

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-**  
**ESECUZIONE FORZATA**

Promossa da:

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**N. Gen. Rep. 487/2022 - 53/2024**

**Giudice: Dott.ssa Francesca Claris Appiani**

**Custode: IVG Pavia e Lodi**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**  
**FASCICOLO A - LOTTO 001**

Tecnico Incaricato: **Ing. Gloria Chindamo**

Iscritta all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n° 2723

Studio in viale Repubblica n.64 – 27058 Voghera (PV)

Tel. 0383 270081

E-mail [g.chindamo@gloriachindamo.it](mailto:g.chindamo@gloriachindamo.it)



## PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 15 settembre 2023 alle ore 14.30 ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili in presenza della compagna dell'esecutato.

Data la conformazione dei beni di cui all'atto di pignoramento si è ritenuto di individuare n. 1 lotto per la vendita.

- Fascicolo A - Lotto 001: Villa a schiera e due autorimesse pertinenziali site in Via Roma 223, Magherno (PV). Proprietà: 9/10 [REDACTED], 1/10 [REDACTED].

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota di Proprietà dei beni pignorati: Sig. [REDACTED] 9/10 di piena proprietà; Sig.ra [REDACTED] 1/10 di piena proprietà.

Regime patrimoniale dell'esecutato: Al momento dell'acquisto del bene il Sig. [REDACTED] era di stato libero, la Sig.ra [REDACTED] era nubile.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], in forza di atto notarile pubblico a rogito del **Dott. Gianluca Zanini** (Notaio in Milano) del 24.05.2018 al Rep n. 4451/3659; iscrizione del 01.06.2018 Reg. Part. 1642, Reg. Gen. 9417.

Immobili siti in Magherno (PV)

- Capitale
- Ipoteca

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo a favore di

con sede a

, contro [REDACTED]

[REDACTED], in forza di atto giudiziario emesso dal **Tribunale di Torino** in data 10.09.2019 al Rep n. 8232/2019; iscrizione del 07.02.2020 Reg. Part. 287, Reg. Gen. 1621.

Immobili siti in Magherno (PV)

- Capitale
- Ipoteca



**Pignoramento:** derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 28.11.2022 al Rep. 7711 contro [REDACTED]

[REDACTED], a favore

notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia; trascrizione del 25.01.2023 Reg. Part. 722, Reg. Gen. 1072.

Immobili siti in Magherno (PV)

**Pignoramento:** derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 17.01.2024 al Rep. 146 contro [REDACTED]

[REDACTED], a favore

notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia; trascrizione del 16.02.2024 Reg. Part. 1882, Reg. Gen. 2649.

Immobili siti in Magherno (PV)

**Stato di possesso del bene:**

Occupato dall'esecutato, Sig. [REDACTED] e dalla compagna.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio territoriale di Stradella dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi. (Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

**Determinazione conclusiva del valore del compendio:**

A. Villa a schiera	€ 139.024,40
B. Autorimessa	€ 4.184,45
Totale-----	€ 143.208,85

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	€ 21.481,33
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi	€ 14.498,98

A+B € 107.228,54

TOTALE Circa € 107.000,00

(Euro Centosettemila/00)

**Criticità varie:** nessuna



Beni immobili siti in Magherno (PV),  
Via Roma 223  
Lotto 001

**1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**A. Villa a schiera** sita in Magherno (PV), Via Roma 223, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 9/10 al Sig. [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1/10 alla Sig.ra [REDACTED]

Trattasi di villa a schiera di testa disposta su due piani collegati internamente composta da soggiorno, cucina e bagno al piano terra, e da disimpegno, tre camere da letto, due delle quali affacciano su di una loggia, ed un secondo bagno al piano primo. Il soggiorno risulta direttamente comunicante con l'autorimessa di cui al sub. 3 attualmente adibita a sala da pranzo. (Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]

e alla Sig.ra [REDACTED].

**CATASTO FABBRICATI:**

VILLA A SCHIERA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT.	CL.	CONSIST.	RENDITA
--	2	669	4	Via Roma 223 piano: T-1	A/7	2	6,5 vani	€ 335,70

**CATASTO TERRENI:**

VILLA A SCHIERA		
SEZ.	FG.	PART.
--	2	669

Coerenze della villa a schiera, in senso orario (estratto di mappa - All.to n°03) :

nord/est: cortile pertinenziale e autorimessa di proprietà di cui al sub. 3

sud/est: cortile pertinenziale e autorimessa di proprietà di cui al sub. 3

sud/ovest: cortile pertinenziale e autorimessa di proprietà di cui al sub. 5

nord/ovest: altra unità immobiliare proprietà di terzi alla particella 664



**B. Autorimessa** sita in Magherno (PV), Via Roma 223, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 9/10 al Sig. [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1/10 alla Sig.ra [REDACTED]

Trattasi catastalmente e urbanisticamente di autorimessa sita al piano terra accessibile esternamente. Nello stato di fatto risulta adibita a sala da pranzo e direttamente comunicante con il soggiorno della villa a schiera della quale è pertinenza. (Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED].

