

**TRIBUNALE DI LODI**  
ES. IMM.

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*

contro

\*\*\*\* \*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **145/2021**

**Giudice dott.ssa Maria T. Latella**  
**Custode Giudiziario avv. Paola Pavesi**

**RAPPORTO DI STIMA**

**PRIVACY**

*Tecnico incaricato: geom. Nicola Paciulli*  
*iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 8476*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di LODI al n° 61/Vr*  
*C.F. PCLNCL60H26A055C-P.Iva 09126770156*

*con studio in Melegnano Via Vittorio Veneto n° 59*  
*telefono: 029837220, fax: 0298129924*  
*e-mail: nicolapaciulli@libero.it*

**Beni in Cavenago d'Adda (LO) –fraz. Caviaga, Via don S. Vigorelli n° 4**  
**Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione e la cantina site in Comune di Cavenago d'Adda – (LO), fraz. Caviaga – Via don Sante Vigorelli n° 4, **piano primo e piano terra.**

Costituita da:

- piano primo: da un ampio soggiorno con balcone, da un angolo cottura con balcone, da un disimpegno, da un bagno e da tre camere da letto;
- piano terra: da un locale ad uso cantina.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m<sup>2</sup> 98,96 che si arrotondano a m<sup>2</sup> **99,00.**

Identificata in catasto: intestata a [REDACTED], fg. 17, mapp. 139, sub. 3, cat. A/3, cl. 5, vani 6,5, sup. catastale totale di m<sup>2</sup> 100, Via Vigorelli n° 4, piano T-1, Rc: € 369,27.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord cortile comune al sub. 1, a est altra u.i.u. di proprietà di terzi, vano scale comune, altra u.i.u. di proprietà di terzi e cortile comune al sub. 1, a Sud e Ovest cortile comune al sub. 1.

Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord cortile comune al sub. 1, a Est altra cantina di proprietà di terzi, corridoio comune al sub. 1 e altra cantina di proprietà di terzi, a Sud e Ovest cortile comune al sub. 1.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Cavenago d'Adda (LO), fg. 17, mapp. 139, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 2).

È discreto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali e agricole.

La zona è completa dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (14 km).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (San Martino in Strada), scuola materna (centro), scuola elementare (centro), scuola media inferiore (Mairago, Lodi), scuola media superiore (Lodi), negozio al dettaglio (centro), farmacie (centro), banca (centro), ufficio postale (centro), municipio (centro), polizia locale (centro), comando stazione dei carabinieri (centro), Vigili del Fuoco (Lodi), Ospedale (Lodi), spazi verdi, luoghi per sport e tempo libero (centro), piazzola ecologica (fraz. Soltarico), luogo per il culto religioso.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla proprietaria.

Custode Giudiziario nominato: avv. Paola Pavesi, con studio in Lodi (LO), Via Garibaldi n° 71, tel. 0371/421105.

**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: Non figurano**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: **Non figurano**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: **Non figurano**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: **Non figurano**

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

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

➤ Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* - a firma del Notaio dott. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* del 29/05/2015 ai nn. 42054/6464, iscritta a Lodi in data 24/07/2015 ai nn. 10109/1738.

##### **4.2.2. Pignoramenti:**

➤ Pignoramento a favore di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* - a firma del Tribunale di Lodi del 16/06/2021 rep. 1492, trascritto a Lodi in data 02/08/2021 ai nn. 14661/9926.

##### **4.2.3. Altri oneri: Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono attestate dal certificato notarile in atti di causa e dall'elenco sintetico delle formalità chiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 03/02/2022 (cfr. all. 3).

#### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

##### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *difforme***

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le tavole grafiche depositate in atti comunali si rilevano le seguenti difformità:

- spostamento del tavolato divisorio tra la camera matrimoniale e la cameretta;
- differente e minore larghezza della cantina che in fatto è di mt. 3,60 anziché mt. 3,80;
- demolizione di tavolati interni che hanno comportato l'unione del soggiorno, della cucina e dell'ingresso in un unico locale.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione delle due camere da letto e per le misure della cantina, queste ultime sono sanabili mediante Permesso di costruire in sanatoria o pratica equipollente.

Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione saranno determinati dall'ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del permesso che regolarizza le difformità, secondo le disposizioni al momento vigenti. Indicativamente si stimano € 1.000,00 per l'oblazione ed € 2.000,00 per le spese tecniche.

Per quanto riguarda, invece l'unione del soggiorno con la cucina e l'ingresso, quest'ultima difformità non è sanabile in quanto allo stato attuale il nuovo locale non rispetta i requisiti minimi di aeroilluminazione naturale richiesti dal regolamento locale d'igiene. Pertanto occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi assentito ricostruendo i tavolati divisorii demoliti e, a tal riguardo, si stima l'importo dei lavori in € 2.500,00.

##### **4.3.2. Conformità catastale: *difforme***

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale si rileva la demolizione di tavolati interni che hanno comportato l'unione del soggiorno, della cucina e dell'ingresso in un unico locale.

Per le ragioni di cui al punto precedente dovrà essere ripristinato lo stato assentito. Lo stato catastale dovrà essere quindi aggiornato in relazione alla richiesta di sanatoria di cui sopra, con il costo stimato di € 800,00.

Si è proceduto invece alla variazione toponomastica per la correzione dell'indirizzo e del numero civico presentando relativa richiesta all'Agenzia delle

Entrate.

È corretta l'intestazione catastale del bene.

Si fa osservare che l'orientamento dei punti cardinali riportato sull'attuale scheda catastale è errato e dovrà essere aggiornato con la nuova scheda catastale.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 900,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

- quota spettante circa le opere relative al super bonus 110% € 3.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.289,95

Cause in corso:

- le informazioni fornite dall'amministratore pro-tempore del Condominio, riferiscono che è in corso un Decreto Ingiuntivo e un Atto di Precetto nei confronti della debitrice.

In effetti, nel corso della redazione della presente perizia, lo scrivente è stato notiziato circa il Ricorso per intervento nella presente procedura esecutiva da parte del Condominio.

Gli importi sopra indicati sono stati resi dall'amministratore pro-tempore del Condominio con e-mail del 30/04/2022 (cfr. all. 4).

Nel titolo di provenienza dell'esecutato non sono riportati i millesimi di proprietà sugli enti e spazi comuni dell'edificio. Gli stessi sono riferiti dall'amministratore pro-tempore del Condominio in 111,11/1000.

### 5.1 Classe Energetica: G.

Nell'ambito delle procedure esecutive l'APE è esclusa dall'applicazione della norma.

Al solo fine informativo si fa presente che l'APE è depositata c/o il Catasto Energetico (cfr. all. 5).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari

#### 6.1.1 FINO AL 29/05/2015

➤ \*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietaria per l'intero dal 29/05/2015 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. \*\*\*\*\* del 29/05/2015 rep. 42053/6463, trascritto a Lodi in data 24/07/2015 ai nn. 10108/6435.

Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 6).

### 6.2 Precedenti proprietari

#### 6.2.1 DAL 29/05/2015 AL 29/04/2004

➤ \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietaria per l'intero dal 29/05/2015 al 29/04/2004 in forza di atto di **compravendita** a firma del Notaio dott. \*\*\*\*\* del 29/04/2004 rep. 41829/24519, trascritto a Lodi in data 07/05/2004 ai nn. 5231/8948.

#### 6.2.2 DAL 29/04/2004 AL 13/06/1997

➤ \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietari dal 29/04/2004 al 13/06/1997 in forza di atto di **compravendita** a firma del Notaio dott. \*\*\*\*\* del 13/06/1997 rep. 60815, trascritto a Lodi in data 02/07/1997 ai nn. 5659/8530.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Nulla Osta P.E. n° 138 prot. 839 del 06/07/1967** e relative tavole grafiche per la costruzione di n. 2 fabbricati (cfr. all. 7);

- **Domanda di Abitabilità del 02/05/1968** (cfr. all. 7.1); il Certificato di Abitabilità non risulta essere stato rilasciato.  
Il Comune di Cavenago d'Adda con propria lettera del 29/03/2021, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 8).

