

NEGRINI ANTONINO

ARCHITETTO

26866 MARUDO (LO) – VIA ROMA, 32
TEL./FAX 0371228289 e-mail studiotecniconegrini@gmail.com
ALBO PROVINCIA LODI N°182- CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI LODI N.145/V.R.
COD. FISC. NGR NNN 64M04 F205T – PART. IVA 10730200150

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione forzata

N. Gen. Rep. 119/2024+69/2025

LOTTO 2

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI

Custode: Avv. Alessandra ERCOLI

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Un complesso immobiliare con destinazione a deposito, negozio e residenza con piscina, oltre ad area libera pertinenziale sito in Corneigliano Laudense Via XXV Aprile n. 26

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato commerciale.

L'immobile è composto da un capannone, due depositi, ripostiglio con disimpegno, officina al piano terreno con soppalco collegato da una scala interna oltre a cortile pertinenziale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 900** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 3 mappale 129 subalterno 704 graffato al mappale 550 subalterno 701

– Categoria D/8 - Rendita € 7'406,00 – VIA VENTICINQUE APRILE n. 26 Piano T

B Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una striscia di terreno edificabile in “tessuto consolidato produttivo”.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 540** circa.

Identificata in Catasto Terreni come segue:

Foglio 3 mappale 508 - qualità Semin irrig- classe 2 - superficie mq 540 - deduz

IAI30A - Reddito Dominicale Euro 4,29 - Agrario Euro 4,32

C Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta composta da soggiorno-cucina, una camera, bagno e giardino pertinenziale al piano terra oltre a due locali, bagno e ripostiglio al primo piano, il tutto collegato da scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 149** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 3 mappale 129 subalterno 705 graffato al mappale 550 subalterno 702 –
Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 6 vani - Superficie Catastale Totale 149 mq -
Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 136 mq - Rendita € 433.82 - VIA
VENTICINQUE APRILE n. 26 Piano T-1

- D** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio corrispondente all'intero piano primo open-space del fabbricato al mappale 128, oltre a un locale archivio con ripostiglio al piano interrato e lastrico solare dell'intero edificio al secondo piano, il tutto collegato da una scala interna esclusiva gravata da servitù di passo a favore dei piani terra e interrato (porzione) di proprietà di terzi.

All'unità immobiliare competono beni comuni non censibili (B.C.N.C.) con il sub.705 del mappale 128, distinti in Catasto Fabbricati con foglio 3 – mappale 127 sub.704 e costituiti da:

- rampa di scale per il collegamento tra piano terreno e piano interrato;
- sottoscala;
- 2 bagni e antibagno al piano interrato a lato della rampa di scale sopra indicata;
- corridoio di disimpegno al piano interrato per l'accesso alle porzioni di unità immobiliare ai subb.705 e 706;
- copertura al piano terreno del sub.704 interrato, sporgente rispetto al vano scala.

La porzione adibita a negozio sviluppa una superficie lorda di **mq 244** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 3 mappale 128 subalterno 706 - categoria C/1 - classe 5 - consistenza 255 mq -
superficie catastale totale 286 mq - Rendita € 6005,36 VIA VENTICINQUE APRILE
n.26 Piano T-S1-1-2

- E** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 composto da un locale al piano terreno adibito a centrale termica

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 26** circa.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 3 mappale 127 subalterno 702 categoria C/2- classe 4 - consistenza 21 mq -
superficie catastale totale 25 mq - Rendita € 39,04 VIA VENTICINQUE APRILE n.26
Piano T

- F** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piscina costituita da una vasca interrata

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 55** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 3 mappale 127 subalterno 703 categoria D/6 Rendita € 400,00 VIA
VENTICINQUE APRILE n.26 Piano T

2 - CONFORMITA' URBANISTICA

- 2.1 **P.E. anno 1966:** per realizzazione di tettoia – capannone in struttura metallica leggera ad uso magazzino per materiali ed attrezzature edilizie sul mappale 26 b del Foglio 3.
Il Nulla Osta è stato rilasciato il 18/10/1966
- 2.2 **P.E. anno 1967:** per ampliamento del capannone.
Il Nulla Osta è stato rilasciato il 27/06/1967.

