
TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 90/2023



CONTRO

DEBITORE

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: *Arch. GIOVANNI RENZI*



CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO IMMOBILE IN CHIGNOLO PO (PV)

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esecutata è proprietaria della quota di 1/12 del diritto di piena proprietà.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen./part. 18098/2897 in data 05.12.2012 a favore di [REDACTED] a carico di **DEBITORE**, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 600.000,00 (capitale euro 300.000,00) contratto per un mutuo fondiario da estinguersi in 12 anni.

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen./part. 2954/488 in data 01.03.2016 a favore di [REDACTED] a carico di **DEBITORE**, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 787.500,00 (capitale euro 350.000,00) contratto per un mutuo fondiario da estinguersi in 20 anni.

Iscrizione (ipoteca giudiziale) ai nn. gen./part. 434/74 in data 18.01.2022 a favore di [REDACTED] a carico di **DEBITORE**, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 70.000,00 (capitale euro 54.813,95), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia il 10.12.2021 rep. N. 4577

Trascrizione - Pignoramento. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria [REDACTED] a carico di **DEBITORE**, relativamente all'unità negoziale n. 1 composta da fabbricati al fg. 3 del comune di Chignolo Po (PV) sez. A mapp. 881 sub 1, e sub. 2 e mapp. 882, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 18.03.2023 n. di repertorio 1154, a garanzia di un credito residuo di € 383.795,39, oltre le successive occorrente tutte;

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultano occupati dalla società AFFITTUARIA, con contratto d'affitto di ramo d'azienda regolarmente registrato a Pavia il 22.07.2022 n. 13025 serie IT e protocollato presso la CCIAA di Camera di Commercio di Pavia il 22.07.2022 al n. 27650/2022 e dalla società AFFITTUARIA, con contratto d'affitto di ramo d'azienda regolarmente registrato a Pavia il 22.07.2022 n. 13029 serie IT e protocollato presso la CCIAA di Camera di Commercio di Pavia il 22.07.2022 al n. 27665/2022

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valutazione delle superfici e valore senza copertura in ETERNIT

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero): €. 570.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero): €. 570.000,00



Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero): €. 570.000,00

Valutazione delle superfici e valore con copertura in ETERNIT

Valore in caso di regolarizzazione COPERTURA IN AMIANTO, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero): €. 570.000,00

Valore in caso di regolarizzazione COPERTURA IN AMIANTO a carico della procedura (immobile libero): €. 570.000,00

Valore in caso di regolarizzazione COPERTURA IN AMIANTO, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero): €. 398.000,00

INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione dell'immobile di € 670.000,00 un abbattimento pari al 15% per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un ulteriore abbattimento di € 170.000,00, solo nel caso in cui sia verificata la presenza di eternit su parte della copertura ed un ulteriore decurtazione di € 2.000,00 per costi tecnici necessari per pratiche sostituzione eternit.

CRITICITA' VARIE

Parte del capannone dovrebbe avere la copertura con lastre in cui è presente l'amianto. Si è dunque proceduto a stimare anche l'eventuale rimozione della copertura in amianto e sua sostituzione.



Il sottoscritto Arch. Giovanni Renzi, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al numero [REDACTED] iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero [REDACTED] e iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. [REDACTED] ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. dott. [REDACTED] nella causa – RGE 90/2023 - [REDACTED] contro DEBITORE, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 27.06.2023 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 29.08.2023 alla [REDACTED] mio collaboratore di studio – e dei titolari della ditta proprietaria dei beni oggetto di questa esecuzione.

Beni in CHIGNOLO PO (PV) Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobili ad uso produttivo (1/1) in Comune di Chignolo Po (PV) - Via Casottina snc – formato (su un unico livello – piano terra) da cortile di ingresso, due locali ufficio, un locale sala riunioni e due ampi capannoni comunicanti: Il tutto per una superficie commerciale di mq. 1.969,09 circa su un lotto di terreno di circa 8.283,84 mq. E' presente infatti un'area a cortile e un'altra su cui grava un vincolo boschivo entrambe posizionate alle spalle dei capannoni. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

Comune di Chignolo Po – intestati a:

DEBITORE, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

e contraddistinto come:

Sez. Urbana A, Foglio 3, particella 881, sub 3, Via Casottina snc, piano T, categoria D/7, RC €. 7.043,46.

