

---

# **TRIBUNALE DI PAVIA**

**Sezione Fallimentare**

**Fallimento “xxxxxxx s.n.c. di xxxxxxxxxxxxxx & C.”  
nonché dei soci xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx**

**RGF. N. 63/2022**

**Giudice Delegato Dott. Erminio Rizzi**

Curatore fallimentare Rag. Paolo Luigi Motta

Studio Associato Commercialisti SMG

Piazza Vittorio Veneto n. 5

27029 Vigevano (PV)

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI**

**Broni (PV) via Vallescuropasso n. 9-11**

**- LOTTO 6 -**

**(villa singola)**

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

---

## ➤ CONCLUSIONI DEFINITIVE

- quota di proprietà dei beni ricompresi nel fallimento:
  - INTERO;
- regime patrimoniale dell'attuale proprietario al momento dell'acquisto:
  - quota di 1/2 per atto ante 1975; quota di 1/2 per atto del 1993 in cui l'acquirente ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 31/10/1995 ai n.ri 6470/788 a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A.;
  - ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 01/07/2022 ai n.ri 5176/623 a favore di UNICREDIT S.P.A.;
  - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 77/2022 Tribunale di Pavia rep. 122/2022, trascritta a Voghera in data 24/10/2022 ai n.ri 7956/6055;
- stato di possesso dei beni:
  - OCCUPATI DAL PROPRIETARIO;
- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 340.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 51.000,00
- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 5.000,00
<b>- PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 284.000,00</b>
- criticità varie:
  - NESSUNA.

**Beni in BRONI (PV) via Vallescuropasso n. 9-11**

➤ **LOTTO UNICO**

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

Piena proprietà in capo a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota intera, delle seguenti unità immobiliari:

**- villa indipendente uso abitativo, distribuita su tre piani (seminterrato, rialzato, primo) composta da 4 unità immobiliari (2 abitazioni e 2 cantine) il tutto unito da vano scala interno, oltre sedime di proprietà esclusiva comune a tutte le unità, su cui insiste l'intero fabbricato.** L'accesso a detti immobili si pratica da cancello pedonale sulla via Vallescuropasso civico 9 e/o da cancello carraio al civico 11, come in fatto.

Trattasi di villa indipendente edificata nell'originaria consistenza in data antecedente l'1/09/67 e successivamente oggetto di ristrutturazione e ampliamento nel 1971, di totali due piani fuori terra oltre piano interrato, uniti da scala interna, con annesso sedime pertinenziale esclusivo. Il fabbricato costituito da due appartamenti con annessi locali cantina, risulta così distribuito: abitazione a piano terra/rialzato, composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, antibagno, bagno e balcone; abitazione a piano primo con ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, antibagno, bagno e balcone. Vano scala comune (sub. 4) di collegamento tra i piani (S1-T-1). I locali si presentano in sufficiente stato di manutenzione e finiture ordinarie. Il piano interrato è destinato a locali cantina e accessori e suddiviso in due unità immobiliari (subb. 7-8) oltre vano caldaia comune (sub. 4). Si segnalano diffuse tracce di umidità sulle murature del piano interrato.

Il tutto sito nel Comune di Broni (MI), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **25**; P.lla **614 sub. 5**; Cat. A/7; Cl. 2; 8 vani; sup. catastale tot. 152 m<sup>2</sup>; RC

Euro 404,90; via Vallescuropasso n. 9, piano: T;

- Foglio **25**; P.lla **614 sub. 6**; Cat. A/7; Cl. 2; 7 vani; sup. catastale tot. 152 m<sup>2</sup>; RC

Euro 354,29; via Vallescuropasso n. 9, piano: 1;

- Foglio **25**; P.lla **614 sub. 7**; Cat. C/2; Cl. 2; 42 m<sup>2</sup>; sup. catastale tot. 54 m<sup>2</sup>; RC Euro

104,12; via Vallescuropasso n. 9, piano: S1;

- Foglio **25**; P.lla **614 sub. 8**; Cat. C/2; Cl. 2; 63 m<sup>2</sup>; sup. catastale tot. 71 m<sup>2</sup>; RC Euro

156,18; via Vallescuropasso n. 9, piano: S1;

*Intestazione catastale:*

- xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Santa Maria della Versa (PV) il 12/12/1945 codice fiscale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - proprietà 1/1.