- 2.3 **Agibilità:** Il provvedimento di Agibilità per il capannone costruito in Cornegliano Laudense, Via IV Novembre n.8 è stato rilasciato il 08/04/1968.
- 2.4 **P.E. 15/2004:** per cambio d'uso di porzione del capannone per realizzazione di un ristorante, con piastrellatura delle pareti della cucina, pavimentazione di tutto il complesso, nuovi impianti elettrico, idrosanitario, riscaldamento e ampliamento per realizzazione di servizi igienici.
La D.I.A (Denuncia di Inizio Attività) è stata presentata il 28 febbraio 2004 con n. 1228 di protocollo
Note:
La pratica è stata sospesa dal Comune con richiesta di integrazione del 26/03/2004 con n.1228 di protocollo e n. 15/2004 di pratica, alla quale si è provveduto senza peraltro ottenere riscontro da parte del Comune stesso.
I lavori non sono stati completati; ad oggi sono ultimati “*al rustico*” e riportano i segni di ricostruzione di una porzione del vecchio capannone. E' necessaria l'istruzione di una nuova pratica edilizia per il loro completamento (SCIA o Permesso di Costruire).
- 2.5 **P.E. 49/1995:** per demolizione e ricostruzione della casa del custode sita in via XXV Aprile.
La domanda è stata presentata in data 07/11/1995 con n.4568 di protocollo e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 15/01/1996 con n.4568 di protocollo e n.49/1995 di pratica.
- 2.6 **P.E. 26/1998:** sanatoria ai sensi art. 13 L.47/85 per costruzione casa del custode, previa demolizione dell'esistente sita in via XXV Aprile.
La domanda è stata presentata il 30/06/1998 con n.3124 di protocollo e la Concessione in Sanatoria è stata rilasciata il giorno 11 settembre 1998 con n. 3124 di protocollo e N.26/98 di pratica.
- 2.7 **P.E. anno 1965:** per la costruzione di un magazzino ad uso deposito materiali edili, realizzato nella posizione dell'attuale palazzina ad uso terziario al mapp. 219 sub b.
La domanda è stata presentata il 16/11/1965 e il Nulla Osta è stato rilasciato il 14/12/1965
- 2.8 **P.E. 22/93:** per la sistemazione di palazzina al piano primo con cambio d'uso da magazzino ad uffici per l'immobile è sito in Via XXV Aprile n. 28.
La domanda è stata presentata il 22/04/1993 con n. 1504 di protocollo e la Concessione è stata rilasciata l'8/06/1993 con n.1504 di protocollo e n. 22/1993 di pratica.
Nota:
La palazzina ha dimensioni diverse rispetto al magazzino del 1965. Non è reperibile la pratica che riguarda la costruzione della palazzina nell'attuale conformazione.
- 2.9 **P.E. 406/2003:** per la realizzazione di:
- una recinzione sul lato nord della proprietà al mappale 26 del foglio 3 con paletti metallici infissi nel terreno e rete elettrosaldata;
 - chiusura del vano scale della palazzina uffici identificata al Foglio 3 Mappale 128 con vetrata in “U Glass”;
 - tamponamento della tettoia al mappale 127 del foglio 3 con pannelli prefabbricati sui lati nord e sud e portoni di accesso scorrevoli a libro sulle testate a est e a ovest.

La D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) è stata presentata il 23/01/2003 con n.406 di protocollo.

2.10 **Conformità urbanistico-edilizia:**

2.10.1 **Difformità riscontrate:**

PREMESSE

L'area e gli edifici oggetto di stima ricadono – secondo il *Piano del Governo del Territorio* (PGT) e il *Piano delle Regole* (PdR) - nella zona distinta come “*Tessuto consolidato prevalentemente produttivo “TCPI”* – Tessuto consolidato produttivo in contesto residenziale (artt. 41 e 42 delle Norme Tecniche del PdR).

Da una verifica Planivolumetrica, risulta della “SLP” *Superficie Lorda di Pavimento* “residua”, al netto degli ampliamenti realizzati ed elencati di seguito.

2.10.2 **A1) Capannone - Unità Immobiliare Foglio 3 mappale 129 sub. 704**

L'unità immobiliare consiste in un capannone ad uso industriale/artigianale, riconducibile alle pratiche edilizie reperite parte in Comune e parte presso la Cancelleria del Tribunale di Lodi in riferimento a una precedente Procedura esecutiva (RGE N. 17/2003).

