Emilia, altra u.i., vano scala comune, spazio sovrastante il cortile comune ed il corpo più basso dell'edificio condominiale ospitante le autorimesse;

cantina: da nord-ovest altro vano di cantina contrassegnato con il n.8, distacco verso via Emilia, altro vano di cantina contrassegnato dal n.6, corridoio comune

NOTA: La planimetria catastale attuale è quella di costituzione protocollata al n.705 in data 31.12.1966



A.1 Vano autorimessa Piena proprietà per la quota di 1/1 di vano autorimessa al piano seminterrato e con accesso carraio da via San Bassiano n. snc.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa

Superficie garage	mq	14,40
	sommano mq	14,40

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 26 particella 375 sub.20 – categoria C/6 – classe 3 - superficie catastale totale 13 mq – rendita € 44,98;

via Emilia n.12 - piano S1

dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dati di superficie

Coerenze in contorno:

da nord-ovest beni del condominio denominato "Condominio A" di cui alla particella 374, altra autorimessa contrassegnata dal n.19, cortile comune, altra autorimessa contrassegnata dal n.17

NOTA: La planimetria catastale attuale è quella di costituzione protocollata al n. 718 in data 31.12.1966

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona:	OMI = B/Centrale/CENTRALE
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali e commerciali
Servizi offerti dalla zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Principali centri limitrofi	I principali centri limitrofi sono: Milano (Km 40,0), Lodi (Km 20,0), Piacenza (Km 20,0)



Collegamenti pubblici

Autobus, ferrovia

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23.01.2026 gli immobili sono risultati liberi.

La scrivente perito ha provveduto in data 24.11.2025 ad inviare all'Agenzia delle Entrate richiesta di eventuali contratti in essere e alla data di stesura della presente nulla mi è stato comunicato.

Non noti contratti di locazione in essere.

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 * e contro * e debitori non datori di ipoteca *, a firma del notaio * in data 11.10.2005 al n. rep. 55250/23128, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 17.10.2005 ai nn. 22338/6538

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo foglio 26 particella 375 sub 5 e sub 20

Ipoteca volontaria (rinnovo) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di * e contro *, a firma del notaio * in data 11.10.2005 al n. rep. 55250/23128, iscritto presso



la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 15.10.2025 ai nn.
17981/4175

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo
foglio 26 particella 375 sub 5 e sub 20*

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di * e contro *, a firma dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Lodi in data 11.08.2025 al n. rep. 2778, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 11.08.2025 ai nn. 15172/10198

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo
foglio 26 particella 375 sub 5 e sub 20*

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:

La scrivente ha provveduto a presentare richiesta di accesso agli atti al Comune di Casalpusterlengo in data 24.11.2025 a cui è seguita in data 12.01.2026 la presa visione delle pratiche edilizie n.924/1964 e 1120/1965, risultate prive di autorizzazione, e della n.1026/1964.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le tavole grafiche allegato alla Pratica Edilizia n.1026/1964 si rileva che sono state riscontrate lievi differenze tra le misure dei locali riportate nel progetto rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, tutte rientranti nelle tolleranze costruttive indicate dall'art.34 bis del DPR 06.06.2001 n.380, fatta eccezione per

appartamento: difformità interne e di facciata consistenti in

- o nella diversa sagoma parete perimetrale verso il vano scala,
- o spostamento tavolato cucina ad ampliare il corridoio



centrale,

- o spostamento tavolato perimetrale a favore dell'u.i. adiacente confinante lato via Emilia
- o portafinestra in sostituzione della finestra nel locale camera

cantina: difformità consistenti in

- o traslazione porta di accesso su medesimo tavolato

autorimessa: difformità consistenti in

- o diversa sagoma per maggior dimensione a scapito del cortile comune

Sanabili mediante:

appartamento e cantina: sanatoria edilizia ai sensi dell'art.34-bis del DPR 06.06.2001 n.380

box: rimessa in pristino

Costi di regolarizzazione

appartamento e cantina

SCIA in Sanatoria				
Descrizione	n.	quantità	costo parziale	costo totale
Sanzione (si stima la minima)	cad	1,00		1.032,00 €
Diritti SCIA in Sanatoria (si stimano i diritti)	cad			150,00 €
Assistenza tecnica Onorari e spese generali			2.500,00 €	
Cassa Previdenza su onorari	4%	1,00	100,00 €	
	sommano		2.600,00 €	
IVA su Onorari e Cassa	22%	1,00	572,00 €	
	sommano		3.172,00 €	
				3.172,00 €
			COMPLESSIVAMENTE	4.354,00 €

