TRIBUNALE DI PAVIA

R.G.E. n. 312/2024

[redacted]

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione ***Dr. Maiola*** *.Alessandro*

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

Immobili pignorati a Giussago

Tecnico Incaricato: *Ing. Massimo Anelli*

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Beni in **GIUSSAGO (PV)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE:

RAPPRESENTATO ALL'N.C.E.U.

SEZ. H - F. 2 - MAPPALE 182 SUB. 28 -- CAT. C/6 - CL. 1 - VIA DELLA PILA — MQ. 39 R. € 66,47

SEZ. H - F. 2 - MAPPALE 182 SUB 29 – CAT. C/6 - CL. 1 - VIA DELLA PILA -- MQ. 13 - R. € 22,16

SEZ. H - F. 2 – MAPPALE 182 SUB 30 – CAT. C/6 - CL. 1 – VIA DELLA PILA - MQ. 13 - R. €. 22,16

SEZ. H - F.2 – MAPPALE 182 SUB 36 – CAT. C/7 - CL. U – VIA DELLA PILA - MQ. 46 R. € 15,44

SEZ. H - F. 2 – MAPPALE 619 SUB 3 – MQ. 14 – AREA URBANA

SEZ. H - F. 2 –MAPPALE 619 SUB. 5 – MQ. 150 AREA URBANA

[redacted]

Appare equa la formazione di **4 LOTTI** per la vendita.

La proprietà, ubicata in località Turago Barone nel comune di Giussago, più precisamente in via della Pila , é costituita da n. 6 mappali individuati catasto del Comune di **Giussago** come sopra descritto .

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali **corrispondono** alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e **non corrispondono** alla situazione di fatto riscontrata in sede di sopralluogo.

PREZZO BASE D'ASTA degli immobili nello stato di fatto cui si trovano, viene fissato come segue :

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Lotto 1) €. 7.042,00

Lotto 2) €. 2.158,75

Lotto 3) €. 2.158,75

Lotto 4) €. 25.147,00

- *I confini delle varie aree da nord in orario sono:*
- Mappale 182 sub 28 : sub 29 – sub 31 – via della Pila – mappale 237
- Mappale 182 sub 29 : sub 30 – sub 31 – sub 28 – mappale 237
- Mappale 182 sub 30 : sub 5 – sub 31 - sub 29 – mappale 237
- Mappale 182 sub 36 : sub 20 e 21 – sub 4 – sub 35 e 34 e mappale 619 sub 5 – sub 3
- Mappale 619 sub 3 : sub 31 – mappale 619 sub 4 – mappale 619 sub 2 – sub 28
- Mappale 619 sub 5 : sub 36 – sub 3 sub 35 mappale 619 sub 6 e 619 sub 2 – mappale 619 sub 2 - mappale 619 sub 4 e sub 34

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 29/04/2025 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano [redacted]

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 14/05/2025 con i Repertori aggiornati alle stesse date

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Iscrizioni :

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 29/07/2004 ai n.ri 3842/15495, a garanzia di finanziamento del 27/07/2004 n. 116811/34204 di rep. Notaio Aquaro, capitale €. 1.000.000,00 per un totale di €. 2.000.000,00 a [redacted]

L'ipoteca colpisce la piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Pavia in data 19/04/2024 ai n.ri 6995/1186, a seguito di decreto ingiuntivo del 13/10/2023 n. 1171/2023 di rep. Tribunale di Pavia sez. lavoro, a [redacted]

piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

Trascrizioni :

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 28/12/2023 ai n.ri 24317/16948, a seguito di verbale di pignoramento immobili del 07/12/2023 n. 7878/2023 di rep. Tribunale [redacted]

immobili oggetto di E.I.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 01/08/2024 ai n.ri 15002/10756, a seguito di verbale di pignoramento immobili del 13/07/2024 n. 5379 di rep. Tribunale di [redacted]

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia e catastale :

Il complesso immobiliare, è articolato in abitazioni e autorimesse costruite nel 2003 e successive varianti ed accatastate nel 2018.

Le aree oggetto di relazione non sono conformi alla ultima pratica edilizia depositata presso gli uffici comunali per una diversa disposizione del cancello carraio di accesso ai posti auto e per la presenza di nicchie per l'alloggiamento dei contatori e delle cassette postali sulla superficie del posto auto indicato come sub 28 ; pertanto si rileva una difformità urbanistico-

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

edilizia che richiede una sanatoria per indicare la corretta distribuzione degli spazi.

Tale pratica avrà un costo complessivo di progetto, diritti e sanzioni di circa €. 2.000,00

Sotto l'aspetto catastale si rileva una difformità riguardante la mancanza nella rappresentazione grafica, delle nicchie sopra nominate .