Di seguito sono riportate le pratiche reperite negli archivi:

- 1) Nulla Osta del 18.10.1966 per realizzazione di Tettoia – Capannone;
- 2) Nulla Osta del 07.06.1967 per ampliamento del Capannone;
- 3) DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. 1228 del 28 febbraio 2004, per cambio d'uso di porzione del capannone per formazione di ristorante, con ampliamento per realizzazione di servizi igienici. La pratica è stata sospesa dal Comune con richiesta d'integrazione, alla quale si è ottemperato senza peraltro ottenere ulteriore risposta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. I lavori non sono stati completati, l'edificio è attualmente al “rustico” e riporta i segni di ricostruzione di una porzione del vecchio capannone. Sarà pertanto necessario procedere con una nuova pratica per il suo completamento a mezzo di SCIA (Segnalazione Certificata d'Inizio Attività) o di Permesso di Costruire. In occasione della ricostruzione, la porzione ha subito un piccolo ampliamento che riguarda anche i servizi igienici; opere che andranno verificate mediante il calcolo della “SLP”, applicando l'indice “Uf”- *indice di Utilizzazione fondiaria* (0,60 mq/mq), alla *superficie fondiaria* “Sf”.

Il PdR del PGT prevede la possibilità del cambio d'uso per le attività di somministrazione di alimenti e bevande (Gruppo Funzionale VIII) a norma dell'art.5 comma 6 delle Norme Tecniche del PdR che ammettono l'adeguamento delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche anche mediante monetizzazione nella misura prevista dal Piano dei Servizi.

Nella stima che segue non si considera la possibilità di cambio d'uso in ristorante, vista la zona in cui si trova l'immobile, ma l'utilizzazione della porzione ricostruita in base alla destinazione originaria, ovvero magazzino deposito.

2.10.3 **A2) Casa Custode - Unità Immobiliare Foglio 3 mappale 129 sub. 705**

La casa del custode riporta difformità riconducibili a:

- modifiche interne;
- minimo ampliamento in lunghezza;
- modifiche in facciata;
- portico più ampio;

- formazione di locali sottotetto più alti e collegati con scala al piano terreno, anziché con botola, così come indicato nel progetto presentato in Comune e indicato nelle Norme Tecniche del PdR del PGT (i sottotetti sono esclusi dal calcolo della “SLP”, solo se privi di strutture fisse di accesso e realizzati con struttura portante tale da renderli impraticabili);
- realizzazione di una recinzione del giardino con paletti di metallo e rete plastificata.

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia n. 49/95 prot. 4568 del 15.01.1996 per demolizione e ricostruzione di casa del custode;
- 2) Concessione edilizia in Sanatoria n. 26/98 prot. 3124 del 11.09.1998 per demolizione e ricostruzione di casa del custode.

2.10.4 **B1) Edificio Terziario - Unità Immobiliare Foglio 3 mappale 128 sub. 706**

Le uniche pratiche che sono state reperite in Comune relative alla palazzina sono le seguenti:

- 1) Nulla Osta del 14.12.1965 per la realizzazione di un Magazzino ad uso deposito materiali edili, realizzato nella posizione dell’attuale palazzina ad uso terziario;
- 2) Concessione Edilizia P.E. 22/93 – Prot. 1504 del giorno 08.06.1993, per la sistemazione di palazzina con cambio d’uso da magazzino ad uffici.
La palazzina ha dimensioni diverse rispetto al Magazzino del 1965 e non è reperibile la pratica edilizia che riguarda la costruzione della palazzina nell’attuale conformazione;
- 3) DIA del 23.01.2003 prot. 406, per lavori vari, compreso la realizzazione di una vetrata di protezione del vano scala comune esterno, in “U Glass”.

La palazzina ad uso terziario riporta, per le parti interessate dalla presente relazione presenta:

- alcune difformità interne ed esterne che rientrano nelle tolleranze costruttive salvo il vano scala esterno, leggermente traslato rispetto alla conformazione indicata nelle tavole grafiche del 1993.
- difformità nella dimensione delle finestre, più piccole rispetto a quelle in progetto Conseguentemente i rapporti aeroilluminanti al primo piano non sono verificati e si rende necessario realizzare un atrio d’ingresso per ridurre la superficie degli uffici così che i detti rapporti tornino verificati.
- cambio d’uso al primo piano da ufficio a negozio senza comunicazione al Comune. A norma dell’art. 5 delle Norme Tecniche del PdR del PGT, è consentito il cambio d’uso senza opere per quelle destinazioni ammesse dallo strumento urbanistico (PGT). Nella zona TCP1 (ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima) sono ammesse le attività commerciali, compreso gli “esercizi di vicinato di tipo V” (art. 95 Norme Tecniche del PdR del PGT); negozi aventi una superficie di vendita inferiore a 250 metri quadrati.
Per gli esercizi di vicinato non è fatto obbligo di adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura indicata dal Piano dei Servizi (PdS) ai sensi dell’art. 5, comma 5, delle Norme Tecniche del PdR del PGT.

