

**R.G.E. n. 321/2025**

XXX con l'Avv. XXX e l'Avv. XXX

contro

XXX

Giudice : DOTT.SSA CUNATI MARIAELENA

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE  
LOTTO UNICO**

Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama**

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223

Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79

Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B

Tel. 0383/82890 – Cell. 338/2567626

E-mail : [nicomauri@libero.it](mailto:nicomauri@libero.it) – Posta certificata : [nicoletta.madama@geopec.it](mailto:nicoletta.madama@geopec.it)

## CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO

<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:</b> in Comune di <b>Pieve Porto Morone (PV) Via Felice Cavallotti n. 16/B</b> per la piena proprietà della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni <b>a carico di XXX (CF XXX) nata a XXX il XXX</b> su un <b>appartamento di civile abitazione di tipo economico</b> posto al piano primo di una palazzina composta di un totale di n. 4 unità abitative. <b>Internamente l'appartamento al piano primo è così suddiviso:</b> accesso diretto su piccola rampa di scala interna poi su soggiorno/pranzo con angolo cucina, disimpegno zona notte, n. 2 camere e bagno padronale. <b>La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale è pari a mq. 72,00.</b> All'appartamento compete una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile. Non sono specificati nell'atto di provenienza i millesimi di proprietà sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C.; non esiste nessun regolamento condominiale e neppure è nominato l'Amministratore Protempore.			<b>CRITICITA'</b>
<b>DATI CATASTALI:</b> <b>CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI PIEVE PORTO MORONE (PV)</b> <b>Foglio 5 Particella 3435 Subalterno 10</b> Via Felice Cavallotti n. 16/B Piano 1° Rendita: Euro 112,07 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani Dati di superficie: mq. 72,00  Coerenze dell'appartamento: a nord mappale 1433 del foglio 5; a est mappale 3747 del foglio 5; a sud cortile comune; a ovest sub. 9 e scala comune.			<b>NO</b>
<b>CONFORMITA' URBANISTICA:</b> VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			<b>NO</b>
<b>CONFORMITA' CATASTALE:</b> VERIFICATA – NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			<b>NO</b>
<b>CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO:</b> VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.			<b>NO</b>
<b>DIRITTO E PROVENIENZA</b>	<b>XXX (CF XXX) nata a XXX il XXX.</b> Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	La provenienza del bene in oggetto è avvenuta con Atto di Donazione del 14/09/2021 Pubblico ufficiale Dr. Massimo MILONE, Notaio in San Giuliano Milanese Repertorio n.XXX Raccolta n.XXX– DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12211.1/2021 Reparto PI di PAVIA in atti dal 17/09/2021.	<b>NO</b>
<b>POSSESSO:</b> <i>Giuridicamente libero.</i>			<b>NO</b>
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:</b> Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.			<b>NO</b>
<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:</b> L'unità immobiliare è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.			<b>NO</b>
<b>VALORE STIMATO: €.</b> <b>54.000,00</b>			<b>NO</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €.</b> <b>45.000,00</b>			<b>NO</b>