Oltre a bene comune non censibile:

- Foglio **25**; P.lla **614 sub. 4**; via Vallescuropasso n. 9, piano: S1-T-1; BCNC.

*Coerenze a corpo da nord in senso orario (rif. mappa catasto):*

particella 1323 di terzi, via Viorate, particelle 1365 e 784 di terzi, via Vallescuropasso.

#### **Eventuali osservazioni o discrepanze.**

Nulla da rilevare.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al sopralluogo effettuato in data 19/10/2023, le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano occupate dai sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e dal figlio.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione del 22/12/2024 con i Repertori aggiornati al giorno 22/12/2024.

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

*3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

*3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.*

*3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.*

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

#### *3.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data **31/10/1995 ai n.ri 6470/788** derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto Notaio Magnani Angelo rep. 22222 del 26/10/1995, per complessivi Lire 300.000.000 (capitale Lire 100.000.000) a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A. contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Santa Maria della Versa (PV) il 12/12/1945 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - proprietà 1/1, gravante sulle unità immobiliari in oggetto ai tempi identificate al Fg. 25 P.lla 614 subb. 1, 2, 3 di C.F. e Fg. 25 P.lla 614 di C.T.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera in data **01/07/2022 ai n.ri 5176/623** derivante da decreto ingiuntivo, per totali Euro 108.000,00 emesso da Tribunale di Milano in data 10/06/2022 numero di rep. 10306/2022 a favore di UNICREDIT S.P.A. a carico, tra altri, di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Santa Maria della Versa (PV) il 12/12/1945 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - proprietà 1/1 - gravante, tra altre, sulla piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente stima.

#### *3.2.2 Trascrizioni:*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** n. 77/2022 Tribunale di Pavia rep. 122/2022, trascritta a Voghera in data 24/10/2022 ai n.ri 7956/6055, contro la società xxxxxxxx SNC DI xxxxxxxxxxxxxxxx & C. con sede in Broni codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, nonché dei soci xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx.

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

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

consuete spese per la conduzione/manutenzione di tale tipologia di immobile abitativo

indipendente, con riscaldamento autonomo e sedime pertinenziale esclusivo.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

## **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

A tutto il 22/12/2024 (aggiornamento repertori) le unità immobiliari oggetto di stima risultano in piena proprietà a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; pervenute come segue:

- quanto alla quota indivisa di 1/2 per atto di compravendita a rogito Notaio Gregorio Rossi in data 28/08/1971 rep. 54556/5599 trascritto a Voghera il 21/09/1971 ai n.ri 4421/3717 con cui xxxxxxxxxxxxxx, in qualità di procuratore speciale dei suoi fratelli xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, acquista appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato di abitazione di tre vani al piano terreno con relativi superiori al piano primo e adiacente rustico di portico e cascina;

- quanto alla quota indivisa di 1/2 per atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Lupo in data 28/12/1993 rep. 38977 trascritto a Voghera il 26/01/1994 ai n.ri 565/455 con cui xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquista la quota di 1/2 dal fratello xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, divenendo così proprietario per l'intero dei beni in oggetto, ai tempi identificati al Fg. 25 P.lla 614 subb. 1, 2, 3 di C.F. e Fg. 25 P.lla 614 di C.T.

Regime patrimoniale (ai sensi della Legge n. 151/1975): il titolare dell'intera proprietà, al momento dell'acquisto della quota di 1/2 (rif. atto 1993), risultava coniugato in regime di separazione dei beni. La quota di 1/2 già in suo possesso, per atto ante 1975 (1971).

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

*7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica.*

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Broni, i beni immobili in oggetto risultano azzonati nel “*Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità - ZTR3 (Ex zona omogenea B1)*” disciplinato dall’art. 37 delle norme di attuazione del PDR.

