

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **14/2026**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr. Massimo CAPOBIANCO
Custode Giudiziario: Avv. Chiara GIUSTIVI

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.40
C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10
telefono 037191921
cellulare:3393688267
e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it



Beni immobili siti in CASALPUSTERLENCO
Via Gramsci n.42
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in casa di corte a Casalpusterlengo (LO) Via Gramsci n.42.

È composta da soggiorno-cucina, una camera, un bagno e balcone al piano primo oltre a un sottotetto non abitabile direttamente collegato con scala a chiocciola, composto da due locali oltre a ripostiglio impropriamente trasformato in bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 110** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1.

Descrizione:

Foglio 26 mappale 132 subalterno 508 - Categoria: A/3 - Classe: 4 - Consistenza: 5,5 vani - Superficie catastale totale: 75 mq - Totale escluse aree scoperte: 75 mq - Rendita: € 255,65 – Via Antonio Gramsci n. 42 Piano T-1-2

Coerenze appartamento:

Nord-ovest: cortile comune;

Nord-est: vano scala comune;

Sud-est: altra proprietà al mappale 133;

Sud-Ovest: altra unità immobiliare.

Coerenze sottotetto

Nord-ovest: cortile comune;

Nord-est: vuoto condominiale;

Sud-est: altra proprietà al mappale 133;

Sud-Ovest: altra unità immobiliare.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 21/04/1994 in atti dal 04/02/1998 e classamento L.154/88 N.404330/97 (n. 10338.1/1994).

Riferimento allegati:

Allegati 3.1.3.3 – documenti catastali:

Allegato 3.1.3.3a – estratto della mappa catastale;

Allegato 3.1.3.3b – planimetria catastale dell'abitazione;

- A.1 Posto auto scoperto** La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto scoperto sito in Casalpusterlengo (LO) Via Gramsci n.42.

È posto all'interno del cortile condominiale al piano terreno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 9** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà 1/1.



Descrizione:

Foglio 26 mappale 132 subalterno 503 - Categoria: C/6 - Classe: 1 - Consistenza: 9 mq - Superficie Catastale Totale: 9 mq - Rendita: € 22,78 – Via Antonio Gramsci n.42 - Piano T.

Coerenze:

Nord-ovest: cortile comune;

Nord: cortile comune;

Sud-est: altro posto auto;

Sud-est: Proprietà al mappale 352.

Nota: La planimetria catastale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 21/04/1994 in atti dal 04/02/1998 - POSTO MACCHINA DA COLLEGARE ALLA P.TA 150 (n. 10334.1/1994)

Riferimento allegati:

Allegato 3.1.3.3d – planimetria catastale del posto auto;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale, centrale, con discrete disponibilità di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Asilo Nido (350 m), Banche (160 m), Farmacia (90 m), municipio (160 m), supermercato (220 m), scuole (400 m), Ufficio Postale (250 m), negozi al dettaglio (nelle immediate vicinanze). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi: Codogno km 5; Lodi 22 km; Piacenza Km 16.

Collegamenti pubblici: Fermata autobus 500 m; stazione ferroviaria 500 m; autostrada casello Ospedaletto Lodigiano 8 km

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da *** in forza di contratto di locazione sottoscritto il 01/09/2020, registrato il 12/04/2021 al n.486 serie 3T.

Durata: 4 anni + 4 con decorrenza dal 01/04/2021 al 31/03/2025.

Canone annuo: € 5.400,00

Verifica canone vile: A norma dell'art. 2923, comma 3, del Codice Civile, il canone non è inferiore di oltre un terzo rispetto a quello di libero mercato e conseguentemente il contratto di locazione è opponibile alla Procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna



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

4.2.1. Iscrizioni

4.2.1.1. Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di *** contro *** - in forza di atto in data 05/07/2006 n. 68242/2370 di repertorio Notaio ***, iscritta a Lodi il 14/07/2006 ai nn.17039/4165.

La formalità è stata rinnovata con iscrizione in data 15/05/2026 nn.8644/1984.

Nel quadro D della Nota si precisa quanto segue:” *si intende rinnovare l'ipoteca nn.17039/4165 del 14/07/2006 che era a favore della ***. Il nuovo creditore é *** in virtù di: *** in data 18 novembre 2020 ha concluso con la *** un contratto di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge sulla cartolarizzazione omissis.*

Capitale: € 130'000,00

Totale: € 292'500,00

Durata: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** contro *** - con Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Lodi in data 12/02/2026 n. 4370/2026 di repertorio, trascritto a Lodi il 06/03/2026 ai nn.3761/2509.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A livello condominiale:

- a. Il vano scala è più lungo.
- b. Le finestre del sottotetto e quindi la facciata sono diverse per collocazione e dimensione.