Si rende pertanto necessario il deposito di una variante che si quantifica in un costo di circa €. 500,00

- *3.3.3 Intestazione:* l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale [redacted]

• 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: per quanto attiene gli esercizi 2022-2023-2024 non è stato fornito il riparto in quanto l'attuale amministratore di condominio deve ancora effettuare i conteggi

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **non pervenute**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: saldo riferito all'esercizio 2021 €. 6.253,24 -

Altre spese: **non pervenute**

Regolamento di Condominio: esistente

Cause in corso: **non pervenute**

Servitù: Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Non é necessaria la redazione della certificazione energetica

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

- *TITOLARE ATTUALE:* a tutto il 29/04/2025, le unità immobiliari oggetto di perizia, risultano di **proprietà** [redacted] per la intera quota da oltre vent'anni.

.7.1. Accertamento di destinazione urbanistica

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Giussago, il complesso risulta inserito nella zona "aree prevalentemente residenziali" regolamentata dall'art. 18 delle N.T.A. del Piano delle Regole e art. 23.1 vincoli paesistici.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative: Il complesso immobiliare, è articolato in abitazioni e autorimesse costruite nel 2003 con concessione edilizia n. 3713 dal Comune di Giussago, [redacted] alla C.E. prot. 1049 del 22/02/2005 per modifiche interne; certificato di agibilità del 20/09/2005 prot. 4503; accatastamento prot. 24719 del 21/03/2018 .

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: l'immobile residenziale articolato su due piani fuori terra oltre a sottotetto con autorimesse e posti macchina nel cortile, si inserisce in zona urbana del Comune di Giussago in località Turago Barone, in via della Pila n. 6

Il traffico interessa prevalentemente gli utenti della zona edificata

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Giussago, comune della provincia di Pavia, di circa 5.188 abitanti, (comprese le frazioni) – si trova a quota m. 93 s.l.m

Possiede scuola dell'infanzia e Primaria – farmacie e parafarmacia oltre a sportello bancario e negozi di vario genere

Giussago dista da Pavia Km. 20,4 - da Milano Km. 27,1 - da Binasco km 10

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

trattasi di n. 3 posti auto scoperti dei quali quello prospettante la pubblica via indicato con il sub 28 contiene l'ingombro delle nicchie condominiali di

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

complessivi mq. 2,32 che riducono pertanto la superficie utile netta. Tutti i posti auto sono delimitati da una catena di accesso

Le aree scoperte di utilizzo condominiale sono destinate ad accesso carraio ai posti auto ed autorimesse e ad accesso pedonale al complesso condominiale.

Tutto il complesso appare in discreto stato di conservazione per la mancanza di una adeguata manutenzione.

SPECIFICIE IMMOBILE (misure ragguagliate - rif. sopralluogo)

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.t	Posto macchina sub 28	mq.36,08	scoperta	buono
P.t	Posto macchina sub 29	mq 13,10	scoperta.	buono
P.t	Posto macchina sub 30	mq. 13,10	scoperta	buono
P.t	porticato di ingresso	Mq. 46,40	sud	buono
P.t	Area urbana	mq. 14,00	scoperta	buono
P.t	Area urbana	mq. 150,00	scoperta	buono

- Per la determinazione della superficie commerciale delle u.i., si assegnano coefficienti variabili da 0,50 a 1,00, indicati di seguito.

  Lotto 1) Superficie posto macchina scoperta **mq. 36,08 x 0.5** **mq. 18.04**

  Lotto 2) Superficie posto macchina scoperta **mq. 13,10 x 0.5** **mq. 6.55**

  Lotto 3) Superficie posto macchina scoperta **mq. 13,10 x 0.5** **mq. 6.55**

  Lotto 4) Superficie condominiale coperta (porticato) **mq. 46.40 x 0.3** **mq. 13.92**

  e superficie condominiale scoperta **mq. 164,00 x 0.1** **mq. 16.40**

  totale lotto 4) **mq. 30.32**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie .dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 29/04/2025

- **Caratteristiche dei posti auto LOTTO 1-2-3**

Pavimentazioni esterne: piastrelle in cemento autobloccanti

- **Caratteristiche del porticato e delle aree scoperte condominiali LOTTO 4**

Strutture verticali: pilastri in mattoni pieni faccia a vista

Copertura: in latero-cemento

Pareti: intonacate e tinteggiate

Pavimentazioni esterne: piastrelle in gres

Pavimentazioni esterne: piastrelle in cemento autobloccanti

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento .

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili similari nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento, per immobili similari in normale stato d'uso e manutenzione in zone urbane, di 1.000,00 €/mq. per le abitazioni civili e di 500,00 €/mq. per le autorimesse.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di Giussago

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

LOTTO 1 - Posto auto scoperto

Valore complessivo del lotto: €. 500,00 x mq. 18.04 = **€ 9.020,00**

9.4. Adeguamenti 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, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: 9.020,00 x 0,15 **€ 1.353,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (quota di ¼ su €. 2.500,00):

€. 625,00

Totale decurtazioni **€. 1.978,00**

9.5. *PREZZO BASE D'ASTA*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 7.042,00**