Il cambio d’uso da ufficio a negozio andrà sanato mediante la presentazione di

una SCIA ed il versamento di una sanzione minima di Euro 1.000,00.

Per la scala, che è stata traslata, andrà applicata la **fiscalizzazione** perché non sono verificate le distanze dalla strada.

La fiscalizzazione è ammessa solo in caso di **parziale difformità**, oppure per interventi di **ristrutturazione edilizia**, evitando la demolizione prevista dagli articoli 33, comma 2 e 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

La traslazione del vano scale non rientra nella **parziale difformità** perché la distanza dalla strada viene diminuita di oltre 50 centimetri, rientrando così nella fattispecie della **variazione essenziale**. Rientra però nella **ristrutturazione edilizia** perché il manufatto è riconducibile alle **pertinenze** (art. 6bis, comma 1 D.P.R.380/2001) non qualificabili come nuova costruzione essendo inferiori al 20% della volumetria principale prevista dall'art. 3, comma 1, lettera "e6". La riconduzione alla fattispecie della *ristrutturazione edilizia* consente il ricorso alla fiscalizzazione, evitando così la demolizione disposta dagli articoli 33, comma 2 e 34 comma 2 del DPR 380/2001.

2.10.5 **B2) Locale Caldaia - Unità Immobiliare Foglio 3 mappale 127 sub. 702**

Non sono state reperite in Comune, pratiche edilizie riferite al vano tecnico.

I *Volumi Tecnici* non rientrano nella "SLP" (Superficie Lorda di Pavimento) secondo le Norme Tecniche del PdR del PGT (art. 12, comma 4, lettera "b"). Non sono quindi soggetti alla corresponsione di oneri al Comune ed è applicabile l'art. 37 del DPR 380/2001.

Il volume Tecnico realizzato va classificato come nuova costruzione; richiamato l'art. 10 del D.P.R. 380/2001 la sua realizzazione è subordinata al rilascio di *Permesso di Costruire* - o in alternativa, presentazione di una SCIA ex art. 23 del DPR 380/2001 - non oneroso (quindi a titolo gratuito).

Per sanare il manufatto è necessario presentare domanda di *Permesso di Costruire a Sanatoria* versando una sanzione pari a una volta il Contributo di Costruzione (art. 36-bis, comma 5, punto a) del D.P.R. 380/2001).

2.10.6 **B3) Piscina - Unità Immobiliare Foglio 3 mappale 127 sub. 703**

Non sono state reperite in Comune, pratiche edilizie riferite al vano tecnico.

Le Piscine non sono comprese nel calcolo della "Sc" *Superficie Coperta* (Norme Tecniche del PdR del PGT - art. 12, comma 5).

La Piscina va considerata come nuova costruzione (Sentenza TAR Brescia del 24.10.2022 n. 993) a norma dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e, in quanto tale, sottoposta a *Permesso di Costruire* - o in alternativa, SCIA ex art. 23 del D.P.R. 380/2001 - non oneroso (quindi a titolo gratuito).

Per sanarla è necessario chiedere un *Permesso di Costruire a Sanatoria* versando una sanzione pari ad una volta il Contributo di Costruzione (art. 36-bis, comma 5, punto a) del D.P.R. 380/2001).

2.11 **Conformità catastale:**

2.11.1 ***Sono state riscontrate le seguenti difformità:***

Nessuna difformità fatta eccezione per:

a. **casa del custode (mapp.129 sub.705)**, per la quale non corrispondono le altezze al piano terreno e primo.

Piano terreno: indicato altezza 2.80 m anziché 2.90 m;

Piano primo: indicato altezza minima 1.40 m anziché 1.15 m e altezza massima 3.50 m anziché 3.20 m.

b. **Capannone:** sono state apportate *modifiche interne* con nuove pareti ed è più grande rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria.

2.11.2 **Sanabili mediante:**

Aggiornamento del Catasto una volta regolarizzata la situazione edilizia-urbanistica e in conformità a quest'ultima.