Con riferimento all'unità abitativa:

- a. Il locale soggiorno-cucina è più piccolo perché non comprende una piccola porzione che è stata inglobata dal vano scala condominiale.
- b. Il balcone pertinenziale è più lungo rispetto a quello indicato in progetto.
- c. Il sottotetto è più grande di quello rappresentato in progetto, a scapito delle porzioni confinanti.
- d. Un locale del sottotetto è stato compartimentato per creare una cabina armadio;
- e. Il piano sottotetto è impropriamente utilizzato per scopi abitativi.
- f. Il ripostiglio nel sottotetto è stato trasformato in bagno.

Con riferimento al posto auto scoperto:

Non risulta indicato in progetto



Sanabili mediante:

A livello condominiale:

La sanatoria edilizia deve essere risolta a livello condominiale a mezzo dell'Amministratore Condominiale.

I costi andranno ripartiti tra tutti i Condomini. Nella decurtazione forfetaria del 15% sul valore di stima vengono ricompresi gli oneri per la sanatoria edilizia a livello condominiale.

Con riferimento all'unità abitativa:

- Per i punti compresi tra le lettere "a-d", sanatoria edilizia ex art. 36bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380, nel presupposto che l'Ufficio Tecnico Comunale accetti la diversa collocazione delle finestre del sottotetto e la maggiore loro dimensione. Per quest'ultimo aspetto, in caso di rifiuto del Comune, il maggior costo della sanatoria è ricompresa nella decurtazione forfetaria del 15% sul valore di stima.
- per i punti "e-f" si deve trasformare il bagno in ripostiglio, così come autorizzato, mediante la rimozione dei sanitari e la chiusura delle forniture di acqua; per l'uso improprio, è sufficiente rimuovere gli arredi che consentono l'uso abitativo.

Con riferimento al posto auto scoperto:

Da un confronto fatto con l'Ufficio Tecnico comunale in occasione di accesso agli atti, non è richiesta alcuna pratica perché il posto auto aggiunto non ha comportato opere edilizie.



Costi stimati di regolarizzazione:

DESCRIZIONE	QUANT.	COSTO UNITARIO	COSTO TOTALE	
Assistenza tecnica per pratica di sanatoria	1	€ 3.500,00	€ 3.500,00	
Relazione statica per interventi su strutture	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
SCIA per agibilità mancante	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
Spese per ottenimento delle certificazioni finalizzate alla pratica di agibilità	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00	
Spese generali e documentate e diritti di segreteria comunali: forfetizzate % onorari	10%	€ 9.500,00	€ 950,00	
Totali			€ 10.450,00	
Cassa di previdenza	5%	€ 10.450,00	€ 522,50	
			€ 10.972,50	
I.V.A.	22%	€ 10.972,50	€ 2.413,95	
			€ 13.386,45	
Sanzione amministrativa stimata sul valore medio ex art.36 bis comma 5 lett.b	1	€ 2.840,00	€ 2.840,00	
			€ 16.226,45	
Opere di rimessa in pristino: rimozione sanitari, chiusura fornitura utenze con tappi, trasposto del materiale di risulta in discarica e relativi oneri	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	
COMPLESSIVAMENTE			€ 17.226,45	

4.3.2. Conformità catastale:***Sono state riscontrate le seguenti difformità:***

- Il balcone pertinenziale è adeguatamente definito sul lato verso il vano scale.
- Un locale del sottotetto è stato compartimentato per creare una cabina armadio;
- Il ripostiglio nel sottotetto è stato trasformato in bagno.
- La visura catastale comprende – nell’indicazione dei piani – anche il piano terreno per l’equivoco provocato dall’aver rappresentato anche il vano scale al piano terreno (quest’ultimo è bene comune con altra unità posta sull’altro lato).

