

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 91/2024

Esecuzione immobiliare promossa da

██████████ ██████████ ██████████

E per essa

████████████████████ ████████████████████ ██ ██████████

Con l'Avv.

██████████ ██████████ ██████████

contro

██████████ ██ ██ + 1

Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

Dott. Ing. Valentina Castellotti

Iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3146

Con studio in Via Giuseppe Moruzzi n. 1 - 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

e-mail castellottivalentina@libero.it

valentina.castellotti@ingpec.eu



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

R.G.E. n. 91/2024

+ 1

- **Descrizione del bene**

Quota della piena proprietà di capannone artigianale, a Lacchiarella (Mi), Via Milano n. 7. La superficie commerciale del bene è pari a 277,00 m².

- **Dati catastali**

Capannone

Foglio 4, particella 186, subalterno 10, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 263,00 m², Superficie catastale 274,00 m², Rendita € 624,81, Via Milano n. 7, Piano T-1.

- **Titolarità e stato di possesso**

Proprietà dell'immobile

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ – Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con ██████████ (C.F. ██████████).

Provenienza

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01/03/2005 repertorio n. 15878/10884, a rogito Notaio Giuseppe De Rosa di Milano, trascritto a Pavia il 26/03/2005 ai nn. 5455/3528.

Stato di possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dell'esecutato.

- **Vincoli**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito pregresso del 06/03/2024 repertorio n. 8927/7280, iscritta a Pavia il 11/03/2024 ai nn. 4282/710, Notaio Vito Moliterni di Lacchiarella (Mi), a favore di ██████████ con sede a ██████████ (██████), C.F. ██████████, contro ██████████ (nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████) e ██████████ (nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████).

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 21/02/2024 repertorio n. 1339, Pubblico ufficiale Ufficiale



Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 13/03/2024 ai nn. 4430/3204, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

- **Valore**

Valore intero stimato: € 138.500,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 20.775,00.

Valore della quota della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 117.725,00 (arrotondato)

Il prezzo base d'asta verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1. I BENI OGGETTO DI VENDITA

(...) proprietà 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in comunione legale dei beni con [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con ogni accessione, comunione, pertinenza, dipendenza, nulla escluso o riservato, così catastalmente identificati:

Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1

Comune censuario; Lacchiarella (Mi)

Codice: E395

Catasto: F

Sezione: -

Foglio 4 – Particella 186 – Subalterno 10

Natura: C/3

Consistenza: 263 mq

Indirizzo: Via Milano n. 7

(...)"

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota della piena proprietà di capannone artigianale, a Lacchiarella (Mi), Via Milano n. 7.



Il bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito al N.C.E.U. del comune di Lacchiarella (Mi) come segue: (**Allegato 2** – Visura catastale)

Capannone

Foglio 4, particella 186, subalterno 10, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 263,00 m², Superficie catastale 274,00 m², Rendita € 624,81, Via Milano n. 7, Piano T-1.

Il bene risulta attualmente intestato a:

■■■■■■■■■■, nato a ■■■■■■ il ■■■■■■, C.F. ■■■■■■■■■■ – Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con ■■■■■■ ■■■■■■ (C.F. ■■■■■■■■■■).

Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa del Foglio 4 di Lacchiarella da cui si evince la corrispondenza del fabbricato artigianale di cui il bene è parte con il mappale 186.

COERENZE DA ELABORATO PLANIMETRICO

Bene di cui al subalterno 10 del mappale 186, a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai subalterni 26, 718, 717, area comune di cui al subalterno 710 e beni di cui al subalterno 709, tutti del foglio 4 di Lacchiarella.

Negli **Allegati 4** e **5** si riportano rispettivamente l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale dell'immobile.

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEL BENE

Il bene oggetto della presente relazione di stima è pervenuto nella quota della piena proprietà al Sig. ■■■■■■ ■■■■■■ in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01/03/2005 repertorio n. 15878/10884, a rogito Notaio Giuseppe De Rosa di Milano, trascritto a Pavia il 26/03/2005 ai nn. 5455/3528, che acquistava da ■■■■■■■■■■ ■■■■■■ (con sede a ■■■■■■ – ■■■■■■■■■■).

(**Allegato 6** – Copia atto di provenienza)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato.



4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal 01/03/2005 ad oggi

■■■■■■■■■■, nato a ■■■■■■ il ■■■■■■, C.F. ■■■■■■■■■■ – Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, in forza dell'atto di cui al precedente paragrafo.