2.11.3 **Altre Informazioni**

Nel **decreto di trasferimento immobili** del 20/04/2009 n.855/2009 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 18/05/2009 ai nn.8043/4552 si precisa quanto segue:

D) capannone ricovero aeroveicoli, deposito-magazzino, soppalco a deposito posto al piano terra, il tutto distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 3 (tre), P.Illa 129 (centoventinove):

- *sub 701 (settecentouno), Cat. D/8, Via XXV Aprile n. 26, Piano T, Rendita euro 7226.00, intestato alla società debitrice esecutata;*

COERENZE: da nord in senso orario: mapp.127, mapp.129/702, mapp.127, mapp.129/703, mapp.127.

- *sub 702 (settecentodue), Cat. D/8, Via XXV Aprile n. 26, Piano T, Rendita euro 955.00, intestato alla società debitrice esecutata;*

COERENZE: da nord in senso orario: mapp.127, mapp.412, mapp.127, mapp.129/701.

L'unità al mappale 129/702 è stata frazionata d'ufficio in ottemperanza alla sentenza della C.T.P. di Lodi n.113/01/06 dal mappale 129/702 graffato al mappale 412.

N.B.: L'edificio è stato oggetto di denuncia presso la Procura della Repubblica di Lodi per regolarità edilizia (destinazione d'uso non conforme alla normativa urbanistica della zona); la procedura è in corso.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO
--

3.1 Proprietà

3.1.1 Foglio 3 mappale 129 subalterno 705 graffato al mappale 550 subalterno 702 (Abitazione custode)

Debitori insieme per l'intero proprietari dal 02/09/2022 in forza di atto di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso** in data 02/09/2022 n.316623/62582 di repertorio notaio Paolo LIVOSETTI sede Milano, trascritto a Lodi il 06/09/2022 ai nn.15704/10360.

3.1.2 Foglio 3 Mappale 508 Terreno

Debitore per l'intero proprietaria dal 09/06/2010 in forza di atto di **permuta** in data 09/06/2010 n.168455/29217 di repertorio notaio Angelo SQUINTANI sede Lodi, trascritto a Lodi il 17/06/2010 ai nn.10650/5904.

3.1.3 Per i restanti beni oggetto della presente relazione

Debitore per l'intero proprietaria dal 20/04/2009 in forza di **decreto di trasferimento immobili** in data 20/04/2009 n.855/2009 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 18/05/2009 ai nn.8043/4552.

3.2 Stato di possesso

Il complesso immobiliare alla data del sopralluogo risulta libero da persone ad eccezione della villetta che è occupata dagli ***.

In forza di quanto convenuto nel contratto di costituzione dell'usufrutto in data 02/09/2022 n.3116623/62582 di repertorio, trascritto a Lodi il 06/09/2022 ai nn.15704/10360 (art.5) con l'escussione delle ipoteche detto contratto è da ritenersi estinto e ritorna ad avere efficacia il contratto di locazione 01/01/2020, registrato in data 26/06/2022 con n.22062617010640904.

La **scadenza** del contratto di locazione, considerato il periodo di sospensione per vigenza del diritto di usufrutto, si assume al 01/07/2026.

Canone convenuto: € 2'400,00 annui.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

4.1 Iscrizioni:

- 4.1.1 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo 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.
- 4.1.2 Ipoteca giudiziale derivante da decreto 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..
- 4.1.3 Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo con atto in data 16/12/2021 n.16650/6821 di repertorio Agenzia Delle Entrate-Riscossione sede Roma, iscritta a Lodi il 17/12/2021 ai nn.22838/4325

4.2 Pignoramenti:

- 4.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili 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
- 4.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento con atto in data 19/04/2025 n.1153 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 13/05/2025 ai nn.7947/5282.

5 - VALORE

5.1

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A-F	Complesso di fabbricati costituito da capannone, negozio, casa custode aree pertinenziali, e accessori	8.084,56	1	€ 630'000.00
Totale				€ 630'000.00

5.2 Adeguamenti e correzioni della stima

- 5.2.1 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 costi di rimozione e smaltimento dei rifiuti presenti nel complesso

- € 126.000,00

	immobiliare di qualsiasi natura (ordinari, speciali, pericolosi, inquinanti...) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	
5.2.2	Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale,	- € 120.856,00
5.2.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
5.2.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il complesso immobiliare, per la sua attuale conformazione è opportuno venga venduto in un unico lotto.

5.3 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 383.144,00
---	--------------

<p>Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.</p>

Marudo, 20/11/2025

il perito
NEGRINI Arch. ANTONINO