Sanabili mediante:

Aggiornamento catastale da definirsi nel dettaglio secondo le modalità di presentazione di presentazione della pratica di sanatoria edilizia e il suo esito. Cfr. § 4.3.1



Costi stimati di regolarizzazione:

2	CATASTO FABBRICATI				
2.2	Planimetrie UIU				
2.2.1	Attività istruttorie e complementari	€ 70,72	1	€ 70,72	
				€ 70,72	
2.2.3	Predisposizione planimetria per singola UIU				
2.2.3.1	categorie gruppo A e B fino a 100 mq di sup. catastale	€ 136,00	1	€ 136,00	
				€ 136,00	
2.2.2.4	Sconto con disegno DWG fornito da terzi	€ 136,00	0	€ 0,00	
2.3	Classamento e attività estimali				
2.3.1	UIU categoria A-B-C cadauna	€ 163,20	1	€ 163,20	
				€ 163,20	
2.4	Compilazione documenti tecnici DOCFA				
	Prima UIU o BCNC	€ 163,20	1	€ 163,20	
				€ 163,20	
	Totale onorari pratica catasto fabbricati			€ 533,12	€ 533,12
	Cassa di previdenza	€ 533,12	5%	€ 26,66	
	IVA su onorari, spese e tasse catastali	€ 559,78	22%	€ 123,15	€ 149,81
	Totale comprensivo di Cassa e IVA				€ 682,93
3	Spese e Tasse catastali				
	Tassa DOCFA categorie A - B - C	€ 70,00	1	€ 70,00	
				€ 70,00	€ 70,00
4	Totale Onorari e spese				€ 752,93

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**5.1. Spese condominiali:**

Non sono stati forniti dal Debitore Esecutato né dall'inquilino né è reperibile sul fabbricato i recapiti dell'amministratore condominiale.

Non è stato quindi possibile accertare l'entità delle spese condominiali annue né la presenza d'insoluti che comunque – per l'ultimo biennio – vengono coperti dalla decurtazione forfetaria del valore del 15% fatta sul valore di stima.

Di seguito vengono indicati i costi stimati sulla base della pubblicazione *Prezzi Tipologie Edilizie* a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano edizioni DEI-Tipografia del Genio Civile: *Immobile Tipo B*.

€/anno 900,00.

5.2 L'abitazione 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.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:****Dal 05/07/2006 ad oggi:**

*** per l'intero proprietario dal 05/07/2006 in forza di **atto di compravendita** in pari data n. 68241/2369 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 14/07/2006 ai nn.17038/9948.

Note: *con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni pignorati così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:*

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**6.2.1. Dal 14/10/1997 al 05/07/2006:**

*** per l'intero proprietaria dal 14/10/1997 in forza di **atto di compravendita** in pari data n.117999 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 28/10/1997 ai nn.14282/9798.

Note: *con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni pignorati così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:*

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. ante 1967: il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 come risulta anche dall'atto di acquisto del Debitore esecutato.

7.2 P.E.1/1993: per la ristrutturazione integrale di un fabbricato a uso uffici e abitazione , intestata a ***.

La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 16/06/1993 con n.1/1993 di pratica e n. 220 di protocollo.

7.3 Agibilità: nel fascicolo edilizio messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico non risulta chiesto né ottenuto il Certificato di agibilità.

Alla data della presente Relazione, l'orientamento giurisprudenziale ritiene che l'assenza del provvedimento non inficia la vendita a condizione venga specificata la circostanza nell'atto di trasferimento.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in casa di corte a Casalpusterlengo (LO) Via Gramsci n.42.

È composta da soggiorno-cucina, una camera, un bagno e balcone al piano primo oltre a un sottotetto non abitabile direttamente collegato con scala a chiocciola, composto da due locali oltre a ripostiglio impropriamente trasformato in bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 110** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà 1/1.

Descrizione:

Foglio 26 mappale 132 subalterno 508 - Categoria: A/3 - Classe: 4 - Consistenza: 5,5 vani - Superficie catastale totale: 75 mq - Totale escluse aree scoperte: 75 mq - Rendita: € 255,65 – Via Antonio Gramsci n. 42 Piano T-1-2



Coerenze appartamento:

Nord-ovest: cortile comune;

Nord-est: vano scala comune;

Sud-est: altra proprietà al mappale 133;

Sud-Ovest: altra unità immobiliare.

Coerenze sottotetto

Nord-ovest: cortile comune;

Nord-est: vuoto condominiale;

Sud-est: altra proprietà al mappale 133;

Sud-Ovest: altra unità immobiliare.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 21/04/1994 in atti dal 04/02/1998 e classamento L.154/88 N.404330/97 (n. 10338.1/1994).

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e ristrutturato interamente nel 1993.

L'abitazione ha un'altezza interna di 2,80 m circa

SUPERFICI
(comprehensive del posto auto descritto al punto A.1)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale (abitazione)	54.60	100.00%	54.60
Mansarde non abitabili	54.00	40.00%	21.60
Posti auto scoperti	9.00	30.00%	2.70
Totali m²	117.60		78.00

Nota:

La superficie equivalente è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Caratteristiche descrittive:**COMPONENTI****STRUTTURE***Strutture portante*

Tipologia: mattoni.

