

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare n° 270/2022 + 246/2023 R.G.E.**

 e Banco BPM S.p.A., con sedi in Milano  
contro  
**XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX**  
con l'intervento di Agenzia delle Entrate - Riscossione

Giudice dell'Esecuzione **Dott. ROCCA**

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

**AGGIORNAMENTO**

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

**Beni in Broni (PV)**

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

**0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

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

Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: Coniugi in regime di comunione dei beni.

- **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sulla quota di un intero:**

- Ipoteca volontaria iscritta a Voghera il 12.12.2007 ai n.ri 11326/2306,
- Ipoteca iscritta a Voghera il 15.04.2022 ai n.ri 2948/337
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 16.11.2022 ai n.ri 8651/6597,
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 03.07.2023 ai n.ri 540/4069.

NB: si segnala a) l'intervento dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione per un credito di € 19.382,17.

- **Stato di possesso del bene:** al momento del sopralluogo, in data 08.11.2022 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dalla Sig.ra Xxxxx e dal Sig. Xxxxx e dalla loro famiglia.

- **Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:**

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - Stima   | € 98.000,00        |
| - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria   | € 14.700,00        |
| - Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni, comprese opere edili di rimozione sanitari: | € 2.300,00         |
| - <b>PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1</b>  | <b>€ 81.000,00</b> |

- **Criticità varie:**

- Necessità di parziali rimesse in pristino e di aggiornamento urbanistico catastale a seguito di difformità riscontrate.
- NB: si segnala l'assenza di NT dell'accettazione dei Sigg. XXXXXX (dante causa agli attuali proprietari) e XXXXXX dell'eredità in successione del Sig. XXXXXX, deceduto il 16.07.1974. Si fa presente che a seguito della successione (ante ventennio), il bene è stato oggetto dell'atto di divisione del 2007.

**Beni in Broni (PV)**

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

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

**A. Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano secondo con porzione di sottotetto posto a piano terzo (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Broni (PV), Via Camillo Cavour n° 19; il tutto risulta inserito all'interno di un edificio di tipo condominiale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano secondo: soggiorno – cucina, disimpegno, due ripostigli, bagno, vano scala, due camere e due balconi;
- ▲ piano terzo: locale sottotetto ad uso camera, lavanderia ad uso bagno e terrazzo.

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

- ▲ Foglio 20, mappale 763 sub. 9, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale: 106 mq, totale escluse aree scoperte: 99 mq, Via Camillo Cavour n° 19, piano: 2 – 3, rendita: € 242,73.

Intestato a:

- ▲ Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Xxxxx Xxxxxx;
- ▲ Xxxxx Xxxxxx nata a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Xxxxx Xxxxxx.

Coerenze in corpo della particella 763, secondo mappa N.C.T.: Nord: Via Parini, Ovest: mappale 761, Sud: Via Cavour, Est: mappale 764.

Coerenze dell'abitazione: Nord: vuoto su altre UI, Ovest: vano scala comune e altra U.I., Sud: vuoto su strada, Est: altra proprietà (mappale 764).

Coerenze in corpo del sottotetto e del terrazzo: Nord: vuoto su altre UI, Ovest: altra U.I., Sud: vuoto su strada, Est: altra proprietà (mappale 764).

Nell'atto di compravendita Notaio Marco Boiocchi n° 19833/3380 di rep. del 06.12.2007, la Sig.ra Xxxxx Xxxxxx e il Sig. Xxxxx Xxxxxx dichiaravano di essere in regime di comunione dei beni.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo con locali e terrazzo posti a piano terzo, facenti parte di un fabbricato di tipo condominiale sito in Broni (PV), Via C. Cavour n° 19.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano secondo: soggiorno – cucina, disimpegno, due ripostigli, bagno, vano scala, due camere e due balconi;
- ▲ piano terzo: locale sottotetto ad uso camera, lavanderia ad uso bagno e terrazzo.

L'accesso all'edificio principale si pratica direttamente dalla Via Camillo Cavour attraverso portone posto in fregio alla pubblica via e quindi da vano scala comune senza ascensore.

L'immobile condominiale ove è sita l'abitazione risulta essere stato edificato con Pratica Edilizia n° 64 del 30.07.1953, e quale ultima pratica si è reperita la D.I.A. n° 118/08 del 04.04.2008; la planimetria catastale è datata 18.04.2011.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito centrale del comune di Broni. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati multipiano. Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe si connotano in parte

come quella precedentemente descritta, ma sono comunque presenti anche fabbricati di altra tipologia: palazzi, ville e edifici condominiali di varie epoche.

