

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **122/2024**

- Lotti 4

Giudice: Dr. Massimo CAPOBIANCO
Custode Giudiziario: Dr. Pierluigi CARABELLI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. GIORGIO MONDONICO <i>iscritto all'Albo della provincia di Lodi al n.492</i> <i>C.F. MNDGRG79S13E648Q - P.Iva 0515939061</i> <i>con studio in Lodi (Lodi) Via Dunieri n. 1</i> <i>cellulare: 3403659773</i>	Tecnico Incaricato dell'aggiornamento: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI <i>Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati</i> <i>della Provincia di Lodi al n.395</i> <i>Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.40</i> <i>C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960</i> <i>con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10</i> <i>telefono 037191921</i> <i>cellulare:3393688267</i> <i>e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it</i>
--	--

Premesse:

La presente Relazione peritale costituisce integrazione della prima versione depositata dall'Ing. Giorgio MONDONICO e fatta oggetto di osservazioni da parte dell'Avv. Alberto LENTI in data 30/06/2025, per conto del Debitore esecutato; nel corpo della Relazione più semplicemente richiamate con la dizione *Osservazioni*.

Quanto sopra, in ottemperanza del dispositivo del Giudice dell'Esecuzione in data 06/11/2025.

Le modifiche al testo sono limitate allo stretto necessario in relazione alle *Osservazioni* e la revisione non prende in considerazione le valutazioni se non nei limiti della quantificazione degli abusi edilizi e dell'andamento del mercato immobiliare, in quanto estranee alle *Osservazioni* stesse e alla richiesta del Giudice dell'Esecuzione.

Beni immobili siti in CODOGNO
Via Garibaldi n.8
LOTTO 4

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Codogno (LO), Via Garibaldi n. 8.
Trattasi di appartamento al piano primo con accesso da vano scala comune attraverso due porte di caposcala.

L'appartamento al piano primo è così distribuito: ingresso, cucina, bagno, ampio disimpegno utilizzato come soggiorno, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto.

Nota: descrizione aggiornata in accoglimento Osservazione 4

Identificato al Catasto Fabbricati come segue.

Intestazione:

***,

Descrizione:

Foglio 25, Mappale 177, Subalterno 714, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, superficie 172 mq, rendita 433,82 €;

Coerenze, da Nord in linea di contorno del sub.714:

Via Garibaldi, proprietà al mappale 182, unità immobiliare al sub.508 e cortile proprietà di terzi, vano scala comune e proprietà al mappale 177.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 30/05/2023 Pratica n. LO0034714 in atti dal 30/05/2023 per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO A APPARTAMENTO (n. 34714.1/2023).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale: prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, farmacia, negozi al dettaglio, centro commerciale, scuola elementare, scuola materna.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi: principalmente residenziali

Collegamenti pubblici: autobus, ferrovia.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da *** in forza di contratto di locazione della durata 4+4 a far data 15.06.2023 con prima scadenza 14.06.2027 ed un canone annuo pari a 4.800 Euro.

Il contratto è stato registrato in data 30.06.2023 con n. 23063035011910019, in data antecedente il pignoramento e per questo motivo opponibile.

Verifica congruità ex art.2923 codice civile: il canone pattuito non è inferiore di oltre un terzo a quello praticabile sul libero mercato.

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 nel ventennio

4.2.1.1. *L'ipoteca volontaria in rinnovazione di ipoteca iscritta a Lodi il 14/06/2004 al n.3068 particolare, a garanzia di finanziamento – a favore di ***contro *** proprietario, *** proprietario e *** per la quota di 1/1 - in forza di atto in data 14/05/2004 n.39508 di repertorio Notaio *** di Codogno, iscritta a Lodi il 28/05/2024 ai nn.8628/1580.*

Nota: in accoglimento Osservazione 4.

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1. *Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** contro ***. proprietaria per l'intero - con atto Giudiziario Tribunale di Lodi in data 28/05/2024 n.2057 di repertorio, trascritto a Lodi il giorno 08/07/2024 ai nn.11364/8003.*

Nota: in accoglimento Osservazione 4.