9.3. Valutazione delle superfici

LOTTO 2 - Posto auto scoperto

Valore complessivo del lotto: €. 500,00 x mq. 6.55 = **€ 3.275,00**

9.4. Adeguamenti 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, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: 3.275,00 x 0,15 **€ 491,25**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (quota di ¼ su €.2.500,00):

€. 625,00

Totale decurtazioni **€. 1.116,25**

9.5. *PREZZO BASE D'ASTA*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.158,75**

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

9.3. Valutazione delle superfici

LOTTO 3 - Posto auto scoperto

Valore complessivo del lotto: €. 500,00 x mq. 6.55 = **€ 3.275,00**

9.4. Adeguamenti 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, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: 3.275,00 x 0,15 **€ 491,25**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (quota di ¼ su €.2.500,00):

€. 625,00

Totale decurtazioni **€. 1.116,25**

9.5. *PREZZO BASE D'ASTA*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.158,75**

9.3. Valutazione delle superfici

LOTTO 4 – porticato ed aree scoperte condominiali

Valore complessivo del lotto: €. 1.000,00 x mq. 30.32 = **€ 30.320,00**

9.4. Adeguamenti 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, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: 30.320,00 x 0,15 **€ 4.548,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (quota di ¼ su €.2.500,00):

€. 625,00

Totale decurtazioni **€. 5.173,00**

9.5. *PREZZO BASE D'ASTA*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 25.147,00**

****

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Casteggio, 18.06.2025 il C.T.U.

Ing. Massimo Anelli

ALLEGATI:

Visure Conservatoria RR.II.
Estratto di Mappa
Visure N.C.E.U.
Schede catastali
Documentazione Fotografica
P.G.T.
Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

TRIBUNALE DI PAVIA

R.G.E. n. 312/2024

[redacted]

CONTRO

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione ***Dr. Maiola*** *.Alessandro*

CHIARIMENTI

Immobili pignorati a Giussago

Tecnico Incaricato: *Ing. Massimo Anelli*

Beni in GIUSSAGO (PV)

In merito alle osservazioni esplicitate dal professionista delegato Avv. Mara Centenaro si relaziona quanto segue.

- **"Lotto 4 : "sebbene i beni siano di proprietà del debitore pignorato, dalla planimetria a mie mani , parrebbero essere aree comuni utilizzabili da tutti i condomini. Si avanzano pertanto dubbi sulla effettiva vendibilità del lotto. Non si comprende la voce decurtazione per servitù e altre limitazioni d'uso: nessuna."**

I beni che costituiscono il **LOTTO 4**, sono classificati aree urbane , con una rendita e un'intestazione propria come da visure catastali; tali aree sono di uso comune a tutti i condomini, in quanto superfici di passaggio e accesso pedonale e carraio agli appartamenti e alle autorimesse.

Per quanto riguarda la loro vendita, L'UNICA SOLUZIONE POSSIBILE A PARERE DELLO SCRIVENTE, SAREBBE L'ACQUISIZIONE DA PARTE DI TUTTI I CONDOMINI, prevedendo una suddivisione del valore totale del bene per quote millesimali, che interessano circa 20 Unità Immobiliari .

L'estimatore ritiene pertanto, Il valore complessivo stimato in 25.000,00 € congruo per la consistenza del LOTTO 4 .

- **"Lotto 2-3 : non si comprende la decurtazione di €. 625,00 (pari a €. 2.500/4) per spese di regolarizzazione urbanistica/catastale, posto tali irregolarità sono state rilevate, a quanto è parso di capire, solo per il lotto 1 (pg.4,5). Se quanto esposto è corretto si dovrebbe rideterminare il prezzo.**

Dalla verifica urbanistica effettuata presso il comune di Giussago, a seguito della Richiesta di Accesso agli Atti riguardanti pratiche edilizie depositate nel periodo temporale dal 2004 all'attualità, si è rilevato che tutti i beni oggetto di pignoramento risultano irregolari.

Più precisamente, il più recente progetto depositato presso gli uffici comunali, PE n. 14 prot. 1049 del 22/02/2005 (Var. alla C.E. 3713 prot. 4463

del 01/03/2004) prevedeva, una distribuzione delle aree scoperte, riguardante l'accesso carraio alle autorimesse e alla formazione dei posti auto scoperti, diversa dallo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo; pertanto , tenendo conto di tale rilevazione, oltre che per la verifica della realizzazione dei manufatti che ospitano i contatori e le cassette postali, si ritiene corretta la suddivisione delle spese di regolarizzazione sui quattro lotti oggetto della perizia.

- **"Lotto 1 : in considerazione di quanto già detto sopra, si dovrebbe tenere conto della decurtazione di €. 2.500,00 per spese urbanistiche e catastali e si dovrebbe rideterminare il prezzo per questo lotto.**

A seguito di quanto già esposto nella precisazione riferita ai LOTTI 2,3,4, si riconferma che il costo della regolarizzazione urbanistica e catastale sia da ripartirsi su tutti i lotti.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto la richiesta ricevuta e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Casteggio,21.04.2026 il CTU

Ing. Massimo Anelli

Allegati:

visure ipotecarie immobili