

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

OMISSIS

256/2020 e 130/2022

Giudice: **Dott. Francesco ROCCA**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI STIMA agg.1

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 457

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale

c/o LABORA corso Mazzini, 14

27100 - Pavia

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Compendio immobiliare sito nel comune di Vigevano (PV) in via Fogliano Inferiore 159, di proprietà del. OMISSIS per l'intera quota.

Abitazione indipendente disposta su due piani. Il piano terra risulta composto da: soggiorno, cucina con affaccio diretto sul soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto. Il piano interrato adibito a cantina/lavanderia è composto da un unico locale. I due piani risultano collegati tra loro da una scala interna.

Gli altri immobili in oggetto, siti nell' ampio cortile di proprietà esclusiva sono: quattro portici di cui uno con forno, un' autorimessa ed un locale accessorio.

Confinante con il compendio immobiliare un terreno pianeggiante di proprietà esclusiva. Il terreno rientra nella classificazione del PGT del Comune come "Tessuto non tessuto".

A. Identificato in Catasto Fabbricati:

- Comune di Vigevano (PV); foglio 68; particella 169; sub 5; categoria A/7; classe 1; Consistenza 6,5 vani; rendita 604,25 €; posto al piano T-S1

B. Identificato in Catasto Fabbricati:

- Comune di Vigevano (PV); foglio 68; particella 169; sub 3; categoria C/6; classe 2; Consistenza 26 mq; rendita 75,20 €; posto al piano T

C. Identificato in Catasto Terreni:

Comune di Vigevano (PV); foglio 68; particella 168; qualità Semin. Arbor.; classe 4; Superficie 2.804 mq; reddito dominicale 7,24 €; reddito agrario 9,41 €;

2. SOPRALLUOGO

Sopralluogo effettuato in data 1 febbraio 2022.

3. QUOTA DI PROPRIETÀ' DEL BENE PIGNORATO

Tutte le unità sopra identificate risultano di proprietà, per l'intero, del OMISSIS, al momento dell'acquisto dei beni, il proprietario risultava essere celibe.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Le unità immobiliari ed il terreno risultano Liberi (occupato di fatto dall' attuale proprietà. Non opponibile all' aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva)

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto del Notaio Francesco Rizzi di Vigevano del 20/10/2003 rep. n. 6685/2707 trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 25/10/2003 ai nn. 2457/11534.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

- **Atto esecutivo cautelare** derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Ufficiali Giudiziari UNEP repertorio 2777 del 14/07/2020, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2020 ai nn. 3881/5562- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Atto esecutivo cautelare** derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Pavia repertorio 1728 del 14/03/2022, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/04/2022 ai nn. 3040/2189- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

| Immobilabile | Sup. commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Abitazione, accessori e terreno | 240,28 | €/mq 980,00 | € 235.665,50 |
| Terreno | 2.804,00 | €/mq 16,00 | 44.864,00 |
| Totale | | | € 280.529,50 |
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | | | € 42.079,43 |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale | | | € 500,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica | | | € 1.500,00 |
| Sanzioni ed oneri comunali | | | Da quantificare |
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | | | € 236.450,08 |
| Arrotondato | | | € 236.000,00 |

Beni in Vigevano (PV) strada Fogliano Inferiore, 159

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita nel comune di Vigevano (PV) in via Fogliano Inferiore 159, di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota. Abitazione indipendente disposta su due piani di cui uno interrato. Il piano terra risulta composto da: soggiorno, cucina con affaccio sul soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto. Il piano interrato è composto da un unico locale adibito a cantina/lavanderia. Completano la proprietà quattro portici, di cui uno con forno ed un locale di sgombero siti nell' area cortilizia.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Vigevano (PV); foglio 68; particella 169; sub 5; categoria A/7; classe 1; Consistenza 6,5 vani; rendita 604,25 €; posto al piano T-S1

B. Autorimessa in prossimità dell'edificio principale sita nel comune di Vigevano (PV) in via Fogliano Inferiore 159, di proprietà del OMISSIS per l'intera quota composta da un unico locale.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Vigevano (PV); foglio 68; particella 169; sub 3; categoria C/6; classe 2; Consistenza 26 mq; rendita 75,20 €; posto al piano T

C. Terreno pianeggiante rientrante nella classificazione del PGT del Comune di Vigevano come "Tessuto non tessuto", di proprietà del OMISSIS per l'intera quota.