Principali collegamenti pubblici: Broni è situata a circa 40 Km da Piacenza e a circa 20 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza) che dista circa 5 Km. Broni è altresì dotata di stazione ferroviaria sulle linee Voghera-Piacenza e Pavia-Piacenza.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 08.11.2022 l'immobile oggetto di pignoramento, con riferimento all'abitazione posta ai piani secondo e terzo, risultava abitato dalla Sig.ra Xxxxx , dal Sig. Xxxxx e dalla loro famiglia.

Si fa presente come la Sig.ra Xxxxx abbia fatto verbalizzare le condizioni di invalidità allo 80% del Sig. Xxxxx . Tale condizione risulta parimenti dal verbale di accesso di IVG.

L'abitazione è apparsa in condizioni di manutenzione e conservazione buone.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 25.05.2023 con i Repertori aggiornati al 25.05.2023 per la Sig.ra Xxxxx Xxxxxx e in data 17.11.2023 con i repertori aggiornati sino al 16.11.2023 per il Sig. Xxxxx Xxxxxx. In base a tali verifiche, e in base ai certificati agli atti si segnala quanto segue:

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

*4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna rilevabile dalle visure*

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

Si segnala come la Sig.ra Xxxxx Xxxxxx e il Sig. Xxxxx [REDACTED] fossero, all'atto dell'acquisto del bene, in regime di comunione legale dei beni.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno rilevabile dalle visure*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna rilevabile dalle visure.*

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

### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscritta a Voghera il 12.12.2007 ai n.ri 11326/2306 a favore di Banca Popolare di Milano s.c. a r.l., contro Xxxxx Xxxxxx e Xxxxx Xxxxxx, per la quota di ½ ciascuno, atto Notaio Marco Boiocchi n° 19834/3381 di rep. del 06.12.2007. Ipoteca venticinquennale iscritta sul bene Fg. 20 Mp. 763/9 sulle quote di ½ di Xxxxx Xxxxxx e ½ di Xxxxx Xxxxxx.
- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione da parte di Agenzia delle Entrate – Riscossione, iscritta a Voghera il 15.04.2022 ai n.ri 2948/337, Atto Rep n° 3386/7922 del 14.04.2022 sulla quota di ½ di Xxxxx Xxxxxx,

### *4.2.2. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 16.11.2022 ai n.ri 8651/6597, n° 4213 di rep. del 17.06.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED] e contro Xxxxx Xxxxxx, per la quota di ½. Beni pignorati: Fg. 20 Mp. 763/9.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 03.07.2023 ai n.ri 5450/4069, n° 3523 di rep. del 27.05.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Banco BPM SpA e contro Xxxxx Xxxxxx, per la quota di ½. Beni pignorati: Fg. 20 Mp. 763/9.

## **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 antecedentemente all'anno 1967 e l'unità pignorata risulta essere stata oggetto di interventi di manutenzione.

Svolte le ricerche presso l'UTC, è emerso che l'immobile risulta essere stato edificato con Pratica Edilizia n° 64 del 30.07.1953, successivamente, con Pratica Edilizia n° 7 del 27.01.1956, è stata oggetto di variante, con Pratica Edilizia n° 437/07 del 26.10.2007 sono state eseguite delle opere di manutenzione straordinaria e con D.I.A. n° 118/08 del 04.04.2008 sono stati eseguiti i seguenti lavori: rifacimento lavanderia, realizzazione di scala interna, rifacimento bagno, pavimenti e infissi.

Non si segnalano difformità tra le planimetrie allegata e quanto verificato in sede di sopralluogo, salvo la presenza di un piccolo ripostiglio nel sottoscala, con accesso dalla camera B, l'uso improprio del locale sottotetto come camera da letto (non vi sono neanche i requisiti di altezza) e parimenti la circostanza che il locale lavanderia a P3° è in realtà un bagno con doccia.

Si rende necessario o richiedere una sanatoria per il ripostiglio nel sottoscala, ovvero procedere alla chiusura della porta, mentre non è sanabile la diversa destinazione dei locali a P3° per mancanza di altezze minime per legge (270 cm per i locali di abitazione e 240 cm per i servizi).

Si dovrà procedere a rimozione dei sanitari e ad utilizzo come da destinazione d'uso dei locali.

I costi minimi per gli interventi saranno indicati nel capitolo di stima.

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

La planimetria catastale risulta essere datata 18.04.2011 e parimenti al progetto, non indica il ripostiglio nel sottoscala. Corrette le destinazioni d'uso a P3°.

Si dovrà procedere, nel caso si rettifichi lo stato dei luoghi, con una sanatoria, alla presentazione di nuova planimetria con procedura DOCFA.

I costi minimi per tale attività saranno indicati 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: l'immobile, in base a dichiarazione a verbale della Sig.ra Xxxxx (vedasi allegato), non risulta amministrato in quanto vi sono solamente tre unità immobiliari, sempre su segnalazione della Sig.ra Xxxxx si comunica che le spese annue per le parti comuni ammontano a circa € 150,00.