Descrizione **Abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione e la cantina site in Comune di Cavenago d'Adda – (LO), fraz. Caviaga – Via don Sante Vigorelli n° 4, **piano primo e piano terra.**

Costituita da:

- piano primo: da un ampio soggiorno con balcone, da un angolo cottura con balcone, da un disimpegno, da un bagno e da tre camere da letto;
- piano terra: da un locale ad uso cantina.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m<sup>2</sup> 98,96 che si arrotondano a m<sup>2</sup> **99,00.**

Identificata in catasto: intestata a \*\*\*\* \*\*\*, fg. 17, mapp. 139, sub. 3, cat. A/3, cl. 5, vani 6,5, sup. catastale totale di m<sup>2</sup> 100, Via Vigorelli n° 4, piano T-1, Rc: € 369,27.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord cortile comune al sub. 1, a est altra u.i.u. di proprietà di terzi, vano scale comune, altra u.i.u. di proprietà di terzi e cortile comune al sub. 1, a Sud e Ovest cortile comune al sub. 1.

Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord cortile comune al sub. 1, a Est altra cantina di proprietà di terzi, corridoio comune al sub. 1 e altra cantina di proprietà di terzi, a Sud e Ovest cortile comune al sub. 1.

L'edificio è stato costruito alla fine degli '60, ed è costituito da 4 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90.

Dotazioni condominiali: *dall'esame del Titolo di Provenienza risulta quanto segue:*

Al descritto immobile compete una proporzionale quota di comproprietà ai sensi dell'art.1117 C.C. sugli enti, spazi e parti comuni del fabbricato condominiale, nonché la quota di 6/54 (sei cinquantatreesimi) dell'area pertinenziale già censita al foglio 17, mappale 146, confinante a corpo con il mappale 140, mappale 106, mappale 255, e ora distinta come segue:

- foglio 17 mappale 334, semin irrig, classe 2, are 00.96, R.D. euro 0,76, R.A. euro 0,77;
- foglio 17 mappale 335, semin irrig, classe 2, are 00.96, R.D. euro 0,76, R.A. euro 0,77;
- foglio 17 mappale 336, semin irrig, classe 2, are 00.95, R.D. euro 0,76, R.A. euro 0,76;
- foglio 17 mappale 337, semin irrig, classe 2, are 00.96, R.D. euro 0,76, R.A. euro 0,77;
- foglio 17 mappale 338, semin irrig, classe 2, are 00.95, R.D. euro 0,76, R.A. euro 0,76;
- foglio 17 mappale 339, semin irrig, classe 2, are 00.95, R.D. euro 0,76, R.A. euro 0,76;
- foglio 17 mappale 340, semin irrig, classe 2, are 00.96, R.D. euro 0,76, R.A. euro 0,77;
- foglio 17 mappale 341, semin irrig, classe 2, are 00.96, R.D. euro 0,76, R.A. euro 0,77;
- foglio 17 mappale 342, semin irrig, classe 2, are 00.95, R.D. euro 0,76, R.A. euro 0,76.

