



TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-



Esecuzione Forzata



Xxx

contro

Xxx Xxx



N. Gen. Rep. **459/2023**

Giudice: Dott. Rizzi Erminio
Custode: IVG Pavia



RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: ing. Paolo Rossi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1365

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia

C.F. RSS PLA 64B08 D925E – P.IVA N. 01429410184

Con studio in Garlasco – via Francesco Sampietro 1 - 27026

Telefono e fax: 0382-822268 - Cellulare:338-3961244



*e-mail: paolo@iparos.it
PEC: paolo.rossi14@ingpec.eu*

Giudice: Dott. Rizzi Erminio
Custode: IVG Pavia
Perito: ing. Paolo Rossi

1



CONCLUSIONI FINALI

Si è individuato il solo lotto A

LOTTO A

A. Appartamento al piano terreno e primo e rustico/box al piano terreno con annesso terreno pertinenziale sito in Zerbolo (PV) Cascina Marzo SNC intestato a:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi attualmente di appartamento al piano terreno e primo e rustico/box al piano terreno con annesso terreno pertinenziale.

Facente parte del lotto A i seguenti beni:

A1						
FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE AL PT-1						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
10	219 217 aub 3	Cascina Marzo NSC	A/3	1	5,5 vani	€ 176,11

A2						
RUSTICO/BOX AL PT ATTUALMENTE CENSITO COME A/3						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
10	217 aub 4	Cascina Marzo NSC	A/3	1	6,5 vani	€ 208,13

A3						
TERRENO PERTINENZIALE - CENSITO AL NCT						
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE.	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
10	94	seminativo irriguo	3	3 a 15 ca	€ 3,25	€ 2,11

Il valore totale del **lotto A** è pari a € **211.602,00** comprese detrazioni del 15%, detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale oltre spese per sgombero materiali.

Beni immobili siti in Cascina Marzo - Zerbolò
Lotto A

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso completo all'immobile di seguito descritto in data 17-06-2024.

A. Appartamento al piano terreno e primo e rustico/box al piano terreno con annesso terreno pertinenziale sito in Zerbolò (PV) Cascina Marzo SNC intestato a:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi attualmente di appartamento al piano terreno e primo e rustico/box al piano terreno con annesso terreno pertinenziale.

L'immobile è identificato in Catasto NCEU e NCT: Intestato a **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

A1

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE AL PT-1						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
10	219 217 sub 3	Cascina Marzo NSC	A/3	1	5,5 vani	€ 176,11

Scheda presentata il 26-06-2023 prot. n. 000200020

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 23/02/2011 PRATICA N. PV0096704 IN ATTI DAL 23/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 63619.1/2011)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 26/06/2004 Pratica n. PV0119346 in atti dal 26/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20513.1/2004)

VARIAZIONE del 26/06/2003 Pratica n. 200020 in atti dal 26/06/2003 VAR P.E. VSI (n. 19961.1/2003)

Atto del 28/12/1999 Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 95243 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 387.1/2000 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 24/07/2000

Precedentemente l'immobile era accatastato alle particella 54 sub 3 e 54 sub 7 di seguito i dati relativi PARTECELLA 54 sub 3

VARIAZIONE del 26/06/2003 Pratica n. 200020 in atti dal 26/06/2003 VAR P.E. VSI (n. 19961.1/2003)

VARIAZIONE del 31/12/1992 in atti dal 23/01/1999 ACCERT. E CLASS.P.F.1998 (n. 1418.1/1992)

COSTITUZIONE del 31/12/1992 in atti dal 25/01/1996 (n. 1418.2/1992)

Atto del 28/12/1999 Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 95243 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 387.1/2000 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 24/07/2000

PARTECELLA 54 sub 7

VARIAZIONE del 26/06/2003 Pratica n. 200020 in atti dal 26/06/2003 VAR P.E. VSI (n. 19961.1/2003)

VARIAZIONE del 23/03/1993 in atti dal 23/01/1999 FRAZ. ACCERT.E CLASS.P.F.98/99 (n. 383.1/1993)

Atto del 28/12/1999 Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 95243 -

COMPRAVENDITA Trascrizione n. 387.1/2000 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 24/07/2000

VARIAZIONE del 23/03/1993 in atti dal 23/01/1999 FRAZ.ACCERT.E CLASS.P.F.98/99 (n. 383.1/1993)

Coerenze: a nord e a est mappale 94, a sud mappale 217 sub 4, ad ovest mappali 220, 218, 217 sub 2, 217 sub 23.