Proprietari dal 11/11/2003, al ventennio, fino al 01/03/2005

■■■■■■■■■■ ■■■■■■, con sede a ■■■■■■ (■■■■), C.F. ■■■■■■■■■■ – Proprietà per 1/1 che ne acquistava la quota della piena proprietà da ■■■■■■ ■■■■■■ (con sede a ■■■■■■) – Proprietà per 1/1, in forza di atto di compravendita del 11/11/2003 repertorio n. 13697/9146, a rogito Notaio Giuseppe De Rosa.

5. VINCOLI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.
- Altri pesi o limitazioni: nessuno.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito pregresso del 06/03/2024 repertorio n. 8927/7280, iscritta a Pavia il 11/03/2024 ai nn. 4282/710, Notaio Vito Moliterni di Lacchiarella (Mi), a favore di ■■■■■■■■■■ ■■■■■■ con sede a ■■■■■■ (■■■■), C.F. ■■■■■■■■■■, contro ■■■■■■ ■■■■■■ (nato a ■■■■■■ il ■■■■■■, C.F. ■■■■■■■■■■) e ■■■■■■ ■■■■■■ (nata a ■■■■■■ il ■■■■■■, C.F. ■■■■■■■■■■).

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 21/02/2024 repertorio n. 1339, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 13/03/2024 ai nn. 4430/3204,



a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'**Allegato 7**.

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEL BENE

Il bene oggetto della presente si trova in Lacchiarella (Mi), centro della provincia di Milano da cui dista circa 30 km in direzione sud ovest. L'immobile risulta sito in Via Milano, nella zona industriale posta a nord della S.P.40 che definisce superiormente l'abitato, come si evince nella foto aerea riportata di seguito.