box

OPERE DI RIMESSA IN PRISTINO				
secondo CCIAA - 3°/2024				
descrizione	u.m	quantità	costo unitario	costo totale
Rimozione con successivo recupero di basculante	m ^q	4,00	29,70	€ 118,80
Rimozione lattoneria	m	15,50	13,20	€ 204,60
Rimozione copertura box in eternit (da verificare)	n	16,00	50,00	€ 800,00
Demolizione parziale solaio di copertura	m ^q	2,50	39,30	€ 98,25
Demolizione parziale parete verticale	m ^q	2,20	84,80	€ 186,56
Formazione spalle e voltino per posa basculante complete di intonacatura	m ^q	1,50	105,25	€ 157,88
Fornitura e posa di nuova lattoneria	m ^q	1,00	200,00	€ 200,00
Posa di basculante	corpo	1,00	300,00	€ 300,00



Esecuzione Immobiliare n.132/25
COPIA PRIVACY
LOTTO 1

Fornitura e posa di nuova copertura in lastre di fibrocemento completa di fornitura di listelli	mq	16,00	49,00	€ 784,00
Trasporto e scarico alla discarica e relativi diritti	n	1,00	200,00	€ 200,00
			sommano	€ 3.050,09
Imprevisti		10%	3.050,09	€ 305,01
				€ 3.355,09
Incremento per opere in economia		20%	3.355,09	€ 671,02
				€ 4.026,11
Che si arrotonda				€ 4.000,00

Complessivamente si stimano

- o costi per pratica edilizia in sanatoria per appartamento e cantina per € 4.350,00
- o costi per opere di rimessa in pristino box per € 4.000,00

così per un totale stimato di € 8.350,00 €

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra appartamento: difformità consistenti in

- o spostamento tavolato cucina ad ampliare il corridoio centrale,
- o spostamento tavolato perimetrale a favore dell'u.i. adiacente confinante lato via Emilia
- o portafinestra in sostituzione della finestra nel locale camera

cantina: difformità consistenti in

- o traslazione porta di accesso su medesimo tavolato
- o minor altezza netta interna

autorimessa: difformità consistenti in

- o diversa sagoma per maggior dimensione a scapito del cortile comune
- o minor altezza netta interna
- o accesso carraio da via San Bassiano n. snc

Sanabili mediante:

appartamento e cantina: predisposizione di pratica DOCFA di variazione. A seguito dell'aggiornamento dovranno essere redatte due planimetrie catastali l'una per l'appartamento, l'altra per la cantina



box: predisposizione di tipo mappale per parziale demolizione e pratica DOCFA di variazione

Si evidenzia che la particella 375 ricomprende la metà della sede stradale di via San Bassano e l'area antistante confinante con la via Emilia. Eventuale aggiornamento catastale dovrà essere gestito dall'intero condominio

Costi di regolarizzazione

AGGIORNAMENTO CATASTALE APPARTAMENTO				
	n.	quantità	costo unitario	costo totale
Aggiornamento Catasto Fabbricati con procedura DOCFA: moulistica e classamento	cad	1,00	200,00	€ 200,00
Planimetria (appartamento e cantina)	n	2,00	300,00	€ 600,00
Cassa Previdenza su onorari	4%	1,00	800,00	€ 32,00
IVA su Onorari e Cassa	22%	1,00	832,00	€ 183,04
Tassa catastale DOCFA	n	2,00	70,00	€ 140,00
COMPLESSIVAMENTE				€ 1.155,04
che si arrotonda a				€ 1.160,00

AGGIORNAMENTO CATASTALE BOX				
	n.	quantità	costo unitario	costo totale
tipo mappale	cad	1,00	700,00	€ 700,00
Aggiornamento Catasto Fabbricati con procedura DOCFA: moulistica e classamento	cad	1,00	200,00	€ 200,00
Planimetria	n	1,00	300,00	€ 300,00
Cassa Previdenza su onorari	4%	1,00	1.200,00	€ 48,00
IVA su Onorari e Cassa	22%	1,00	1.248,00	€ 274,56
Tassa catastale DOCFA	n	1,00	70,00	€ 70,00
COMPLESSIVAMENTE				€ 1.592,56
che si arrotonda a				€ 1.600,00

Complessivamente si stimano

- o costi per aggiornamento catastale per appartamento e cantina per € 1.160,00
- o costi per aggiornamento catastale box € 1.600,00

così per un totale stimato di € 2.760,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali

<i>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (appartamento con box)</i>	<i>€ 1.050,00</i>
<i>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:</i>	



- *intervento straordinario sull'ascensore*

€ 300,00

Alla data di stesura del 21.11.2025 l'Amministratore di Condominio ha comunicato che l'insoluto è di € 677,24 relativo alla terza e quarta rata esercizio ordinario 2025 e che ricomprende la quota di spese straordinarie dell'ascensore
Il condominio è provvisto di regolamento condominiale