**BENE IN COMUNE DI PIEVE PORTO MORONE (PV)**  
**Descrizione degli immobili oggetto di vendita**

**1 – BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

*In Comune di PIEVE PORTO MORONE (PV), Via Felice Cavallotti n. 16/B*

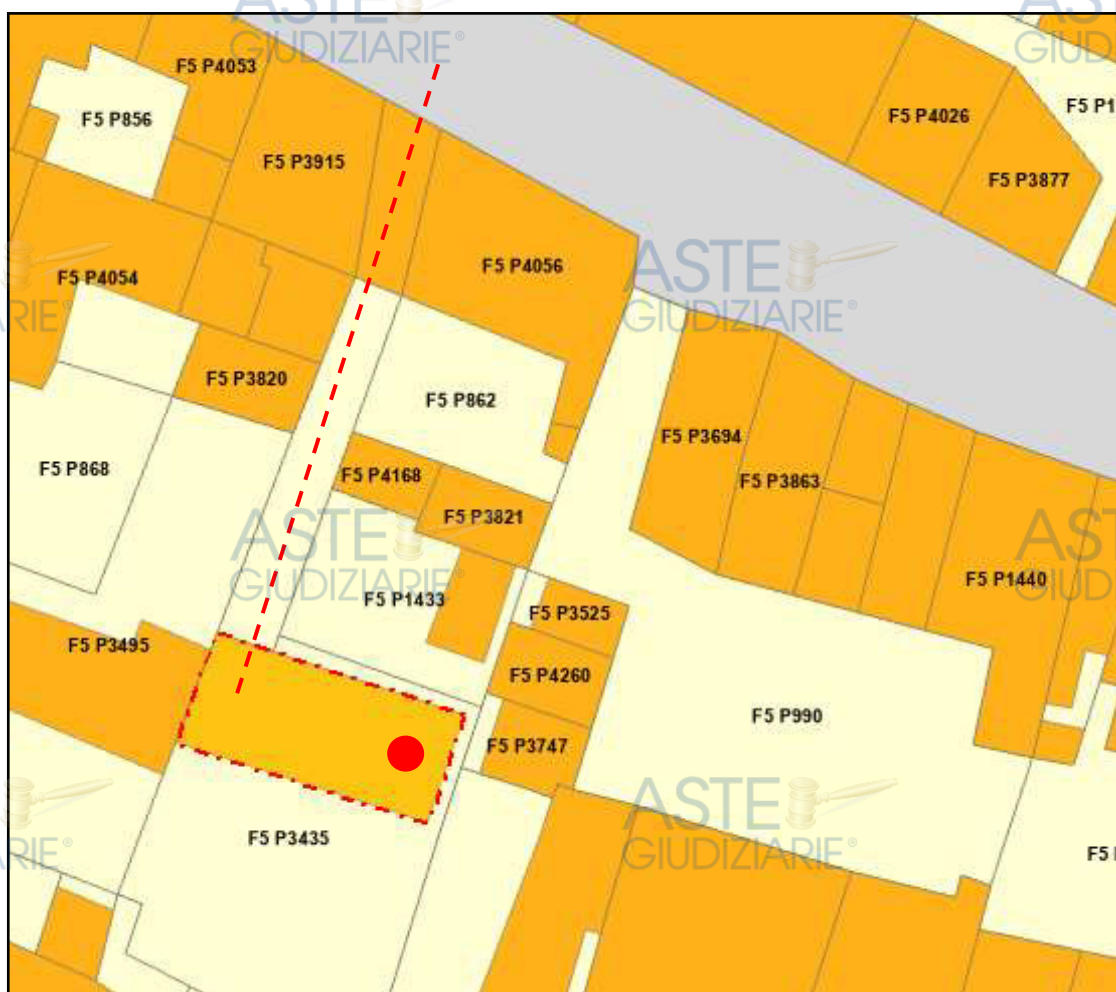
**LOTTO UNICO** – *Appartamento di civile abitazione di tipo economico: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Pieve Porto Morone, foglio 5 Particella 3435 Subalterno 10 Ctg. A/3 cl. 1 vani 3,5 piano primo .*

**2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

Il bene oggetto di stima si trova in Comune di Pieve Porto Morone (PV) ed è costituito da:

**Appartamento di civile abitazione di tipo economico** posto al piano primo in Via Felice Cavallotti n. 16/B.

L'unità immobiliare fa parte di una piccola palazzina condominiale senza nome composta in totale da n. 4 unità urbane.



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA REGIONE LOMBARDIA NCT FG. 5 MAPPALE N. 3435



STRALCIO GOOGLE MAPS - UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO DI ESECUZIONE

### 3 – DATI CATASTALI

Il bene “oggetto di pignoramento” presso l’Agenzia del Territorio di Pavia (PV), è censito nel seguente modo (**ALLEGATO 2** – Visura catastale storica):

CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI PIEVE PORTO MORONE (PV)

**Foglio 5 Particella 3435 Subalterno 10** Via Felice Cavallotti n. 16/B Piano 1° Rendita: Euro 112,07 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani Dati di superficie: mq. 72,00

**Coerenze dell’appartamento:** a nord mappale 1433 del foglio 5; a est mappale 3747 del foglio 5; a sud cortile comune; a ovest sub. 9 e scala comune.

