
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

contro:

N. Gen. Rep. **0095/25**

Giudice Dr.ssa **Luisa Dalla Via**
Custode Giudiziario Dr. **Christian Lestrico**

ELABORATO PRIVACY

Tecnico incaricato: Arch. Laura Boriani
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 101
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. RG 1447/2008
C.F. BRNLRA62H65E648V - P.Iva 08353760963

con studio in Lodi (Lodi) via Vistarini, 62
telefono: 0371427199

email: lab.architecture.LB@gmail.com



**Beni in San Giuliano Milanese (Milano) via Matteotti, 55
(catastalmente Via Giacinto Menotti Serrati, 6)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con cantina sito in San Giuliano Milanese (Milano) via Matteotti, 55 (catastalmente via Giacinto Menotti Serrati, 6)
Composto da ingresso/disimpegno, locale cucina, bagno, soggiorno, camera da letto e piccolo balcone. L'u.i. è completata da una cantina al piano interrato.
Posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare di 3 piani fuori terra oltre al piano interrato, privo di ascensore.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 74
Identificato al catasto fabbricati intestato a: *****
*****, foglio 15 mappale 324 subalterno 7, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 69 mq, composto da vani 4, posto al piano S-1-2 - rendita: € 299,55.
Coerenze dell'appartamento: scala comune, Via Matteotti, cortile comune;
Coerenze della cantina: cantina altrà proprietà, corridoio comune, per due lati, cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semi-centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti;
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Melegnano, San Donato Milanese, Lodi, Milano.
Collegamenti pubblici: aeroporto (Linate), autobus, ferrovia (Stazioni di San Giuliano Milanese, San Donato Milanese, Melegnano), metropolitana (Linea MM3 - San Donato Milanese), tangenziale (uscita San Giuliano Milanese), autostrada (A1 - Casello Melegnano).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi (07/10/2025 e 14/10/2025) l'immobile risultava occupato dal Sig. *****
***** con la propria famiglia composta dalla moglie e da tre figlie minorenni. L'occupante informava di non avere un contratto di locazione in essere così come già comunicato, su richiesta della scrivente, dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo con propria PEC in data 23/09/2025: *All'esito delle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, l'Ufficio comunica che non risultano registrati contratti di locazione e/o di comodato in essere riferibili al Sig. ***** , relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione di cui alla procedura esecutiva pendente dinanzi al Tribunale di Bergamo [N.D.R. Lodi] - N. 95/2025 R.G.E. Inoltre, non risultano registrati contratti di locazione aventi come parti contraenti il debitore esecutato e il soggetto identificato con codice fiscale *****.*

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:

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

4.2.1. Iscrizioni: nessuna

N.B. Si segnala che da ispezione sul soggetto esecutato, risulta iscritta ipoteca legale derivante da ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602. a favore di ***** con *****
***** - contro *****
*****, iscritta a Milano 2 in data 23/11/2005 ai nn.
174804/46765
importo ipoteca: € 6.636,94
importo capitale: € 3.318,47



tuttavia il predetto gravame colpisce l'unità immobiliare sita in S. Giuliano Milanese (MI) identificata al Fg. 15, particella 324, subalterno 5 in luogo della u.i.u. oggi eseguita identificata al Fg. 15, particella 324 subalterno 7.

Di tale circostanza, già evidenziata nella relazione notarile in atti, si è informato il creditore procedente nella persona del suo legale, tramite PEC in data 09/09/2025, come da corrispondenza allegata (vedasi allegato n. 8).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di *****
***** contro
*****.
***** a firma di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Lodi in data 26/05/2025
al n. 1845 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 10/06/2025 ai nn. 81422/56144

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:*

Per la verifica della conformità tra lo stato rilevato e lo stato legittimo dell'edificio ricostruito come stabilito dal novellato art. 9 bis, comma 1 bis, occorre far riferimento alle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di S. Giuliano Milanese, previa ricerca della scrivente sulla piattaforma InPratica, cui l'A.C. ha affidato il servizio di gestione dell'accesso agli atti edilizi, ricerca impostata secondo i più differenti criteri così da individuare tutte le pratiche edilizie presenti in archivio. Pertanto si declina sin d'ora qualsiasi responsabilità nel caso di successivo rinvenimento di ulteriore documentazione che non fosse disponibile sulla piattaforma per eventuali questioni riferibili alla mancata digitalizzazione degli archivi o altre situazioni archivistiche.