5.2 Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in corso di validità e comunque, 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 concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene

5.3 Presenza di amianto in copertura al condominio quale sotto lastra del manto visibile, dichiarato dall'amministratore condominiale
Presenza di amianto in copertura ai box da verificare

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 06.08.2015 ad oggi

*

dal giorno 06.08.2015 in forza di denuncia di successione in morte
* del 06.08.2015 presentata all'Ufficio del Registro di Lodi in data 29.03.2016 rep. n.253/990, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 15.07.2016 ai nn.11272/7113

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo foglio 26 particella 375 sub 5 e sub 20

Provenienza da:

*

Accettazione tacita di eredità in forza di atto giudiziario



a firma del Tribunale di Lodi n. rep. 323 del 15.03.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 29.02.2024 ai nn.3313/2313 in rettifica alla nota già trascritta in data 19.10.2023 ai nn.17037/11446 per i diritti spettanti dei soggetti sull'u.i. n.1

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo foglio 26 particella 375 sub 5 e sub 20

Provenienza da:

*

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 Dal 29.09.1997 (data ante ventennio) al 06.08.2015

*

dal giorno 29.09.1997 in forza di atto di compravendita in autentica notaio * n. rep. 42274 del 29.09.1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 27.10.1997 ai nn.14198/9762

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo foglio 26 particella 375 sub 5 e sub 20

Provenienza da:

*

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Ufficio tecnico comunale ha reso disponibile il seguente titolo edilizio:

7.1 P.E. n.1026/1964

Denuncia di opere edilizie per la costruzione di edificio ad uso civile abitazione denominato "Condominio B" presentata da * in data 12.10.1964 al prot n. 11239 e Nulla Osta rilasciato in data 12.11.1964 Abitabilità rilasciata in data 20.12.1966 al prot. n.1026

Descrizione "appartamento con vano cantina" di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano primo in edificio condominiale conosciuto come "Condominio B" con accesso da via Emilia n.12 in Casalpusterlengo.



E' composto da composto da tre locali oltre i servizi (ingresso, cucina, bagno e due balconi) a cui è annesso un vano cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa

Superficie principale	mq	102,40
Superficie balconi	mq	21,85
Superficie cantina nc	mq	8,90
sommano mq		133,15

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 26 particella 375 sub.5 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 5,0 vani
- superficie catastale totale 111 mq – escluse aree scoperte 104 mq – rendita € 232,41;

via Emilia n.12 - piano S1 - 1

dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dati di superficie

Coerenze in contorno:

appartamento: da nord-ovest beni del condominio denominato "Condominio A" di cui alla particella 374, distacco verso via Emilia, altra u.i., vano scala comune, spazio sovrastante il cortile comune ed il corpo più basso dell'edificio condominiale ospitante le autorimesse;

cantina: da nord-ovest altro vano di cantina contrassegnato con il n.8, distacco verso via Emilia, altro vano di cantina contrassegnato dal n.6, corridoio comune

NOTA: La planimetria catastale attuale è quella di costituzione protocollata al n.705 in data 31.12.1966

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
Superficie principale	SLP	102,40	1,00	102,40
Superficie balconi	SLP	21,85	0,30	6,56
Superficie cantina non collegata	SLP	8,90	0,25	2,23
sommano mq				111,18

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)



Caratteristiche descrittive:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

- Fondazioni:* materiale: cemento armato
Info derivate dalla pratica edilizia
- Strutture verticali:* tamponamenti in doppi tavolati
rispettivamente da 12 esterni e da 8 interni
Info derivate dalla pratica edilizia
- Solai* Solaio in laterizio armato RDB tipo SB
Info derivate dalla pratica edilizia
- Tetto* Struttura portante in laterizio armato
Presente amianto in copertura (da verificare la
presenza in copertura al box)
Info derivate dalla pratica edilizia
*Da verifica presso l'amministratore di
condominio si apprende che è presente
amianto in copertura, quale lotto-lastra del
manto*

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

- Infissi esterni* tipologia: a doppio battente in legno con
vetro semplice, tapparelle in pvc, condizioni:
sufficienti
Porta di ingresso in legno, di sicurezza
condizioni sufficienti
- Pareti esterne:* Materiale: in muratura intonacata condizioni:
discrete
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica in cucina e
bagno, lastre di marmo nel corridoio e
soggiorno, parquet nelle camere, condizioni:
buone
- Plafoni* tipologia: laterocemento, condizione buone



Info derivate dalla pratica edilizia

IMPIANTI:

Elettrico tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
conformità: da verificare

