

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare n° 199/2023 R.G.E.**

**IFIS NPL Investing S.p.A., con sede in Venezia Mestre**

**contro**

**XXXXX XXXXX**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. RIZZI**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.**

**Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta***

## Beni in VOGHERA (PV)

### Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

#### 0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;

Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni nonché legalmente separato.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta il 12.04.2022 ai n.ri 2784/303,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 08.02.2023 ai n.ri 947/749.
  - Verbale di pignoramento immobili trascr. a Voghera in data 06.06.2023 ai n.ri 4643/3424.
- Al momento del sopralluogo in data 13.12.2023 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava affittato, con regolare Contratto di Locazione ad uso Commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n° 2361 serie 3T in data 21.09.2022, alla Sig.ra Yyyyyyyyyy. Il contratto di locazione è antecedente al pignoramento (08/02/2023 e 06/06/2023) e pertanto risulterebbe opponibile.
- L'immobile è apparso in generali modeste condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

|   |                    |
|---|--------------------|
| - Stima                                 | € 130.000,00       |
| - 15% riduzione forfettaria             | € 19.500,00        |
| - 15% contratto di locazione opponibile | € 19.500,00        |
| - Spese tecniche minime di altro tipo:  | € 8.000,00         |
| - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1       | € <b>83.000,00</b> |
- Criticità varie:
  - Necessità di rimesse in pristino, di aggiornamento urbanistico catastale a seguito di

difformità riscontrate.

**Beni in Voghera (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

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

**A. Immobile commerciale, ad uso negozio, posto a piano terra con annessa cantina di proprietà posta a piano interrato (quota di proprietà di 1/1)** sito in Comune di Voghera (PV), Via Bonfiglio Zanardi n° 2 - Viale della Repubblica n° 36.

L'immobile commerciale risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: locale ad uso negozio suddiviso in più vani con pareti in cartongesso, retro e servizio igienico con antibagno,
- ▲ piano seminterrato: locale ad uso cantina articolato in tre vani.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Voghera (PV):

- ▲ Foglio 61, mappale 1749 sub. 1 – mappale 1760 sub. 1, categoria: C/1, classe: 3, consistenza: 123 mq, superficie totale: 116 mq, Viale della Repubblica, piano: T – S1, rendita: 1873,96 €.

Intestato a:

- ▲ Xxxxx Xxxxx nato a XXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo delle particelle 1749-1760, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 1598 e 811, Ovest: Viale della Repubblica, Sud : Via Zanardi, Est: mappali 1521, 1520 e 1444.

Coerenze del negozio a PT: Nord: mappale 1598, Ovest: corte comune e vano scala, Sud: vano scala e Via Zanardi, Est: Viale della Repubblica.

Coerenze della cantina a PS1: Nord: mappale 598, Ovest: terrapieno sotto corte comune, Sud: Spazi comuni, Est: spazi comun e altre UI.

Nell'atto di compravendita Notaio Maurizio De Blasi n° 39559/9527 di rep. del 30.03.2001, il

Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni nonché legalmente separato.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un negozio posto a piano terra con annessa cantina posta a piano seminterrato, sito in Voghera (PV), Viale della Repubblica.

L'immobile commerciale risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: locale ad uso negozio suddiviso in più vani con pareti in cartongesso, retro e servizio igienico con antibagno,
- ▲ piano seminterrato: locale ad uso cantina articolato in tre vani.

L'accesso all'immobile a PT si pratica direttamente dal Viale Repubblica, attraverso ingressi pedonali posti in fregio alla pubblica via ed anche da porta sita nella corte comune; l'accesso alla cantina avviene da spazi comuni, accessibili da scala interna con ingresso da corte comune.

L'immobile risulta essere stato edificato con Licenza per Esecuzione di Opere Edilizie n° 3787 P.G. – n° 657 P.T. del 28.03.1960 e successiva variante (la planimetria catastale è datata 03.03.1962). Non si sono reperite pratiche successive.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito centrale del comune di Voghera. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati di varia tipologia, ma prevalentemente villette a due piani ed edifici a schiera.