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 25.05.2023 con i Repertori aggiornati al 25.05.2023 per la Sig.ra Xxxxx e il giorno 17.11.2023 con i repertori aggiornati sino al 16.11.2023 per il Sig. Xxxxx . In base a tale verifica e al certificato ipotecario 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 06.12.2007: Xxxxx Xxxxxx nata a XXXXXX il XX.XX.XX e Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, a seguito di atto di compravendita Notaio Marco Boiocchi n° 19833/3380 di rep. del 06.12.2007, registrato a Pavia il 11.12.2007 ai n° 5278 Serie 1T e trascritto a Voghera il 12.12.2007 ai n.ri 11325/7333, contro Ferrari Sergio nato a Broni il 21.09.1947.

Dal 13.11.2007 al 12.12.2007: ZZZZZZZZ, a seguito di atto di Divisione Notaio Marco Boiocchi n° 19666/3270 di rep. del 13.11.2007, registrato a Voghera il 20.11.2007 al n° 4854 e trascritto a Voghera il 21.11.2007 ai n.ri 10584/6841, contro e a favore di ZZZZZZZZ

Ante 20.11.2007: ZZZZZZZZZZ per titoli anteventennio (successione in morte di XXXXXXXX, deceduto il 16.07.1974, registrata a Stradella il 02.01.1975 n° 58/128 e trascritta a Voghera il

24.03.1975 ai n.ri 1467/1307 come da atto Notaio Boiocchi NN 19833/3380). Si segnala il ricongiungimento dell'usufrutto della Sig.ra WWWWWW, deceduta in data 27.03.2022 e registrato in data 13.11.2007.

**NB: si segnala l'assenza di NT dell'accettazione dei Sigg. XXXXXX (dante causa agli attuali proprietari) e XXXXXX dell'eredità in successione del Sig. XXXXXX, deceduto il 16.07.1974. Si fa presente che a seguito della successione (ante ventennio), il bene è stato oggetto dell'atto di divisione del 2007.**

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato in epoca antecedente all'anno 1967 (la planimetria catastale risulta essere datata 18.04.2011) e sono state ritrovate le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Autorizzazione Edilizia n° 64 di prot. del 18.08.1953 intestata a ZZZZZZ per “Costruzione di autorimessa, officina e locali di abitazione”;
- ✓ Autorizzazione Edilizia del 27.03.1956 intestata a ZZZZZZ per conto ZZZZZZ per variante al precedente progetto;
- ✓ Abitabilità rilasciata il 19.12.1957;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività n° 437/07 – n° 17979 di prot. del 26.10.2007 intestata a Xxxxx Adriano e Xxxxx Xxxxxx per Modifiche Interne;
- ✓ Pratica Edilizia n° 118/08 – n° 5943 di prot. del 04.04.2008 intestata a Xxxxx XXXXX e Xxxxx Xxxxxx per variante alla DIA precedente.
- ✓ Richiesta di Agibilità n° 305/2001 – n° 0012147 di prot. del 27.07.2011, relativa alla D.I.A. n° 437/07 e successiva D.I.A. di variante n° 118/08.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Broni, l'immobile di Via Camillo Cavour n° 19 è inserito all'interno dei “Tessuti esistenti e di completamento – tessuto Storico (ZTS) – Ex zona A”, zona regolamentata dall'art. 34 delle N.A. del Piano delle Regole.

## DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A

**A. Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano secondo con porzione di sottotetto posto a piano terzo (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Broni (PV), Via Camillo Cavour n° 19; il tutto risulta inserito all'interno di un edificio di tipo condominiale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano secondo: soggiorno – cucina, disimpegno, due ripostigli, bagno, vano scala, due camere e due balconi;
- ▲ piano terzo: locale sottotetto ad uso camera, lavanderia ad uso bagno e terrazzo.

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

- ▲ Foglio 20, mappale 763 sub. 9, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale: 106 mq, totale escluse aree scoperte: 99 mq, Via Camillo Cavour n° 19, piano: 2 – 3, rendita: € 242,73.

Intestato a:

- ▲ Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con Xxxxx Xxxxxx;
- ▲ Xxxxx Xxxxxx nata a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con Xxxxx Xxxxxx.

Coerenze in corpo della particella 763, secondo mappa N.C.T.: Nord: Via Parini, Ovest: mappale 761, Sud: Via Cavour, Est: mappale 764.

Coerenze dell'abitazione: Nord: vuoto su altre UI, Ovest: vano scala comune e altra U.I., Sud: vuoto su strada, Est: altra proprietà (mappale 764).

Coerenze in corpo del sottotetto e del terrazzo: Nord: vuoto su altre UI, Ovest: altra U.I., Sud: vuoto su strada, Est: altra proprietà (mappale 764).