**I beni sono intestati a :**

**XXX** nata a XXX il XXX.

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

#### 4 – DESCRIZIONE DEL BENE

##### **LOTTO UNICO:**

L'unità immobiliare urbana, oggetto della presente relazione di stima, è costituita da un **appartamento di civile abitazione di tipo economico** posto al piano primo, situata all'interno di una palazzina in **Comune di Pieve Porto Morone (PV) Via Felice Cavallotti n. 16/B (ALLEGATO 3 – Planimetria NCEU).**

Accesso diretto dal cortile comune, poi attraverso rampa di scala comune ai quattro appartamenti del fabbricato, precisando che la seconda rampa di scala dal primo all'ultimo piano è comune ai soli appartamenti del sottotetto.

**Internamente l'appartamento è così suddiviso:** accesso diretto su piccola rampa di scala interna poi su soggiorno/pranzo con angolo cucina, disimpegno zona notte, n. 2 camere e bagno padronale.

**La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale è pari a mq. 72,00.**

Le pedate/alzate della scala condominiale, oltre i pianerottoli e l'accesso principale al piano terra e primo sono in lastre di botticino. La porta d'accesso condominiale è in alluminio e vetro. All'appartamento compete una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile. Non sono specificati nell'atto di provenienza i millesimi di proprietà sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C.; non esiste nessun regolamento condominiale e neppure è nominato l'Amministratore Protempore.

*L'unità immobiliare è provvista di Attestato di Prestazione Energetica. (ALLEGATO 7 – APE).*

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **02/12/2025**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5.**

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
<b>APPARTAMENTO PIANO PRIMO</b>			2,88	
Zona ingresso (vano scala interno)	2,15	Nord		Normale
Soggiorno/pranzo con angolo cottura	25,22	Nord e sud		Normale
Camera	12,80	Nord		Normale
Camera	12,03	Sud		Normale
Bagno padronale	4,08	Sud		Normale
Disimpegno	1,22	Interna		Normale

##### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	<i>STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE</i>
-------------------------------	--------------------------------	---

Strutture verticali (struttura)	Mista in parte con cemento e/o in mattoni pieni	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Strutture portanti orizzontali	solai in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Copertura (struttura)	Tetto con copertura in coppi in ragione di canale; gronda in legno	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Lattoneria	In rame	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Impianto di sollevamento	Non Presente	
Pareti esterne	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura di vecchia posa	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Tavolati interni	In laterizio con intonaco al civile per interni	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Serramenti esterni	in doppio vetro / PVC	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Pavimentazioni interne	Per la maggiore piastrelle sono in gres ceramico	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Rivestimenti interni	In parte piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Impianto sanitario	Presenti water, bide, doccia e lavandino in ceramica	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Impianto elettrico	Sottotraccia con interruttori all'interno della muratura; prese e frutti in pvc.	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
Impianto termico	Autonomo con apparecchi scaldanti dati da termosifoni in alluminio preverniciato. Caldaia murale interna all'unità abitativa alimentata a gas metano	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Impianto di condizionamento	Presente	
Allacciamento acquedotto	Tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile.	
Impianto di scarico delle acque nere	Tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile.	

## 5 – STATO DI POSSESSO

IL LOTTO UNICO è intestato a :

**XXX** nata a XXX il XXX.

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo (**02/12/2025**) è libera; l'accesso è avvenuto tramite apertura da parte della figlia Sig.ra XXX.

## 6 – PROVENIENZA DEL BENE

La provenienza del bene in oggetto è avvenuta con **Atto di Donazione** del 14/09/2021 Pubblico ufficiale Dr. Massimo MILONE, Notaio in San Giuliano Milanese Repertorio n. XXX Raccolta n.XXX– DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12211.1/2021 Reparto PI di PAVIA in atti dal 17/09/2021.

## 7 – VINCOLI GIURIDICI

### 7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali : Nessuna.  
7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura : Nessuna.  
7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge : Nessuna.  
7.1.4 Altri pesi o limitazioni : Nessuna.

