

**TRIBUNALE DI LODI**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*

**contro**

\*\*\*

N. Gen. Rep. **119/2024**

- Lotto 1bis -

**Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Alessandra ERCOLI**

**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: studiotecniconegrini@gmail.com*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**



**Beni immobili siti in LODIVECCHIO**  
**Via Privata Sicilia n.17-19**  
**LOTTO 1**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone industriale a forma di “L” sito in Lodi Vecchio (LO), Via Privata Sicilia, 17-19.

L’immobile è composto da un capannone, un ufficio con bagno disimpegnato, spogliatoio e area pertinenziale al piano terreno, un ufficio, un archivio e un bagno disimpegnato al piano primo il tutto collegato da una scala interna, oltre ad area pertinenziale a cortile.

L’unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **1.350** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

\*\*\*- Proprietà 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 3 mappale 169** – Categoria D/1 - Rendita € 4'648,11 – VIA PRIVATA SICILIA Piano T

**Coerenze:**

Nord-ovest: mappale 206;

Nord-est: strada al mappale 200 e capannone al mappale 207;

Sud-est: capannoni ai mappali 207 e 208;

Sud-ovest: Proprietà ai mappali 129 e 31

**Nota:**

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 14/10/1991 in atti dal 26/01/2000 con progetto FINALIZZATO 98/99 (n. 119837.1/1991).

**Riferimento allegati:**

3.1.3.3A – Estratto di mappa;

3.1.3.3.B – Planimetria catastale;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Periferica, industriale, a traffico locale, con disponibilità di parcheggi limitata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Industriale, agricola, commerciale.

**Servizi offerti dalla zona:** Banche (m 2000), Comando Carabinieri (m 1300), farmacia comunale (m 2000), Municipio (m 1900), negozi al dettaglio (m 1500), supermercato (m 1000), ufficio postale (m 2000).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** Tavazzano con Villavesco 5 km, Lodi 8 km, Sant’Angelo Lodigiano 11 km, Melegnano 15 km, San Giuliano Milanese 18 km.

**Collegamenti pubblici:** Accesso alla ferrovia Piacenza-Lodi Milano dalla stazione di Lodi (8,5 km); a 5 km è presente l’ingresso dell’Autostrada A1.

**3. STATO DI POSSESSO**

Il bene è locato a \*\*\* con contratto n.2023/3T/1522, stipulato il giorno 01/12/2022 e registrato il 17/02/2023 presso l’Ufficio territoriale di Milano 3.

**Durata del contratto:** dal 1/12/2022 al 30/11/2028

**Corrispettivo annuo:** € 6.000,00 ridotto a € 500,00 per opere di manutenzione all’edificio poste a carico del conduttore.



**Verifica canone vile:** il canone convenuto – sia nell'intero che tanto meno nella quantificazione ridotta - non è opponibile alla Procedura ex art.2923, 3° comma del codice civile, perché inferiore di oltre un terzo quello di comune commercio.

**Riferimento allegati:**

- 1.1.3.8A – contratto di locazione;
- 1.1.3.8B – verifica congruità canone.

**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:**

Nel quadro D della nota di trascrizione 22/01/1992 nn 1433/1165 relativa all'atto di compravendita in data 23/12/1991 nn. 19812/79824 di repertorio Notaio \*\*\* si riporta quanto segue:” *il capannone venduto costituisce una unità a sé stante da cielo a terra venendosi a costituire unicamente la comunione di muro e di recinzione con le adiacenti proprietà in coerenza di sud. Restano inoltre in comune al complesso di capannoni costruiti sui mappali 169 – 207 – 208 - 209 - 210 – 211- 212 -213 l'anello antincendio e le tubazioni di fognatura, costituendosi le relative servitù per le parti in cui attraversano le proprietà esclusive, con oneri di manutenzione a carico, pro-quota, di tutti i proprietari del complesso.*

*Le parti davano atto che la costruzione è avvenuta in forza di piano di lottizzazione convenzionato in cui all'atto in data 29 ottobre 1973 nn.163532 di rep. e 3 gennaio 1974 n.165213 di rep. in autentica Dr. \*\*\*, registrato a Legnano il 18 novembre 1974 al n. 320, trascritto alla Conservatoria di Lodi in data 30 gennaio 1974 ai nn. 1039/838.*

*Gli oneri derivanti dalla suddetta convenzione non venivano trasferiti alla parte acquirente fatta eccezione dell'onere di manutenzione e gestione che sarà invece a carico della parte acquirente unitamente agli altri proprietari frontisti e le relative spese saranno suddivise fra tutti i frontisti in proporzione del rispettivo uso.”*