Nell'atto di compravendita Notaio Marco Boiocchi n° 19833/3380 di rep. del 06.12.2007, la Sig.ra Xxxxx Xxxxxx e il Sig. Xxxxx Xxxxxx dichiaravano in regime di comunione dei beni.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO SECONDO</b>			
Soggiorno – cucina	33,00	Nord	Buone
Disimpegno e vano scala	7,60	Nord	Buone
Ripostiglio	1,50		Buone
Bagno	6,45	Sud	Buone
Camera A	15,05	Sud	Buone
Camera B	10,15	Nord	Buone
Balcone A	5,70	Sud	Normali
Balcone B	5,90	Nord	Normali
<b>PIANO TERZO</b>			
Camera C / Sottotetto	14,90	Nord	Buone
Bagno / Lavanderia	5,00		Buone
Terrazzo	19,10		Modeste

Altezza interna locali piano secondo: h 3,00 m, altezza interna media locali piano terzo: h 2,10 m.

Superficie Lorda complessiva piano secondo: **mq 87,64**

Superficie Lorda complessiva piano terzo: **mq 27,59**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 96,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 106,00**

(piano terzo al 50%, balconi al 25%, terrazzo al 10%)

**Il piano terzo è stato considerato come un accessorio diretto, non avendo caratteristiche abitative ed essendo usato impropriamente.**

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in lastre in fibrocemento (la debitrice ha segnalato essere non ecologico, contenente quindi amianto), canali incassati, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in condizioni accettabili.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna comune di collegamento dei piani, in CA, con gradini rivestiti in serizzo e parapetto in ferro e legno, in condizioni accettabili.

*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:* piano secondo: finestre in pvc con ante a battente, vetro camera e tapparelle in pvc, in normali condizioni;

piano terzo: finestre in alluminio con ante a battente, vetro camera e tapparelle in alluminio, in normali condizioni.

*Infissi interni:* porta d'ingresso blindata e porte interne in legno stoppe, in buone condizioni.

*Pareti esterne:* pareti intonacate e rivestite con piastrelle in gres, in modeste condizioni.

- Pavim. interna:* piano secondo: i pavimenti sono tutti in ceramica, in buone condizioni; piano terzo: pavimento in laminato per la camera C, in ceramica per la lavanderia, in buone condizioni.
- Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina, in buone condizioni.
- Plafoni e pareti:* intonaco a civile, tinteggiato, in buone condizioni.
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
- Scala interna:* struttura in muratura con gradini rivestiti in legno e parapetto in metallo, in buone condizioni.
- Balconi e terrazzo:* solai aggettanti in c.a., pavimenti in gres refilato in serizzo e parapetti in ferro, il tutto in normali condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

- Citofonico:* di fianco al portone pedonale d'ingresso.
- Elettrico:* abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V - in normale stato.  
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 su muretto, bidet, vaso e doccia con box in vetro, per il bagno a piano secondo; lavello da incasso, vaso e piatto doccia, per il bagno a piano terzo, il tutto in buone condizioni. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.
- Termico:* autonomo, con radiatori in acciaio (alcuni termoarredo) e caldaia posizionata sul terrazzo a piano terzo - *alimentazione:* metano - *rete di distribuzione gas:* tubazioni in acciaio - *apparecchi diffusori:*

radiatori in acciaio, il tutto in buono stato. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

*Condizionamento:* unità interne posizionate nel soggiorno e nel disimpegno a piano secondo e nella camera C a piano terzo, le unità esterne sono posizionate una sul balcone B a piano secondo e una sul terrazzo a piano terzo, il tutto in normali condizioni.

**NB: La Sig.ra Xxxxx ha segnalato come nel caso di liberazione dell'immobile, procederà alla rimozione, oltre che degli arredi, anche delle unità interne ed esterne dell'impianto di climatizzazione, dei lavandini con mobili arredo e del box doccia.**

## **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 Broni. 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>
Appartamento	106,00 mq			<b>€ 98.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 98.000,00** (euro novantottomila/00).

Valore della quota di 1/1: € 98.000,00 (euro novantottomila/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: € 14.700,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti: € 0

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0

Contratto di locazione opponibile: € 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, comprese opere edili di rimozione sanitari: € 2.300,00

Totale spese e decurtazioni: € 17.000,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta della stessa viene determinato in complessivi € 81.000,00 (euro ottantunomila/00).

\*\*\*\*\*

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

Vigevano, lì 18.11.2023

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

#### Allegati:

- Planimetria immobile (stato di fatto),

- Fotografie,
- Verbale di sopralluogo,
- Visura Catastale C.U. (attuale e storica),
- Visura C.T.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Copia scheda catastale,
- Copia atto di compravendita,
- Stralci Pratiche Edilizie,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.
- Copia visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.