Termico tipologia: generatore autonomo interno,
radiatori a parete, conformità: da verificare

Fognatura: scarico di acque chiare con tubi di cemento,
scarico acque nere con tubi di gres, rete di
smaltimento con recapito in rete comunale,
condizioni e conformità: da verificare

Info derivate dalla pratica edilizia

Descrizione "vano autorimessa" di cui al punto A.1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di vano autorimessa al piano seminterrato e con accesso carraio da via San Bassiano n. snc.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Superficie garage	mq	14,40
sommano mq		14,40

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 26 particella 375 sub.20 – categoria C/6 – classe 3 - superficie catastale totale 13 mq – rendita € 44,98;

via Emilia n.12 - piano S1

dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dati di superficie

Coerenze in contorno:

da nord-ovest beni del condominio denominato "Condominio A" di cui alla particella 374, altra autorimessa contrassegnata dal n.19, cortile comune, altra autorimessa contrassegnata dal n.17

NOTA: La planimetria catastale attuale è quella di costituzione protocollata al n. 718 in data 31.12.1966



SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie garage	SLP	14,40	0,50	7,20
sommano mq				7,20

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C

Caratteristiche descrittive:

COMPONENTI STRUTTURALI:

Fondazioni: materiale: cemento armato

Info derivate dalla pratica edilizia

Strutture verticali: materiale: cemento armato/laterizio,
condizione: sufficienti.

Solai tipologia: laterizio e metallo, condizione
sufficienti

Copertura Tipologia ad una falda, copertura in lastre di
cemento amianto (da verificare)

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi esterni tipologia: basculante lamiera preverniciata ad
apertura manuale, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: Materiale: cemento armato, condizione:
sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in ceramica, condizioni:
sufficienti

Plafoni tipologia: laterizio e metallo, condizione
sufficienti

Copertura Materiale: lastre in eternit, condizioni: non
verificabili in quota

IMPIANTI:

Elettrico da verificare



Fognatura: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione degli immobili rilevati durante il sopralluogo effettuato nella data del 23.01.2026.

La valutazione è stata elaborata con il metodo comparativo pluri-parametrico MCA 2.0 (*Market Comparison Approach 2.0*) ovvero per confronto con altri beni simili al Subject, di medesime caratteristiche e categoria catastale, compravenduti ed ubicati nella zona di interesse. Si è ricorsi a tale metodologia al fine di meglio attribuire il peso apportato dal comparabile più simile e più affidabile.

Nel processo di stima si è tenuto conto di:

- saggio annuo di rivalutazione determinato dal confronto tra le quotazioni OMI pubblicate (anno 2024 primo semestre e anno 2025 primo semestre)
- n. 2 atti di compravendite di immobili similari al fabbricato oggetto di stima

Comparabile A	Comparabile B	Subject
Casalpusterlengo via Emilia n.4	Casalpusterlengo via Emilia n.12	Casalpusterlengo via Emilia n.12
trasc N.P. 4026/2025	trasc N.P. 5684/2024	

- Si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia per l'analisi dei dati.

Ai fini della stima, la superficie presa in considerazione è quella rilevata dalle planimetrie catastali con l'ausilio del software pdf-XChange

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

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lodi,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,

Ufficio Tecnico del Comune di Casalpusterlengo;



Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:

- o Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet *www.immobiliare.it*;
- o Ricerca comparabili da sito internet *www.stimatrixcity.it*,
www.comparabilitalia.it

8.3 Valutazione corpi

8.3.1 Appartamento e vano autorimessa in corpo staccato

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

Si rimanda alla Scheda di valutazione presente negli allegati per la determinazione del valore con Stima pluri-parametrica MCA 2.0

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	Valore complessivo
Superficie principale	102,40	€ 736,33	€ 75.400,02
Superficie balconi	6,56	€ 736,33	€ 4.826,63
Superficie cantina non collegata	2,23	€ 736,33	€ 1.638,33
Superficie garage	7,20	€ 736,33	€ 5.301,56
Totale	118,38		€ 87.166,54
Valore arrotondato al centinaio			€ 87.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	valore intero medio ponderale	quota di diritto - proprietà	Valore complessivo
A	Appartamento con cantina e vano autorimessa	147,55	€ 87.200,00	100%	€ 87.200,00
Totale piena proprietà					€ 87.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri

- 8.4.1 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: -€ 13.080,00

- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o - € 11.110,00



catastale:

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:

Per la loro natura e conformazione si ritiene conveniente, da un punto
di vista commerciale, mantenere i beni stimati in un unico lotto

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova € 63.010,00

Relazione lotto 001 creata in data 26.01.2026

Il perito
ing SILVIA CROCE

*Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a
parte*