**Si fa quindi osservare che la quota di 6/54 di comproprietà detenuta dalla**

Giudice dott.ssa Maria Teresa Latella

Custode: avv. Paola Pavesi

Perito: geom. Nicola Paciulli

## **debitrice sui beni anzi riportati non è pignorata.**

### **Superficie commerciale**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup Comm.</b>	<b>Sup. arrotondata</b>
Abitazione	<b>m<sup>2</sup> 93,48</b>	1,00	<b>m<sup>2</sup> 93,48</b>	
Balconi	<b>m<sup>2</sup> 9,67</b>	0,30	<b>m<sup>2</sup> 2,90</b>	
Cantina	<b>m<sup>2</sup> 10,30</b>	0,25	<b>m<sup>2</sup> 2,58</b>	
	<b>m<sup>2</sup> 103,15</b>		<b>m<sup>2</sup> 98,96</b>	<b>m<sup>2</sup> 99,00</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: cemento armato, condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili;
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento, condizioni: non verificabili.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a padiglione, materiale: non verificabili, condizioni: normali;
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a due rampe parallele, materiale: cemento armato, rivestimento: granigliato, condizioni: discrete;
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
<i>Cancello carraio (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio zincato, apertura: meccanizzata, condizioni: discrete, manca il lampeggiante;
<i>Cancello pedonale (componente edilizia):</i>	tipologia: a un battente, materiale: acciaio zincato, apertura: manuale e elettrica, condizioni: discrete;
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco terranova, condizioni: discrete;
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a uno o più battenti, materiale: PVC e vetrocamera, protezione: avvolgibili di PVC, condizioni: normali;
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: di sicurezza ad un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	ubicazione: soggiorno e angolo cottura, materiale: piastrelle di ceramica sovrapposte al vecchio pavimento, condizioni: normali.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	ubicazione: zona notte, materiale: pavimento di parquet, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: angolo cottura e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: discrete, nelle camere da letto sono presenti fenomeni di ponti termici negli angoli tra le pareti esterne e il soffitto;
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a scomparsa nel bagno e a un battente nei restanti locali, materiale: legno tamburato di colore bianco con specchiatura di vetro, condizioni: discrete.
<i>Soffitto (componente edilizia):</i>	materiale: intonacato a civile, condizioni: discrete.
<i>Pavim. balconi (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica antigelive, condizioni: normali.
<i>Antenna TV (componente edilizia):</i>	presente, condizioni: funzionante, conformità: non attestata.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: da parete, condizioni: discrete, conformità: non attestata.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: in parte sottotraccia e in parte a vista, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, manca il contatore del gas, conformità: non attestata.
<i>Elettrico (impianto):</i>	fuochi cucina alimentati con bombola di GPL. tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili,

Giudice dott.ssa Maria Teresa Latella

Custode: avv. Paola Pavesi

Perito: geom. Nicola Paciulli



*Fognatura (impianto):* conformità: non attestata.  
tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata  
Il bagno presenta 4 sanitari completi di rubinetteria (lavabo, WC, bidet, doccia).

*Telefonico (impianto):* presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

*Termico (impianto):* tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, radiatori: ghisa, condizioni: l'impianto è presente ma non funzionante, conformità: non attestata.  
L' acqua calda sanitaria è prodotta mediante scaldacqua elettrico. Il riscaldamento dell'unità immobiliare avviene mediante stufa a pellet collocata nel soggiorno.

## **CANTINA**

*Porta di ingresso (componente edilizia):* tipologia: un battente, materiale: acciaio verniciato, condizioni: discrete.

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.

*Pareti interne (componente edilizia):* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco rustico, condizioni: discrete;

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: a vasistas, materiale: ferro e vetro retinato, condizioni: normali;

*Soffitto (componente edilizia):* materiale: intonacato a rustico, condizioni: discrete.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi -di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato

effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cavenago d'Adda, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Cavenago d'Adda, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Lodi e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -divisione Territorio.

L'indagine di mercato ha poi coperto un arco temporale di circa 24 mesi, con lo scopo di reperire, attraverso atti di compravendita di beni simili, parametri di confronto. A tal riguardo sono stati reperiti 5 rogiti relativi alla compravendita di unità immobiliari di segmento simile a quello oggetto della presente stima.

Elaborati i dati estrapolati da detti atti di compravendita, secondo gli indirizzi degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con il procedimento di calcolo del Market Comparison Approach (MCA), ne è emersa la convergenza di solo un rogito (trascrizione nn. 9080/6160 del 18/05/2021).

Dall'elaborazione dei dati ne è derivato il valore più probabile di mercato ricercato di circa €/m<sup>2</sup> 711,25 che si arrotondano ad €/m<sup>2</sup> **700,00**, in linea con i prezzi pubblicati dalle emeroteche cittadine e dagli operatori di settore.

## 8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. abitazione</b>	m <sup>2</sup> 99,00	€ 69.300,00	<b>€ 69.300,00</b> Circa €/m <sup>2</sup> 700,00
<i>Totali:</i>		€ 69.300,00	<b>€ 69.300,00</b>

## 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:

**€ 10.395,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme

**€ 2.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.800,00**

## 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

**€ 58.905,00**

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 di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente:

**€ 52.605,00**

Melegnano, 06 Aprile 2022

il perito  
geom. Nicola Paciulli

Giudice dott.ssa Maria Teresa Latella

Custode: avv. Paola Pavesi

Perito: geom. Nicola Paciulli