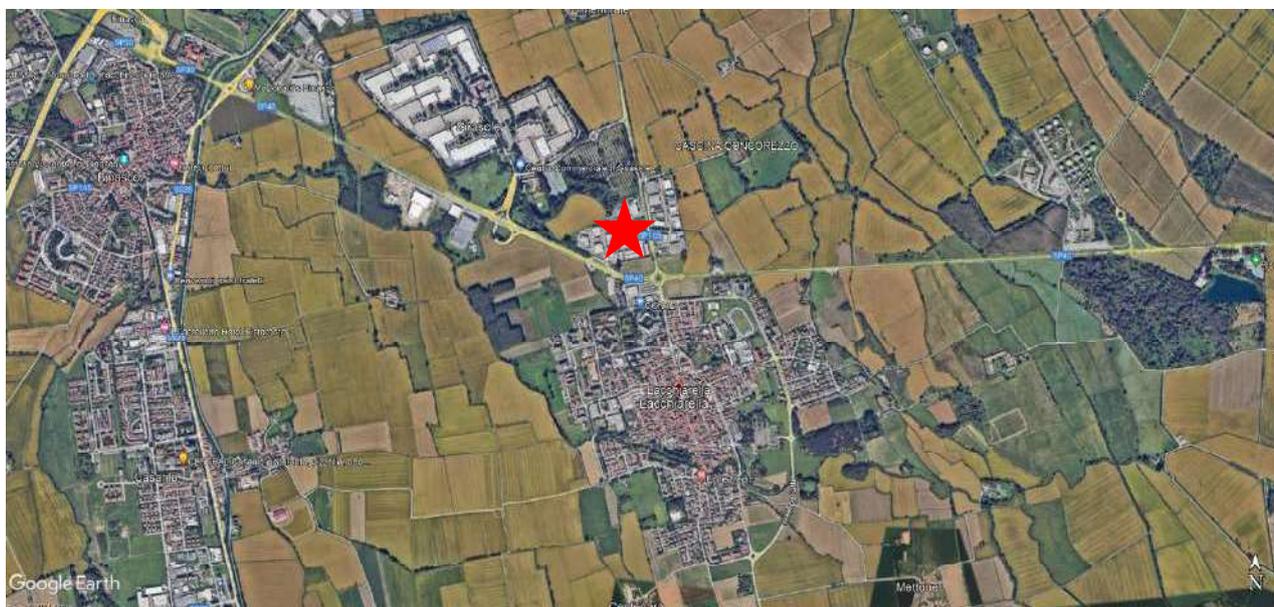
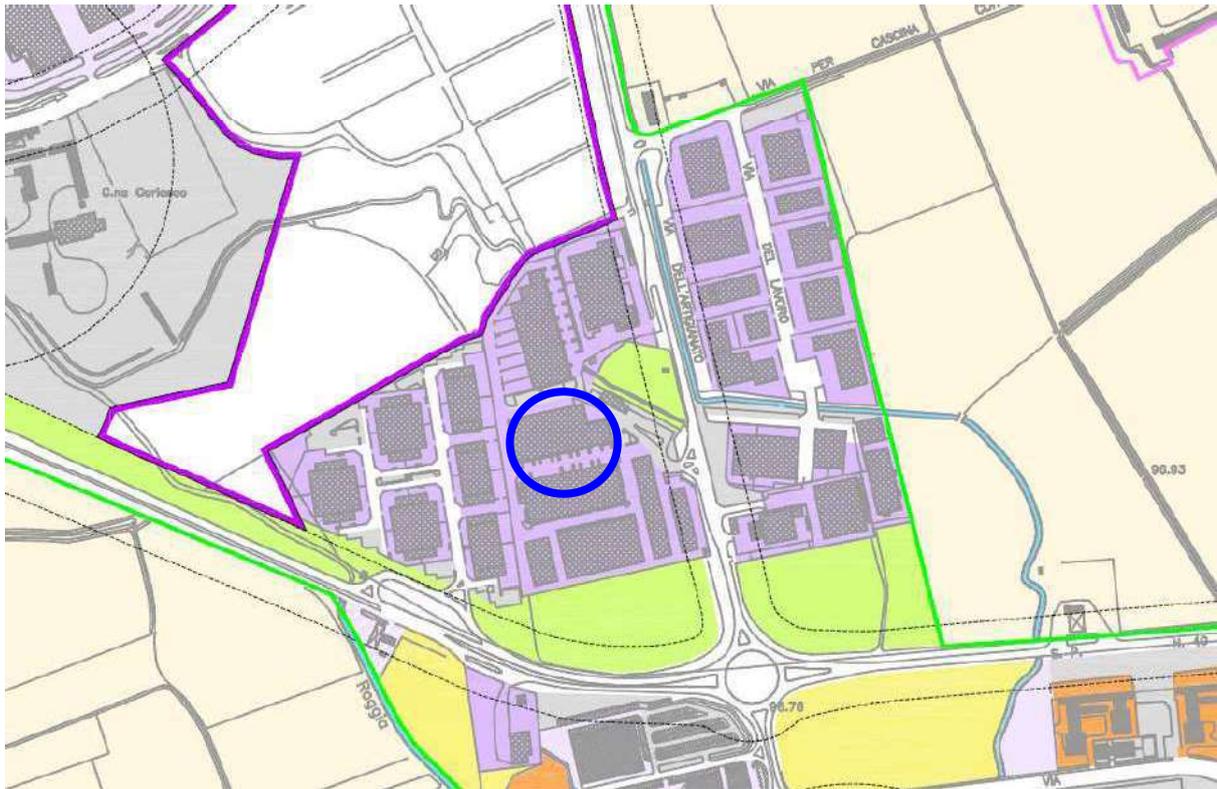


Foto aerea di Lacchiarella con localizzazione del bene

Piano di governo del territorio (P.G.T.)

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente, del Comune di Lacchiarella (Mi), in particolare della Tavola RP01 "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole si evince che il bene risulta parte di complesso artigianale interno alla perimetrazione della "Zona B/P – Tessuto urbano consolidato produttivo" con riferimento all'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione.





 Zona B/P - tessuto urbano consolidato produttivo (art. 16)

Estratto del P.G.T. di Lacchiarella con legenda e individuazione del bene

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da capannone semi indipendente parte di ampio complesso artigianale sito alle porte dell'abitato di Lacchiarella (Mi), in Via Milano n. 7. Gli accessi pedonale e carraio si praticano dalla Via Milano, accedendo mediante ampia cancellata comune a tutte le porzioni componenti il complesso artigianale. In prossimità dell'ingresso non si rilevano recinzioni e/o cancelli dedicati esclusivamente alla proprietà. Si tratta di capannone artigianale privo di aree pertinenziali esterne, libero su un unico fronte, cieco sui rimanenti tre.