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:** nessuna difformità.

Si segnala peraltro che è stata emessa dal Comune di Codogno un'Ordinanza in data 11/02/2019 in questi termini:

“ordina

ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.380/2001 e succ. mod. al sig. ***ed alla società ***, in qualità di proprietari, la rimozione dell'assito in legno e del telo posizionati a copertura del pergolato aperto esistente nell'area di pertinenza di una unità immobiliare ad uso commerciale situata a Codogno (CO) in Via Garibaldi n.8, in quanto trattasi di interventi eseguiti in assenza del necessario titolo abilitativo di carattere edilizio e comportanti una variazione non ammessa:

- degli indici urbanistici (Superficie Coperta) stabiliti dal vigente P.G.T.;
- dei parametri igienico sanitari (Rapporti Areo-illuminanti) dei locali interni all'unità immobiliare stabiliti dal Titolo III del vigente R.L.I.

dispone pertanto

il ripristino, a cura e spese dei proprietari sopra individuati, dello stato dei luoghi coerentemente a quanto autorizzato con il permesso di costruire n. COS-011/2006 rilasciato in data 28 giugno 2006 (prot. n. 9800, pr. ed. n. 102/06), da effettuarsi entro il termine massimo di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della presente ordinanza e da documentare, entro i successivi 5 (cinque) giorni, depositando apposita documentazione fotografica presso il protocollo generale del Comune di Codogno

applica

al sig. ***ed alla società ***, la sanzione pecuniaria complessiva di € 516,00 (centocinquantesedici/00) prevista dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod., da versarsi in relazione alla quota di proprietà del bene immobile, mediante accredito su conto corrente bancario identificato dal codice IBAN n. IT 87 D 05034 32950 000 000 000 278 ed intestato a “SERVIZIO TESORERIA COMUNE DI CODOGNO”, indicando

nella causale la dicitura “SANZIONE PECUNIARIA PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO - PR. ED. N. 102/16”.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta inoltre in corso un nuovo Procedimento sul medesimo manufatto per violazione delle distanze dai confini.

A norma dell'art.9 bis, comma 1-ter, del D.P.R. 06/06/2001 n.380, la difformità non incide sullo stato legittimo dell'unità immobiliare né sulla sua commerciabilità ma i costi di rimessa in pristino gravano sull'intero Condominio. Questi ultimi, in mancanza di Tabelle millesimali, non vengono al momento quantificati ma fatti rientrare nella decurtazione forfettaria del valore di stima del 15%, trattata nel paragrafo finale, sul valore del prezzo base d'asta.

Nota: in risposta a Osservazione punto 6 e pag.6. Cfr. B5_Ordinanza Comunale.

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali:

Il fabbricato risulta autogestito in quanto privo di amministratore e il consumo dell'acqua potabile è ricondotto a un unico contatore facente capo all'unità immobiliare in esame.

Non si è riscontrata la presenza di conta-litri, pertanto i consumi vanno divisi tra gli abitanti del fabbricato.

Parte Esecutata, presente al sopralluogo del 29/01/2026 non è stata in grado di fornire rendiconti di gestione. Le spese vengono pertanto stimate sulla base della pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, Edizione DEI-Tipografia del Genio Civile del 2024. Tipologia Abitazione civile residenziale.

Spese generali per illuminazione, manutenzione, acqua potabile, spese condominiali, pulizia: stimate in relazione alla superficie dell'unità immobiliare in esame e con spese di riscaldamento e acqua calda escluse.

Spesa annua stimata

€ 2'408,00

Nota: in risposta a Osservazione punto 5.

5.2 *L'unità immobiliare è priva di **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.*

Nota: aggiornamento in ottemperanza a incarico conferito al 2° perito dal Giudice dell'Esecuzione (“...apportando le modifiche opportune anche ...”)