Principali collegamenti pubblici: Voghera è dotata di stazione ferroviaria; i caselli autostradali più vicini sono quello di Voghera sulla A21 Torino – Piacenza e quello di Casei Gerola sulla A7 Milano – Genova che dista circa 5 km.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 13.12.2023 per il negozio e 13.02.2024 per la cantina l'immobile oggetto di pignoramento, per la porzione di negozio a PT, risultava affittato, con regolare Contratto di Locazione ad uso Commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate

al n° 2361 serie 3T in data 21.09.2022, alla Sig.ra Yyyyyyyyyy, mentre la cantina a PS1 risultava non utilizzata, invasa da arredi e materiale vario ed esclusa dal contratto di locazione. Il negozio è apparso in generali modeste condizioni di manutenzione e conservazione, mentre la cantina è risultata in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Il contratto di locazione è antecedente al pignoramento (08/02/2023 e 06/06/2023) e pertanto risulterebbe opponibile.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 28.03.2024 con i Repertori aggiornati al 27.03.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Maria Landolfo di Napoli in atti, si relaziona quanto segue:

##### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

*4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

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

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta a Voghera il 12.04.2022 ai n.ri 2784/303, emesso dal Tribunale di Savona il 24.11.2021 per complessivi € 70.639,27 (capitale € 70.639,27) a favore di Ifis NPL Investing S.p.A., contro Xxxxx Xxxxx, per la quota di 1/1.

###### *4.2.2. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 08.02.2023 ai n.ri 947/749,

emesso dal Tribunale di Pavia in data 23.12.2022 a favore di Ifis NPL Investing S.p.A. e contro Xxxxx Xxxxx, per la quota di 1/1 ciascuno. Beni pignorati: mappale 1749/1 – 1760/1.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 06.06.2023 ai n.ri 4643/3424, n° 2437 di rep. del 24.04.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Ifis NPL Investing S.p.A. e contro Xxxxx Xxxxx, per la quota di 1/1 ciascuno. Beni pignorati: mappale 1749/1 – 1760/1.

### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali**

#### *4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

L'edificio ove sono siti gli immobili è stato edificato con Licenza Edilizia PT 657 del 13.04.1960 e successiva variante autorizzata in data 23.08.1960. In data 11.08.1961 è stata rilasciata l'abitabilità dell'edificio con PG 8015 e Licenza n° 107.

Lo scrivente non ha reperito altre pratiche edilizie sia a nome dell'attuale proprietario sia a nome dell'attuale conduttore.

Confrontando il negozio a piano terra come rilevato con il disegno del piano terra di cui alla Licenza citata, si rileva la conformità della sagoma dell'unità immobiliare, ma l'unico locale previsto a progetto, con destinazione "bar" è stato articolato in più vani, realizzando, con pareti in muratura, un retro e un piccolo antibagno e con pareti in cartongesso vari locali ad uso cabine, stante l'attuale attività di "centro benessere orientale". Lo scrivente non ha reperito, come già indicato, alcuna autorizzazione per i suddetti lavori di ripartizione interna che vanno quindi considerati abusivi.

Circa le partizioni in muratura si ritiene necessario precedere ad una pratica a sanatoria per regolarizzarne la realizzazione, mentre, per i divisori in cartongesso, si dovrà valutare il loro utilizzo: se necessari andranno regolarizzati, altrimenti, in caso di diverso utilizzo dell'immobile, dovranno essere demoliti e pure rimossi gli impianti idrici e i sanitari posti nelle

varie cabine.

Confrontando la cantina a piano interrato come rilevata con il disegno del piano interrato di cui alla Licenza citata, si rileva come la cantina, con accesso leggermente diverso da quello progettuale, occupi una maggior porzione di area, estendendosi non solo sotto l'edificio principale (Mp 1749) ma anche sotto la porzione di edificio ad un solo piano (Mp 1760). Tale porzione di cantina, indicata come "locale 3", è quindi da ritenersi abusiva. Pure non autorizzata una tramezza che suddivide la porzione regolare in due locali.

Si segnala come una cantina abbia altezza pari a 2,25 m, inferiore al minimo per locali accessori pari a 2,40 m.

Circa la porzione abusiva si ritiene più economico procedere alla chiusura dei vani di collegamento, restituendo al "locale 3" la destinazione di vespaio, ovvero si può procedere, contestualmente alle attività per il piano terra, alla regolarizzazione dell'opera. Tale seconda ipotesi richiede opportune verifiche di concerto con l'Ufficio Tecnico.

Andrà poi comunque regolarizzata la realizzazione della tramezza e la minore altezza. Circa il diverso accesso, la sua regolarizzazione dovrà coinvolgere il condominio, modificandosi, anche se minimamente, le parti comuni.

Lo scrivente, nel capitolo di stima indicherà dei costi minimi per la sanatoria dei locali a piano terra e a piano interrato, esclusa la porzione di cantina "locale 3" per la quale verrà conteggiata la chiusura delle comunicazioni, ritenendo tale attività più economica, ed escludendo altresì il locale stesso dalla stima. Si indicheranno anche dei costi minimi per le demolizioni a piano terra.