Il portone a doppia altezza del tipo industriale, in cui l'accesso risulta disegnato in una delle tre sezioni componenti, è coperto da una breve tettoia in struttura metallica, priva di appoggi a terra, finita con pannelli fotovoltaici, attualmente non funzionanti. Fin da subito si riscontra la notevole quantità di materiali e attrezzature depositate all'interno e ci si fa largo a fatica per visionare tutti gli spazi. Si tratta perlopiù di materiale edile che occupa tutto l'ampio spazio al piano terra e tutte le porzioni soppalcate ricavate al suo interno. Varcando la soglia, sulla destra si trova un blocco che si sviluppa su due livelli. Al piano terra si trova un unico



ambiente con bagno e box doccia separato. Nel raggiungere il corpo scale posto sul lato breve interno si trova un piccolo locale di servizio, privo di porta, non agibile al momento poiché pieno di rifiuti e materiali depositativi. Segue il corpo scale principale, in ferro, che connette l'ampio locale deposito posto al piano terra alla porzione dell'originario "blocco uffici" al piano primo. Dal progetto iniziale il disegno della scala risulta modificato e al primo pianerottolo è stato agganciato un ballatoio in medesima fattura che crea comunicazione e continuità con le porzioni soppalcate realizzate lungo il lato breve cieco dell'immobile.

Proseguendo al piano primo del "blocco uffici" si accede in un ampio unico ambiente in cui si definiscono due locali: un bagno con muretto esterno e un secondo locale disimpegnato.

Si faccia riferimento alla planimetria rappresentate lo stato dei luoghi come rilavato in sede di sopralluogo, di cui all'**Allegato 11**.

Le porzioni soppalcate, in legno e ferro, si articolano al piano primo e secondo. Una parte non è stata rilavata al piano primo ma solo al piano terra poiché ritenuta non conclusa nella sua realizzazione e non praticabile.

NOTA 1

L'immobile non risulta dotato di corrente elettrica, privo di caldaia e di impianto di riscaldamento.

NOTA 2

Alcune porzioni dell'immobile, in particolare i soppalchi e i locali al piano primo, risultano non concluse.

Il valore dell'altezza interna dell'ampio spazio deposito varia tra i valori massimo e minimo rispettivamente pari a 4,90 m e 9,70 m. Si rilevano altezze pari a 2,90 m nel blocco al piano terra; 4,15 m e 2,35 m nella porzione corrispondente al piano primo. Le superfici soppalcate hanno altezze nette pari a 2,80 m (al piano terra e al piano primo), 3,25 all'ultimo livello. La porzione soppalcata non praticabile copre un'area con altezza netta pari a 2,70 m.

Seguono le tabelle 1, 2 e 3 relative alle caratteristiche edilizie strutturali, interne ed impiantistiche dell'abitazione oggetto di valutazione.

Tabella 1: caratteristiche edilizie strutturali

CARATTERISTICHE STRUTTURALI (*)		Segnalazioni riferite allo stato di manutenzione
Tipo di fondazioni	Le fondazioni dello stabile sono in	-



	cemento armato e cemento armato prefabbricato.	
Struttura portante	La struttura portante del complesso è a scheletro, in calcestruzzo prefabbricato.	-
Strutture verticali	Le strutture verticali sono in setti modulari prefabbricati, con finitura in rilievo cromatico. Blocchi in calcestruzzo all'interno.	-
Solai	I solai sono in elementi prefabbricati ad eccezione del soffitto in legno del "blocco uffici".	-
Copertura	La copertura dello stabile è in elementi prefabbricati e fasce in plexiglass per l'illuminazione naturale degli spazi interni.	-
Scala interna	Il corpo scale principale ha struttura, pedate e corrimano in ferro. Le rampe realizzate a connessione delle differenti porzioni soppalcate risultano perlopiù della medesima fattura con la differenza di pedate in legno e di, talvolta, assenza di corrimano.	-
Pareti esterne dell'immobile	Le parti esterne sono finite con pannello prefabbricato in rilievo e in differente cromia.	-

(*) Le caratteristiche strutturali indicate si riferiscono allo stabile condominiale qualora i beni oggetto di valutazione siano appartamenti e/o autorimesse componenti, mentre all'intero fabbricato nel caso di abitazioni o immobili indipendenti di qualsivoglia destinazione d'uso.