A2

RUSTICO/BOX AL PT ATTUALMENTE CENSTITO COME A/3						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
10	217 sub 4	Cascina Marzo NSC	A/3	1	6,5 vani	€ 208,13

Scheda presentata il 26-06-2023 prot. n. 000200020

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2011 Pratica n. PV0096708 in atti dal 23/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 63623.1/2011)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 26/06/2004 Pratica n. PV0119346 in atti dal 26/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20513.1/2004)

VARIAZIONE del 26/06/2003 Pratica n. 200020 in atti dal 26/06/2003 VAR P.E. VSI (n. 19961.1/2003)

Atto del 28/12/1999 Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 95243 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 387.1/2000 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 24/07/2000

Precedentemente l'immobile era accatastato alle particella 54 sub 3 e 54 sub 7 di seguito i dati relativi PARTECELLA 54 sub 3

VARIAZIONE del 26/06/2003 Pratica n. 200020 in atti dal 26/06/2003 VAR P.E. VSI (n. 19961.1/2003)

VARIAZIONE del 31/12/1992 in atti dal 23/01/1999 ACCERT. E CLASS.P.F.1998 (n. 1418.1/1992)

COSTITUZIONE del 31/12/1992 in atti dal 25/01/1996 (n. 1418.2/1992)

Atto del 28/12/1999 Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 95243 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 387.1/2000 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 24/07/2000

Giudice: Dott. Rizzi Erminio
Custode: IVG Pavia
Perito: ing. Paolo Rossi

3

PARTECELLA 54 sub 7

VARIAZIONE del 26/06/2003 Pratica n. 200020 in atti dal 26/06/2003 VAR P.E. VSI (n. 19961.1/2003)
VARIAZIONE del 23/03/1993 in atti dal 23/01/1999 FRAZ. ACCERT.E CLASS.P.F.98/99 (n. 383.1/1993)
Atto del 28/12/1999 Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 95243 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 387.1/2000 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 24/07/2000
VARIAZIONE del 23/03/1993 in atti dal 23/01/1999 FRAZ.ACCERT.E CLASS.P.F.98/99 (n. 383.1/1993)
Coerenze: a nord e a est mappale 94, a sud mappale 217 sub 21, ad ovest mappale 219.

A3

TERRENO PERTINENZIALE – CENSITO AL NCT						
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE.	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
10	94	seminativo irriguo	3	3 a 15 ca	€ 3,25	€ 2,11

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
FRAZIONAMENTO DEL 08/07/1994 IN ATTI DAL 08/07/1994 (N. 763.1/1994)
Atto del 28/12/1999 Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 95243 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 387.1/2000 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 24/07/2000
Atto del 28/07/1994 Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 72404 - UR Sede
VIGEVANO (PV) Registrazione n. 1642 registrato in data 03/08/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8824.1/1994 - Pratica
n. 197296 in atti dal 25/07/2001
FRAZIONAMENTO del 08/07/1994 in atti dal 08/07/1994 (n. 763.1/1994)
Impianto meccanografico del 09/07/1977

Coerenze: a nord e a est mappale 91, a sud mappale 217 sub 21, ad ovest mappale 95.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento al piano primo a cui si accede da cortile di proprietà e scala interna oltre ad attuale rustico/sgombero e box al piano terreno attualmente però censiti quale A/3 (appartamento).
L'appartamento al piano primo si presenta come un open space con cucina a vista con zona notte e bagno separati.

L'immobile è dotato di fossa biologica a dispersione, acqua corrente, impianto gas metano, inverter per raffrescamento e riscaldamento oltre ad alcune stufe a pellet e camino. L'appartamento presenta elementi radianti in metallo leggero ma attualmente non attivi.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica di buona qualità con inserti decorativi, il soffitto è a capriata in legno a vista con tavelle in cotto.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, i serramenti interni sono in legno tinteggiati in colore grigio.

La camera da letto presenta un soppalco in legno ove è posizionato il letto. Questo soppalco non è riportato nella scheda catastale e non è riportato nelle pratiche edilizie.

Il bagno presenta un piano con doppio lavandino realizzato in muratura e la vasca da bagno è realizzata anch'essa in muratura il tutto piastrellato con piastrelline di buona qualità.

Il piano terreno, sebbene indicato nella scheda catastale quale appartamento, è in realtà un locale di sgombero al rustico ed annesso box auto.

Caratteristiche zona: Cascina Marzo in comune di Zerbolò

Caratteristiche zone limitrofe: campagna

Principali collegamenti pubblici (Km): strada provinciale 185.

Servizi offerti dalla zona: essendo in campagna non ci sono particolari servizi in zona.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato dal Sig. Antonio Alfredo Rainaldi (ex coniuge della Sig.ra Morlado Emilia) e dalla sua compagna senza alcun contratto d'affitto.

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:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **XXX** con sede in Xxx C.F. XXXXXXXXXX contro **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX a rogito Notaio Antonio Trotta in Vigevano (PV) repertorio 95244/25121 del 28-12-1999 iscritta in data 05-01-2000 al n. 24/86
Importo Capitale di € 150.000,00
Importo Ipoteca € 450.000,00
Durata 5 anni
Riferita agli originali mappali 54 sub 3 e sub 7

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **XXX** con sede in Xxx C.F. XXXXXXXXXX contro **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX a rogito Notaio Vito Candiloro in Cuveglio (VA) repertorio 34661/6936 del 14-12-2006 iscritta in data 08-01-2007 al n. 182/51
Importo Capitale di € 350.000,00
Importo Ipoteca € 595.000,00
Durata 1 anno 6 mesi
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: trascritto il 19-12-2023 ai nn. 11937/8703 a favore di **Xxx** con sede in Xxx (XX) contro **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX con atto giudiziario del 27-11-2023 repertorio n. 7606
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **DIFFORME PER IL PIANO PRIMO PER IL SOPPALCO – DIFFORME DALLE ULTIME PRATICHE EDILIZIE MA CONFORME ALLA PARATICA EDILIZIA DEL PROT. 983 DEL 09-04-1993 PER IL PIANO TERRENO**

Intero lotto:

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967
Successivi lavori sono stati effettuati in forza delle seguenti autorizzazioni:
Pratica edilizia n 920 del 08-01-1993
Concessione edilizia protocollo n. 983 del 09-04-1993
Pratica edilizia n. 4/1994 del 22-12-1993
Pratica edilizia n. 22/94 variante della C.E. n 4/1994
Pratica edilizia n. 32/2000 del 11-09-2000
SCIA n. 24/2022 del 03-05-2022

NOTE:

- per quanto attiene al piano primo l'unica difformità è il soppalco realizzato nella camera da letto non previsto nelle pratiche edilizie presentate.
- per quanto attiene al piano primo questo risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale
- per quanto attiene al piano terreno questo è difforme sia dal punto di vista urbanistico difatti, dall'ultima pratica presentata, il piano terreno dovrebbe essere un appartamento con box ma in realtà è un locale di sgombero con adiacente box auto e la scheda catastale riporta una situazione diversa dallo stato reale e dalle pratiche edilizie presentate con un solo appartamento senza box auto.
- la situazione attuale del piano terreno corrisponde alla situazione della concessione edilizia protocollo n. 983 del 09-04-1993 non essendo ai state realizzate le opere previste nelle varie concessioni edilizie successive.

Regolarizzazioni:

Per quanto riguarda il piano primo si rende necessaria la regolarizzazione del soppalco realizzato nella camera da letto predisponendo adeguata pratica di sanatoria con conseguente pagamento degli oneri dovuti.

Dato che il piano terreno è conforme urbanisticamente con quanto riportato nella pratica edilizia protocollo n. 983 del 09-04-1993 e non essendo state realizzate le opere presentate con le pratiche

edilizie successive non è necessaria alcuna regolarizzazione in quanto non sono state effettuate opere abusive ma semplicemente non sono state realizzate le opere presentate successivamente al 1993.

4.3.2. Conformità catastale: **DIFFORME PER IL PIANO PRIMO PER IL SOPPALCO - NON CONFORME PER IL PIANO TERRENO**

NOTE:

- per quanto attiene al piano primo questo risulta non conforme dal punto di vista catastale in quanto non è riportato il soppalco.
- per quanto attiene al piano terreno questo è difforme dal punto di vista catastale difatti, dall'ultima pratica edilizia presentata, il piano terreno dovrebbe essere un appartamento con box ma in realtà è un locale di sgombero con adiacente box auto e la scheda catastale riporta una situazione diversa dallo stato reale e dalle pratiche edilizie presentate con un solo appartamento senza box auto
- la situazione attuale del piano terreno corrisponde alla situazione della concessione edilizia protocollo n. 983 del 09-04-1993

Regolarizzazioni:

Per la regolarizzazione catastale dello stato attuale del piano primo si rende necessario predisporre una nuova scheda catastale che riporti il soppalco mentre per la regolarizzazione del piano terreno si rende necessario un nuovo accatastamento realizzando due schede catastali una per la parte di magazzino/sgombero ed una per il box auto allineando lo stato attuale con la situazione della pratica edilizia prot. 983 del 09-04-1993 in quanto non sono stati eseguiti i lavori come da pratiche edilizie successive.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	--
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	--
Spese per sgombero locali:	€ 2.000,00
Spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 3.000,00