**CATASTO FABBRICATI:**

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT.	CL.	CONSIST.	RENDITA
--	2	669	3	Via Roma 223 piano: T	C/6	2	13 mq	€ 26,18

**CATASTO TERRENI:**

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
--	2	669

**Coerenze dell'autorimessa, in senso orario (estratto di mappa - All.to n°03) :**

nord/est: cortile pertinenziale

sud/est: cortile pertinenziale e portico di proprietà di cui al sub. 4

sud/ovest: portico e abitazione di proprietà di cui al sub. 4

nord/ovest: cortile pertinenziale e abitazione di proprietà di cui al sub. 4

**C. Autorimessa** sita in Magherno (PV), Via Roma 223, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 9/10 al Sig. [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1/10 alla Sig.ra [REDACTED]

Trattasi catastalmente di autorimessa sita al piano terra. Risulta edificata in assenza di autorizzazione edilizia. (Planimetria catastale - All.to n°01)



Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED].

**CATASTO FABBRICATI:**

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT.	CL.	CONSIST.	RENDITA
--	2	669	5	Via Roma 223 piano: T	C/6	2	20 mq	€ 40,28

**CATASTO TERRENI:**

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
--	2	669

Coerenze dell'autorimessa, in senso orario (estratto di mappa - All.to n°03) :

nord/est: cortile pertinenziale e abitazione di proprietà di cui al sub. 4

sud/est: cortile pertinenziale

sud/ovest: particella 788

nord/ovest: altra unità immobiliare proprietà di terzi alla particella 664

**2- DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche della zona:** Villa a schiera sita in zona decentrata del Comune di Maghero caratterizzata da edilizia esclusivamente residenziale a media densità. L'immobile affaccia su di una via a senso unico di marcia interessata da un traffico limitato ai soli residenti. La dotazione dei parcheggi risulta limitata.

**Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:**

Il comune di Maghero dista circa 17 km dalla città di Pavia, 24 km dalla città di Lodi e 30 dalla città di Milano. È servito dagli autobus di linea che lo collegano ai comuni limitrofi e alla città di Pavia. La stazione ferroviaria più vicina si trova a Belgioioso, sulla linea Pavia – Cremona, a circa 8 km dal compendio pignorato.

Il casello autostradale più vicino è quello di Lodi, a circa 20 km, che si immette nell'autostrada A1 Milano - Napoli.

**3- STATO DI POSSESSO**

Occupato dall'esecutato, Sig. [REDACTED] e dalla compagna.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio territoriale di Stradella dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi. (Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)



I beni esegutati risultano così intestati:

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Magherno (PV)

[REDACTED]

[REDACTED], Piena Proprietà per 9/10;

[REDACTED]

[REDACTED], Piena Proprietà per 1/10:

- Villa a schiera, Foglio 2, Particella 669, Sub. 4, Cat. A/7, cl. 2 di 6,5 vani, rendita catastale € 335,70.
- Autorimessa, Foglio 2, Particella 669, Sub. 3, Cat. C/6, cl. 2 di 13m<sup>2</sup>, rendita catastale € 26,18.
- Autorimessa, Foglio 2, Particella 669, Sub. 5, Cat. C/6, cl. 2 di 20m<sup>2</sup>, rendita catastale € 40,28.

#### 4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali

Nessuna

###### 4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Nessuno

###### 4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Nessuna

###### 4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

Nessuno

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

###### 4.2.1 Iscrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

[REDACTED], contro [REDACTED]

e [REDACTED]

[REDACTED], in forza di atto notarile pubblico a rogito del **Dott. Gianluca Zanini** (Notaio in Milano) del 24.05.2018 al Rep n. 4451/3659; iscrizione del 01.06.2018 Reg. Part. 1642, Reg. Gen. 9417.

Immobili siti in Magherno (PV)



- Capitale
- Ipoteca €

**Ipoteca giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo a favore di

contro [REDACTED],  
[REDACTED], in forza di atto giudiziario emesso dal  
**Tribunale di Torino** in data 10.09.2019 al Rep n. 8232/2019; iscrizione del  
07.02.2020 Reg. Part. 287, Reg. Gen. 1621.

Immobili siti in Magherno (PV)

- Capitale
- Ipoteca

#### 4.2.2 Trascrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

**Pignoramento:** derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale  
di Pavia del 28.11.2022 al Rep. 7711 contro [REDACTED]

[REDACTED], a favore  
[REDACTED], notificato da Ufficiale  
Giudiziario del Tribunale di Pavia; trascrizione del 25.01.2023 Reg. Part. 722, Reg.  
Gen. 1072.

Immobili siti in Magherno (PV)

**Pignoramento:** derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale  
di Pavia del 17.01.2024 al Rep. 146 contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED], a favore

[REDACTED], notificato da Ufficiale  
Giudiziario del Tribunale di Pavia; trascrizione del 16.02.2024 Reg. Part. 1882, Reg.  
Gen. 2649.