#### *7.2. Pratiche edilizie e amministrative.*

Dagli accertamenti effettuati presso il competente U.T. comunale, gli immobili in oggetto, nella loro originaria consistenza, sono stati edificati in data antecedente il 1° settembre 1967; successivamente sono stati interessati dai seguenti titoli abilitativi (P.E. reperite):

- P.E. n. 123/71 - Licenza di nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti del 15/11/1971 prot. n. 104 relativa a “*sistemare e ampliare fabbricato di abitazione (Fg. 25 mapp. 614)*”.

- Decreto di Abitabilità rilasciato in data 06/12/1972 relativo al fabbricato di cui al Fg. 25 mapp. 614.

- P.E. n. 289/21 - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. 15234 del 07/07/2021 relativa a “*manutenzione straordinaria - opere interne*” fabbricato in Broni via Vallescuropasso n. 9 (Fg. 25 mapp. 614 subb. 1 e 2).

### **7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali**

#### *7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia.*

Dai riscontri effettuati al sopralluogo del 19/10/2023 con la documentazione reperita, si sono rilevate le seguenti difformità: a piano terra, parete divisoria tra disimpegno e vano scala comune, non c’è risega per diverso spessore muro lato disimpegno; diversa altezza interna locali cm. 320 anziché cm. 330; minime differenze dimensioni di alcuni locali.

A piano primo, diverso spessore muro divisorio tra cucina e soggiorno, diversa altezza interna locali cm. 320 anziché cm. 330; minime differenze dimensioni di alcuni locali.

A piano interrato, i locali di cui al sub. 7 hanno altezza interna di cm. 280 anziché cm. 290; minime differenze dimensioni di alcuni locali cantina. Nella P.E. del 2021 (CILA) manca rappresentazione canna fumaria esterna in facciata nord. Per le difformità riscontrate, si

dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia con idonea pratica in sanatoria e una spesa minima quantificata e detratta nei conteggi finali pari a € 5.000,00.

#### *7.3.2 Accertamento di conformità Catastale.*

In relazione alle planimetrie catastali del 2021 (anno dell'ultima P.E.) delle unità immobiliari in oggetto con quanto rilevato al sopralluogo, si sono riscontrate le difformità come sopra descritte, in particolare per le altezze interne; si dovrà provvedere alla variazione con costi ricompresi al punto precedente.

#### *7.3.3 Intestazione.*

L'intestazione catastale degli immobili all'attualità identifica correttamente l'attuale proprietario, per la quota di 1/1.

### **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

#### *8.1 Caratteristiche della zona*

Zona semi-periferica localizzata a sud del centro città, caratterizzata da un tessuto prevalentemente residenziale con fabbricati pluripiano, oltreché unifamiliari e alcune attività commerciali a piano strada. Presenza in zona di palazzetto dello sport (Palaverde), scuola dell'infanzia e primaria, farmacia; principali uffici pubblici siti nel centro città, a circa 800 mt. Transitto mezzi di pubblico trasporto; parcheggi pubblici.

#### *8.2 Caratteristiche zone limitrofe*

Ambiti caratterizzati da un tessuto residenziale come sopra descritto, con presenza di attività commerciali (negozi, supermercati, distributori, banche et.) localizzati in particolare nel centro città. Broni, comune dell'Oltrepò Pavese di circa 9.500 abitanti, si trova ai piedi delle colline, sulla ex S.S. Padana Inferiore; collegamenti stradali con Pavia (a circa 20 km.), Piacenza (circa 40 km.), Voghera (circa 23 km.). Presenza di stazione ferroviaria.

#### **8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Trattasi di villa indipendente uso abitativo, distribuita su tre piani (seminterrato, rialzato,

primo) composta da 4 unità immobiliari (2 abitazioni e 2 cantine) il tutto unito da vano scala interno, edificata nell'originaria consistenza in data antecedente l'1/09/67 e successivamente oggetto di ristrutturazione e ampliamento nel 1971 e modifiche interne nel 2021, con annesso sedime pertinenziale esclusivo. Il fabbricato costituito da due appartamenti con annessi locali cantina, risulta così distribuito: abitazione a piano terra/rialzato, composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, antibagno, bagno e balcone; abitazione a piano primo con ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, antibagno, bagno e balcone. Vano scala comune (sub. 4) di collegamento tra i piani (S1-T-1). I locali si presentano in sufficiente stato di manutenzione e finiture ordinarie. Il piano interrato è destinato a locali cantina e accessori e suddiviso in due unità immobiliari (subb. 7-8) oltre vano caldaia comune (sub. 4). Si segnalano diffuse tracce di umidità sulle murature del piano interrato.

Il tutto sito nel Comune di Broni (MI), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **25**; P.lla **614 sub. 5**; Cat. A/7; Cl. 2; 8 vani; sup. catastale tot. 152 m<sup>2</sup>; RC Euro 404,90; via Vallescuropasso n. 9, piano: T;

- Foglio **25**; P.lla **614 sub. 6**; Cat. A/7; Cl. 2; 7 vani; sup. catastale tot. 152 m<sup>2</sup>; RC Euro 354,29; via Vallescuropasso n. 9, piano: 1;

- Foglio **25**; P.lla **614 sub. 7**; Cat. C/2; Cl. 2; 42 m<sup>2</sup>; sup. catastale tot. 54 m<sup>2</sup>; RC Euro 104,12; via Vallescuropasso n. 9, piano: S1;

- Foglio **25**; P.lla **614 sub. 8**; Cat. C/2; Cl. 2; 63 m<sup>2</sup>; sup. catastale tot. 71 m<sup>2</sup>; RC Euro 156,18; via Vallescuropasso n. 9, piano: S1;

Oltre a bene comune non censibile:

- Foglio **25**; P.lla **614 sub. 4**; via Vallescuropasso n. 9, piano: S1-T-1; BCNC.

*Coerenze a corpo da nord in senso orario (rif. mappa catasto):*

particella 1323 di terzi, via Viorate, particelle 1365 e 784 di terzi, via Vallescuropasso.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche di massima effettuate al sopralluogo:

<b>piano</b>	<b>destinazione</b>	<b>sup. netta m<sup>2</sup></b>	<b>esposizione</b>	<b>condizioni</b>
<b>T</b>	ABITAZIONE (sub. 5)		4 lati	sufficienti
	vano scala	13,70	ovest	
	ingresso	6,60	--	
	soggiorno	31,40	sud, ovest	
	cucina	12,50	ovest	
	disimpegno	8,50	--	
	ripostiglio	2,50	sud	
	camera	17,50	est	
	camera	16,00	nord	
	camera	9,50	nord	
	antibagno	2,80	--	
	bagno	6,70	est	
	balcone	25,00	est, sud	
<b>1°</b>	ABITAZIONE (sub. 6)			sufficienti
	pianerottolo	3,60	ovest	
	ingresso	6,60	--	
	soggiorno	31,00	sud, ovest	
	cucina	12,50	sud, est	
	disimpegno	8,50	--	
	ripostiglio	2,50	--	
	camera	17,50	est	
	camera	16,00	nord	
	camera	9,50	nord	
	antibagno	2,80	--	
	bagno	6,70	est	
	balcone	25,00	nord	
<b>S1</b>	ACCESSORI (sub. 7)			ordinarie
	cantina	30,00	sud, ovest	
	ripostiglio	10,00	--	
	ACCESSORI (sub. 8)	9,00	nord	

	cantina	40,00	est	
	lavanderia	14,00	nord	
	bagno	4,00	est	
	disimpegno	2,40	est	
	centrale termica	4,50	est	

- Sup. lorda p.T (escluso balcone): circa mq. 160,00
- Sup. lorda p.1° (escluso scala e balcone): circa mq. 150,00
- Sup. lorda p. S1 accessori sub. 7-8: circa mq. 148,00
- Sup. commerciale complessiva (compreso sedime pertinenziale): circa mq. 380,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'u.i, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze. Per il calcolo delle superfici commerciali si fa usualmente riferimento alle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

**ACCESSORI / PERTINENZE** (catastralmente distinti): *cantine*.

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Le finiture interne, il grado di manutenzione e la fruibilità degli immobili, sono da considerarsi sufficienti. Evidenti segni di umidità sulle murature perimetrali.

