

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **163/2025**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr. Massimo CAPOBIANCO
Custode Giudiziario: Avv. Roberto RADICIONI

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 OSPEDALETTO LODIGIANO
Via Balbi n.22
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio con disimpegno e wc in casa di corte a Ospedaletto Lodigiano (LO) Via Balbi n.22.

È composto da un locale destinato alla vendita con disimpegno e wc nel retro oltre a rustico in corpo staccato su due piani.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 76** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Diritto di: Proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 7 Particella 218 Subalterno 701 graffato con Particella 224 Subalterno 701 - Categoria C/1a), Classe 4, Consistenza 35 m² - Superficie catastale totale: 46 m² - Rendita: € 515,17 – VIA CESARE BALBI n. 18-22 Piano T-1.

Coerenze negozio con retro:

Nord-ovest: unità immobiliare al mappale 223;

Nord-est: cortile comune al mappale 225;

Sud-est: altra proprietà al mappale 229;

Sud-Ovest: la Via Balbi.

Coerenze del rustico in corpo staccato

Nord-ovest: proprietà al mappale 217;

Nord-est: proprietà ai mappali 219-220;

Sud-est: proprietà ai mappali 225-581;

Sud-Ovest: cortile comune al mappale 225.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 18/05/2015 Pratica n. LO0019923 in atti dal 18/05/2015 per DIVISIONE, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO (n. 7905.1/2015).

Riferimento allegati:

Allegati 3.1.3.3 – documenti catastali:

- B.** La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un deposito con annessa area pertinenziale sito in Ospedaletto Lodigiano (LO) Via Balbi n.22.

L'unità immobiliare è posta al piano terreno con accesso dal cortile comune al mappale 225 e da sentiero al mappale 222.

Sviluppa una superficie lorda di **mq 152 circa** compresa l'area pertinenziale.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Diritto di: Proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 7 Particella 221 - Categoria C/2a), Classe 4, Consistenza 28 m² - Superficie Catastale Totale: 47 mq - Rendita: € 52,06 – VIA CESARE BALBI n. 22 Piano T.

Coerenze in corpo con l'area pertinenziale:

Nord-ovest: proprietà al mappale 189;

Nord-est: proprietà al mappale 222;

Sud-est: sentiero al mappale 222;



Sud-est: Proprietà al mappale 219.

Nota: La planimetria catastale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 21/10/2009 Pratica n. LO0111968 in atti dal 21/10/2009 (n. 814.1/2009).

Riferimento allegati:

Allegati 3.1.3.3 – documenti catastali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Asilo Nido (6500 m), Banche (100 m), Farmacia (450 m), municipio (100 m), supermercato (nelle vicinanze), scuole (180 m), Ufficio Postale (200 m), negozi al dettaglio (nelle immediate vicinanze).

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

Principali centri limitrofi: Orio Litta: ~2,8 km, Livraga ~3,9 km; Casalpusterlengo ~6,7 km, Somaglia ~6,6 km, Brembio ~8,3 km,

Collegamenti pubblici: Fermata autobus nelle vicinanze; stazione ferroviaria 700 m; autostrada casello Pieve Fissiraga 18 km

3. STATO DI POSSESSO

Libera l'unità immobiliare descritta al § 1.A.

Occupata dal genitore della Debitrice senza titolo, l'unità immobiliare descritta al § 1.B.

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 21/10/2014 n. 17565/9276 di repertorio Notaio ***, iscritta a Lodi il 10/11/2014 ai nn. 14423 / 2469.

Capitale: € 75'000,00

Totale: € 135'000,00

Durata: 15 anni

Note:

Ai margini della indicata formalità risultano i seguenti *annotamenti*:

a. Erogazione parziale: 08/04/2015 n.666 part.;

b. Quietanza e conferma: 20/07/2015 n.1853 part.;

c. Definizione di debito: 20/07/2015 n.1854 part.;

d. Surroga a sensi dell'art.38 e 120 quater del D.Lgs. 01/09/1993 n.385/95 - art.1202 cod. civ., eseguito in data 31/12/2015 n.3547 part., in favore della ***



4.2.1.2. Ipoteca volontaria attiva derivante da decreto ingiuntivo – a favore di *** contro *** - in forza di atto giudiziario in data 28/07/2017 n.18042 di repertorio Giudice di Pace sede Roma, iscritta a Lodi il 19/07/2018 ai nn. 12429/2138.

Capitale: € 4'683,86

Totale: € 10'000,00

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 15/10/2025 n. 3549 di repertorio, trascritto a Lodi il 30/10/2025 ai nn.19130/12821.

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:

Deposito pertinenziale in corpo staccato:

La finestra su corte non è stata spostata rispetto a quanto previsto nell'ultimo progetto che lo riguarda.