Immobili siti in Magherno (PV)

#### 4.2.3. Altri oneri:

Nessuno

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

(Pratiche edilizie - All.to n°06)

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di  
Magherno (PV), è stato possibile visionare la pratica edilizia relativa all'edificazione  
della villa a schiera e dell'autorimessa di cui al Sub. 3, comprensiva di elaborati





grafici e autorizzazione di abitabilità, inoltre era presente la pratica edilizia relativa all'edificazione dell'autorimessa di cui al Sub. 5; quest'ultima risultava priva della comunicazione di fine lavori, del certificato di collaudo finale e del certificato di agibilità e quindi priva di validità. Dall'esame della documentazione presente agli atti lo stato dei luoghi non risulta coerente con quanto autorizzato a livello urbanistico; sono stati rilevati i seguenti abusi.

Abusi sanabili con pratica edilizia in sanatoria

- difformità interne

Il costo è stimato in € 2.000,00 comprensivo di spese tecniche e sanzioni.

Abusi non sanabili che comportano demolizione e/o ripristino dello stato autorizzato

- l'autorimessa di cui al Sub. 5 è da considerarsi edificata in assenza di titolo edilizio in quanto quello presentato risulta privo di validità; si rende necessaria la demolizione dell'immobile per il ripristino dello stato precedente;
- il porticato e la bussola d'ingresso al piano terra della villa a schiera non risultano rappresentati nella planimetria allegata all'ultima variante della pratica edilizia di edificazione (C.E. in variante n.29/1993, prot. n. 1763); si rende necessaria la demolizione di entrambe le opere per il ripristino dello stato autorizzato;
- la loggia al piano primo della villa a schiera risulta avere dimensioni superiori a quanto autorizzato con la C.E. in variante sopra citata; si rende necessaria la demolizione della superficie in eccesso per il ripristino dello stato autorizzato;
- l'autorimessa di cui al Sub. 3 risulta avere una destinazione d'uso non coerente con quanto autorizzato dalla C.E. in variante di cui sopra, ed è inoltre presente un collegamento diretto con l'abitazione non risultante agli atti; si rende necessario il ripristino dell'ultimo stato autorizzato non essendo consentito il cambio di destinazione d'uso.

Il costo è stimato in € 1.500,00 per spese tecniche e in € 9.498,98 per le opere di demolizione e ripristino, segue computo metrico estimativo.

COMPUTO METRICO OPERE DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO						
Rif. PREZZARIO REGIONALE LOMBARDIA delle opere pubbliche 2024						
Art.	DESCRIZIONE DEI LAVORI	unità di misura	quantità	IMPORTI		
				Unitario	TOTALE	TOTALE LAVORI
OC.EEA.c01.C0100.Za000.0055.e	OPERA: Sistema di muratura di materiale generico; volume [m³] > 5,01. LAVORO: Demolizione totale. Incluso: intervento manuale per tagli di murature, aperture					



	vani porte e finestre, fori passanti, sottomurazioni; movimentazione con mezzo manuale/meccanico in cantiere; carico e trasporto a discariche autorizzate. Escluso: oneri di smaltimento. SPECIFICHE TECNICHE: muratura in blocchi di calcestruzzo, laterizi forati, entro e fuori terra, altezza generica, con relativi intonaci e rivestimenti; con attrezzature meccaniche. <i>Box sub 5</i>	mc	13,05	79,20 €	1.033,56 €
OC.EEA.c01.C0100.Za000.0055.a	OPERA: Sistema di muratura di materiale generico; volume [m³] = 0,501 ÷ 5,01. LAVORO: Demolizione totale. Incluso: intervento manuale per tagli di murature, aperture vani porte e finestre, fori passanti, sottomurazioni; movimentazione con mezzo manuale/meccanico in cantiere; carico e trasporto a discariche autorizzate. Escluso: oneri di smaltimento. SPECIFICHE TECNICHE: muratura in blocchi di calcestruzzo, laterizi forati, entro e fuori terra, altezza generica, con relativi intonaci e rivestimenti; con attrezzature meccaniche. <i>Bussola d'ingresso</i> <i>Parete NE Box sub 3</i> <i>Parapetto loggia</i>	mc mc mc	1,05 0,95 0,70	102,86 € 102,86 € 102,86 €	108,00 € 97,72 € 72,00 €
OC.EEA.c01.E0000.J0001.0025.e	OPERA: Struttura di conglomerato cementizio; geometria/forma/aspetto: entroterra   fuori terra; volume [m³] = 0,051 ÷ 0,5. LAVORO: Demolizione totale. Incluso: intonaci; rivestimenti; taglio ferri di armatura; intervento manuale per tagli di murature, aperture vani porte e finestre, fori passanti, sottomurazioni; movimentazione in cantiere; carico ed trasporto a discariche autorizzate. Escluso: oneri di smaltimento. SPECIFICHE TECNICHE: altezza generica. <i>Pilastro loggia</i>	mc	0,30	383,60 €	115,08 €
OC.EEA.c01.C0100.Za000.0055.c	OPERA: Sistema di muratura di materiale generico; volume [m³] = 0,501 ÷ 5,01. LAVORO: Demolizione totale. Incluso: intervento manuale				