Cause in corso: nessuno

Atti ablativi: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX 845Y per 1/1

Acquista da:

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX per 1/1

a seguito di compravendita del 28-12-1999 repertorio n. 95243/25120 a cura Notaio Antonio Trotta in Vigevano (PV) trascritto in data 25-01-2000 al n. 515/387

Per gli originari mappali 54 sub 3 e sub 7

6.2 Precedenti proprietari:

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX per 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967

Successivi lavori sono stati effettuati in forza delle seguenti autorizzazioni:

Pratica edilizia n 920 del 08-01-1993

Concessione edilizia protocollo n. 983 del 09-04-1993

Pratica edilizia n. 4/1994 del 22-12-1993

Pratica edilizia n. 22/94 variante della C.E. n 4/1994

Pratica edilizia n. 32/2000 del 11-09-2000

SCIA n. 24/2022 del 03-05-2022

Beni immobili siti in Cascina Marzo - Zerbolò

A. Appartamento al piano terreno e primo e rustico/box al piano terreno con annesso terreno pertinenziale sito in Zerbolò (PV) Cascina Marzo SNC intestato a:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi attualmente di appartamento al piano terreno e primo e rustico/box al piano terreno con annesso terreno pertinenziale.

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967

Successivi lavori sono stati effettuati in forza delle seguenti autorizzazioni:

Pratica edilizia n 920 del 08-01-1993

Concessione edilizia protocollo n. 983 del 09-04-1993

Pratica edilizia n. 4/1994 del 22-12-1993

Pratica edilizia n. 22/94 variante della C.E. n 4/1994

Pratica edilizia n. 32/2000 del 11-09-2000

SCIA n. 24/2022 del 03-05-2022

L'immobile è identificato in Catasto NCEU: Intestato a Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

Di seguito le descrizioni dei vari edifici comprendenti l'intero lotto

A1

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE AL PT-1						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
10	219 217 aub 3	Cascina Marzo NSC	A/3	1	5,5 vani	€ 176,11

Consistenza

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	209,0	1	209,0	N, E e O	scarsa manutenzione
Cortile	78,3	1	78,3	--	--
Totale	287,3		287,3		

A2

RUSTICO/BOX AL PT ATTUALMENTE CENSITO COME A/3						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
10	217 aub 4	Cascina Marzo NSC	A/3	1	6,5 vani	€ 208,13

Consistenza

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Rustico/Box	199,4	1	199,4	N, E e O	al rustico
Totale	199,4		199,4		

A3

TERRENO PERTINENZIALE - CENSITO AL NCT						
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE.	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
10	94	seminativo irriguo	3	3 a 15 ca	€ 3,25	€ 2,11

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
PRESENTE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si stima l'immobile desumendo il valore di mercato a mq delle varie tipologie riscontrate in base ai prezzi OMI mediati da valutazioni di mercato sul più probabile prezzo medio considerando inoltre lo stato di crisi attuale del mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazioni

Ufficio catastale Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Rilevazione prezzi OMI.

8.3. Valutazione delle superfici

<i>Immobile</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Valore /mq</i>	<i>Valore</i>
Appartamento P1	209,0	€ 800,00	€ 167.200,00
Cortile	78,3	€ 20,00	€ 1.566,00
Rustico/Box PT	199,4	€ 400,00	79.760,00
Terreno pertinenziale	315	€ 20,00	€ 6.300,00
Totale	79,7		€ 254.826 ,00

8.4. Adegamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 38.234,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	3.000,00
Decurtazione per stato di possesso	nessuna
Detrazione per eventuale sgombero materiali	€ 2.000,00
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€ 43.224,00

8.5. Valutazione dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 211.602,00
(Euro duecentoundicimilaseicentodue/00)

Garlasco 21 agosto 2024

Il perito estimatore:
Ing. Paolo Rossi

Allegati:

01. Visure catastali;
02. Estratto di mappa;
03. Planimetrie catastali;
04. Elaborati planimetrici;
05. Visura OMI;
06. Certificazione energetica;
07. Visure Conservatoria RR.II.;
08. Pratica edilizia 920/1993;
09. Pratica edilizia 983/1993;
10. Pratica edilizia 4/1994;
11. Pratica edilizia 22/1994
12. Pratica edilizia 32/2000;
13. Pratica edilizia 22/2022;
14. Documentazione fotografica;
15. Atto di provenienza;
16. Contratto di finanziamento;
17. Copie privacy della perizia.