Identificato in catasto terreni:

- Comune di Vigevano (PV); foglio 68; particella 168; qualità Semin. Arbor.; classe 4; Superficie 2804 mq; reddito dominicale 7,24 €; reddito agrario 9,41 €;

NOTE:

1- L' unità immobiliare al foglio 68; particella 169; sub 5, deriva dalla variazione del 12/12/2005 protocollo n. PV0194091 in atti dal 12/12/2005 per ampliamento – frazionamento e fusione dei mappali sub 2 e 4.

2- Sopralluogo effettuato in data 1 febbraio 2022;

3- Aggiornamento della perizia, secondo stabilito dall' Ill.issimo Sig. Giudice, per riunione della procedura 256/2020 con la procedura 130/2022 avvenuto in data 02.12.2022

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area a vocazione agricola sita ai margini del nucleo abitativo della città. Traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, negozi al dettaglio, parco

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

giochi, scuola elementare, scuole medie, e superiori ecc. sono siti nel nucleo abitativo della città e risultano facilmente raggiungibili.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Vigevano è il secondo comune della Provincia per numero di abitanti dopo il capoluogo e primo per superficie, compreso interamente nel Parco naturale lombardo della Valle del Ticino. Si trova nella Lomellina nord-orientale, sulla sponda destra del fiume Ticino, che lo separa dalla Provincia di Milano.

Centro industriale di rilievo nazionale, Vigevano è nota in tutta Italia per essere stata a lungo uno dei principali centri di produzione di scarpe. Risulta ben collegata dalla linea ferroviaria alla città metropolitana di Milano ed al capoluogo di provincia, Pavia, con linee di autobus extraurbane.

3.1 STATO DI POSSESSO:

Il di proprietà del OMISSIS per l'intera quota risulta essere proprietario per l'intera quota delle unità immobiliari e dei terreni in oggetto.

Le unità immobiliari ed il terreno risultano Liberi (occupato di fatto dall' attuale proprietà. Non opponibile all' aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva)

3.2 REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE:

Al momento dell'acquisto dei beni, il proprietario risultava essere celibe.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto del Notaio Francesco Rizzi di Vigevano del 20/10/2003 rep. n. 6685/2707 trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 25/10/2003 ai nn. 2457/11534.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Atto esecutivo cautelare** derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Ufficiali Giudiziari UNEP repertorio 2777 del 14/07/2020, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2020 ai nn. 3881/5562- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

- **Atto esecutivo cautelare** derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Pavia repertorio 1728 del 14/03/2022, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/04/2022 ai nn. 3040/2189- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non risulta presente la parete ovest dell' autorimessa

4.3.2. Conformità catastale:

- Non risulta presente la parete ovest dell' autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Unità immobiliare € 3.000,00 utenze escluse.

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari Immobili:

OMISSIS proprietario per l'intera quota dal 21/02/1989 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Antonio Trotta di Vigevano del 21/02/1989 repertorio. n. 34255, raccolta n.8126 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 27/02/1989 ai nn. 922/1357; soggetto venditore OMISSIS

6.2 Attuali proprietari Terreno:

OMISSIS proprietario per l'intera quota dal 04/04/1989 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Antonio Trotta di Vigevano del 04/04/1989 repertorio. n. 34992, raccolta n.8176 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 04/05/1989 ai nn. 2237/3131; soggetto venditore OMISSIS

6.3 Precedenti proprietari Immobili:

OMISSIS proprietari per titoli antecedenti al ventennio fino al 21/02/1989 .

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

6.4 Precedenti proprietari terreno:

OMISSIS proprietari per titoli antecedenti al ventennio fino al 04/04/1989 .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate antecedentemente al 01/09/1967 e successivamente modificate con:

- Permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Vigevano con P.G. n. 038603 del 21/12/2005
- Permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Vigevano con P.G. 038610 del 21/12/2005
- Concessione in sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Vigevano del 01/12/1988

Descrizione unità immobiliari

Compendio immobiliare composto da un'abitazione indipendente oltre accessori. Si accede alle unità immobiliari direttamente da pubblica via percorrendo una strada sterrata, attraversando un cancello carraio in ferro automatizzato oppure attraverso un accesso pedonale con cancello anch'esso in ferro. L'abitazione principale è composta da un piano terra ed un piano interrato. Il piano terra è suddiviso in: soggiorno di ampie dimensioni con camino, cucina abitabile con affaccio diretto sul soggiorno, disimpegno distributivo su cui si affacciano due camere da letto di cui una matrimoniale ed un bagno.

Il piano interrato, adibito a cantina/lavanderia risulta collegato al piano terra con una scala a rampe rettilinee rivestite in pietra.