### 7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

(ALLEGATO 6 – Ispezioni ipotecarie)

#### 7.2.1 Iscrizioni Contro

##### 7.2.1.1

**ISCRIZIONE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX** Pubblico ufficiale  
XXX Repertorio XXX del 16/09/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**A favore** XXX Sede MILANO (MI) Codice fiscale XXX Domicilio ipotecario eletto -Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**Contro** XXX Nata il XXX a XXX Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1  
Su Immobile in Comune di PIEVE PORTO MORONE (PV)Catasto FABBRICATI Sezione urbana -  
Foglio 5 Particella 3435 Subalterno 10 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO  
Consistenza 3,5 vani Indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI N. civico 16 Piano 1

##### 7.2.1.2

**ISCRIZIONE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX**

Pubblico ufficiale XXX Repertorio XXX del 19/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Capitale € 26.200,00 Tasso interesse annuo 6,2% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 52.400,00 Durata 20 anni

**A favore** XXX Sede ROMA (RM) Codice fiscale XXX Domicilio ipotecario eletto XXX Per il diritto  
di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**Contro** XXX Nata il XXX a XXX Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di  
1/1

Su Immobile in Comune di PIEVE PORTO MORONE (PV)Catasto FABBRICATI Sezione urbana -  
Foglio 5 Particella 3435 Subalterno 10 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO  
Consistenza 3,5 vani Indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI N. civico 16 Piano 1

#### 7.2.2 Trascrizioni Contro

##### 7.2.2.1

**TRASCRIZIONE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX** Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP Repertorio XXX del 24/07/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Su Immobile in Comune di PIEVE PORTO MORONE (PV)Catasto FABBRICATI Sezione urbana -  
Foglio 5 Particella 3435 Subalterno 10 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO  
Consistenza 3,5 vani Indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI N. civico 16 Piano 1

**A favore** XXX Sede XXX Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**Contro** XXX Nata il XXX a XXX Codice fiscale XXX F Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

### 7.2.3 Trascrizioni a favore

7.2.3.1

**TRASCRIZIONE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX** Pubblico ufficiale XXX Repertorio XXX del 14/09/2021  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

**A favore** XXX Nata il XXX a XXX Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**Contro** XXX Nata il XXX a XXX Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Su Immobile in Comune di PIEVE PORTO MORONE (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 3435 Subalterno 10 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3,5 vani Indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI N. civico 16 Piano 1

## 7.3 **Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale.**

### 7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Porto Morone (PV), hanno prodotto il seguente risultato: la costruzione del fabbricato è precedente all'01.09.1967; non sono state eseguite opere che necessitano di concessione, licenza o autorizzazione, anche in sanatoria, né cambio di destinazione; l'immobile non è soggetto a vincoli di cui alla legge 662/1996.

**SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA.**

### 7.3.2 Accertamento conformità catastale.

Come si evince dalle visure per immobile eseguite presso l'Agenzia del territorio di Pavia, i beni pignorati sono intestati a: **XXX** (CF XXX) nata a XXX il XXX. Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

La planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"NON RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere.

Differmità riscontrate:

- Vano scala interno (diversa posizione del gradino)
- N. 2 finestre soggiorno/pranzo (posizione diversa)
- N. 1 finestra camera da letto lato nord (posizione diversa).