5.3 Repliche in merito alla non corretta identificazione e valutazione dei beni

5.3.1 – Interventi sul cortile interno (osservazione a pag.6)

Sono effettivamente state rilevate difformità a livello condominiale quali:

- *la copertura del pergolato costruito sul cortile comune e oggetto di sanatoria limitatamente alla costruzione del pergolato (che per sua natura è privo di copertura). Per detto manufatto è stata Emessa Ordinanza di rimozione della copertura per riportarlo allo stato originario autorizzato. Contrariamente a quanto indicato nel citato provvedimento, lo stesso insiste su parte del cortile comune e riguarda pertanto tutti i proprietari del complesso di cui è parte l'unità immobiliare in esame, non soltanto l'attività commerciale ivi indicata.*
- *La modifica della facciata in corrispondenza delle aperture che collegano il ristorante – estraneo alla Procedura – con il cortile comune sono state oggetto di Pratica Edilizia n.448/2021 citata nel § 7.*

Per eventuali ulteriori abusi sulle parti comuni, anche di facciata, si richiama l'art.9-bis, comma 1-ter, secondo il quale gli abusi della singola unità immobiliare non incidono sulla regolarità dell'intero edificio e viceversa. Gli abusi edilizi rilevati sulle parti comuni devono essere risolti a livello condominiale.

Nella decurtazione del 15% sul valore di stima (cfr. in calce) sono compresi costi di sanatoria a livello condominiale in via forfetaria.

Nota: *in risposta alla osservazione a pag.6*

5.3.2 – Scala interna per accesso al sub.509 e al sub.508 (osservazione a pag.7)

Si conferma che detta scala interna - dall'incrocio dei dati catastali con quelli della Pratica Edilizia 448-2021 (Cfr. § 7) - è da ritenersi comune alle indicate unità immobiliari che vi accedono. Non risultano, dai titoli di proprietà, altri diritti oltre a quello sopra menzionato.

La presenza di una scala comune non incide sul valore stimato, che deve ritenersi comprensivo di quello delle parti comuni.

Nota: *in risposta alla osservazione a pag.7*

5.3.3 – Accesso in servitù attiva su androne di proprietà di terzi (osservazione a pag.8)

Si conferma l'esistenza della servitù attiva ma la circostanza non incide sul valore del bene stimato.

Nota: *in risposta alla osservazione a pag.8*

5.3.4 – Sulle c.d. “bocche di lupo” areazione delle cantine sottostanti in corpo interno (osservazioni a pag.8)

Sono poste nella zona dei magazzini e nelle osservazioni sono evidenziate con contorno in colore giallo.

Di fatto costituiscono una servitù a carico del cortile comune e a favore delle due cantine poste al piano interrato della porzione interna del fabbricato.

Le loro fattezze sono tali da non apparire di recente realizzazione. Molto probabilmente risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato o comunque quando l'intero complesso apparteneva a un unico proprietario.

Nota: *in risposta alla osservazione a pag.8*

5.3.5 – Vano scala comune per unità al subb.508-509 e cantine comuni al piano interrato (Osservazione a pag.8)

Le cantine non sono pertinentziali alle sopra indicate unità immobiliari; né a titolo esclusivo né a titolo comune.

La planimetria catastale del ristorante del 2003 le indica come pertinenza del medesimo e lo stesso quella precedente del 1994. Al contrario, la planimetria catastale

dell'appartamento sub.509, risalente anch'essa al 1994 (e costituente parte della medesima variazione catastale) non la rappresenta come pertinenza.

Cfr. PLN catastali allegate sotto le lettere A1 e A2.

Nota: in risposta alla osservazione a pag.8

5.3.6 – Cantina sottostante il corpo fabbricato in cui sono ubicate le unità distinte con i subb.714-708-706 (Osservazione a pag.9).

Si contesta che la cantina, oggi accorpata al ristorante con destinazione “degustazione vini” è in realtà bene comune a tutte le unità immobili facenti parte di corpo di fabbricato.

Detta porzione di cantina risulta pertinenza del ristorante da una planimetria catastale del 2003 (01/12/2003 n.78660). Dal citato documento risulta che sono passati quanto meno più di vent'anni da quando detta porzione immobiliare è pertinenza del ristorante e non risultano – dalle ispezioni ipotecarie – atti volti a interrompere l'usucapione. Per tale motivo si ritiene non possa essere rivendicata la proprietà dalle altre unità immobiliari costituenti il fabbricato.