	<p>per: tagli di murature, aperture vani porte e finestre, fori passanti, sottomurazioni; movimentazione con qualsiasi mezzo manuale/meccanico in cantiere. Escluso: oneri di smaltimento.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: muratura in mattoni pieni, pietrame, miste; entro e fuori terra, altezza generica</p> <p><i>Pilastrì porticato</i></p>	mc	1,90	137,09 €	260,47 €	
OC.EEA.c04.C1215.Za000.0000.-	<p>OPERA: Strato di copertura, lastre di materiale generico. Escluso: orditura leggera.</p> <p>LAVORO: Rimozione.</p> <p>Incluso: abbassamento al piano di carico; cernita e pulizia materiale riutilizzabile.</p> <p>Escluso: oneri di smaltimento; carico e trasporto in impianti di stoccaggio/recupero/discarica.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: lastre metalliche   fibrocemento   pannelli monolitici coibentati resina.</p> <p><i>Box sub 5</i></p>	mq	29,00	13,57 €	393,53 €	
OC.EEA.c04.C1215.Za000.0750.-	<p>OPERA: Strato di copertura, tegole di materiale generico. Escluso: orditura leggera.</p> <p>LAVORO: Rimozione.</p> <p>Incluso: abbassamento al piano di carico; cernita e pulizia materiale riutilizzabile.</p> <p>Escluso: oneri di smaltimento; carico e trasporto in impianti di stoccaggio/recupero/discarica.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: tegole in laterizio   cemento.</p> <p><i>Porticato</i></p>	mq	22,70	13,94 €	316,44 €	
OC.EEA.c04.E0205.Qa006.0500.-	<p>OPERA: Strato di orditura, listelli di legno naturale abete; impiego: sottotegole.</p> <p>LAVORO: Rimozione.</p> <p>Incluso: cernita e accatastamento parti riutilizzabili; trasporto macerie ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Escluso: abbassamento dei materiali al piano di carico; oneri di smaltimento.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: sottomanto in piccola orditura sottotegole in listelli di abete.</p> <p><i>Porticato</i></p>	mq	22,70	1,84 €	41,77 €	
OC.EEA.c04.E0205.Qa006.1000.-	<p>OPERA: Strato di orditura, tavole di legno naturale abete; impiego: sottomanto.</p> <p>LAVORO: Rimozione.</p> <p>Incluso: cernita e accatastamento parti riutilizzabili; trasporto macerie</p>					



	ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Escluso: abbassamento dei materiali al piano di carico; oneri di smaltimento. SPECIFICHE TECNICHE: sottomanto in piccola orditura sottoposte in assito in tavole di abete accostate.					
	<i>Box sub 5</i>	mq	29,00	10,91 €	316,39 €	
	<i>Porticato</i>	mq	22,70	10,91 €	247,66 €	
OC.EEA.c04.E0205.Qa000.2500.-	OPERA: Strato di orditura, travi di legno naturale generico; impiego: strato di copertura. LAVORO: Rimozione parziale. Incluso: cernita e accatastamento parti riutilizzabili; trasporto macerie ad impianti di stoccaggio; di recupero o a discarica. Escluso: abbassamento dei materiali al piano di carico; oneri di smaltimento. SPECIFICHE TECNICHE: travi in legno da 20 x 30 cm circa.					
	<i>Box sub 5</i>	m	26,50	7,95 €	210,68 €	
OC.EEA.c04.E0205.Qa000.2250.-	OPERA: Strato di orditura, terzene/arcarecci di legno naturale generico; impiego: strato di copertura. LAVORO: Rimozione parziale. Incluso: cernita e accatastamento parti riutilizzabili; trasporto macerie ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Escluso: abbassamento dei materiali al piano di carico; oneri di smaltimento. SPECIFICHE TECNICHE: terzere o arcarecci in legno da 13 x 16 cm.					
	<i>Porticato</i>	m	13,90	4,80 €	66,72 €	
OC.EEA.c04.E0205.Qa000.2000.-	OPERA: Strato di orditura, travincelli di legno naturale generico; impiego: strato di copertura. LAVORO: Rimozione parziale. Incluso: cernita e accatastamento parti riutilizzabili; trasporto macerie ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Escluso: abbassamento dei materiali al piano di carico; oneri di smaltimento. SPECIFICHE TECNICHE: travincelli in legno da 8 x 8 / 8 x 10 cm.					
	<i>Porticato</i>	m	37,80	2,39 €	90,34 €	