#### **Caratteristiche edilizie fabbricato**

*Fondazioni:* cls semplice e/o armato.

*Struttura:* c.a. e muratura portante in laterizio.

*Solai:* tradizionali in latero-cemento.

*Copertura:* a falde inclinate con struttura in latero-cemento, tegole in cemento, canali e pluviali in rame.

<i>Facciate esterne:</i>	intonacate e tinteggiate con fasce marcapiano e contorni finestre bianche, zoccolatura/rivestimento p. terra in pietra naturale; colonne porticato rivestite in pietra; diversi punti con ammaloramenti da umidità.
<i>Cortile/giardino:</i>	in parte con pavimentazione a piastrelloni di cemento, in parte a verde con piantumazioni e prato.
<i>Scale esterne:</i>	in cl con gradini rivestiti con pietra naturale.
<i>Accessi:</i>	ingresso pedonale con cancelletto in ferro verniciato; ingresso carraio con cancello in ferro verniciato, a due ante.
<i>Recinzioni:</i>	cancellata in ferro su muretto in cls per lati su strada; per altri lati muretto in cls con rete metallica.

#### **Caratteristiche finiture interne**

<i>Infissi esterni:</i>	portoncino di ingresso in legno lavorato a bugne; finestre e portefinestre in legno con vetro singolo, persiane in legno; finestre a piano interrato con inferriate; portone di accesso al piano interrato, di tipo sezionale con apertura a soffitto.
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno e/o legno con specchiatura in vetro, a battente, singolo o doppio, complete di coprifili e ferramenta.
<i>Pavimenti:</i>	marmo per ingresso, disimpegno; ceramica per cucina, antibagno e bagno; legno per soggiorno e camere; una camera a piano primo con piastrelle in gres. Balconi con ceramica antigeliva.
<i>Rivestimenti:</i>	pareti di bagni e cucine, con piastrelle in ceramica vari formati e colori.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati
<i>Pareti interne:</i>	tramezze e murature portanti in laterizio, intonacate e tinteggiate

(ove non rivestite); diversi segni di umidità con danni a intonaco, per pareti perimetrali a piano interrato.

*Scala interna:* p.S1-T-1 in cls con gradini rivestiti in marmo, ringhiera in ferro e corrimano in legno.

### **Caratteristiche Impianti**

*Termico:* riscaldamento autonomo con caldaia a gas di rete posta in apposito vano (c.t.) e termosifoni in ghisa; utenza gas.

*Elettrico:* impianto standard sottotraccia; ogni locale ha dotazione di punti luce, prese e interruttori; utenza luce; *impianto tv:* presente; *impianto citofonico:* presente.

*Idrico:* impianto di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagni p. terra e primo con lavabo, vasca, doccia, vaso e bidè; bagno p. interrato con lavatoio e attacchi lavatrice; produzione acqua calda da impianto e boiler.

*Rete fognaria:* allaccio alla rete pubblica.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

**STIMA**

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

### **9.1 Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del

valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene.

## 9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; ufficio tecnico di Broni; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare prov. di Pavia; altre fonti: operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

## 9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a m <sup>2</sup>	Valore access.	Valore Totale
Villa indipendente disposta su tre piani, con due abitazioni separate (p. T e 1°) e locali accessori a piano S1, oltre sedime pertinenziale esclusivo	380,00 m <sup>2</sup>	a corpo	--	<b>€ 340.000,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 340.000,00**

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per assenza di garanzia di vizi, per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 51.000,00**

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

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

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

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: *al momento non quantificabili poiché dipendenti dal tipo di vendita da effettuarsi.*

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale: **€ 5.000,00**

## 9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di

fatto in cui si trovano: **€ 284.000,00**

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.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, li 08/02/2024

il tecnico

*Arch. Fabio Malandra*

**Allegati:**

1. Perizia privacy.
2. Atti provenienza.
3. Ispezioni ipotecarie (vedi allegati Lotto 1).
4. Visure Catastali.
5. Estratto di mappa.
6. Planimetrie catastali.
7. Pratiche edilizie reperite.
8. Stralcio P.G.T.
9. Fotografie.
10. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.