Nota: in risposta alla osservazione a pag.9

5.3.7 – Sulla mancata quantificazione del valore del vano scala comune del corpo di fabbricato in cui sono ubicate le unità distinte con i subb.714-708-706 (Osservazione a pag.9).

Si lamenta non essere stato specificato in Relazione il valore dell'intero vano scala e delle rampe di passaggio.

Sul punto si ritiene corretta la metodologia utilizzata dall'Ing. Mondonico nel suo elaborato. Il valore delle parti comuni di norma e per consuetudine, è compreso in quello della singola unità immobiliare da stimare.

Nota: in risposta alla osservazione a pag.9

5.3.8 – Sulla proprietà del muro a confine con l'androne carraio di proprietà * (osservazione a pag.10).**

In merito alla proprietà del muro, la precisazione è corretta ma è anche implicita da quanto disposto dagli artt.1117 e 880 del codice civile.

Nota: in risposta alla osservazione a pag.10

5.3.9 – Sugli estrattori dei locali bagno e antibagno a servizio dell'attività commerciale (osservazioni a pag.10)

L'Ing. Mondonico effettivamente non fa cenno del contenzioso nella sua Relazione ma - salvo non fosse stato edotto dal Debitore esecutato (cosa da dimostrare) – non poteva esserne al corrente. Non ci sono trascrizioni al riguardo. Ci si lita qui a darne atto.

Nota: in risposta alla osservazione a pag.10

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 09/10/2006 ad oggi:

*** per l'intero proprietaria in forza di scrittura privata di compravendita in pari data n.42346/11280 di repertorio in autentica Notaio ***, trascritta a Lodi il 31/10/2006 ai nn.25504/14508.

Note: con il citato atto è stato trasferito il bene, così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietaria:

*** e. ***

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. Dal 14/05/2004 al 09/10/2006:

*** e. *** per l'intero proprietari dal 14/05/2004 in forza di **atto di compravendita** in pari data n.39507/9470 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 14/06/2004 ai nn.11715/6736.

Note: con il citato atto è stato trasferito il bene sopra descritto nella precedente identificazione di **sub.505**, dalla precedente proprietaria:

*** piena proprietaria.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Ante 1967: il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 così come indicato anche negli atti di trasferimento.

Nota: in risposta alla osservazione n.6 a pag.2

7.2 P.E. 125/1987: per ristrutturazione di fabbricato residenziale e commerciale.

La domanda è stata presentata in data 22/08/1987 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 26/11/1987 con n.13289 di prot.

Cfr. Allegato B1

Nota: in risposta alla osservazione n.6 a pag.2

7.3 P.E. 125/1987 var: per variante alla P.E. 125/1987.

La domanda è stata presentata il 27/03/1990 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 13/06/1990 con n.5545 di prot.

Cfr. Allegato B1

Nota: in risposta alla osservazione n.6 a pag.2

7.4 P.E. 102/2006: per la costruzione di un pergolato in legno autoportante. Il manufatto è collocato nel cortile comune.

Il permesso di costruire in sanatoria è stato rilasciato dal Comune di Codogno il 24/05/2006 con n.102/2006 di pratica e n.9800 di protocollo. La sua legittimità è tuttavia in discussione, essendo in corso di spedizione un'Ordinanza di demolizione da parte del Comune per violazione della normativa sulle distanze dai fondi vicini

Cfr. Allegato B2

Nota: in risposta alla osservazione n.6 a pag.2

7.5 P.E. 109/2018: per cambio parziale d'uso senza opere da residenziale a commerciale.

La Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) è stata registrata presso l'Ufficio Tecnico Comunale con n.109/2018 di pratica.

La pratica edilizia non ha poi avuto corso per le unità immobiliari oggetto di stima.