- 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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di \*\*\* contro \*\*\*- Proprietà 1/1 - con atto in data 11/07/2012 n.303609/52972 di repertorio Notaio \*\*\*, iscritta a Lodi il 25/07/2012 ai nn.11060/1961.  
**Capitale:** € 217'365,54  
**Totale:** € 434'731,08  
**Durata:** 10 anni  
**Riferimento allegati:**
    - 1.1.3.7A: Ipoteca 1961/2012
  - 4.2.1.2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – a favore di \*\*\* contro \*\*\*- Proprietà 1/1- con atto in data 24/08/2020 n.13891/1 di repertorio Tribunale di Milano, iscritta a Lodi il 11/09/2020 ai nn.11750/2223.  
**Capitale:** € 249'103,62  
**Totale:** € 335'907.04  
**Nota:** la presente formalità colpisce altri beni oltre a quello oggetto della presente relazione.  
**Riferimento allegati:**
    - 1.1.3.7B: Ipoteca 2223/2020.
  - 4.2.1.3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – a favore di \*\*\* contro \*\*\*- Proprietà 1/1- con atto in data 24/08/2020 n.13891/1 di repertorio Tribunale di Milano, iscritta a Lodi il 11/09/2020 ai nn.11751/2224.



**Capitale:** € 164'092,96

**Totale:** € 164'092,96

**Nota:** la presente formalità colpisce altri beni oltre a quello oggetto della presente relazione.

**Riferimento allegati:**

1.1.3.7C: Ipoteca 2224/2020.

**4.2.2 Pignoramenti:**

4.2.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili - a favore di \*\*\* contro \*\*\*- Proprietà 1/1 - con atto in data 22/05/2024 n.1694 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 03/07/2024 ai nn.11088/7814

**4.3 Altre trascrizioni:**

4.3.1 Preliminare di vendita - a favore di \*\*\*contro \*\*\*- in forza di atto in data 06/03/2006 n.391096 di repertorio notaio \*\*\* trascritto a Lodi il 24/03/2006 ai nn.7002/3893

**Nota:**

- **L'Articolo 2645 bis Codice Civile recita:** *“Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2”*

**La formalità deve è pertanto da considerarsi inefficace**

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

**4.4.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- a) La porzione ad uffici ha superficie inferiore rispetto a quanto indicato in progetto;
- b) Le pareti a confine con altre unità immobiliare sono leggermente spostate rispetto a quanto indicato in progetto;
- c) Le porte e finestre esterne sono traslate rispetto la posizione indicata in progetto;
- d) L'area esterna è di poco più piccola di quanto indicato in progetto;
- e) Sul retro è stato realizzato un piccolo deposito, accostato al capannone, con struttura in ferro e pannelli di tamponamento e copertura in metallo coibentato;
- f) I pilastri della struttura del capannone, risultano più grandi rispetto a quanto indicato sul progetto architettonico.

**Sanabili mediante:**

Pratica edilizia in Sanatoria con **SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività in SANATORIA**, “*escluso*” il deposito indicato al punto “e” che andrà demolito.

**Andrà inoltre presentata la SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità.**



**Costi stimati di sanatoria:****SCIA a SANATORIA**

Sanzione (Stima)	€ 2.000,00
Pratica Edilizia SCIA in Sanatoria	€ 6.344,00
Certificato di Idoneità Statica	€ 2.537,60
Variatione catastale	€ 845,54
Diritti di segreteria =	€ 76,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 11.803,14</b>

**SCA – Segnalazione Certificata Agibilità**

Pratica Edilizia SCA	€ 1.903,20
Diritti di segreteria =	€ 76,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.979,20</b>

**DEMOLIZIONE MAGAZZINO NON SANABILE SUL RETRO**

Demolizione, carico e trasporto alle Pubbliche Discariche Compreso gli Oneri di Discarica	2.000,00
--	----------

**COMPLESSIVAMENTE**

€ 11.803,14 + 1.979,20 + € 2.000,00 = € 15.782,34

**4.4.2 Conformità catastale:**

*Sono state riscontrate le seguenti difformità:*

È stato realizzato un piccolo deposito esterno in quella porzione del capannone.

*Sanabili mediante:*

Il deposito esterno andrà demolito secondo quanto indicato al § 4.4.1 e con tale operazione verrà meno la necessità di accatastarlo.

Per tali motivi, richiamato l'art.3 lett.e della Circolare 09/07/2010 n.10 dell' Agenzia del Territorio, con la detta demolizione verrà meno la necessità di procedere con l'aggiornamento catastale.

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

**5.1 Spese condominiali:** nessuna

**5.2** Il bene 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.

**5.3** All'interno del capannone sono presenti rifiuti di vario genere compreso materiale di risulta dalla demolizione di pannelli in carton-gesso, lana di vetro, fusti d'olio esausti, e rifiuti speciali in genere.