Si premette che:

- la presente verifica di stato legittimo è redatta sulla scorta delle normative vigenti alla data di redazione della presente relazione;
- l'elaborato grafico a corredo dell'Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili in data 12 novembre 1956 (da qui in avanti P.E. 74/56), riporta tre piante: quella del piano rialzato (in realtà trattasi di piano terra, nella quale sono rappresentati due appartamenti anziché i negozi che risultano dall'ispezione esterna e da altri dati rinvenuti agli atti), quella relativa ai piani primo e secondo (al quale è situato l'appartamento in oggetto); vi è altresì rappresentata la pianta del piano cantina fondazioni che ospita attualmente le cantine ma che risulta rappresentato senza alcuna partizione interna;
- tali piante risultano carenti di alcune misure;
- la presente verifica è riferita all'unità immobiliare staggita, pur facendo essa parte di un edificio condominiale (realizzato in forza di un unico titolo abilitativo) che presenta parti comuni. Il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia - T.U.E. come novellato dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105), stabilisce infatti all'art. 1-ter: *Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.*

Dal confronto tra l'elaborato grafico a corredo della P.E. 74/56 (vedasi All. n. 5a) e lo stato attuale rilevato, risulta evidente che l'intero l'immobile è stato oggetto di varianti in corso di costruzione. Risultano infatti:

- una diversa distribuzione interna dell'alloggio in corrispondenza del bagno e dell'adiacente camera da letto. Dalla sovrapposizione tra l'elaborato grafico di cui alla pratica edilizia e il rilievo sia interno all'alloggio che esterno all'immobile, si evidenzia un diverso angolo di inclinazione dell'ala del fabbricato in corrispondenza dell'angolo tra le due vie sulle quali l'immobile stesso si affaccia. Tale variazione rappresenta molto probabilmente un aggiustamento resosi necessario all'atto del tracciamento dell'edificio sul lotto di terreno reale, evidentemente rappresentato graficamente in maniera errata nell'ambito della pratica edilizia autorizzata;
- una diversa posizione del balcone posto sulla facciata verso il cortile interno;
- una differente maggiore dimensione delle finestre verso strada;
- la cantina risulta delimitata dagli spazi comuni in maniera differente rispetto a quanto



rappresentato nella planimetria catastale in atti (dal 04/04/1960).

Dal rilievo interno, reso difficoltoso dalla presenza di un armadio lungo una delle pareti della camera da letto, risulterebbe la mancata realizzazione (all'epoca della costruzione) di una delle due previste finestre: quella che affacciava sulla via Matteotti che sembrerebbe essere stata murata, tuttavia compare tuttora sull'esterno della facciata con tapparella in legno abbassata. Si evidenzia che, nella planimetria catastale in atti dal 4 aprile 1960, la finestra in questione non viene rappresentata. Un altro elemento che fa ipotizzare l'avvenuta chiusura interna della finestra è la presenza di una tapparella in legno abbassata anche nella corrispondente finestra al piano sottostante di altra u.i.u. estranea, mentre tutte le tapparelle dell'immobile risultano essere state sostituite con elementi in plastica. Se ne deduce che le due tapparelle in legno non siano state sostituite per impossibilità tecnica dovuta all'avvenuta muratura delle finestre dall'interno dei locali. Operazione che può ragionevolmente farsi risalire all'epoca della costruzione.

La tipologia di tutte le variazioni riscontrate va ricondotta all'epoca di costruzione della palazzina (anno 1956), trattandosi di variazioni eseguite necessariamente in corso d'opera dal costruttore e non ufficialmente documentate, secondo la prassi dell'epoca.

Al fine di regolarizzare tali difformità, è applicabile la fattispecie prevista dall'art. 34-ter *Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo* del T.U.E. che al comma 1 recita:

Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34 bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

A tale proposito, dalle *Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)* emanate dal Ministero Infrastrutture e Trasporti si evince che:

La disposizione è funzionale a regolare le varianti realizzate in sede esecutiva relative ad un titolo rilasciato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977. Deve, infatti, considerarsi che prima dell'entrata in vigore di tale legge non era disciplinata l'ipotesi di parziale difformità dal titolo, né erano regolate le varianti in corso d'opera, che, quindi, non venivano presentate.

Le predette difformità potranno essere sanate ai sensi del comma 3 del citato art. 34-ter del T.U.E:

Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

Ancora le Linee Guida M.I.T. precisano che:

Ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata, di cui agli articoli 36 e 36-bis del Testo unico. Il rinvio operato all'articolo 36-bis, commi 4 e 6, è volto esclusivamente a regolare aspetti di natura procedurale e non può, pertanto, estendersi alle disposizioni che regolano la verifica di conformità ivi disciplinata.

