

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 210/2022 R.G.E.

Amco – Asset Management S.p.A. mandataria **Special Gardant S.p.A.**,
con sede in Roma
contro
XX XXXX XXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione Dott. RIZZI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

Beni in MIRADOLO TERME (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: Celibe.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca volontaria iscritta a Pavia il 02.02.2004 ai n.ri 1795/401,
 - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 29.11.2019 ai n.ri 20643/13562.
 - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 14.07.2022 ai n.ri 14515/9670.
- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo, in data 23.02.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dal Sig. Xx XXXX Xxxxxxx e dalla sua famiglia.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 - Stima € 160.000,00
 - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 24.000,00
 - Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 6.000,00
 - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 4.000,00
 - **PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 126.000,00**
- Criticità varie:
 - Necessità di aggiornamento urbanistico e catastale a seguito di difformità riscontrate.
 - Altezza interna P1° leggermente inferiore ai minimi di legge (si vedano punti specifici).

Beni in Miradolo Terme (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare semindipendente, ad uso residenziale, a due piani fuori terra più un piano seminterrato e sottotetto con porzione di giardino privato (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Miradolo Terme (PV), Via Giovanni Falcone ed alla sua Scorta n° 42; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: esternamente: veranda, terrazzo e giardino, internamente: soggiorno, vano scala, disimpegno, cucina e bagno,
- ▲ piano primo: disimpegno, due camere, bagno e due balconi,
- ▲ piano sottotetto: locale ad uso sgombero,
- ▲ piano seminterrato: box, disimpegno, cantina, lavanderia e ripostiglio-C.T..

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

- ▲ Foglio 2, mappale 401 sub. 3, categoria: A/7, classe: 1, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale totale: 138 mq, totale escluse aree scoperte: 132 mq, Via Giovanni Falcone ed alla sua scorta, piano: S1 – T – 1 – 2, rendita: € 386,05.
- ▲ Foglio 2, mappale 401 sub. 4, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 16 mq, superficie totale: 16 mq, Via Giovanni Falcone ed alla sua scorta, piano: S1, rendita: € 42,14.

Intestati a:

- ▲ Xx XXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 401, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 403, 405 e 406,

Ovest: mappale 405 e 406, Sud: mappale 409, Est: mappali 402 e 403.

Nell'atto di compravendita Notaio Stefano Sapuppo n° 3965/2690 di rep. del 27.01.2004, il Sig. Xx XXXX XXXXXXXX dichiarava di essere Celibe.

Dall'atto di compravendita si rileva come nella vendita siano comprese la proprietà del cortile e terrazza di cui al Mappale 401/1 (che è indicato come Bene Comune nell'elaborato planimetrico, con una indicazione non chiara su a chi sia comune) e le quote indivise di comproprietà del passaggio contraddistinto ai Mappali 401/2, 402/2, 403/2, 404/2 e 405/2 (BCNC).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di una unità immobiliare semindipendente a due piani fuori terra più un piano seminterrato ed un sottotetto con porzione di giardino, facenti parte di complesso residenziale sito in Miradolo Terme (PV), Via Giovanni Falcone e alla sua Scorta n° 42.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: esternamente: veranda, terrazzo e giardino, internamente: soggiorno, vano scala, disimpegno, cucina e bagno,
- ▲ disimpegno, due camere, bagno e due balconi,
- ▲ piano sottotetto: locale ad uso sgombero,
- ▲ piano seminterrato: box, disimpegno, cantina, lavanderia e ripostiglio – C.T..

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Giovanni Falcone e alla sua Scorta attraverso cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via quindi da androni pedonali e carrai costituenti i mappali 405 e 406 intestati ancora alla XXXXXXXXXXXXX Srl, nonché da spazi comuni di cui alle particelle 402/2, 403/2, 404/2, oltre alla 401/2.

L'immobile risulta essere stato edificato nel 1992 con Concessione Edilizia n° 25/92– P.T. n° 3000 del 16.04.1992 rilasciata dal Comune di Miradolo Terme in data 31.07.1992 (la planimetria catastale è datata 28.07.1994), e l'abitazione oggetto di esecuzione, successivamente, per quanto si è potuto apprendere, non è mai stata oggetto di interventi di manutenzione.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del comune di Miradolo Terme, nei pressi delle Terme di Miradolo. Il tessuto urbano è costituito da tipologie residenziali con villini e ville.