Il loro smaltimento resterà a carico dell'assegnatario.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### 6.1.1 Dal 11/07/2012 ad oggi:

\*\*\* per l'intero proprietario dal 11/07/2012 in forza di **decreto di trasferimento immobili** in data 11/07/2012 n.2071/2012 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 25/07/2012 ai nn.11059/7350.

**Note:** *Il citato atto giudiziario è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà: \*\*\*, proprietaria per l'intero.*

#### Riferimento allegati:

1.1.3.5 – decreto di trasferimento

### 6.2 Precedenti proprietari:

#### 6.2.1 Dal 30/06/2005 al 11/07/2012:

\*\*\* per l'intero proprietaria in forza di atto di **compravendita** in data 30/06/2005 n.14876 di repertorio Notaio \*\*\*, trascritto a Lodi 20/07/2005 ai nn.15956/8236.

**Note:** *Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*\*\*

#### 6.2.2 Dal 23/01/1991 al 30/06/2005:

\*\*\* per l'intero proprietaria in forza di atto di **compravendita** in data 23/12/1991 n.19812/79824 di repertorio Notaio \*\*\*, trascritto a Lodi 22/01/1992 ai nn.1433/1165

**Note:** *Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 P.E. 3/90: per realizzazione di un capannone artigianale (2° corpo) intestata a \*\*\*

La Domanda è stata presentata il 06/02/1990 n.855 di protocollo e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 12/04/1990 con n.855 di protocollo e n.3/90 di pratica.

**Nota:** La Concessione sopra citata ha per oggetto la realizzazione dell'intero corpo poi suddiviso in più unità.

#### Riferimento allegati:

1.1.3.4A – PE 3/90

### 7.2 P.E. 3/90 variante: per lavori di variante alla Concessione Edilizia 3/90 intestata a \*\*\*

La Domanda è stata presentata il 09/05/1991 n.2863 di protocollo e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 17/09/1991 con n.2006 di protocollo e n.3/90 di pratica.

#### Riferimento allegati:

1.1.3.4B – PE 3/90 variante

### 7.3 Agibilità: la domanda di Agibilità è stata presentata in data 26/09/1991 n.3/90 di pratica e il provvedimento di Agibilità come capannone artigianale è stato rilasciato il 16/12/1991 alla proprietà \*\*\*

#### Riferimento allegati:

1.1.3.4C – Certificato di agibilità.

## Descrizione del capannone di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone industriale a forma di "L" sito in Lodi Vecchio (LO), Via Privata Sicilia, 17-19.



L'immobile è composto da un capannone, un ufficio con bagno disimpegnato, spogliatoio e area pertinenziale al piano terreno, un ufficio, un archivio e un bagno disimpegnato al piano primo il tutto collegato da una scala interna, oltre ad area pertinenziale a cortile.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 1.350** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

\*\*\*- Proprietà 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 3 mappale 169** – Categoria D/1 - Rendita € 4'648,11 – VIA PRIVATA SICILIA Piano T

**Coerenze:**

Nord-ovest: mappale 206;

Nord-est: strada al mappale 200 e capannone al mappale 207;

Sud-est: capannoni ai mappali 207 e 208;

Sud-ovest: Proprietà ai mappali 129 e 31

**Nota:**

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 14/10/1991 in atti dal 26/01/2000 con progetto FINALIZZATO 98/99 (n. 119837.1/1991)

Il fabbricato di cui è parte l'unità è stato costruito nel 1990-1992

**Altezze interne:**

- il capannone 5.80 m circa;
- l'ufficio e lo spogliatoio al p.T. m 2.70;
- i depositi compartimentati al p.T m. 3,00
- il deposito esterno da demolire al p.T. m. 2.30 e 2.05 in gronda e 3.00 m in colmo.
- l'ufficio e l'archivio al p.l m 2.65

**SUPERFICI**

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	740.00	1.00	740.00
Superficie uffici	Sup. reale lorda	91.24	1.30	118.61
Superficie cortile / giardino = < 1,30*SUP	Sup. reale lorda	518.00	0.10	51.80
<b>Totale</b>		<b>1'349.24</b>		<b>910.41</b>

**Nota:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo gli usi rilevati dalla C.C.I.A.A. di Lodi, ragguagliando il peso degli uffici rispetto al capannone attraverso il rapporto dei prezzi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate per il Comune e la zona di competenza.

**Caratteristiche descrittive:**

**STRUTTURE**

*Copertura (struttura e rivestimento)* Tipologia: A tetto

Orditura principale: C.A

Manto: ETERNIT

*Fondazioni*

Tipologia: Plinti isolati

Materiale c.a. prefabbricato

*Strutture verticali*

Tipologia: C.A.