L'aggiudicatario dovrà dunque farsi carico di presentare, a sua cura e spese, una S.C.I.A. in sanatoria.

Oneri presunti:

- Spese Tecniche presentazione pratica edilizia in sanatoria: circa € 1.000,00
- Oblazione di cui al comma 5 dell'art. 36-bis DPR 380/2001, € 1.032,00 (salvo conguaglio come determinabile dal Responsabile del procedimento ai sensi del medesimo comma 5 lettera b)
- Diritti segreteria circa € 100,00 (l'importo esatto dovrà essere verificato al momento alla presentazione della pratica)

Oneri totali presunti circa € 2.132,00

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale (ultima in atti) riproduce la sagoma dell'edificio e dunque dell'alloggio,



corrispondenti all'errato angolo di inclinazione sopra descritto, nonché l'errata posizione del balconcino e l'errata misura delle finestre. Si rende pertanto necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica Doc.Fa., che dovrà:

- rappresentare correttamente l'appartamento;
- rappresentare correttamente la cantina in separata planimetria.

Oneri Presunti:

- Spese tecniche presentazione pratica Docfa circa € 750,00
- Diritti catastali circa € 140,00

Oneri totali presunti circa € 890,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- a) Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile circa: **€ 1.700,00**
- b) Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia circa: **
- c) Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia riferite agli ultimi due anni circa: **

L'informazione sopra riportata è stata estrapolata dalla documentazione pervenuta, su richiesta della scrivente, dall'Amministratore pro-tempore del Condominio tramite nota via e-mail in data 23/10/2025.

N.B. Dalla documentazione ricevuta non è stato possibile estrapolare le informazioni sopra contrassegnate con doppio asterisco in quanto non enucleabili dalle somme dovute e non saldate dal soggetto oggi eseguito e per le quali **il Condominio ha azionato la presente procedura esecutiva**. Il futuro aggiudicatario dovrà in ogni caso attivarsi per acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile staggito per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Ulteriori avvertenze

- Dall'atto di provenienza in capo all'odierno proprietario (atto di compravendita in autentica di firme, a cura del Notaio ***** in data 28/10/2002 al n. 12118 di rep. trascritto a Milano 2 in data 13/11/2002 ai nn. 142768/82912) si riporta quanto segue:

OMISSIS

*La vendita viene effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive e con la proporzionale quota di parti comuni dello stabile, come per legge e come di proprietà della parte venditrice, la quale dichiara che l'immobile compravenduto pervenne, con atto a rogito del notaio ***** , Notaio in San Giuliano Milanese, in data 8 settembre 1994 n. 26689/6270 di repertorio, registrato a Milano il 19 settembre 1994 al n. 13052, serie IV e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13 settembre 1994 n. 76247/47863.*

A detto atto le parti fanno riferimento per tutti i patti di natura obbligatoria in esso contenuti, per le formalità in esso indicate, per le ulteriori provenienze e per tutti i diritti inerenti e correlativi.

OMISSIS.

- Dall'atto di compravendita a firma di Notaio ***** in data 15/09/1959 ai nn. 19828/9797 trascritto a Milano 2 in data 01/10/1959 ai nn. 43290/35085 (atto col quale il costruttore dell'intera palazzina procedeva alla prima vendita della u.i.u. oggi staggita) si riporta quanto segue:

OMISSIS

La suddescritta porzione di casa ha diritto in ragione di millesimi 157 (centocinquantasette) agli enti comuni a tutta la casa, quali indicati dall'art. 1117 del Codice Civile, distinti in catasto col mappale: N. 776 sub. 1 (uno) di are 2,70 (are due e centiare settanta) esente da reddito.

OMISSIS

L'acquirente dichiara di accettare il Regolamento di condominio che trovasi allegato sotto A al mio rogito 12 marzo 1958 n. 18992 di repertorio.

OMISSIS.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario (ante ventennio):

proprietario dal 28/10/2002 (ante ventennio) ad oggi:

- *****
per l'intero del diritto di proprietà;



proprietario dal 28/10/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita in autentica di firme, a firma di Notaio ***** in data 28/10/2002 al n. 12118 di rep. trascritto a Milano 2 in data 13/11/2002 ai nn. 142768/82912.