OC.EEA.c01.C1206.L0000.0000.-	<p>OPERA: Strato di pavimentazione, piastrelle di ceramica generico. Incluso: malta di allettamento. LAVORO: Demolizione. Incluso: opere provvisionali di protezione; movimentazione macerie in cantiere; cernita; pulizia ed accatastamento materiale di recupero; carico e trasporto macerie ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Escluso: oneri di smaltimento. SPECIFICHE TECNICHE: - <i>Box sub 5</i> <i>Bussola d'ingresso</i> <i>Loggia</i></p>	mq	20,50	10,27 €	210,54 €
		mq	0,90	10,27 €	9,24 €
		mq	1,70	10,27 €	17,46 €
OC.EEA.c01.C0910.Za000.0000.-	<p>OPERA: Strato di sottofondo di materiale generico; impiego: pavimento interno; spessore [cm] ≤ 4. LAVORO: Demolizione. Incluso: carico, trasporto ed accatastamento macerie in cantiere mezzo generico; carico e trasporto ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Escluso: oneri di smaltimento; opere provvisionali di protezione. SPECIFICHE TECNICHE: - <i>Box sub 5</i> <i>Bussola d'ingresso</i> <i>Loggia</i></p>	mq	20,50	9,60 €	196,80 €
		mq	0,90	9,60 €	8,64 €
		mq	1,70	9,60 €	16,32 €
OC.EEA.a10.C0910.J0001.0000.-	<p>OPERA: Strato di sottofondo, di riempimento alleggerito di conglomerato cementizio; funzione: di riempimento; spessore [cm] = 4. LAVORO: Getto. SPECIFICHE TECNICHE: costipato e tirato a frattazzo lungo senza obbligo di piani. <i>Box sub 5</i> <i>Bussola d'ingresso</i></p>	mq	20,50	17,20 €	352,60 €
		mq	0,90	17,20 €	15,48 €
OC.EEA.a02.C1206.Mb000.1250.-	<p>OPERA: Strato di pavimentazione, lastre di roccia naturale generico; finitura: colorato; impiego: esterno. Incluso: malta di cemento. LAVORO: Posa. Incluso: tagli, sfridi, adattamenti, assistenze murarie. SPECIFICHE TECNICHE: ghiaino di fiume o graniglia di marmo legati con malta di sabbie silicee e cementi ad alta</p>				



	resistenza, dimensioni 40x40 - 50x50 cm, spessore letto di malta di cemento = 4 cm. <i>Box sub 5</i>	mq	20,50	42,96 €	880,68 €	
	<i>Bussola d'ingresso</i>	mq	0,90	42,96 €	38,66 €	
OC.EEA.a10.E0000.J0001.0035.-	OPERA: Struttura di conglomerato cementizio; spessore [cm] ≥ 17; resistenza a compressione [classe] = C25/30   esposizione [classe] = XC1/XC2. LAVORO: Getto. Incluso: vibratura. Escluso: ferro; casseri. SPECIFICHE TECNICHE: - <i>Pilastro loggia</i>	mc	0,30	366,63 €	109,99 €	
LOM241.RT.00.00.30.0010.e	Cassaforma tradizionale in legno impiego: pilastri a sezione rettangolare/quadrata; altezza [m] ≤ 3,50; pressione [kN/m²] ≤ 40 incluso: ogni elemento necessario al suo completamento ogni elemento necessario al suo completamento (es.: sottomisure in legno di abete o pannelli compensati multistrato, cravatte, disarmante, chiodi) SPECIFICHE TECNICHE: spessore paramento [m] = 0,025 ÷ 0,027 criterio di misurazione: valutato a superficie effettiva bagnata dal getto <i>Pilastro loggia</i>	mq	0,30	8,76 €	2,63 €	
OC.EEA.a02.E9700.Sb017.0255.-	OPERA: Armatura, barre nervate di lega ferrosa acciaio B450C; impiego: strutture in cemento armato. Incluso: sormonti; sfrido; legature. LAVORO: Posa. SPECIFICHE TECNICHE: - <i>Pilastro loggia</i>	kg	20,00	1,71 €	34,20 €	
OC.EEA.a16.C0900.Zb005.0005.-	OPERA: Strato di intonacatura, civile di materia mix calce-cemento; impiego: superfici verticali   superfici esterne. LAVORO: Stesura. Incluso: rinzaffo, arricciatura. Escluso: ponteggi esterni. SPECIFICHE TECNICHE: rinzaffo rustico in malta bastarda o a base di leganti aerei o idraulici, arricciatura in stabilitura di calce idrata o di cemento; su superficie interne verticali. <i>Pilastro loggia</i>	mq	3,70	32,22 €	119,21 €	



	<i>Parapetto loggia</i>	mq	6,20	32,22 €	199,76 €	
OC.EEA.a06.C1234.Ba009.0005.-	OPERA: Strato di pitturazione di composto chimico silicato di potassio; impiego: superfici esterne. LAVORO: Applicazione due riprese. Incluso: piani di lavoro, assistenze murarie. SPECIFICHE TECNICHE: per superfici già preparate ed isolate.					
	<i>Pilastro loggia</i>	mq	3,70	8,35 €	30,90 €	
	<i>Parapetto loggia</i>	mq	6,20	8,35 €	51,77 €	
LOM241.IC.06.750.0060 LOM241.IC.06.750.0060.b	Chiusura di vani finestra, porta finestra, porte e similari (dimensione indicativa da cm 100x100 a cm 200x250), su murature portanti perimetrali o interne, con muratura piena in blocchi svizzeri o foratoni semiportanti, compresa esecuzione intonaco di finitura e rappezzi con raccordo all'esistente sui due lati, per singoli o più interventi ma limitati e circoscritti, comprese immorsature e piani di lavoro interni, di spessore: spessore finito da 21 a 30 cm <i>Porta sub 3 verso soggiorno sub 4</i>	mq	2,60	191,71 €	498,45 €	
OC.EEA.a02.C0102.L0011.0280.-	OPERA: Strato di muratura, blocchi forati di ceramica terracotta/laterizio; funzione: semiportante. Incluso: spalle, voltini, spigoli, lesene. LAVORO: Posa. SPECIFICHE TECNICHE: - <i>Parapetto loggia</i>	mc	0,50	252,33 €	126,17 €	
OC.EEA.a16.C0900.Zb005.0505.-	OPERA: Strato di intonacatura, completo a civile di materia mix calceceamento; finitura: sotto staggia; impiego: superfici verticali   superfici interne. LAVORO: Stesura. Incluso: rinzafo, intonaco rustico, arricciatura. Escluso: piani di lavoro. SPECIFICHE TECNICHE: in ambienti di qualsiasi dimensione, intonaco rustico in malta bastarda o a base di leganti aerei o idraulici, arricciatura in stabilitura di calce idrata o di cemento, su superficie interne verticali. <i>Porta sub 3 verso soggiorno sub 4</i>	mq	5,20	32,22 €	167,54 €	
OC.EEA.a06.C1234.Za000.0500.-	OPERA: Strato di pitturazione, tempera di materiale generico; impiego: superfici interne   intonaco civile   lisciate a					