*Strutture orizzontali*

Tipologia: C.A.



<i>Tamponatura</i>	Tipologia: pannelli prefabbricati
<i>Facciate:</i>	Idropittura
<u>COMPONENTI EDILIZIE</u>	
<i>Ingresso fabbricato</i>	Cancello carraio in metallo Cancelletto pedonale in metallo  Portone in metallo Altri accessi: anta a battente in metallo
<i>Recinzione</i>	Elementi prefabbricati
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: anta a battente; Materiale: legno tamburato
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: a battente; Materiale: metallo
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: capannone Materiale: tinteggiatura  Ubicazione: bagno e spogliatoio Materiale: piastrelle  Ubicazione: uffici Tipologia: Tinteggiatura Condizioni: rilevati problemi da umidità al piano terreno  Ubicazione: scala piano 1°. Controsoffitto danneggiato.
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	Ubicazione: capannone Materiale: cemento  Ubicazione :Uffici Materiale: piastrelle in ceramica  Ubicazione: spogliatoio Materiale: piastrelle in ceramica
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Gas (impianto):</i>	Metano Conformità: da verificare
<i>Elettrico (impianto):</i>	Ubicazione: Uffici Tipologia: sotto traccia Conformità: verificare Nota: presenti quadri elettrici senza protezione.  Ubicazione: Capannone Tipologia: fuori traccia Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio Conformità: da rifare
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto-traccia Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo; Conformità: da verificare  Corpi scaldanti: caloriferi Ubicazione: Uffici  Corpi scaldanti: Robur n. 2 Ubicazione: Capannone



---

<i>Condizionatori</i>	Assente
<i>Ascensore</i>	Assente
<i>Allarme</i>	Presente Ubicazione: capannone Conformità: da verificare

**Riferimento allegati:**

3.1.3.1bis – schema fotografico e fotografie

3.1.3.2bis – disegno stato di fatto

---

**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 27/09/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al giorno 12/09/2025 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 ventidue mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 3,8889% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* curato dall'Agenzia delle Entrate nell'intervallo novembre 2023 – agosto 2025.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due *beni comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del  $4,06\% < 5\%$ . Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia.

In considerazione del fatto che saranno a carico dell'aggiudicatario lo smaltimento dei rifiuti ordinari, speciali e/o inquinanti o pericolosi presenti nel complesso stimato, la percentuale forfetaria del 15% generalmente applicata dal Tribunale di Lodi per assenza di garanzia per visi, viene aumentata al 20% a copertura integrale dei costi di rimozione e smaltimento.

La presente relazione di stima risulta essere 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 Lodi Vecchio;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Piattaforma telematica *Stimatrix.it* per la ricerca dei beni comparabili;
  - *Osservatorio del Mercato Immobiliare* a cura dell'Agenzia delle Entrate per l'individuazione dell'andamento del mercato immobiliare nel tempo.
  - Atti di acquisto dei beni comparabili riepilogati nella Tabella che segue



<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>
<b>Rep 5955/3479/2023</b> ***	<b>Rep 97037/64926/2024</b> ***
<b>Viale Europa n. 31</b>	<b>Via Privata Lombardia n. 9/11</b>
Allegato: 1.1.3.9A	Allegato: 1.1.3.9B

### 8.3 Valutazione corpi

#### A. Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

Stima pluriparametrica MCA: Cfr. scheda di valutazione allegata

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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente</b>	<b>valore unitario</b>	<b>quota di proprietà</b>	<b>Valore complessivo</b>
Superficie principale	740.00	€ 322.28	1	€ 238'489.25
Superficie uffici	177.01	€ 322.28	1	€ 57'045.86
Superficie cortile / giardino =< 1,30*SUP	51.80	€ 322.28	1	€ 16'694.25
<b>Totale</b>				<b>€ 312'229.35</b>
<b>Valore arrotondato al migliaio</b>				<b>€ 312'000.00</b>

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>superficie lorda</b>	<b>quota di diritto</b>	<b>Valore complessivo</b>
A	Capannone industriale con annessi uffici e area pertinenziale	1349.24	1	<b>€ 312'000.00</b>
<b>Totale</b>				<b>€ 312'000.00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 Riduzione del valore del 20% (Cfr. Verbale di Udienza ex. Art. 569 cpc, GE del 12.11.2025) 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, per oneri e costi di rimozione e smaltimento dei rifiuti tutti, ordinari e speciali e/o inquinanti presenti nel complesso immobiliare a carico dell'aggiudicatario e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **- € 62.400,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione catastale (per quanto di competenza): **- € 15.782,34**
- 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

**€ 233.817,66**

Relazione lotto 001 creata in data 14/11/2025

Il perito  
ANTONINO NEGRINI