Fonte: fascicolo edilizio

Solai

Tipologia: latero-cemento

Fonte: fascicolo edilizio

Paramenti esterni

Tipologia: intonaco tinteggiato

Tetto

Tipologia: a due falde

COMPONENTI EDILIZIE*Ingresso da strada*

Tipologia: cancelletto.

Materiale: metallo

Ingresso da cortile

Tipologia: serramento ad anta

Materiale: metallo e vetro



<i>Ingresso abitazione</i>	Tipologia: Blindata Condizioni: discrete
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Materiale: legno tamburato. Tipologia: ad anta Condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente Materiale: legno e vetro camera; Condizioni: scarse. Protezioni esterne: griglie ad anta in legno Condizioni: scarse.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno Tipologia: piastrelle in ceramica Altezza: 2.20 m al 1° piano Condizioni: discrete. Nota: al secondo piano sottotetto, in corrispondenza dell'abbaino presente nel ripostiglio trasformato in bagno è presente un'estesa quantità di muffa Ubicazione: restante appartamento Tinteggiatura da rifare.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Materiale: piastrelle in monocottura Condizioni: sufficienti
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Gas (impianto):</i>	Presente (metano) Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: Autonomo Corpi scaldanti: termosifoni in ghisa Alimentazione: metano Conformità: da verificare
<i>Idraulico (impianto)</i>	Tipologia: sotto traccia Conformità: da verificare
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Presente in soggiorno uno split Conformità: da verificare
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v sotto traccia Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio.



Accessori:

Posto auto scoperto La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto scoperto sito in Casalpusterlengo (LO) Via Gramsci n.42.
È posto all'interno del cortile condominiale al piano terreno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 9 circa**.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà 1/1.

Descrizione:

Foglio 26 mappale 132 subalterno 503 - Categoria: C/6 - Classe: 1 -
Consistenza: 9 mq - Superficie Catastale Totale: 9 mq - Rendita: € 22,78
- Via Antonio Gramsci n.42 - Piano T.

Coerenze:

Nord-ovest: cortile comune;

Nord: cortile comune;

Sud-est: altro posto auto;

Sud-est: Proprietà al mappale 352.

Nota: La planimetria catastale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 21/04/1994 in atti dal 04/02/1998 - POSTO
MACCHINA DA COLLEGARE ALLA P.TA 150 (n. 10334.1/1994)

Caratteristiche descrittive:

Pavimento

Tipologia: mattonelle autobloccanti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

La condizione degli immobili oggetto di stima è stata rilevata durante il sopralluogo, in data 20/04/2026

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 21/05/2026 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 quattordici mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio semestrale crescente pari al 2,13% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate, sulla base di quanto rilevato nell'intervallo di tempo primo semestre 2025 – secondo semestre 2025 (intervallo di tempo intercorrente tra il comparabile usato meno recente all'attualità).

Per il periodo considerato sono state esaminate tre compravendite utili ai fini della stima e che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del $3,32\% < 5\%$. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia sotto 1.1.3.9



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

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Via Gramsci 50
COMPARABLE 2:	Via Gramsci 71
COMPARABLE 3:	Via Gramsci 71

8.3 Valutazione corpi

A. Appartamento e posto auto scoperto nel cortile comune

Stima pluri-parametrica MCA: Cfr. scheda di valutazione allegata

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

DESTINAZIONE	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Unità principale	54.60	€ 986.46	€ 53'860.72
Mansarde non abitabili	21.60	€ 986.46	€ 21'307.54
Posto auto scoperto	2.70	€ 986.46	€ 2'663.44
Totali	78.90		77'831.70
Che si arrotonda a			€ 78'000.00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento con mansarda non abitabile e posto auto scoperto	118	€ 78.000,00	100%	€ 78.000,00

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;
- assenza di garanzia per vizi;
- rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita;
- immediatezza della vendita giudiziaria;

- € 11.700,00



-
- incertezze e costi su sanatoria edilizia a livello condominiale e sulla unità immobiliare in oggetto;

8.4.2	Spese tecniche stimate di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore arrotondato)	- € 18.000,00
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
8.4.5	Decurtazione per mancata immediata disponibilità a causa della locazione in corso	- € 7.400,00

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	€ 40.900,00
---	-------------

Relazione lotto 001 creata in data 01/06/2026

Il perito

Geom. Dr. Lorenzo Guido Pio NEGRINI