	gesso. LAVORO: Applicazione due riprese. Incluso: piani di lavoro interni, assistenze murarie. SPECIFICHE TECNICHE: per superfici già preparate ed isolate.					
	<i>Porta verso box sub 3</i>	mq	5.20	4,40 €	22,88 €	
OC.EEA.a02.E4805.Qa000.0500.-	OPERA: Strato di orditura, listelli di legno naturale generico; impiego: sottomanti   per manto in tegole a canale (coppi). LAVORO: Posa. Incluso: tagli; adattamenti; sfridi; chiodatura alla sottostante struttura. SPECIFICHE TECNICHE: listelli con interassi adatti ai manti di copertura. <i>Ripristino copertura lato NE loggia</i>	mq	2.60	11,78 €	30,63 €	
OC.EEA.a02.C3305.Sb001.0250.-	OPERA: Sistema porta, basculante di lega ferrosa acciaio generico; finitura: stampata   antiruggine. LAVORO: Posa. Escluso: assistenze murarie. SPECIFICHE TECNICHE: - <i>Box sub 3</i>	mq	5.80	119,81 €	694,90 €	
LOM241.IC.27.050.0100	Oneri per conferimento in impianti autorizzati dei seguenti rifiuti urbani e speciali non pericolosi: rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione (CER 170904) presso impianto di smaltimento autorizzato per rifiuti inerti, secondo il giudizio di ammissibilità in discarica rilasciato dal laboratorio di analisi ai sensi del D.M. 27/09/2010	100kg	3.47	412,00 €	1.429,64 €	
<b>TOTALE OPERE AL NETTO DI IVA</b>					<b>8.635,44 €</b>	
IVA 10%					<b>863,54 €</b>	
<b>TOTALE OPERE</b>					<b>9.498,98 €</b>	

#### 4.4. Conformità catastale

In seguito alla sanatoria per le difformità interne e alle opere di demolizione e ripristino dello stato autorizzato saranno necessarie:

- pratica DOGFA per l'aggiornamento della planimetria della villetta a schiera e per la soppressione dell'immobile di cui al Sub.3;
- pratica PREGEO per l'aggiornamento della mappa catastale.

Il costo è stimato in € 1.500,00.





## 5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

Nessuna

### 5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nessuna

### 5.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia

Nessuna

### 5.4 Eventuali cause in corso

Nessuna

## 6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

Ad oggi il compendio immobiliare pignorato risulta essere di proprietà del Sig.

[REDACTED], per la quota di 9/10 di piena proprietà e della Sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/10 di piena proprietà.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED], a seguito di:

- **Atto di compravendita** a rogito del **Dott. Gianluca Zanini**, Notaio in Milano, del 24.05.2018 al Rep. 4450/3658; trascritto a Pavia in data 01.06.2018 Reg. Part. 6061, Reg. Gen. 9416, con il quale il Sig. [REDACTED], e la [REDACTED], vendevano i beni oggetto di esecuzione al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzati e per le quote sopra indicate.

**Proprietari dal 24.05.2018 ad oggi.**

### 6.2 Precedenti proprietari

Al ventennio i beni eseguiti erano di proprietà del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzati.

**Proprietari fino al 24.05.2018.**



## 7 - PRATICHE EDILIZIE

### Elencazione pratiche edilizie

(Pratiche edilizie - All.to n°06)

- Concessione Edilizia n. 8/1992 prot. 812,
- **Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera** n. 5/1993;
- **Richiesta di Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera** prot. 961/1993;
- **Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera** n. 29/1993, prot. n. 1763;
- **Denuncia di Inizio Attività** n. 7/2002, prot. 877 del 05.04.2002;
- **Autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità** del 04.03.1997.

### Abusi

- difformità interne;
- autorimessa di cui al Sub. 5 edificata in assenza di titolo edilizio in quanto quello presentato risulta privo di validità;
- il porticato e la bussola d'ingresso al piano terra della villa a schiera non risultano rappresentati nella planimetria allegata all'ultima variante della pratica edilizia di edificazione (Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n.29/1993, prot. n. 1439 del 24.07.1993);
- la loggia al piano primo della villa a schiera risulta avere dimensioni superiori a quanto autorizzato con la Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera sopra citata;
- l'autorimessa di cui al Sub. 3 risulta avere una destinazione d'uso non coerente con quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera di cui sopra, ed è inoltre presente un collegamento diretto con l'abitazione non risultante agli atti;

### Sanabilità

Necessaria pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità interne; il costo stimato, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, è pari ad € 2.000,00.

