

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 464/2023 R.G.E.**

**MAUI SPV SRL E PER ESSA  
BAYVIEW ITALIA 106 SPA**

(Avv. Roberto Calabresi)

CONTRO

..... e .....

**LOTTO UNICO**

**Appartamento al piano rialzato  
con cantina al piano seminterrato**

**Comune di Sannazzaro De' Burgondi (PV), via Roma 48**

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Francesco ROCCA*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

---

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
  - Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: alla stipula del rogito gli esecutati sono coniugati secondo la legge Marocchina e proprietari di 1/2 ciascuno.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 16/07/2007 ai n.ri 9594/2456
  - Trascrizione (pignoramento) del 02/05/2017 ai n.ri 3722/2563.
  - Trascrizione (pignoramento) del 30/01/2024 ai n.ri 765/607.
- Stato di possesso del bene:
  - libero al momento del sopralluogo in data 13/04/2024.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€	62.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€	9.300,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/catastale:	€	5.000,00
- <b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	€	<b>47.700,00</b>
- Criticità varie: necessita di adeguamento urbanistico-catastale.

**Beni in SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)**

**LOTTO UNICO**

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

**APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - QUOTA DI 1/1 prop. .... e .....**

parte dell'edificio condominiale residenziale denominato "Palazzina Fortuna", in Sannazzaro de' Burgondi (PV), Via Roma n. 48.

Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 85,00 (esclusi balcone e cantina).

L'appartamento, ubicato al piano rialzato di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra oltre seminterrato, è distribuito con ingresso/soggiorno, cucina con balcone, disimpegno, bagno, cameretta e camera matrimoniale. La cantina di pertinenza, accessibile da corridoio e scala comune, è ubicata al piano seminterrato dello stabile.

Il condominio è sprovvisto di ascensore.

Competono all'immobile descritto quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni dell'edificio a cui appartengono.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **SANNAZZARO DE' BURGONDI** come segue:

- **Foglio 28 mapp. 2957 sub. 4**, P.T-S1, Via Roma n. 48, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. catastale totale mq. 85, RC€ 148,74.

Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- ..... nato in ..... il .....,  
C.F. ...., proprietà per 1/2.
- ..... nata in ..... il .....

C.F. ...., proprietà per 1/2.

Coerenze in contorno:

- *Appartamento:* cortile; vano scala comune; via Roma; via Peschiera; cortile.
- *Cantina:* cantina di terzi; corridoio comune; cantina di terzi; terrapieno.

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Storia Catastale:

- La particella a Catasto Fabbricati al **Foglio 28 mapp. 2957 sub. 4** è stata costituita dalla soppressione della particella al **Foglio 28 mapp. 860 sub. 4** oggetto di Variazione del 27/09/2007 Pratica n. PV0379688 in atti dal 27/09/2007 – Bonifica Identificativo Catastale (n. 37036.1/2007) Variazione di Classamento (n. 17396.1/2008).
- La particella a Catasto Fabbricati al **Foglio 28 mapp. 860 sub. 4** è stata oggetto di Variazione nel Classamento del 02/10/20023 Pratica n. 253989 in atti dal 02/10/2003 Variazione di Classamento (n. 23939.1/2003) e deriva da Frazionamento e Fusione del 11/05/1994 Pratica n. 253986 in atti dal 02/10/2003 – Frazionamento e Fusione (n. 274.1/1994) con cui sono state soppresse le originarie particelle al **Foglio 28 mapp. 860 sub. 1 e Foglio 28 mapp. 860 sub. 3**.

L'immobile non ha subito ulteriori variazioni se non di toponomastica e/o inserimento dati di superficie.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data **13/04/2024** l'immobile oggetto di perizia, appartamento al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, risultava LIBERO.

L'accesso è avvenuto alla presenza della comproprietaria esecutata che ha verbalmente comunicato che, in caso di vendita, asporterà la caldaietta e il climatizzatore (unità esterna + split).

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data **14 marzo 2024** con i Repertori aggiornati al **13/03/2024**.

#### 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.

##### 3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 16/07/2007 ai n.ri 9594/2456, per complessivi Euro 120.000,00 (capitale Euro 80.000,00 – durata anni 26), a favore di **BANCA PER LA CASA S.P.A.** con sede in Milano (MI) e domicilio ipotecario eletto in Milano, via Tortona 33 – C.F. 13263030150, in forza di atto di mutuo fondiario del 20.06.2007 n. 121122/40622 di rep. Notaio Antonio Trotta sede Vigevano, a carico di ..... nato in ..... C.F. ...., proprietà per 1/2, e ..... nata in ..... C.F. ...., proprietà per 1/2. L'ipoteca grava sui beni in oggetto all'epoca descritti con i precedenti identificativi catastali (fg 28 mapp. 860 sub. 4).

##### 3.2.2 *Trascrizioni:*

- **Pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano il 02/05/2017 ai n.ri 3722/2563 in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 04/04/2017 al n. 2922/2017, a favore di **UNICREDIT SPA** con sede in Roma, C.F. 00348170101 contro ..... e ..... Il Pignoramento grava sui beni in oggetto.

- **Pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano il 30/01/2024 ai n.ri 765/607 in forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 15/01/2024 al n. 8058, a favore di **MAUI SPV S.R.L.**, con sede in Conegliano (TV), C.F. 05254070260 (richiedente MAUI SPV SRL via V. Alfieri, 1 – Conegliano), contro ..... e ..... Il Pignoramento grava sui beni in oggetto.

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

Si segnala che trattasi di fabbricato residenziale con sole tre unità abitative per cui non è stato nominato amministratore di condominio e non è stato quindi possibile reperire la documentazione contabile relativa alle spese dello stabile e i millesimi di proprietà dell'appartamento; non è stato pertanto possibile determinare:

- importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione;
- spese condominiali appartamento;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia.

*Cause in corso:* nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

#### Servitù e patti speciali:

Nel titolo di provenienza del 20.06.2007 (rep. 121121/40621 notaio Trotta) viene precisato che *“il cortile confinante con la palazzina di cui il bene in oggetto fa parte è di esclusiva proprietà della parte venditrice e pertanto non potrà vantare alcun diritto sul medesimo.*

*La parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza dell'esistenza della servitù attiva di fossa biologica a favore della proprietà in oggetto e a carico del cortile di proprietà della società venditrice sopra citato. Nel caso di manutenzione delle relative condutture la parte acquirente potrà accedere al detto cortile.*

*La parte venditrice, sul cortile di sua esclusiva proprietà in lato ovest della palazzina, potrà*

*allestire una nuova uscita sulla via Peschiera per il transito degli automezzi a servizio degli edifici di sua proprietà situati a nord della palazzina con transito in fregio alla medesima.*

*La porticina in ferro che immette nel citato cortile di proprietà della parte venditrice è ad uso esclusivo della medesima e non potrà essere utilizzata dalla parte acquirente.*

*Qualora la parte venditrice desiderasse chiudere con muratura detta porticina lo farà a proprie spese. In tale eventualità la parte venditrice potrà sostituire la porticina con un'apertura che permetta la circolazione dell'aria ed il passaggio della luce per il piano seminterrato delle cantine”.*

## **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei RR.II. dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà a tutto il **13 marzo 2024**.

- Per titoli anteriori al ventennio l'immobile risultava di proprietà ..... con ..... – per atto del 26.07.1972 n. 27837/2905 di rep. notaio Mario Pollani registrato a Mede e trascritto a Vigevano il 28.08.1972 ai n.ri 4801/3941.

- Con atto a rogito notaio Gian Rocco Mantica del 17.06.1993 rep. 28474/8239, trascritto a Vigevano il 04.11.1993 ai n.ri 7156/5112, la società ..... si è trasformata in .....

- Con atto a rogito notaio Gian Rocco Mantica del 30.05.1995 rep. 31505/8950, trascritto a

Vigevano il 29.06.1995 ai n.ri 3988/3125, la società ..... si  
è trasformata in .....

- Con atto a rogito notaio Lorenzo Redeghieri Baroni il 15.05.2007 rep. 270, regolarmente  
registrato e trascritto a Vigevano il 15.06.2007 ai n.ri 7968/4728, la società .....  
..... si è trasformata in .....

- Con **atto di compravendita** a rogito notaio Antonio Trotta in data 20.06.2007 rep.  
121121/40621, registrato a Vigevano il 13.07.2007 n. 3173 serie 1T e trascritto a Vigevano  
il 16.07.2007 ai n.ri 9593/5751, la società “.....  
.....” vende a ..... nato a .....  
....., C.F. ...., proprietà per 1/2, e .....  
..... nata a ....., C.F. ...., l'unità  
immobiliare in oggetto, all'epoca descritta con i precedenti identificativi catastali: N.C.E.U  
Comune di Sannazzaro de' Burgondi, fg. 28 mapp. 860 sub. 4.

Alla stipula del rogito gli esegutati sono coniugati secondo la legge Marocchina e proprietari  
di 1/2 ciascuno.

## **- 7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI**

### *7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:*

Con riferimento al **P.G.T. vigente** del Comune di Sannazzaro de' Burgondi [stralcio in  
allegati] la palazzina risulta inserita nelle “Zone residenziali consolidate - Tessuto storico”,  
regolamentate dall'art. 45 e seguenti delle NTA del Piano delle Regole.

Il PGT identifica negli elaborati analitici e di progetto con apposita perimetrazione l'ambito  
del tessuto storico, che presenta valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da  
tutelare. In esso si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico  
esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore

utilizzazione del patrimonio stesso.

*7.2. Pratiche edilizie e amministrative:*

Il fabbricato, correttamente inserito in mappa e negli elaborati grafici del PGT del Comune di Sannazzaro de' Burgondi, è stato costruito ante 1° settembre 1967 e ampliato in base al seguente provvedimento [All. 9 - Pratica edilizia e abitabilità]:

- Licenza Edilizia prot. n. 6146 – P.E. n. 82/121 rilasciata in data 11.09.1972 - per “Sovralzo di un piano – Modifiche interne – Ampliamento di fabbricato – Allacciamento alla fognatura comunale”.

Certificato di Abitabilità, a seguito di verbale di ispezione sanitario positivo, rilasciato in data 14/05/1975 – Pratica Edile n. 82/1972.

7.3. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale:

Nel sopralluogo in data **13 aprile 2024** si è accertata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i progetti depositati, ad eccezione di quanto segue:

- mancata formazione del balcone in camera e contestuale formazione del balcone in cucina;
- demolizione tavolato interno di divisione tra ingresso e soggiorno;
- semplificazione rappresentazione grafica ad angolo retto anziché con l'effettiva angolazione tra via Roma e via Peschiera;
- semplificazione rappresentazione grafica ad angolo retto dell'ingresso anziché con l'effettiva angolazione tra il pianerottolo e il disimpegno d'ingresso.

Con riferimento alla scheda catastale depositata si rilevano le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- mancata indicazione del balcone in cucina;
- mancata indicazione della finestra lato ovest nel soggiorno;

- semplificazione rappresentazione grafica ad angolo retto anziché con l'effettiva angolazione tra via Roma e via Peschiera;

Le rilevate difformità urbanistico/catastali andranno regolarizzate con pratica a sanatoria e successivo riaccatastamento, un costo minimo presunto e detratto dai conteggi finali, di complessivi **Euro 5.000,00**.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

### 8.1 Caratteristiche della zona:

il fabbricato s'inserisce in una zona a ridosso del centro storico del Comune di Sannazzaro de' Burgondi; dista circa 1.000 mt dalla stazione ferroviaria e circa 300 mt dagli uffici comunali, ubicati nel centro cittadino, ove sono concentrati i principali servizi pubblici e gli esercizi commerciali; il tessuto urbano è costituito da edilizia residenziale con prevalenza di case plurifamiliari d'impianto novecentesco; il traffico non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi in strada è scarsa.

La via Roma è ben posizionata sia rispetto al centro sia rispetto alle principali direttrici esterne di collegamento. La zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognaria).

### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Sannazzaro de' Burgondi è un comune della bassa Lomellina di 5.112 abitanti ISTAT 01.01.2024), ai margini del terrazzo che domina la valle alluvionale del Po, presso la riva sinistra del fiume e vicino alla sua confluenza con il torrente Agogna. Caratterizzato dalla presenza di un'importante raffineria, è sufficientemente collegato con i principali centri limitrofi da servizio pubblico di autobus e dalla linea ferroviaria Pavia-Milano. Dista Km. 29 da Vigevano, Km. 18 da Voghera e Km. 24 da Pavia, capoluogo di Provincia; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Groppello Cairoli (A7 - Mi-Ge) Km. 15; Casei Gerola (A7 - Mi-Ge) Km. 11; Voghera (A21 - Torino-Piacenza-Brescia) Km. 15.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di appartamento di civile abitazione con cantina, senza box e senza posto auto di proprietà, inserito in un fabbricato di tre piani fuori terra oltre seminterrato, denominato "Palazzina Fortuna", con accesso al vano scala condominiale in via Roma n. 48.

L'edificio ha assunto l'attuale conformazione tipologica nella prima metà degli anni 70, a seguito di ampliamento e sopraelevazione di vecchia casa di civile abitazione esistente.

L'appartamento, con superficie lorda di circa mq. 85, è ubicato al piano rialzato, con affaccio sui lati est e ovest, ed è distribuito con ingresso/soggiorno, cucina con balcone, disimpegno, bagno, cameretta e camera matrimoniale. La cantina di pertinenza, accessibile da corridoio e scala comune, è ubicata al piano seminterrato dello stabile. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'accesso alla palazzina avviene esclusivamente dal portoncino pedonale in fregio a via Roma n. 48 e si ribadisce che il cortile interno è di proprietà di terzi.

I locali, che non hanno subito nel corso degli anni particolari interventi manutentivi, mostrano un modesto livello di finiture, manutenzione e impianti, con la necessità di interventi manutentivi di sostituzione e/o aggiornamento delle componenti impiantistico/edilizie, considerato altresì che il fabbricato stesso è stato realizzato con tipologie, metodologie e materiali non più attuali e decisamente carenti a livello di prestazioni energetiche.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.R.	ingresso/soggiorno	23,20	ovest - est	sufficiente
P.R.	cucina	6,70	ovest	sufficiente
P.R.	disimpegno	3,30	interno	sufficiente
P.R.	cameretta	11,20	est	sufficiente
P.R.	bagno	6,70	ovest	sufficiente
P.R.	camera matrimoniale	17,50	ovest	sufficiente

- Altezza locali: cm. 310 appartamento – cm. 216 cantina (catastale 220)
- ✓ Superficie netta calpestabile appartamento: **mq. 68,60**
- ✓ Superficie balcone, circa: **mq. 5,40**
- ✓ Superficie netta cantina, circa: **mq. 7,00**
- ✓ Superficie lorda appartamento, circa: **mq. 85,00**
- ❖ **Superficie Commerciale Complessiva: mq. 89,00**

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

Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare il balcone nella misura del 30% e la superficie lorda della cantina nella misura del 25% arrotondato.

**ACCESSORI E PERTINENZE** (catastalmente distinti):

- nessuno.

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 13.04.2024**

- **Caratteristiche del Fabbricato**

*Copertura:* a falde inclinate con manto in tegole e frontalini in cemento – stato di manutenzione non verificabile.

*Fondazioni:* non verificabili.

*Solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls.

<i>Strutture verticali:</i>	in c.a. con tamponamenti in doppio tavolato/murature portanti – sufficientemente integre compatibilmente con la vetustà del fabbricato.
<i>Pareti esterne:</i>	intonacate e tinteggiate – pessimo stato di conservazione e manutenzione.
<i>Ingresso Comune:</i>	scaletta in muratura (quattro alzate) di collegamento tra il piano strada e l’andito d’ingresso del vano scala condominiale, protetto da portoncino in alluminio con specchiature a vetri. Pulsantiera citofonica sul muro a lato della scala esterna.
<i>Scala condominiale:</i>	sufficientemente dimensionata, pedata ealzata in pietra naturale, corrimano in legno, pianerottoli con piastrelle in ceramica.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Cortile:</i>	assente.
<i>Rete fognaria:</i>	allacciamento alla fognatura comunale.

- **Componenti Edilizie alloggio**

<i>Ingresso:</i>	portoncino in legno.
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno verniciato, con vetri semplici, protetti da avvolgibili in pvc - scarsi.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in pietra naturale.
<i>Porte interne:</i>	a battente, con struttura in legno verniciato e specchiature in vetro stampato, complete di maniglia e ferramenta – sufficienti.
<i>Pavimenti interni:</i>	ceramica cm. 20x20 (cm 33x33 in cucina) - pessimo stato di manutenzione e conservazione – diverse rotture e/o mancanze.
<i>Rivestimenti interni:</i>	ceramica cm 20x20 h cm. 180 quattro lati in cucina; ceramica cm. 15x15 h. cm. 180 in bagno – pessimo stato di manutenzione e

conservazione.

*Balcone:* balcone di circa mq. 5,40 con affaccio sul cortile di terzi; pavimento con piastrelle in ceramica cm. 33x33; ringhiera in metallo a disegno semplice – scarsa manutenzione - buona fruibilità - balcone non rilevabile nel progetto depositato e non inserito nella scheda catastale (si segnala che i corrispondenti balconi dei piani 1° e 2° sono graficamente indicati nelle corrispondenti schede catastali).

*Plafoni:* intonacati e tinteggiati – scarso stato di manutenzione.

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, rasati e tinteggiati – ampie porzioni ammalorate.

- **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* pulsantiera esterna e apparecchio ricevente all'ingresso – funzionamento non verificabile.

*Elettrico:* impianto interno sottotraccia con prese e punti luce in numero sufficiente - *tensione di rete:* 220 V; *impianto tv:* ..... - funzionamento e certificazioni non verificabili.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* predisposizione lavello in cucina; *bagno* con lavabo, sanitari, vasca e attacco lavatrice – funzionamento e certificazioni non verificabili.

*Telefonico:* .....

*Termico:* autonomo con caldaietta esterna e radiatori in ghisa a colonna (termoarredo in bagno) - *alimentazione:* gas metano - *acqua calda:* dall'impianto - funzionamento e certificazioni non

verificabili.

- **Accessori**

*Cantina:* vano al piano seminterrato accessibile da scala e corridoio comune; pavimento in battuto di cemento, muri intonacati al rustico e tinteggiati; plafone grezzo tinto; portoncino di accesso in lamiera; presa + punto luce – accessorio di discreta fruibilità attualmente in scarso stato di manutenzione e conservazione.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1. Criteri di stima**

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

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 per mq. di superficie commerciale riportato dall’Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell’Istituto Vendite Giudiziarie.

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: Vigevano.

Ufficio Tecnico di: Sannazzaro de’ Burgondi -PV-.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio

(OMI 2\_2023).

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

### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Appartamento al P. R. con cantina al P.S1 (fg. 28 mapp. 2957 sub. 4)	mq. 89,00	a corpo	compresi	<b>EURO 62.000,00</b>

Valore complessivo del Lotto: **€ 62.000,00** (Euro sessantaduemila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 62.000,00** (Euro sessantaduemila/00)

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**Riduzione del valore del 15%**, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura non rilevati, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta: **€ 9.300,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **nessuna**

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: **€ 5.000,00**

### **9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€ 47.700,00**

\*\*\*\*\*

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.

Vigevano, 7 giugno 2024

il C.T.U.

*Dott. Arch. Roberto Barrese*

**ALLEGATI:**

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO
3. Ispezione ipotecaria
4. Titolo di provenienza
5. Estratto di Mappa
6. Visura storica
7. Scheda catastale
8. OMI 2\_2023
9. Pratica Edilizia e abitabilità
10. Stralcio di P.G.T. con N.A.