Deposito isolato con area pertinenziale:

a. È più lungo e più largo rispetto al progetto autorizzato.

b. Non rispetta la distanza minima di 5 dal confine sul lato di nord-est e di sud-est.

Sanabili mediante:

Deposito pertinenziale in corpo staccato:

Comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale che non si è dato corso alla modifica dell'apertura indicata in facciata indicata sul progetto presentato per la sua riqualificazione.

Deposito isolato con area pertinenziale:

Da un punto di vista di cubatura non vi sarebbero problemi alla sanatoria edilizia perché il terreno ne ha e ne aveva disposizione in eccesso rispetto a quanto realizzato. Ricorre invece il problema della violazione della distanza minima dal confine sia all'epoca della realizzazione che alla data odierna secondo gli strumenti urbanistici.

Un intervento mirato che preveda il dimensionamento del fabbricato, conservando il salvabile, si ritiene carico di incertezze dovendo interagire strutture ormai consolidate con altre interamente nuove, con conseguente pericolo di cedimenti strutturali.

Si ritiene pertanto opportuno demolire completamente il fabbricato, smaltire il materiale di risulta ed eventualmente ricostruirne uno nuovo nel rispetto della normativa urbanistica e della distanza dai confini.

Costi stimati di regolarizzazione:

Deposito pertinenziale in corpo staccato:

Si ritiene che il mancato spostamento della finestra, come da progetto, possa essere sanato con una semplice comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale nella quale viene precisato non essere stata eseguita l'opera. Non essendoci la realizzazione di un'opera, bensì la non realizzazione di quanto previsto in progetto, non ci dovrebbero



essere sanzioni da pagare che sarebbero comunque coperte dalla decurtazione forfetaria (-15%) del valore stimato per vizi e mancanza di garanzie.

Deposito isolato con area pertinenziale:

I costi di demolizione, smaltimento del materiale di risulta, imprevisti e attività professionali sono stimati in € **12.300,00 (dodicimilatrecento/00)** come da Computo metrico estimativo allegato.

Nota: il bene non è vendibile in regime di libero mercato, stante la gravità degli abusi edilizi rilevati.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Deposito pertinenziale in corpo staccato:

La finestra su corte non è stata spostata rispetto a quanto previsto nell'ultimo progetto che lo riguarda.

Deposito isolato con area pertinenziale:

È conforme rispetto allo stato di fatto.

Sanabili mediante:

Deposito pertinenziale in corpo staccato:

La diversa collocazione della finestra non incide su categoria, classe o consistenza e quindi sulla rendita catastale. Richiamato l'art.3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio 09/07/2010 n.2, non è pertanto necessario procedere con l'aggiornamento catastale.

Deposito pertinenziale in corpo staccato:

Una volta demolito il fabbricato andrà aggiornata la mappa catastale e la Banca dati alla Sezione Fabbricati.

Costi stimati di regolarizzazione:

Si stima un importo per l'aggiornamento sia al Catasto Terreni che a quello Fabbricati di € **2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)** compreso Cassa di Previdenza e IVA.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali:

Dalle informazioni assunte e da quanto rilevato in loco, per la manutenzione ordinaria, le due unità sono indipendenti rispetto all'appartamento ubicato sopra il negozio.

5.2 Il negozio è privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il portale del CENED riporta i seguenti dati:

Codice identificativo APE 9804300002115 - **Registrato il 17/06/2015 Valido fino al 17/06/2025.**

Note: L'Attestato è scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito.

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.



Il deposito descritto al § 1.B non necessita di APE in quanto **sprovvisto di impianti di riscaldamento o climatizzazione**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 21/10/2014 ad oggi:

*** per l'intero proprietaria dal 21/10/2014 in forza di **atto di compravendita** in pari data n. 17564/9275 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi nn. 14416/9392 del 10/11/2014.

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

Riferimento Allegati:

Allegato 1.1.3.6 – Atto di acquisto.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. Dal 27/09/1990 al 21/10/2014:

*** per l'intero proprietaria dal 27/09/1990 in forza di **atto di compravendita** in pari data n.15679/2482 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 26/10/1990 ai nn.11967/7642

Note: con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni pignorati nella precedente loro consistenza - catastalmente individuati con foglio 7 mappale 218-224 graffiati e terreno al foglio 7 mappale 221 - 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.19/1990: per la manutenzione straordinaria e la formazione di servizi igienici sui mappali 218 e 224, intestata a ***

La domanda è stata presentata il 03/10/1990, l'Autorizzazione Edilizia è stata rilasciata il 10/01/1991 con n.19 di pratica e n. 2454 di protocollo.

7.3 P.E.3/1995: per la costruzione di un deposito ad uso deposito ed hobby di cui al mappale 221, intestata a ***

La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 11/05/1995 con n.3/95 di pratica e n. 702 di protocollo.