N.B. Nel suddetto atto l'immobile era stato erroneamente identificato al Fg. 15 particella 324 subalterno 5. Si segnala che con atto di rettifica ai sensi dell'art. 59 bis della legge 16.2.1913 n. 89, a firma del Notaio ***** in data 18/11/2024, rep. nn. 96827/64744 – trascritto a Milano 2 in data 19/11/2024 ai nn. 154666/109244, è stato rettificato l'atto sopra emarginato a firma del Notaio Nicola Grimaldi, nel quale risultava erroneamente indicato **il subalterno 5 in luogo del corretto subalterno 7.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 74/1956 per lavori di Costruzione di stabile di civile abitazione intestata a Cesare Calori. Autorizzazione per esecuzione lavori edili, presentata in data 09/11/1956 e rilasciata in data 12/11/1956. L'agibilità è stata rilasciata in data 03/07/1957

Descrizione **appartamento e cantina** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con cantina sito in San Giuliano Milanese (Milano) via Matteotti, 55 (catastalmente via Giacinto Menotti Serrati, 6)

Composto da ingresso/disimpegno, locale cucina, bagno, soggiorno, camera da letto e piccolo balcone. L'u.i. è completata da una cantina al piano interrato.

Posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare di 3 piani fuori terra oltre al piano interrato, privo di ascensore.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 74

Identificato al catasto fabbricati intestato a: *****
- *****
foglio 15 mappale 324 subalterno 7, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 69 mq, composto da vani 4, posto al piano S-1-2 - rendita: € 299,55.

Coerenze dell'appartamento: scala comune, Via Matteotti, cortile comune;

Coerenze della cantina: cantina altra proprietà, corridoio comune, per due lati, cortile comune.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,95 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	64,70	1,00	64,70
balcone	Sup. reale lorda	1,64	0,30	0,49
cantina	Sup. reale lorda	7,22	0,25	1,81
	Sup. reale lorda	73,56		67,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: non ispezionabile.
Fondazioni: materiale: non ispezionabili.
Scale: tipologia: a rampe parallele, ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni sufficienti, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: non ispezionabile
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle graniglia di marmo, e ceramica condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.
Scale: rivestimento: graniglia di marmo, condizioni: buone.



Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia audio; condizioni: sufficienti, conformità: non disponibile il certificato di conformità.
<i>Gas:</i>	alimentazione: metano, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti, conformità: non disponibile il certificato di conformità
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: metano, diffusori: termosifoni, condizioni: ATTENZIONE - DA VERIFICARE – NON CONFORME
<i>Ascensore:</i>	assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo stato del compendio immobiliare oggetto di stima è stato rilevato durante i sopralluoghi, effettuati il 7 e 14 ottobre 2025. La valutazione del cespite è riferita alla data del 24/10/2025 ed è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le medesime caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, c.d. stima comparativa pluri-parametrica M.C.A. (Market Comparison Approach).

L'analisi ha coperto un arco temporale di circa 18 mesi. Nel processo di stima si è tenuto conto di un saggio positivo di variazione dei prezzi medio su base annua (sett. 2024 – sett. 2025) pari a + 1,078% così come rilevato sul sito Immobiliare.it.

Per il periodo considerato, nel medesimo segmento di mercato del bene da stimare, sono stati individuati tre atti di compravendita di immobili comparabili (risalenti alle date: 03/2024, 04/2024 e 07/2024).

La verifica di accettabilità dei prezzi corretti, risultanti dalla procedura di comparazione, è stata effettuata attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti massimo e minimo risultanti al termine della procedura. La divergenza si è attestata in un valore pari al 7,69% inferiore al riferimento assunto pari al 10%.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima (media aritmetica dei prezzi corretti dei tre comparabili presi in considerazione) rappresenta il valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità per il quale i prezzi corretti, derivanti dalla procedura comparativa, hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Per la descrizione dei beni comparabili si rimanda all'ALL. 7 – Riepilogo valutazione M.C.A. - Fascicolo comparabili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di San Giuliano Milanese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: www.immobiliare.it, atti di compravendita nel periodo considerato.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento e cantina

Stima comparativa pluri-parametrica (Market Comparison Approach)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento e cantina	67,00	€ 1.658,65	€ 111,129,55

- Valore corpo arrotondato:	€ 111.100,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 111.100,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 111.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento e cantina	74	€ 111.100,00	€ 111.100,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 16.665,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.022,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

L'immobile 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 94.435,00

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:

€ 91.413,00

Relazione lotto 001 creata in data 30/10/2025
Codice documento: E071-25-00095-001

il perito
arch. Laura Boriani