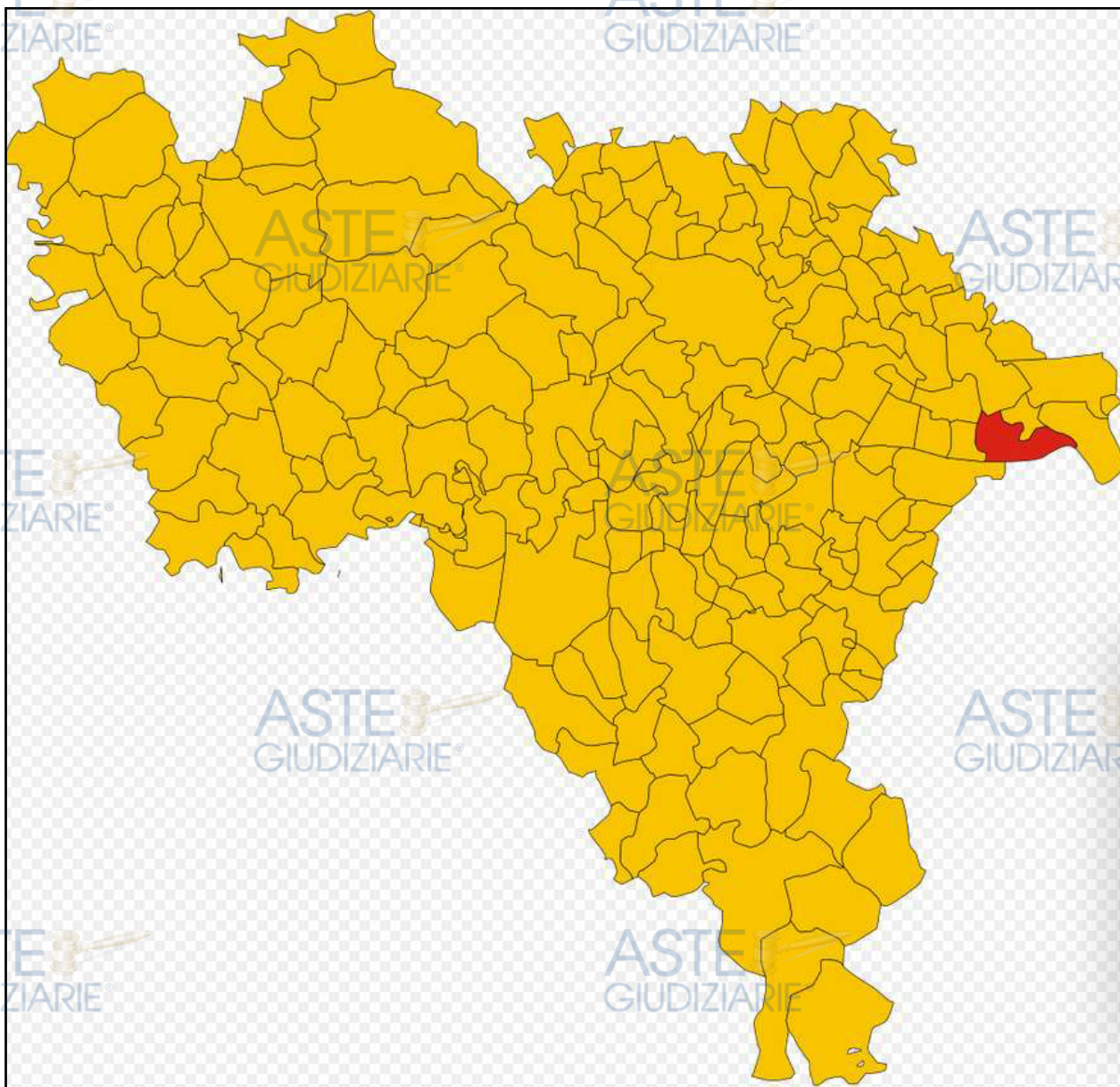
Per regolare la situazione riscontrata, sarebbe opportuno aggiornare la scheda per migliore rappresentazione grafica inserendo queste differmità; il costo preventivo dell'aggiornamento è pari ad **€. 600,00 compresi i diritti.**

**NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.**

## 8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

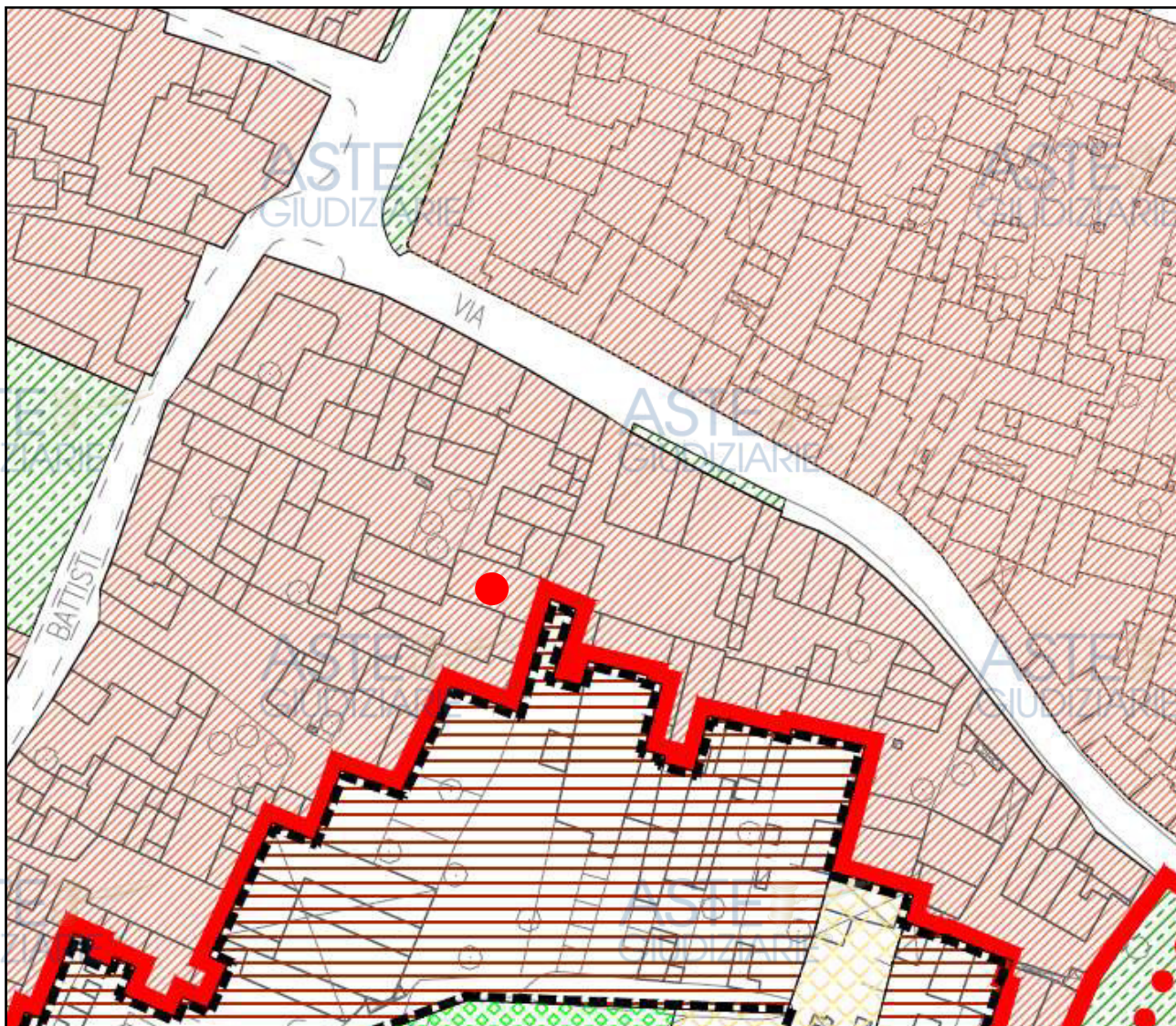
Il bene si trova nel centro urbano di **Pieve Porto Morone (PV)** comune italiano di 2.722 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Il Comune si trova nel Pavese sudorientale, a breve distanza dalla riva sinistra del Po, al confine con la provincia di Piacenza; immerso nel verde della Pianura Padana e ben collegato con le principali arterie stradali. Il paese offre servizi essenziali come scuole, negozi e supermercati, oltre a essere a breve distanza da città come Pavia e Piacenza. La posizione strategica rende questa soluzione perfetta per chi desidera vivere in un ambiente rilassante senza rinunciare alla comodità di spostamenti agevoli.

I comuni confinanti sono Arena Po, Badia Pavese, Castel San Giovanni (PC), Costa de' Nobili, Monticelli Pavese, Santa Cristina e Bissone, Zerbo.