Gli abusi relativi alle autorimesse (sub. 5 e sub.3), al porticato, alla bussola d'ingresso e alla loggia della villa a schiera non risultano sanabili. Sono necessarie opere di demolizione e ripristino dello stato autorizzato; il costo stimato, comprensivo di spese tecniche, è di € 10.998,98.



### Agibilità

È stata reperita presso gli archivi comunali Autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità del 04.03.1997.

### 8 - DESCRIZIONE DELLA VILLA A SCHIERA

#### A. Villa a schiera sita in Magherno (PV), Via Roma 223, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 9/10 al Sig. [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1/10 alla Sig.ra [REDACTED]

Trattasi di villa a schiera di testa disposta su due piani collegati internamente composta da soggiorno, cucina e bagno al piano terra, e da disimpegno, tre camere da letto, due delle quali affacciano su di una loggia, ed un secondo bagno al piano primo. Il soggiorno risulta direttamente comunicante con l'autorimessa di cui al sub. 3 attualmente adibita a sala da pranzo. (Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED]

#### CATASTO FABBRICATI:

VILLA A SCHIERA								
SEZ	FG	PART	SUB	INDIRIZZO	CAT	CL	CONSIST.	RENDITA
--	2	669	4	Via Roma 223 piano: T-1	A/7	2	6,5 vani	€ 335,70

#### CATASTO TERRENI:

VILLA A SCHIERA		
SEZ.	FG.	PART.
--	2	669

Villa a schiera di testa disposta su due piani collegati internamente tra loro accessibile dalla corte comune ai beni costituenti il compendio immobiliare pignorato. La corte è identificata a Catasto come Bene Comune Non Censibile al Foglio 2, Particella 669, Subalterno 6. Sono presenti due accessi carrai ed uno pedonale prospicienti via Roma. L'abitazione è così distribuita: al piano terra si trovano soggiorno, che risulta direttamente comunicante con l'autorimessa di cui al sub. 3, anch'essa oggetto di esecuzione, attualmente adibita a sala da pranzo, cucina e un bagno; al piano primo sono presenti un disimpegno, tre camere da letto, due delle quali con affaccio su di



una loggia, ed un secondo bagno. Dall'ispezione i luoghi risultano in buono stato di manutenzione. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche di in tutti gli ambienti, ad eccezione della scala che è rivestita in marmo. La pavimentazione della loggia è in ceramica da esterni. I muri sono tinteggiati ed è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche nei bagni. I serramenti sono in legno con doppio vetro in tutti gli ambienti. L'altezza interna è di 274 cm al piano terra e di 270cm al piano primo. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario, l'impianto termico.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>
<b>Piano Terra</b>				
Abitazione	58,50	1	58,50	Nord/Est Sud/Est Sud/Ovest
Giardino	185,90	0,10	18,59	
<b>Piano primo</b>				
Abitazione	57,10	1	57,10	Nord/Est Sud/Est Sud/Ovest
Loggia	12,30	0,30	3,69	Nord/Est Sud/Est
<b>Totale</b>	<b>313,80</b>		<b>137,88</b>	

Per il calcolo della superficie lorda sono state estromesse l'area del porticato, la bussola d'ingresso e la porzione di loggia eccedente lo stato autorizzato in quanto non sanabili e per le quali si renderà necessaria la demolizione. Quanto alla superficie del giardino è comprensiva dell'area occupata da tutte opere al piano terra per le quali è prevista la demolizione.

#### **Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Tipologia: non verificabile Condizioni: non verificabili
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Tipologia: pilastri in c.a. Condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: laterocemento Condizioni: buone
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	Tipologia: soletta inclinata in laterocemento con rivestimento in coppi Condizioni: buone
<i>Scala:</i>	Con corrimano in metallo
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: porte interne a battente in legno e vetro complete di maniglia e ferramenta. Condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: Porta d'ingresso in legno; serramenti in legno con doppio vetro Condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	Tipologia: in laterizio intonacate e tinteggiate Condizioni: buone
<i>Pareti interne:</i>	Tipologia: in laterizio intonacate e tinteggiate Condizioni: buone



- Rivestimenti interni (componente edilizia):* Tipologia: presente nei bagni rivestimento in piastrelle ceramiche  
Condizioni: buone
- Pavimenti (componente edilizia):* Tipologia: Abitazione: in piastrelle ceramiche; il rivestimento della scala è in marmo  
Loggia: in piastrelle ceramiche per esterno  
Condizioni: buone
- Termico (impianto):* Autonomo con caldaia murale, radiatori in ghisa e in alluminio  
*alimentazione:* gas metano  
*acqua calda:* dall'impianto.  
Certificazioni: Reperita dichiarazione di conformità presso gli archivi comunali.
- Elettrico (impianto):* Prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V. Impianto interno sottotraccia  
Certificazioni: Reperita dichiarazione di conformità presso gli archivi comunali.
- Fognatura (impianto):* Non visibile in fase di sopralluogo, agli atti l'immobile risulta collegato alla fognatura comunale
- Telefonico (impianto):* Impianto sottotraccia
- Citofonico (impianto):* Impianto sottotraccia con pulsantiera esterna e n.2 apparecchi riceventi interni
- Idrico (impianto):* Sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* Bagno piano terra: lavabo, wc, doccia e lavatrice; Bagno piano primo: n.2 lavabo, wc, bidet, doccia, vasca; Cucina: lavello.  
Certificazioni: Reperita dichiarazione di conformità presso gli archivi comunali.
- Condizionamento (componente edilizia):* Presenti due impianti monosplit, uno al piano terra ed uno al piano primo.