Sez. Urbana A, Foglio 3, particella 882, Via Casottina snc, piano T, categoria F/1, cons. 5275 mq.

Allegato : visure catastali

Coerenze a corpo:

del mapp. 881 sub 3

Nord: strada provinciale 32 e mapp. 173; Est: mapp 883 altra proprietà; Sud: mapp. 882 stessa proprietà; Ovest: mapp.li 621, 620, 671, altra proprietà;

del mapp. 882

Nord: mapp. 881 sub 3; Est: mapp 883; Sud: strada vicinale; Ovest: mapp.li 447, 625, 623 e 621 altra proprietà.

STORIA CATASTALE

Il mapp. 881 sub 3 è stato originato per fusione del 29.6.2018 pratica n PV0053257 in atti dal 02.07.2018 (n. 14346.1/2018) con soppressione dei subb. 1 e 2 stesso mappale.

Il mapp. 882 è stato originato per VARIAZIONE del 11.07.2003 pratica n. 210620 in atti dal 11.07.2003 VAR. P.E. 482-DIV. (n. 20880.1/2003). L'immobile predecessore era individuato alla particella 482.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso produttivo sita nel comune di Chignolo Po in Via Casottina snc, situati in posizione periferica rispetto all'agglomerato urbano.

La struttura è stata in parte recentemente ristrutturata (2014) ma **presenta quasi sicuramente ancora una copertura in eternit** in uno dei due corpi di fabbrica (quello occupato con contratto d'affitto di ramo d'azienda alla [REDACTED] e dunque necessita di opere di sanificazione o rimozione della suddetta copertura. I locali presentano un livello di finitura e di manutenzione normali.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto.

Caratteristiche zona: il comune di Chignolo Po (4.015 abitanti) è situato nella parte sud orientale della provincia di Pavia, situato sulla sponda sinistra del Po a ridosso delle province di Lodi e Piacenza. E' situato a 27 km ca. di distanza dal capoluogo, 20 km da Lodi 32 km da Piacenza. L'economia è principalmente agricola.



Principali collegamenti pubblici (Km): Chignolo Po è sulla linea ferroviaria Pavia – Cremona ed è dotato di stazione propria. E' altresì raggiungibile tramite Autostrada (A21 Torino-Piacenza-Brescia) uscendo al casello di Castel San Giovanni (PC). Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, è servito dalle autolinee [REDACTED]

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultano occupati dalla società AFFITTUARIA, con contratto d'affitto di ramo d'azienda regolarmente registrato a Pavia il 22.07.2022 n. 13025 serie IT e protocollato presso la CCIAA di Camera di Commercio di Pavia il 22.07.2022 al n. 27650/2022 e dalla società AFFITTUARIA, con contratto d'affitto di ramo d'azienda regolarmente registrato a Pavia il 22.07.2022 n. 13029 serie IT e protocollato presso la CCIAA di Camera di Commercio di Pavia il 22.07.2022 al n. 27665/2022

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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: *Convenzione privata tra la società proprietaria dei beni eseguiti di cui ai mapp.li 881 e 882 e la società [REDACTED] proprietaria del confinante mapp.883. Tramite la convenzione le parti pattuiscono un temporaneo spostamento della linea di confine concedendo in uso alla [REDACTED] parte del sedime di proprietà dell'esecutata. Inoltre le parti si autorizzano reciprocamente alla costruzione di fabbricati di altezza non superiore ai 7 m, sulla linea di confine ma senza la possibilità di "avere finestre, luci e scarico acque meteoriche sulla proprietà confinante"*

N.B.: la convenzione è stata stipulata il 30.04.2014 ed aveva una validità di anni 5. Nella stessa non è menzionata alcuna possibilità di rinnovo e non risulta trascritta.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen./part. 18098/2897 in data 05.12.2012 a favore di [REDACTED] a carico di **DEBITORE**, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 600.000,00 (capitale euro 300.000,00) contratto per un mutuo fondiario da estinguersi in 12 anni.

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen./part. 2954/488 in data 01.03.2016 a favore di [REDACTED] a carico di **DEBITORE**, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 787.500,00 (capitale euro 350.000,00) contratto per un mutuo fondiario da estinguersi in 20 anni.