Principali collegamenti pubblici: Miradolo Terme è situata a circa 25 Km da Pavia e a circa 35 Km da Piacenza; il casello autostradale più vicino è quello di Castel San Giovanni (A21 – Torino Piacenza) che dista circa 13 Km. Miradolo è dotato di stazione ferroviaria sulla linea Pavia Cremona.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 23.02.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal Sig. Xx XXXX Xxxxxxx e dalla Sua famiglia).

Tutto l'immobile è apparso in condizioni di manutenzione e conservazione accettabili.

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 Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 27.03.2023 con i Repertori aggiornati al 24.03.2023. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) 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 reperibile dai pubblici registri,

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna reperibile dai pubblici registri,

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: come da Atto di Compravendita: Convenzione di Lottizzazione Atto Notar Marchetti Marco del 10.12.1987 NN 6658/895 rep.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna reperibile dai pubblici registri.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta all'ufficio di Pavia il 02.02.2004 ai n.ri 1795/401 a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A., contro Xx XXXX Xxxxxxx, Atto Notaio Stefano Sapuppo n° 3966/2691 di rep. del 27.01.2004, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per complessivi € 225.000,00 (capitale € 150.000,00).

4.2.2. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 29.11.2019 ai n.ri 20643/13562, n° 7486 di rep. del 04.11.2019 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA e contro Xx XXXX Xxxxxxx, per la quota di 1/1. Beni pignorati: mappale 401 sub.3 e 4.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 14.07.2022 ai n.ri 14515/9670, n° 3161 di rep. del 20.06.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A., con sede in Napoli e contro Xx XXXX Xxxxxxx, per la quota di 1/1. Beni pignorati: mappale 401 sub.3 e 4.

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

L'edificio ove è sito l'immobile è stato edificato negli anni 1992 – 1994 e l'unità pignorata non è mai stata oggetto di successivi interventi di manutenzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, corrispondente in massima parte anche alla planimetria catastale e lo stato di progetto si rilevano alcune difformità. In primo luogo, a piano terra, a livello progettuale non sono presenti né il terrazzo verso la pubblica via, né il balconcino con scala sul giardino privato sul retro. Pure il disimpegno ed il bagno hanno sagome leggermente diverse. A piano primo il disimpegno occupa parte della camera matrimoniale che risulta più piccola. Ciò consente l'accesso ad una scala che porta al piano sottotetto, non indicato in

progetto. A piano interrato, a livello progettuale, non è rappresentato il sottoscala che funge da ripostiglio e CT ed il box ha maggior profondità a scapito della cantina.

Lo scrivente ritiene che le modifiche rilevate siano state realizzate all'epoca della costruzione, atteso che la scheda è del giugno 1994 e che è stata redatta dallo stesso tecnico del progetto.

Per le opere interne, considerato che il sottotetto non ha comunque caratteristiche tali da essere considerato abitabile, ma ha solo un accesso, si ritiene possibile, salvo verifica con l'Ufficio Tecnico Comunale, una sanatoria onerosa. Per le modifiche esterne, nel caso in cui non fosse possibile la sanatoria, si dovrà optare per la restituzione in pristino, con la demolizione del balconcino sul retro e l'inibizione all'accesso alla terrazza, non potendosi ipotizzare, per problemi strutturali, la sua demolizione.

I costi minimi per le sanatorie e gli interventi saranno inseriti nel capitolo relativo alla stima.

Si segnala come l'altezza del piano primo sia leggermente inferiore al minimo di legge pari a 2,70 m. Sul mancato rispetto del valore minimo sussistono sia posizioni che ammettono una tolleranza sia posizioni che lo indicano come inderogabile. Lo scrivente ritiene opportuno darne segnalazione, per completezza espositiva.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Non si segnalano difformità tra le planimetrie catastali depositate in data 28.07.1994 ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo, salvo la maggior profondità del box a scapito della cantina. Una volta sanate le difformità a livello edilizio o compiute le restituzioni in pristino, si dovrà procedere a nuovo accatastamento con procedura DOCFA.

I costi minimi per tali attività saranno inseriti nel capitolo relativo alla stima.