Cfr. Allegato B2

Nota: in risposta alla osservazione n.6 a pag.2

7.6 P.E. 448/2021: per sanatoria edilizia relativa a difformità planimetriche rispetto ai seguenti titoli abilitativi:

– Concessione Edilizia del 13/06/1990 n.5545;

– Denuncia d’Inizio Attività (DIA) del 16/06/2003 n.18165.

La Segnalazione Certificata d’Inizio Attività (SCIA) è stata protocollata al SUAP di Codogno in data 22/12/2021 con n. REP_PROV_LO/LO-SUPRO/0392789 – codice pratica **08714540153-22122021-1354**

Cfr. Allegato B3

Nota: in risposta alla osservazione n.6 a pag.2

7.7 P.E. Abitabilità: non è stato reperito il Certificato presso l’Ufficio Tecnico Comunale.

Nota: in risposta alla osservazione n.6 a pag.2

Nota riepilogativa: L’elenco delle pratiche edilizie sopra esposto è in risposta alla osservazione n.6.

Descrizione dell’appartamento con sottotetto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Codogno (LO), Via Garibaldi n. 8.

Trattasi di appartamento al piano primo con accesso da vano scala comune attraverso due porte di caposcala.

L’appartamento al piano primo è così distribuito: ingresso, cucina, bagno, ampio disimpegno utilizzato come soggiorno, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto.

Identificato al Catasto Fabbricati come segue.

Intestazione:

***;

Descrizione:

Foglio 25, Mappale 177, Subalterno 714, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, superficie 172 mq, rendita 433,82 €;

Coerenze, da Nord in linea di contorno del sub.708:

Via Garibaldi, proprietà al mappale 182, unità immobiliare al sub.508 e cortile proprietà di terzi, vano scala comune e proprietà al mappale 177.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 30/05/2023 Pratica n. LO0034714 in atti dal 30/05/2023 per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO A APPARTAMENTO (n. 34714.1/2023).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	materiale: cemento armato
Strutture verticali:	materiale: cemento armato e muratura portante
Solai:	materiale: solaio in laterocemento
Copertura:	tipologia: a falde

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: legno e vetro e metallo
Infissi interni:	tipologia: legno
Pareti esterne:	materiale: muratura intonacata e tinteggiata
Pav. Interna materiale:	porcellana/gres, anche come rivestimenti
Rivestimento	ubicazione: bagno e angolo cottura
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente

Impianti: da portare a norma con le seguenti caratteristiche

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto elettrico: tipologia: sottotraccia

Impianto idrico sanitario: tipologia: sottotraccia

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	172.00	1.00	172.00
Totale		172.00		172.00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo sintetico. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà. Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Milano, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi

La valutazione è presa in considerazione e aggiornata nei limiti dell'andamento del mercato immobiliare, in quanto estranee alle Osservazioni stesse e alla richiesta del Giudice dell'Esecuzione.

L'indagine di mercato è stata compiuta con l'ausilio della piattaforma informatica Comparabilia.it che riscontra un incremento dei prezzi per il Comune, la zona urbanistica e la tipologia catastale pari al 5,36% rispetto alla data della stima.

Per il primo semestre 2025 la piattaforma ha preso in considerazione n.14 atti di compravendita e per il secondo semestre 2026 n.9 atti.

Il valore medio ponderale indicato nella tabella che segue espone il valore aggiornato arrotondato alle cinquecento Euro.

Nota: *aggiornamento in ottemperanza a incarico conferito al 2° perito dal Giudice dell'Esecuzione ("...apportando le modifiche opportune anche ...").*

ID	Immobile	superficie lorda comprese aree esterne	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento	172.00	€ 181.000,00	100%	€ 181'000,00

Pari a €/mq 1'052,33

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 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: **- € 27.150,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale **Nessuna**
- 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.*

Nota: *aggiornamento in ottemperanza a incarico conferito al 2° perito dal Giudice dell'Esecuzione ("...apportando le modifiche opportune anche ...").*

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 153.850,00**

Relazione lotto 004 creata in data 21/05/2026

Il Perito di 1^a nomina
Ing. Giorgio MONDONICO

*Il Perito di 2^a nomina
Lorenzo Guido Pio NEGRINI*