Tabella 2: caratteristiche edilizie interne all'unità immobiliare

CARATTERISTICHE INTERNE		Stato di manutenzione
Infissi interni	Serramenti a fascia in alluminio con vetrocamera, Superficie in vetrocemento tra locali del piano terra.	Sufficiente
Infissi esterni	Nessuna schermatura solare presente ad eccezione di veneziana installata internamente al piano terra. Si segnala la presenza di inferriata per le aperture poste al piano terra dl "blocco uffici".	Sufficiente
Porta d'ingresso	Portone del tipo industriale, modulare a doppia altezza, pedonale e carraio.	Buono
Porte interne	Porta tagliafuoco tra spazio deposito e "blocco uffici"; porte a scomparsa al piano terra. Assenti nei locali al piano primo.	Insufficiente
Tramezzature interne	In cartongesso e mattoni forati, intonacate e tinteggiate non compiutamente. Pareti di definizione perimetrale con altre unità	Insufficiente



	immobiliari in blocchi in calcestruzzo privi di intonaco e tinteggiatura.	
Pavimenti	Cemento a terra in tutti gli spazi adibiti a deposito e al piano primo. Piastrille in ceramica 40x40 cm nei locali al piano terra del "blocco uffici". Lastre lignee per le porzioni soppalcate.	Sufficiente
Soffitti	Travi prefabbricate in cemento armato per tutto il capannone. Porzione con controsoffitto non terminata al piano primo del "blocco uffici". Soffitto in travetti in legno nel "blocco uffici" al piano terra.	Sufficiente
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate in parte. Pareti in cartongesso lasciate incomplete nelle finiture.	Sufficiente
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento a mosaico fino a 1,80 m nel bagno al piano terra. Rivestimento in piastrelle di ceramica con bordo fino a 1,20 m nel w.c. al piano terra comunicante con lo spazio deposito. Piastrille in ceramica 30x30 cm fino a soffitto nel box doccia separato posto al piano terra. Nel locale al piano terra si trovano dettagli di rivestimento in mattoni a vista e un'intera parete fino ad un'altezza pari a 1,50 m. Rivestimento di piastrelle di ceramica fino a 2,10 m al piano primo nel bagno.	Sufficiente
Soppalchi	Strutture portanti metalliche puntiformi comprese le rampe di scala di connessione. Pavimentazione in pannelli in legno in appoggio. Ringhiere perimetrali di protezione in ferro.	Insufficiente

Tabella 3: caratteristiche impiantistiche dell'unità immobiliare

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI		Conformità
Impianto elettrico	-	Non verificata
Impianto idrosanitario	-	Non verificata
Impianto termico	L'immobile non risulta dotato di impianto di riscaldamento. Risultano installati n. 2 boiler per la produzione dell'ACS.	Non verificata
	Nessun terminale di emissione risulta	



	presente.	
Altro	Tettoia fotovoltaica sul fronte principale non funzionante per assenza della batteria di accumulo.	Non verificata

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 8**.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche svolte sul Catasto Energetico degli Edifici Regionale (CEER) di Regione Lombardia, si evince che non è stato redatto alcun documento che attesti le prestazioni energetiche dell'immobile oggetto del compendio immobiliare.

8. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono gli immobili oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

PIANO TERRA				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Deposito	Hmax=9,70 m Hmin=4,90 m	138,30	Sud Est	Insufficienti
Locale+box doccia	2,90	22,00	Sud Est	Insufficienti
Bagno	2,90	4,60	Sud Est	Insufficienti
w.c.	2,90	2,60	-	Insufficienti
Scala	-	2,90	-	Sufficienti
PIANO PRIMO + SOPPALCHI (P2)				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Scala	-	10,15	-	Sufficienti
Locale 1	Hmin= 2,35 m Hmax=4,15 m	72,30	Sud Est	Insufficienti
Locale 2	2,80	4,30	-	Sufficienti
Bagno	2,80	8,05	Sud Est	Sufficienti
Soppalco (P1)	2,80	35,90	-	Sufficienti
Soppalco non praticabile	-	18,50	-	Insufficienti
Soppalchi (P2)	Hmax= 3,25 m Hmin= 2,35 m	56,90	Sud Est	Insufficienti



9. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto della presente sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali di Lacchiarella, la planimetria catastale (**Allegato 5**) e lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

La realizzazione dell'immobile è stata normata dal Piano di Lottizzazione denominato "TERIDA". In particolare si tratta dell'area industriale Zona D2 - COMPARTO "A" e l'edificazione è stata autorizzata dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruzione P.E. n. 16/2003 (presentato da inizialmente da [REDACTED] [REDACTED] poi volturata a [REDACTED] [REDACTED] in data 02/12/2003) del 14/10/2003 protocollo n. 12025 per la costruzione di due edifici artigianali come da Piano di Lottizzazione Area industriale di espansione comparto A, zona D2;
- Denuncia di inizio attività in variante del 02/11/2004 protocollo 12787, P.E. n. 107/2004.

Ad oggi non sono state presentate ulteriori autorizzazioni atte alla regolarità dello stato dei luoghi.

NOTA

In atto di compravendita vi è la specifica che il bene in oggetto è stato trasferito senza che i lavori di modifica e costruzione fossero ultimati, senza, pertanto la presentazione di ultimazione lavori e la presentazione di richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Conformità edilizia e catastale

Dal punto di vista edilizio l'attuale stato dei luoghi si differenzia in molteplici punti da quanto risulta autorizzato. Si tratta di una distribuzione interna spaziale decisamente lontana dall'ultima pratica presentata e citata. Si faccia riferimento all'estratto della D.I.A. 2004 e l'**Allegato 11** che rappresenta lo stato dei luoghi attualmente in essere.

La planimetria catastale risulta maggiormente aderente a quanto è stato riscontrato. Tuttavia si rilevano le seguenti difformità:

Piano terra

- Differente disegno dell'originario "blocco uffici" nella consistenza e nell'articolazione;
- La posizione e il disegno del corpo scale è differente rispetto a quanto rappresentato;

Piano primo

- Mancata segnalazione di tutte le superfici soppalcate e relative rampe di scale e/o ballatoi;



- Differente distribuzione degli spazi al piano primo con la demolizione di un locale ufficio e la creazione (incompiuta) di un'ulteriore porzione soppalcata.
- Realizzazione di muretto di altezza pari a 1,50 m vicino al locale definito "bagno".

Piano secondo

- Realizzazione di porzioni soppalcate.

Si segnala che, sia nella rappresentazione edilizia che catastale, non risulta definita la presenza di una tettoia posta sul fronte principale, l'unico libero rivolto a Sud Est, sormontata da pannelli fotovoltaici.

NOTA

Vista la necessità di verificare la fattibilità della sanatoria di tutte le superfici soppalcate realizzate senza titolo abilitativo, considerando l'eventuale superficie residua dell'intero comparto produttivo, si ritiene di non conteggiarle nella sommatoria della superficie commerciale finalizzata alla valutazione. Infatti, qualora non dovesse essere possibile sanare, occorrerebbe smantellare i manufatti sostenendo le relative spese. Al contrario, se fosse possibile procedere alla regolarizzazione sarebbe doveroso il pagamento di oneri di urbanizzazione come da indicazioni dell'U.T. comunale.

10. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui gli immobili non confinano con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)		
Capannone		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Capannone (PT+P1)	277,00	1
Superficie commerciale totale: 277,00 m² (valore arrotondato)		

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza



di ogni singolo immobile, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia e Milano Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari.

Nell'**Allegato 10** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.

<p>Capannone</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficie commerciale: 277,00 m² • Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 500,00 €/m² • Valore: 138.500,00 €
<p>VALORE TOTALE DEL BENE: 138.500,00 € (centotrentottomilacinquecento/00)</p>

La tabella seguente è riferita agli adeguamenti e alle correzioni di stima da applicare al valore totale dei beni di cui sopra per la formulazione della valorizzazione finale del compendio immobiliare.

Adeguamento o correzione di stima	Applicazione	Quantificazione (€)
Deprezzamento forfettario pari al 15% della quota della piena proprietà per assenza di garanzia di vizi e difetti, per eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita, oltre alle eventuali spese di smaltimento di beni mobili.	X	20.775,00
Decurtazioni per lo stato di possesso		
Spese condominiali insolite al biennio		
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		



**VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI AL NETTO DEGLI
ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

€ 117.725,00

(centodiciassettemilasettecentoventicinque/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 14 Agosto 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti

Allegati

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Visura catastale
- 3) Estratto di mappa catastale N.C.T.
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetria catastale
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Estratti di pratiche edilizie
- 10) Quotazioni immobiliari OMI
- 11) Planimetria dello stato dei luoghi da sopralluogo