Si segnala la dubbia definizione di bene comune per il mappale 401/1 (Bene Comune non censibile – cortile).

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: *nessuna reperita dallo scrivente*, la proprietà ha segnalato l'assenza di condominio.

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 Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 27.03.2023 con i Repertori aggiornati al 24.03.2023. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) 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 27.01.2004: Xx XXXX Xxxxxxx nato a Xxxxxxx il XX.XX.XX, a seguito di atto di compravendita Notaio Sapuppo Stefano n° 3965/2690 di rep. del 27.01.2004 e trascritto a Pavia il 02.02.2004 ai n.ri 1794/1115, contro ZZZZZZZZZZ, per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni e QQQQQQQQQQ, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

Dal 14.11.1994 al 02.02.2004: ZZZZZZZZZZ, per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni e QQQQQQQQQQQQ, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni, a seguito di atto di compravendita Notaio Reschina Antonio n° 18627/3417 di rep. del 14.11.1994 e trascritto a Pavia il 13.12.1994 ai n.ri 14089/9611, contro XXXXXXXXXXXXs.r.l., con sede in Milano, per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile risulta essere stato

edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Concessione Edilizia n° 25/92 – P.T. n° 3000 del 16.04.1992 rilasciata in data 29.07.1995, intestata a XXXXXXXXXXXXXS.r.l. per “Costruzione di villette a schiera, Lotto n° 8 lottizzazione Terme di Miradolo”.

La planimetria catastale risulta essere datata 28.07.1994.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Miradolo Terme, l'immobile di Via Giovanni Falcone ed alla sua scorta n° 42 è inserito nel negli Ambiti del tessuto consolidato ed in particolare negli ambiti residenziali (B), zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A

Unità immobiliare semindipendente, ad uso residenziale, a due piani fuori terra più un piano seminterrato e sottotetto con porzione di giardino privato (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Miradolo Terme (PV), Via Giovanni Falcone ed alla sua Scorta n° 42; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- △ piano rialzato: esternamente: veranda, terrazzo e giardino, internamente: soggiorno, vano scala, disimpegno, cucina e bagno,
- △ piano primo: disimpegno, due camere, bagno e due balconi,
- △ piano sottotetto: locale ad uso sgombero,
- △ piano seminterrato: box, disimpegno, cantina, lavanderia e ripostiglio-C.T..

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

- △ Foglio 2, mappale 401 sub. 3, categoria: A/7, classe: 1, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale totale: 138 mq, totale escluse aree scoperte: 132 mq, Via Giovanni Falcone ed alla sua scorta, piano: S1 – T – 1 – 2, rendita: € 386,05.
- △ Foglio 2, mappale 401 sub. 4, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 16 mq, superficie

totale: 16 mq, Via Giovanni Falcone ed alla sua scorta, piano: S1, rendita: € 42,14.

Intestati a:

▲ Xx XXXX Xxxxxxx nato a Xxxxxxx il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 401, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 403, 405 e 406, Ovest: mappale 405 e 406, Sud: mappale 409, Est: mappali 402 e 403.

Nell'atto di compravendita Notaio Stefano Sapuppo n° 3965/2690 di rep. del 27.01.2004, il Sig. Xx XXXX Xxxxxxx dichiarava di essere Celibe.

Dall'atto di compravendita si rileva come nella vendita siano comprese la proprietà del cortile e terrazza di cui al Mappale 401/1 (che è indicato come Bene Comune nell'elaborato planimetrico, con una indicazione non chiara su a chi sia comune) e le quote indivise di comproprietà del passaggio contraddistinto ai Mappali 401/2, 402/2, 403/2, 404/2 e 405/2 (BCNC).

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO RIALZATO			
Terrazzo - Veranda	43,94		Accettabili
Soggiorno	18,72	Nord	Accettabili
Vano scala e disimpegno	7,61		Accettabili
Cucina	10,05	Sud	Accettabili
Bagno	4,69	Sud	Accettabili
Balcone – vano scala est.	2,85		Accettabili
Giardino	35,03		Modeste
PIANO PRIMO			
Disimpegno	6,39		Accettabili

Camera A	13,26	Sud	Accettabili
Balcone A	2,78		Accettabili
Camera B	11,00	Nord	Accettabili
Balcone B	3,00		Accettabili
Bagno	5,71	Sud	Accettabili
PIANO SOTTOTETTO			
Locale	38,75		Modeste
PIANO SEMINTERRATO			
Box	16,44		Accettabili
Disimpegno	3,89		Accettabili
Cantina	10,77	Sud	Accettabili
Lavanderia	2,72		Accettabili
Ripostiglio	6,95		Accettabili

Altezza interna locali piano terra: h 2,70 m, altezza interna locali piano primo: h 2,69 m,
 altezza interna media sottotetto: h 1,60 m, altezza interna locali piano seminterrato: h 2,50 m.

Superficie Lorda complessiva P. Rialzato – P.1° (abitazione): **mq 101,80**

Superficie Lorda complessiva Piano Seminterrato: **mq 50,90**

Superficie Lorda complessiva Piano Sottotetto: **mq 50,90**

Superficie Calpestabile P. Rialzato – P.1°: **mq 77,43**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 140,00**

(piano Seminterrato al 50 %, balconi, terrazzo al 25%, piano sottotetto non computato)

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricato abitativo

Caratteristiche Strutturali

- Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in tegole di cls, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, gronda in c.a., in normali condizioni.
- Fondazioni:* non visibili.
- Scale:* interna di collegamento con gradini rivestiti in serizzo e corrimano in legno, in normali condizioni.
- Solai:* solai con struttura mista, in normali condizioni, per quanto visibile.
- Strutture verticali:* struttura mista in laterizio e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

- Infissi esterni:* finestre in legno con ante a battente e vetro camera, con gelosie in legno e zanzariere, in condizioni modeste, soprattutto le gelosie.
- Infissi interni:* porta d'ingresso in legno blindata e porte interne in legno e vetro per il piano rialzato, in legno stoppe per il piano primo, in condizioni accettabili.
- Pareti esterne:* pareti intonacate al civile di colore bianco, in condizioni accettabili.
- Pavim. interna:* i pavimenti sono tutti in ceramica, in normali condizioni.
- Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina, in normali condizioni.
- Plafoni e pareti:* intonaco a civile, tinteggiato, in normali condizioni.
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
- Balconi:* balcone piano rialzato con scala di accesso in serizzo, parapetto in

ferro, pavimento in gres, refilato in serizzo, terrazzo e balconi piano primo con parapetto in muratura e copertina in serizzo, pavimento in gres, il tutto in normali condizioni.

Piano Seminterrato: box con basculante in lamiera verniciata e porta tagliafuoco in metallo, finestre in ferro con ante a battente, vetro semplice e grata, pavimenti in ceramica, porte interne in legno stoppe, pareti intonacate al civile, il tutto in modeste condizioni.

Piano Sottotetto: al rustico, pareti con mattoni a vista, pavimenti assenti, in modeste condizioni.

Caratteristiche Impianti

Citofonico: di fianco al cancello pedonale d'ingresso.

Elettrico: abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V - in normale stato, impianto di non recente realizzazione. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavello, bidet, vaso e piatto doccia per il bagno a piano rialzato, lavello, vaso, bidet e vasca da bagno per il bagno a piano primo, il tutto in condizioni accettabili. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

Termico: autonomo, con radiatori in ghisa - *alimentazione:* metano - *rete di distribuzione gas:* tubazioni in acciaio - *apparecchi diffusori:* radiatori in ghisa, il tutto in modesto stato. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

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 Miradolo Terme. Osservatori del mercato immobiliare.

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

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Villa	140,00			€ 160.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 160.000,00** (euro centosessantamila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 160.000,00** (euro centosessantamila/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: **€ 24.000,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti: **€ 6.000,00**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

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:	€ 4.000,00
L'importo di € 10.000,00 (€ 6.000 + 4.000) individua sia eventuali oneri e costi minimi per attività di sanatoria, sia per remissioni in pristino, considerando anche la decurtazione del 15%.	
Totale spese e decurtazioni:	€ 34.000,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 126.000,00 (euro centoventiseimila/00)**.

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

Vigevano, lì 31.03.2023

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

Allegati:

- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Visura Catastale C.F.,
- Visure catastali C.T.
- Stralcio mappa C.T.,
- Elaborato Planimetrico,
- Copia schede catastali,
- Copia atto di compravendita,

- Stralcio Pratica Edilizia,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.