#### *4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:*

L'immobile come visionato è risultato difforme dalle evidenze catastali. Le difformità rilevate sono analoghe a quelle indicate rispetto al progetto di cui alla LE del 1960.

Una volta proceduto con le regolarizzazioni urbanistico edilizie si dovrà procedere alla

presentazione di nuove planimetrie catastali, con procedura DOCFA. I costi saranno inseriti nel capitolo di stima.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: dalla documentazione inviata dall'Amministratore di Condominio si rilevano spese annue medie di € **3.500,00**.

Le spese condominiali insolute corrispondono, sempre da comunicazione dell'Amministratore, ad € **9.252,00** alla data del 20.03.2024 (invio documentazione Amministratore).

L'immobile, individuato come **Condominio Umberto I**, risulta, all'atto della perizia, amministrato dalla **San Siro Servizi Immobiliari** di Pavia, Via San Palo 39.

In base alla comunicazione dell'Amministratore al bene, abitazione e cantina, competono **72,50%** di proprietà sulle parti comuni.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 28.03.2024 con i Repertori aggiornati al 27.03.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Maria Landolfo di Napoli in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 30.03.2001: Xxxxx Xxxxx nato a Voghera il 12.02.1957, per la quota di 1/1, a seguito di atto di compravendita Notaio Maurizio De Blasi n° 39559/9527 di rep. del 30.03.2001,

registrato a Voghera il 13.04.2001 al n° 621 Serie 1/V e trascritto a Voghera il 09.04.2001 ai n.ri 2401/1709, contro wwwwww e zzzzzzzzzzz.

Da ante ventennio al 09.04.2001: wwwwww e zzzzzzzzzzz, a seguito di atto di compravendita Notaio Piero Dentone di Voghera n° 62770/14675 di rep. del 30.09.1980, trascritto il 23.10.1980 ai n.ri 1693/4814.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Licenza per Esecuzione di Opere Edilizie n° 3787 P.G. – n° 657 P.T. del 28.03.1960 richiesta da XXXXXXXX, con sede in Salice Terme per “Costruzione di un edificio a sei piani fuori terra, ad uso abitazioni civili e negozi, su sedime sito in angolo fra il Viale Umberto I e la Via Bonfiglio Zanardi”;
- ✓ Progetto di Variante datato 23.08.1960, richiesto dal XXXXXX per “Soppressione del tetto a falde e introduzione della copertura a terrazzo piano con attico e pensilina superiore”;
- ✓ Certificato di Collaudo delle Strutture in c.a. datato 29.12.1961.
- ✓ Licenza di Agibilità di Edifici n° 8015 P.G. – n° 107 prot. della Licenza rilasciata in data 11.08.1961.

La planimetria catastale risulta essere stata depositata in data 03.03.1962.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Voghera, l'immobile di Viale della Repubblica è inserito negli “Ambiti del Tessuto Consolidato – Ambiti Residenziali, di recente formazione, ad alta densità – ZTR1”, zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto A

**Immobile commerciale, ad uso negozio, posto a piano terra con annessa cantina di**

**proprietà posta a piano interrato (quota di proprietà di 1/1)** sito in Comune di Voghera (PV), Via Bonfiglio Zanardi n° 2 - Viale della Repubblica n° 36.

L'immobile commerciale risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: locale ad uso negozio suddiviso in più vani con pareti in cartongesso, retro e servizio igienico con antibagno,
- ▲ piano seminterrato: locale ad uso cantina articolato in tre vani.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Voghera (PV):

- ▲ Foglio 61, mappale 1749 sub. 1 – mappale 1760 sub. 1, categoria: C/1, classe: 3, consistenza: 123 mq, superficie totale: 116 mq, Viale della Repubblica, piano: T – S1, rendita: 1873,96 €.

Intestato a:

- ▲ Xxxxx Xxxxx nato a XXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo delle particelle 1749-1760, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 1598 e 811, Ovest: Viale della Repubblica, Sud : Via Zanardi, Est: mappali 1521, 1520 e 1444.

Coerenze del negozio a PT: Nord: mappale 1598, Ovest: corte comune e vano scala, Sud: vano scala e Via Zanardi, Est: Viale della Repubblica.

Coerenze della cantina a PS1: Nord: mappale 598, Ovest: terrapieno sotto corte comune, Sud: Spazi comuni, Est: spazi comun e altre UI.

Nell'atto di compravendita Notaio Maurizio De Blasi n° 39559/9527 di rep. del 30.03.2001, il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni nonché legalmente separato.

| <b>Destinazione</b> | <b>Sup. pavimento (mq.)</b> | <b>Esposizione</b> | <b>Condizioni</b> |
|---------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>PIANO TERRA</b>  |                             |                    |                   |

|                           |       |             |         |
|---------------------------|-------|-------------|---------|
| Ingresso                  | 32,58 | Ovest       | Modeste |
| Locale A                  | 15,61 | Sud – ovest | Modeste |
| Locale B                  | 12,89 | Sud – ovest | Modeste |
| Ripostiglio               | 5,26  |             | Modeste |
| Locale C                  | 11,10 |             | Modeste |
| Retro                     | 18,06 | Sud         | Modeste |
| Disimpegno                | 0,85  |             | Modeste |
| Bagno                     | 1,65  |             | Modeste |
| <b>PIANO SEMINTERRATO</b> |       |             |         |
| Locale 1                  | 13,97 |             | Pessime |
| Locale 2                  | 8,12  |             | Pessime |
| Locale 3                  | 11,90 |             | Pessime |

Altezza interna locali piano terra: h 3,99 m, altezza divisori in cartongesso: h 2,40, altezza interna locale 1 cantina: h 2,25 m, altezza interna locali 2 e 3 cantina: h 2,60 m.

Superficie Lorda complessiva negozio: **mq 119,00**

Superficie Lorda complessiva cantina (porzione regolare): **mq 26,50**

Superficie Calpestabile complessiva negozio: **mq 99,50**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 126,00**

(cantina, porzione regolare, al 25%)

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Fabbricato ad uso abitazione e negozi**

**Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* con struttura mista e copertura piana a terrazzo, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna condominiale in CA. con gradini rivestiti in pietra in buone condizioni, interna di collegamento che conduce alla cantina con gradini in cls e corrimano in legno, in modeste condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista, in normali condizioni, per quanto visibile.

*Strutture verticali:* struttura a telaio con elementi in C.A. (travi e pilastri) e tamponamenti in laterizio, in normali condizioni, per quanto visibile.

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* vetrine in metallo con specchiatura a vetri, finestre in legno con ante a battente e vetro semplice, con tapparelle in legno, porta d'ingresso sul retro blindata, in modeste condizioni.

*Infissi interni:* porte interne in legno stoppe, in condizioni accettabili.

*Pareti esterne:* pareti con rivestimento in piastrelle di klinker, in condizioni accettabili.

*Pavim. interna:* i pavimenti sono in marmette e ceramica, in modeste condizioni.

*Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica nel bagno e sulle pareti attrezzate delle cabine, in modeste condizioni.

*Plafoni e pareti:* intonaco a civile, tinteggiato, in modeste condizioni.

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio e in cartongesso, in normali condizioni per quanto visibile.

*Cantina:* pavimento in battuto di cls e parte in ceramica, pareti intonacate al rustico soffitto con mattoni a vista, porte in ferro, finestra con bocca di lupo e impianto elettrico a vista, in pessime condizioni.

## **Caratteristiche Impianti**

- Citofonico:* campanello di fianco all'ingresso principale del negozio.
- Elettrico:* negozio: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V - funzionante ma non accertabile se a norma.
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da piletta e vaso per il bagno e nelle cabine sono posizionate vasche idromassaggio e lavelli, in modeste condizioni, funzionanti ma non accertabile se a norma. Sono presenti anche tre boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.
- Termico:* centralizzato, con radiatori in alluminio, funzionante ma non accertabile se a norma.
- Condizionamento:* non presente.

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

### **8.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Voghera. Osservatori del mercato immobiliare.

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

### **8.3. Valutazione delle superfici**

| <b>Immobile</b> | <b>Superficie</b> | <b>Valore superf.</b> | <b>Valore accessori</b> | <b>Valore totale</b> |
|-----------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Negozio         | 126,00 mq         |                       |                         | <b>€ 130.000,00</b>  |

Valore complessivo del lotto: **€ 130.000,00** (euro centotrentamila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 130.000,00** (euro centotrentamila/00).

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 19.500,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (demolizioni tramezze in cartongesso, rimozione sanitari, chiusura cantina): **€ 5.000,00**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 19.500,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

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

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni: **€ 3.000,00**

Totale spese e decurtazioni: **€ 83.000,00**

#### **8.5. Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 83.000,00 (euro ottantatremila/00)**.

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico

ricevuto.

Vigevano, lì 18.04.2024

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

**Allegati:**

- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Visura Catastale C.U.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Copia scheda catastale,
- Copia atto di compravendita,
- Copia contratto di locazione,
- Documentazione contabile amministratore,
- Stralcio pratiche edilizie,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.