7.4 P.E.609SUAP/2014: per parziale cambio d'uso al P.T e ristrutturazione edificio residenziale al Foglio 7 Mappale 224 intestata a ***.

La Denuncia di Inizio Attività è stata protocollata al SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) di Casalpusterlengo il giorno 11/11/2014 con n. 19616.

7.5 Agibilità: la *Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche* è stata protocollata al SUAP di Casalpusterlengo il 19/06/2015 con n.11218.



Descrizione del negozio con fabbricato pertinenziale di cui al punto A

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio con disimpegno e wc in casa di corte a Ospedaletto Lodigiano (LO) Via Balbi n.22.

È composto da un locale destinato alla vendita con disimpegno e wc nel retro oltre a rustico in corpo staccato su due piani.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 76** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Diritto di: Proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 7 Particella 218 Subalterno 701 graffato con Particella 224 Subalterno 701 - Categoria C/1a), Classe 4, Consistenza 35 m² - Superficie catastale totale: 46 m² - Rendita: € 515,17 - VIA CESARE BALBI n. 18-22 Piano T-1.

Coerenze negozio con retro:

Nord-ovest: unità immobiliare al mappale 223;

Nord-est: cortile comune al mappale 225;

Sud-est: altra proprietà al mappale 229;

Sud-Ovest: la Via Balbi.

Coerenze del rustico in corpo staccato

Nord-ovest: proprietà al mappale 217;

Nord-est: proprietà ai mappali 219-220;

Sud-est: proprietà ai mappali 225-581;

Sud-Ovest: cortile comune al mappale 225.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 18/05/2015 Pratica n. LO0019923 in atti dal 18/05/2015 per DIVISIONE, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO (n. 7905.1/2015).

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e ristrutturato nel 2014.

Il negozio ha un'altezza interna di 3,00 m circa

SUPERFICI

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Negozio	27.60	98.00%	27.05
Retro	9.50	50.00%	4.75
Cantine non collegate ai vani principali	34.50	25.00%	8.63
Logge, patii e porticati	4.54	10.00%	0.45
Superfici totali m²	76.14		40.88

Modalità calcolo della superficie:	Allegato C del DPR 138/1998
---	-----------------------------

Nota: Al negozio è stato attribuito il coefficiente 98% anziché 100% a causa dell'impossibilità di trovare beni comparabili e della necessità di utilizzare compravendite di unità residenziali, ragguagliando le due diverse tipologie sulla base dei valori medi rilevati a fini statistici dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI). I Negozi hanno un valore a mq pari al 98% di quelli residenziali



Caratteristiche descrittive:COMPONENTISTRUTTURE

<i>Strutture portante</i>	Tipologia: mattoni pieni Fonte: fascicolo edilizio
<i>Solai</i>	Tipologia: in legno con tavelle Fonte: fascicolo edilizio
<i>Paramenti esterni</i>	Tipologia: intonaco tinteggiato
<i>Tetto</i>	Tipologia: a due falde Orditura principale: legno
<i>Tamponature</i>	Tipologia: muratura

COMPONENTI EDILIZIE

<i>Ingresso negozio da strada</i>	Tipologia: serranda in ferro e porta in metallo e vetro Nota: da riparare
<i>Altri accessi</i>	Tipologia: porta blindata sul retro
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Materiale: legno tamburato. Tipologia: ad anta scorrevole Condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: negozio Tipologia: Tinteggiatura Ubicazione: Bagno Tipologia: Piastrelle Altezza: cm 200 Ubicazione: rustico Tipologia: al rustico
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: Negozio e rustico Materiale: piastrelle in ceramica

IMPIANTI

<i>Termico (impianto):</i>	Ubicazione: negozio Tipologia: Autonomo Corpi scaldanti: split Alimentazione: elettricità Conformità: da verificare
----------------------------	---



Idraulico (impianto) Ubicazione: Negozio e rustico
 Tipologia: sotto traccia
 Conformità: da verificare

Condizionamento (impianto) Presente in negozio uno split
 Conformità: da verificare

Elettrico (impianto): Ubicazione: negozio
 Tipologia: 220 v sotto traccia
 Conformità: da verificare

Citofonico (impianto): Tipologia: audio.

Allarme: (impianto): Presente
 Conformità: da verificare

Riferimento allegati:

Allegato 3.1.3.1 – schema fotografico e fotografie

Allegato 3.1.3.2 - disegno

Descrizione del deposito con area pertinenziale di cui al punto B.

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un deposito con annessa area pertinenziale sito in Ospedaletto Lodigiano (LO) Via Balbi n.22.

L'unità immobiliare è posta al piano terreno con accesso dal cortile comune al mappale 225 e da sentiero al mappale 222.

Sviluppa una superficie lorda di **mq 152 circa** compresa l'area pertinenziale.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Diritto di: Proprietà per 1/1.

Descrizione:

Foglio 7 Particella 221 - Categoria C/2a), Classe 4, Consistenza 28 m² - Superficie Catastale Totale: 47 mq - Rendita: € 52,06 – VIA CESARE BALBI n. 22 Piano T.

Coerenze in corpo con l'area pertinenziale:

Nord-ovest: proprietà al mappale 189;

Nord-est: proprietà al mappale 222;

Sud-est: sentiero al mappale 222;

Sud-est: Proprietà al mappale 219.

Nota: La planimetria catastale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 21/10/2009 Pratica n. LO0111968 in atti dal 21/10/2009 (n. 814.1/2009).

SUPERFICI

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Deposito	34.80	100.00%	34.80
Area pertinenziale	117.00	10.00%	11.70
Superfici totali m²	151.80		46.50

Modalità calcolo della superficie:	Allegato C del DPR 138/1998
---	-----------------------------



Caratteristiche descrittive:

Pavimento Tipologia: piastrelle

Rivestimento Piastrelle nel bagno

Serramenti Metallo e vetro

Riferimento allegati:

Allegato 3.1.3.2 – disegno

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 17/02/2026

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 10/06/2026 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)*. Nella fattispecie la similarità è limitata alla tipologia di fabbricato non alla destinazione. Nell'impossibilità di trovare beni comparabili e di reperire dati utili ai fini di una stima per capitalizzazione, escluso altresì la stima a costi - trattandosi di porzione di fabbricato con diverse destinazioni - si è operata una comparazione con unità immobiliari residenziali applicando un coefficiente di ragguaglio residenza/bene commerciale sulla base dei dati statistici rilevati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI* curato dall'Agenzia delle Entrate. Secondo la citata fonte, il valore a mq dei negozi è del 98% rispetto a quello dei fabbricati residenziali.

L'analisi ha coperto un arco temporale di quaranta mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio semestrale crescente pari al 1,63% 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 2023 – secondo semestre 2026 (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 $6,17\% < 10\%$. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia sotto 1.1.3.9.

Il Deposito con area pertinenziale ha difformità edilizie tali per le quali si è assunta la necessità della sua demolizione. I costi di demolizione coprono quasi interamente il valore del bene (fabbricato se fosse regolare e terreno).

Ai fini della determinazione del valore del deposito, in mancanza di comparabili, si è applicato un coefficiente di ragguaglio al valore unitario del negozio come sopra determinato, sulla base dei rilievi statistici acquisiti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI* curato dall'Agenzia delle Entrate. Il rapporto tra i valori unitari medi è pari al 35% per i depositi rispetto a quello dei negozi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).



8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del Comune di Ospedaletto Lodigiano e Casalpusterlengo (quest'ultimo per la pratica al SUAP per il negozio);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Piattaforma telematica *Comparabilitalia.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 Minoia, 10 trasc RP 9712/2024
COMPARABLE 2:	Via Balbi, 50 Trasc RP 1863/2023
COMPARABLE 3:	Via Luglio. 4 Trasc RP 7502/2023

8.3 Valutazione corpi

A. Negozio con pertinenze

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
Negozio	27.05	€ 874.63	23'658.74
Retro	4.75	€ 874.63	4'154.49
Cantine non collegate ai vani principali	8.63	€ 874.63	7'548.06
Logge, patii e porticati	0.45	€ 874.63	393.58
Valore dell'unità immobiliare			35'754.87
Valore dell'unità immobiliare ARROTONDATO			36'000.00

B. Deposito con area pertinenziale

Stima per comparazione ragguagliata al valore dei negozi

Valore unitario: €/mq 874.63 x 35% = € 306.12

DESTINAZIONE	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore
Deposito	34.80	€ 306.12	10'652.98
Area pertinenziale	11.70	€ 306.12	3.581,60
Valore dell'unità immobiliare			14.234,58
Valore dell'unità immobiliare ARROTONDATO			14'000.00



Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Negozi con fabbricato pertinenziale in corpo staccato	76	€ 36.000,00	100%	€ 36.000,00
B	Deposito con area pertinenziale	152	€ 14.000,00	100%	€ 14.000,00
TOTALE					€ 50.000,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita;
- immediatezza della vendita giudiziaria;
- incertezze e costi su sanatoria edilizia;

- € 7.500,00**8.4.2** Spese tecniche stimate di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore arrotondato)**- € 14.800,00****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**

Giudizio di comoda divisibilità: il negozio con il rustico pertinenziale può essere venduto separatamente dal deposito con l'area pertinenziale. Quest'ultimo, stante gli abusi edilizi rilevati, non può essere venduto in regime di libero mercato.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 27.700,00

Relazione lotto 001 creata in data 03/07/2026

Il perito

Geom. Dr. Lorenzo Guido Pio NEGRINI