All'interno le finiture risultano essere in buono stato manutentivo e di buona qualità. Sono presenti nel soffitto del soggiorno travi a vista. Nell'ex-veranda le pareti ed il soffitto inclinato sono dipinti con motivi floreali. Nell' resto dell'abitazione le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno è presente un rivestimento ceramico sino ad un'altezza di 2,30 m, anche nella zona cottura e lavaggio è presente un rivestimento ceramico. I pavimenti sono in gres e posati in diagonale in tutta l'abitazione ad eccezione della camera secondaria dove è presente sempre un pavimento di tipo ceramico, ma con altro disegno e posa. Gli infissi esterni sono di varie tipologie e dimensioni. Nell'ex-veranda sono in ferro senza sistemi oscuranti, nel resto dell'abitazione sono in legno con vetrocamera e persiane o scuri. La maggior parte degli infissi sono dotati anche di zanzariere e inferiate fisse. Gli infissi interni sono cechi e realizzati in legno

Il bagno è dotato di tutti gli apparecchi sanitari quali water, bidet, vasca da bagno e doccia.

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti; l'impianto della corrente elettrica è regolarmente allacciato alla rete comunale. L'impianto del gas non è allacciato alla rete comunale, è presente all'interno della proprietà un bombolone di accumulo di GPL. Anche l'impianto idrico non è allacciato alla rete comunale, al piano interrato è presente un pozzo che fornisce l'acqua all'abitazione. L'impianto termico è autonomo con caldaia a produzione di acqua calda ed alimentata dal bombolone del GPL.

Risulta presente l'impianto dell'aria condizionata con unità esterna e split nelle camere da letto ed in cucina/soggiorno

Il piano interrato, adibito a cantina/lavanderia risulta collegato al piano terra con una scala a rampe rettilinee rivestita in serizzo. Le finiture sono simili al piano soprastante.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

L'abitazione ha un'altezza interna di circa 3,05 m al piano terra, mentre al piano interrato l'altezza media è di 2,30 m.

Completano l'abitazione tre porticati, due posti sul lato est ed uno sul lato ovest.

L' autorimessa, sita in prossimità della casa è composta da un unico locale, la struttura portante è in legno e la pavimentazione in cemento.

Nel cortile è presente anche un ampio porticato con forno ed un locale di sgombero adibito a ricovero degli attrezzi.

Confinante con il compendio immobiliare un terreno pianeggiante di proprietà esclusiva. Il terreno rientra nella classificazione del PGT del Comune come "Tessuto non tessuto". Risulta presente una piccola vasca/piscina completa di impianti.

Identificato in catasto fabbricati:

- A.** Comune di Vigevano (PV); foglio 68; particella 169; sub 5; categoria A/7; classe 1;
Consistenza 6,5 vani; rendita 604,25 €; posto al piano T-S1

Coerenze in corpo da nord in senso orario:

foglio 68 mappale 722, foglio 68 mappale 1.310, via fogliano inferiore; foglio 68 mappale 168 ; salvo errore come meglio in fatto.

NOTE:

L' unità immobiliare al foglio 68; particella 169; sub 5, deriva dalla variazione del 12/12/2005 protocollo n. PV0194091 in atti dal 12/12/2005 per ampliamento – frazionamento e fusione dei mappali sub 2 e 4.

- B.** Comune di Vigevano (PV); foglio 68; particella 169; sub 3; categoria C/6; classe 2;
Consistenza 26 mq; rendita 75,20 €; posto al piano T

Coerenze in corpo da nord in senso orario:

Stessa proprietà foglio 68 mappale 169 su tutti i lati; salvo errore come meglio in fatto.

- C.** Identificato in catasto terreni:

Comune di Vigevano (PV); foglio 68; particella 168; qualità Semin. Arbor.; classe 4;
Superficie 2.804 mq; reddito dominicale 7,24 €; reddito agrario 9,41 €;

Coerenze in corpo da nord in senso orario:

foglio 68 mappale 722, foglio 68 mappale 169, via fogliano inferiore; foglio 68 mappale 998 e mappale 1461 ; salvo errore come meglio in fatto.

| Piano | Destinazione | Sup. netta (mq.) | Esposizione | Condizioni |
|-------|--------------|------------------|-------------|------------|
| PT | Soggiorno | 68,20 | Sud | Buono |