Iscrizione (ipoteca giudiziale) ai nn. gen./part. 434/74 in data 18.01.2022 a favore di [REDACTED] a carico di **DEBITORE**, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. a garanzia di un debito di euro 70.000,00 (capitale euro 54.813,95), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia il 10.12.2021 rep. N. 4577

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di [REDACTED] a carico di **DEBITORE**, relativamente all'unità negoziale n. 1 composta da fabbricati al fg. 3 del comune di Chignolo Po (PV) sez. A mapp. 881 sub 1, e sub. 2 e mapp. 882, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 18.03.2023 n. di repertorio 1154, a garanzia di un credito residuo di € 383.795,39, oltre le successive occorrente tutte;

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



4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:* avendo eseguito una verifica si è potuto constatare che l'edificio è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, la situazione dello stato dei luoghi, a tutt'oggi, è conforme alle disposizioni urbanistiche/edilizie e all'ultima pratica edilizia presentata.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte. Agli atti del Comune risultano le seguenti concessioni edilizie:

Licenza Edilizia n. 16 del 08.07.1967 prot. 559;

P.E. del 12.04.1974

C.E. n. 97 del 04.11.1986 prot. n. 1110/86

SCIA prot. 4029 del 23.07.2013

DIA prot. n. 6339 del 18.12.2013

Segnalazione Certificata per l'agibilità prot. n. 4863 del 03.08.2017

Lo stato attuale (le divisioni interne dei locali) è conforme a quanto risulta a catasto e in Comune.

Non risultano pratiche edilizie relative a Condoni edilizi.

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT i fabbricati insistenti sul mapp. 881 sono compresi nella zona "AMBITI PRODUTTIVI PER LA LOGISTICA (D3)" – Art. 38 Nta; l'area del mapp. 881 è compresa nella zona "AMBITI PRODUTTIVI (D2)" art. 37 N.t.a.; il mapp. 882 è compreso nella zona "AMBITI DEI BOSCHI (LR 31/2008 e s.m.i.) – Vincolo paesaggistico ai sensi del DL 42/2004, art.142, c.1, lett.g)" Art. 76 N.t.a.

4.3.1. *Accertamento di conformità Catastale:* le visure sono aggiornate come intestazione, la piantina catastale è conforme allo stato attuale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : *Nessuna*

Altre spese: *Nessuna.*

Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARI: DEBITORE, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

proprietaria dal 02.03.2022 ad oggi

Pubb. Uff. : Notaio ██████████ in Casteggio

Data: 02.03.2022 Rep. n°: 44671/19788

Tras. Cons. RR.II. di Pavia

Data: 30.03.2022 N° gen./part. 5816/3934

TITOLARI: DEBITORE, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

proprietaria dal 12.06.2012 al 02.03.2022.

Pubb. Uff. : Tribunale di Pavia – decreto di trasferimento

Data: 12.06.2012 Rep. n°: 258

Tras. Cons. RR.II. di Pavia

Data: 06.08.2012 N° gen./part. 12586/8826

TITOLARI: ████████ proprietaria per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

Avendo eseguito una verifica si è potuto constatare che l'edificio è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, la situazione dello stato dei luoghi, a tutt'oggi, è conforme alle disposizioni urbanistiche/edilizie.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte. Agli atti del Comune risultano le seguenti concessioni edilizie:



Licenza Edilizia n. 16 del 08.07.1967 prot. 559;
P.E. del 12.04.1974
C.E. n. 97 del 04.11.1986 prot. n. 1110/86
SCIA prot. 4029 del 23.07.2013
DIA prot. n. 6339 del 18.12.2013
Segnalazione Certificata per l'agibilità prot. n. 4863 del 03.08.2017

Lo stato attuale (le divisioni interne dei locali è conforme a quanto risulta in Comune.

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda dell'immobile, presente agli atti, **risulta essere corrispondente allo stato di fatto.**

DESCRIZIONE

Immobili ad uso produttivo (1/1) in Comune di Chignolo Po (PV) - Via Casottina snc – formato (su un unico livello – piano terra) da cortile di ingresso, due locali ufficio, un locale sala riunioni e due ampi capannoni comunicanti: Il tutto per una superficie commerciale di **mq. 1.969,09** circa su un lotto di terreno di circa 8.283,84 mq. E' presente infatti un'area a cortile e un'altra su cui grava un vincolo boschivo entrambe posizionate alle spalle dei capannoni. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso diverse proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% etc.);

- I beni risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia
Comune di Chignolo Po – intestati a:

DEBITORE, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

e contraddistinto come:

Sez. Urbana A, Foglio 3, particella 881, sub 3, Via Casottina snc, piano T, categoria D/7, RC €. 7.043,46.
Sez. Urbana A, Foglio 3, particella 882, Via Casottina snc, piano T, categoria F/1, cons. 5275 mq.

Allegato : visure catastali

Coerenze a corpo:

del mapp. 881 sub 3

Nord: strada provinciale 32 e mapp. 173; Est: mapp 883 altra proprietà; Sud: mapp. 882 stessa proprietà; Ovest: mapp.li 621, 620, 671, altra proprietà;

del mapp. 882

Nord: mapp. 881 sub 3; Est: mapp 883; Sud: strada vicinale; Ovest: mapp.li 447, 625, 623 e 621 altra proprietà.

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
industriale p.t.	1.858,84	1,0	1.858,84	normali
AREA BOSCHIVA.	5.275	0,01	52,75	normali
AREA CORTILIZIA	1.150	0,05	57,50	normali



INDUSTRIALE e accessori

Superficie Lorda complessiva: mq. 8.283,84

Superficie Commerciale complessiva: mq. 1.969,09

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	copertura non valutabile in parte probabilmente con eternit presente
<i>Fondazioni:</i>	non valutabili
<i>Strutture verticali:</i>	muratura portante – integra
<i>Travi:</i>	non valutabili - integre

Componenti Edilizie

<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in alluminio
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno e in ferro
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura –
<i>Pavim. interna:</i>	piastrelle ceramica e battuto cemento
<i>Porta d'ingresso:</i>	porta non blindata
<i>Tramezzatura interna:</i>	forati in laterizio - Finitura: intonaco

Caratteristiche Impianti

<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Citofonico:</i>	assente
<i>Elettrico:</i>	- tensione di rete: 220 V –
<i>Fognario</i>	pubblica fognatura
<i>Idrico:</i>	bagni
<i>Montacarichi:</i>	nessuno
<i>Termico:</i>	presente negli uffici con fancoil
<i>Condizionamento:</i>	non presente

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La pratica di certificazione energetica è in corso di esecuzione all'interno della procedura.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per i capannoni tra €/mq. 300,00 e €/mq. 400,00. Da cui L1a = €/mq. 350,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 245 e 325 euro a mq.) in un normale stato e nel Listino del Borsino Immobiliare (tra 235 e 422 euro). Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 306,75.



Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati cercati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscana Case, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da dicembre 2022; anche sul web (nei siti Tovit.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it e prendicasa.it ad esempio) sono stati cercati e poi trovati 3 immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono capannoni in Chignolo Po. I valori rilevati quindi sono di L3a = €/mq. 409,79 a cui si dovrà togliere un 10% per una normale trattativa (i valori sono richieste di vendita) = L3a = €/mq. 368,81..

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero civici vicini alla stessa via o di metrature comparabili. Non sono state trovate esecuzioni immobiliari comparabili per dimensione e posizione..

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento $La = (350 + 306,75 + 368,81) / 3 = \text{€} 341,85$ arrotondato a € 340,00.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Pavia.

Ufficio tecnico di : Chignolo Po

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Chignolo Po

9.3. Valutazione delle superfici e valore senza copertura in eternit

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arr.
Abitazione e box	1.969,09	€ 340	€ 669.490,60	€ 670.000,00
Valore complessivo del lotto:				€ 670.000,00
Valore della quota di 1/1:				€ 670.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e Reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (15%)	€ 100.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 0
Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:	€ 0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 0

9.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero): € 570.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero): € 570.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero): € 570.000,00

9.6. Valutazione delle superfici e valore con copertura in ETERNIT

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arr.
Abitazione e box	1.969,09	€ 340	€ 669.490,60	€ 670.000,00
Valore complessivo del lotto:				€ 670.000,00



Valore della quota di 1/1: € 670.000,00

9.7. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e Reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (15%)	€ 100.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 170.000,00
Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:	€ 0
Spese tecniche di pratiche per copertura in amianto:	€ 2.000,00

9.8. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione COPERTURA IN AMIANTO, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero): € 570.000,00

Valore in caso di regolarizzazione COPERTURA IN AMIANTO a carico della procedura (immobile libero): € 570.000,00

Valore in caso di regolarizzazione COPERTURA IN AMIANTO, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero): € 398.000,00

Cassolnovo, 24 settembre 2023

il C.T.U.
Arch. Giovanni Renzi