Dall'analisi degli elaborati grafici sotto riporto lo stralcio del PGT Vigente.

La zona in cui è inserito il bene in oggetto di procedura è "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE".



**TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel VENTENNIO

### 9.1 Situazione degli intestati dal 24/05/2004 al 19/11/2005:

**XXX (CF XXX)** nata a XXX il XXX Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Pratica n. PV0094315 in atti dal 24/05/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 15781.1/2004) VARIAZIONE del 31/12/1991.

### 9.2 Situazione degli intestati dal 19/11/2005 al 07/02/2008:

**XXX (CF XXX)** nato a XXX il XXX Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Atto del 19/11/2005 Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Sede BRONI (PV) Repertorio n. 55764 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14714.1/2005 Reparto PI di PAVIA in atti dal 30/11/2005

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **9.3 Situazione degli intestati dal 07/02/2008 al 16/09/2009:**

**XXX (CF XXX)** nata a XXX il XXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

Atto del 07/02/2008 Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA DONATI Sede CREMA (CR) Repertorio n. 88818 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1879.1/2008 Reparto PI di PAVIA in atti dal 15/02/2008

### **9.4 Situazione degli intestati dal 16/09/2009 al 14/09/2021:**

**XXX (CF XXX)** nata a XXX il XXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

Atto del 16/09/2009 Pubblico ufficiale MORONI ORESTEMARIA Sede LODI (LO) Repertorio n. 133892 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12410.1/2009 Reparto PI di PAVIA in atti dal 06/10/2009

### **9.5 Situazione degli intestati dal 14/09/2021 a oggi:**

**XXX (CF XXX)** nata a XXX il XXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

Atto del 14/09/2021 Pubblico ufficiale MILONE MASSIMO Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) Repertorio n. 49547 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12211.1/2021 Reparto PI di PAVIA in atti dal 17/09/2021

## **10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO**

### **Da Scenario immobiliare 2025- Calcolo della superficie commerciale.**

La superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i “coefficienti di differenziazione”. Si calcola l’area lorda dell’immobile comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 35.

<b>N. LOTTO</b>	<b>PIANO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>
<b>UNICO</b>	PRIMO	ABITAZIONE mq. 72,00	72,00 X 100%	72,00
<b>Totale Superficie commerciale LOTTO UNICO</b>				<b>72,00</b>

## **11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

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 dei servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d’informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Scenario Immobiliare Pavese, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti. (**ALLEGATO 8** – Quotazioni Immobiliari). Dopo aver preso

visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare, **€. 750,00 al mq.** Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 02/12//2025** si ritiene che il bene **possa essere alienato in Lotto UNICO.**

### LOTTO UNICO

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO per ABITAZIONE	72,00 x €. 750,00	€. 54.000,00	€. 54.000,00	<b>XXX</b> Proprietà per 1/1 in separazione dei beni
<b>VALORE LOTTO UNICO €.</b>		<b>€. 54.000,00</b>	<b>€. 54.000,00</b>	

### Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO UNICO

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 **(€. 54.000,00 x 15%) = €. 8.100,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti

nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia

nessuna

Spese tecniche di regolazione urbanistica

nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale

**€. 600,00**

### VALORE DEL LOTTO UNICO:

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

**€. 54.000,00 - €. 8.100,00 (riduzione 15%) - €. 600,00 (Spese tecniche catastali) = €. 45.300,00 per la**

**quota intera arrotondato per DIFETTO a €. 45.000,00**

A CARICO DI **XXX** Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.  
Casteggio, lì 29 dicembre 2025



L'esperto stimatore  
**Geom. Nicoletta Madama**

(il documento è stato firmato digitalmente)



**ELENCO ALLEGATI :**

Allegato 1 : Copia Privacy perizia

Allegato 2 : Visura catastale storica

Allegato 3 : Scheda NCEU LOTTO Unico

Allegato 4 : Atto di provenienza

Allegato 5 : Documentazione fotografica

Allegato 6 : Ispezioni Ipotecarie

Allegato 7 : Attestato di prestazione energetica

Allegato 8 : Quotazioni immobiliari