**B. Autorimessa** sita in Maqherno (PV), Via Roma 223, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 9/10 al Sig. [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1/10 alla Sig.ra [REDACTED]

Trattasi catastalmente e urbanisticamente di autorimessa sita al piano terra accessibile esternamente. Nello stato di fatto risulta adibita a sala da pranzo e direttamente comunicante con il soggiorno della villa a schiera della quale è pertinenza. (Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED].



**CATASTO FABBRICATI:**

AUTORIMESSA									
SEZ	FG	PART	SUB	INDIRIZZO	CAT	CL	CONSIST.	RENDITA	
--	2	669	3	Via Roma 223 piano: T	C/6	2	13 mq	€ 26,18	

**CATASTO TERRENI:**

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
--	2	669

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Terra				
Autorimessa	16,60	0,25	4,15	Nord/Est Sud/Est

**C. Autorimessa** sita in Magherno (PV), Via Roma 223, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 9/10 al Sig. [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1/10 alla Sig.ra [REDACTED]

Trattasi catastalmente di autorimessa sita al piano terra. Risulta edificata in assenza di autorizzazione edilizia. (Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED].

**CATASTO FABBRICATI:**

AUTORIMESSA									
SEZ	FG	PART	SUB	INDIRIZZO	CAT	CL	CONSIST.	RENDITA	
--	2	669	5	Via Roma 223 piano: T	C/6	2	20 mq	€ 40,28	

**CATASTO TERRENI:**

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
--	2	669

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Terra				
Autorimessa	--	--	--	Nord/Est Sud/Est Sud/Ovest



La superficie dell'autorimessa è stata estromessa dalla valutazione trattandosi di opera non sanabile, di cui si renderà necessaria la demolizione.

## 9 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### 9.1 Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

### 9.2 Fonti di informazioni

Catasto di Magherno (PV), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2023/2024, Prezziario Immobili in Magherno (PV), Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune di Magherno (PV).

Per la stima è stato applicato il valore normale unitario calcolato secondo quanto disposto dal provvedimento n.2007/120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

Mancando la quotazione per la tipologia edilizia OMI "Ville e Villini", corrispondente alla categoria catastale A/7, il valore normale unitario è stato calcolato sulla base della quotazione relativa alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" e successivamente adeguato applicando i coefficienti di adeguamento indicati nelle tabelle contenute nell'allegato al già menzionato provvedimento.

**Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K**

**$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,225$**

*K1: 0,3 (Taglio superficie oltre 120 mq fino a 150 mq)*

*K2: 0,2 (Piano terreno)*

**Valori OMI per tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo "Normale"**

Val OMI MIN: 820 €/mq

Val OMI MAX: 910 €/mq

**Valore normale unitario " Abitazioni civili ": 840,25 €/mq**

**Valore normale unitario " Ville e Villini ": 1.008,30 €/mq**



### 9.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero
A. Villa a schiera	137,88 mq	€ 139.024,40
B. Autorimessa	4,15 mq	€ 4.184,45
<b>Totale</b>	<b>142,03 mq</b>	<b>€ 143.208,85</b>

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo Cmq per la superficie Commerciale.

### 9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

#### Determinazione conclusiva del valore del compendio:

<b>A. Villa a schiera</b>	<b>€ 139.024,40</b>
<b>B. Autorimessa</b>	<b>€ 4.184,45</b>
<b>Totale</b> -----	<b>€ 143.208,85</b>

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 i eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	<b>€ 21.481,33</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazione del e trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>nessuna</b>
Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi	<b>€ 14.498,98</b>

### 9.5 Prezzo base d'asta del compendio

Valore del diritto di proprietà del compendio, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:

	<b>A+B € 107.228,54</b>
<b>TOTALE</b>	<b>Circa € 107.000,00</b>
	<b>(Euro Centosettemila/00)</b>

Voghera, 19.09.2024

Il perito estimatore  
Ing. Gloria Chindamo





## ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Planimetrie catastali
- ALLEGATO 2 – Visure storiche
- ALLEGATO 3 – Estratto di mappa
- ALLEGATO 4 – Esito Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 6 – Pratiche edilizie
- ALLEGATO 7 – Certificati di stato civile
- ALLEGATO 8 – Fotografie
- ALLEGATO 9 – Descrizione del bene
- ALLEGATO 10 – Atto di provenienza del bene
- ALLEGATO 11 - Valori OMI Zona Centrale B1 Secondo Semestre 2023