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

| | | | | |
|----|--------------------|----------|-----------|-------------|
| PT | Cucina | 3,30 | Est | Buono |
| PT | Disimpegno | 2,60 | interno | Buono |
| PT | Bagno | 7,60 | Est | Buono |
| PT | Camera1 | 13,90 | Ovest | Buono |
| PT | Camera 2 | 15,70 | Est | Buono |
| S1 | Cantina | 38,00 | Interrato | Buono |
| PT | Portico1 | 6,75 | Est | Buono |
| PT | Portico 2 | 16,00 | Est | Buono |
| PT | Portico 3 | 16,25 | Ovest | Sufficiente |
| PT | Autorimessa | 25,00 | Ovest | Sufficiente |
| PT | Portico cortile | 69,40 | Sud | Buono |
| PT | Locale di sgombero | 18,50 | Ovest | Buono |
| PT | Area cortilizia | 2.303,00 | sud | Buono |
| PT | Terreno | 2.804,00 | sud | Buono |

| Destinazione | Sup. Lorda (mq) | Coeff. | Sup. Comm. |
|--------------------------|-----------------|--------|-----------------|
| Abitazione | 130,45 | 1 | 130,45 |
| Cantina | 46,75 | 0,65 | 23,38 |
| Portici | 108,40 | 0,20 | 21,68 |
| Autorimessa | 26,00 | 0,50 | 13,00 |
| Locale di sgombero | 19,70 | 0,30 | 5,91 |
| Area cortilizia | 2.303,00 | 0,02 | 46,06 |
| Totale abitazioni | | | 240,48 |
| Totale terreno | | | 2.804,00 |

Nota**Caratteristiche descrittive generali delle unità:**

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dott. Francesco Rocca
Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

| | |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: c.a. e mattoni, condizioni: buone |
| <i>Copertura</i> | tipologia: a falde, condizioni: non verificabile |
| <i>Scala</i> | materiale rivestimento : serizzo, condizioni: buone |
| <i>Componenti edilizie e costruttive:</i> | |
| <i>Ingresso compendio :</i> | Tipologia: cancello carraio e pedonale in ferro con apertura automatizzata condizioni: buone |
| <i>Porta Ingresso</i> | Porta in legno con inserti in vetro e serratura a cilindro classica, condizioni buone |
| <i>Infissi esterni:</i> | porte esterne: a battente; materiale: legno; condizioni: buone finestre a doppia anta a battente; materiale: legno: condizioni: buone finestre a doppia anta a battente; materiale: ferro: condizioni: buone inferiate: fisse: materiale ferro: condizioni, buone protezione/oscurante: scuri e persiane; materiale: legno: condizioni: buone |
| <i>Infissi interni:</i> | legno : condizione buone |
| <i>Pareti esterne:</i> | materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento e successivamente tinteggiato condizioni: buone |
| <i>Pareti interne:</i> | materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e successivamente tinteggiato, oppure intonacate: condizioni: buone |
| <i>Pavim. Interna:</i> | materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone |
| <i>Pavim. Bagno:</i> | materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone |
| <i>Rivestimento cucina:</i> | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone |
| <i>Rivestimento bagno:</i> | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone |
| <i>Impianti:</i> | |
| <i>Antenna collettiva:</i> | tipologia: rettilinea |
| <i>Citofonico:</i> | tipologia: presente |
| <i>Condizionamento:</i> | tipologia: a split con unità esterna |
| <i>Gas:</i> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame. Non è presente la rete comunale, l' impianto del gas è garantito da un bombolone di accumulo con GPL |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V |
| <i>Idrico:</i> | Non è presente la rete comunale l' abitazione è dotata di pozzo proprio |
| <i>Termico:</i> | tipologia: caldaia a gas con termosifoni in alluminio, alimentazione: GPL. |

NOTE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

| 8.3. Valutazione corpi | | | | |
|-------------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| ID | Immobile | Sup. commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
| | Unità immobiliare | 240,48 | €/mq 980,00 | € 235.665,50 |
| | Terreno | 2804,00 | €/mq 16,00 | € 44.846,00 |
| | Totale | | | € 280.529,50 |

| 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | € 42.079,43 |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale | € 500,000 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica | € 1.500,00 |
| Sanzioni ed oneri comunali | Da quantificare |

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 236.450,08

Arrotondato

€ 236.000,00

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.

Giudice Dott. Francesco Rocca
Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pavia li 14/03/2023

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica agg1
- 2- Visure catastali storiche agg1
- 3- Estratto di mappa e Schede catastali agg1
- 4- Ispezione ipotecaria agg1
- 5- Documentazione comunale agg1
- 6- Estratto PGT agg1
- 7- OMI Vigevano agg1
- 8- Atto di provenienza abitazioni agg1
- 9- Atto di provenienza terreno agg1
- 10- Perizia annerita agg1



Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta