

# **TRIBUNALE DI PAVIA**

---

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 130/2023** di RGE



contro

## **DEBITRICE ESECUTATA**

Giudice dell'Esecuzione: Francesca Paola Claris Appiani

Tecnico incaricato: Silvio Bellotti

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### LOTTO UNICO

In Comune di Tromello (PV), **abitazione (proprietà 1/1)** composta da tre locali con bagno al piano terra, due locali e ripostiglio al piano primo accessibile da scala esterna con origine dal cortile comune, accesso carraio sulla via Carso al civico 6.

In CF, Comune di Tromello (PV)

#### Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
18	2656	7	A/4	2	T-1	116 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	142,54

#### Intestazione catastale dei beni

DEBITRICE ESECUTATA nata il ~~XXXXXXXXXX~~ a ~~XXXXXXXXXX~~ (###) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

**Stato di possesso:** libero.

#### Vincoli e oneri giuridici

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 31/07/2007 ai nn. 44619/9944 di rep., Giovanni Pandolfi notaio
Nota	del 03/08/2007 ai nn. 10946/2811
A favore di	<del>XXXXXXXXXX</del>
Contro	DEBITRICE ESECUTATA nata a <del>XXXXXXXXXX</del> il <del>XXXXXXXXXX</del> cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 debitore non datore: XXXXXX nato a <del>XXXXXXXXXX</del> il <del>XXXXXXXXXX</del>

Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Pavia del 03/03/2023 al n. 1299 di rep.
Nota	del 18/04/2023 ai nn. 3850/2745
A favore di	<del>XXXXXXXXXX</del>
Contro	DEBITRICE ESECUTATA nata a <del>XXXXXXXXXX</del> il <del>XXXXXXXXXX</del> cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1

<b>Valore del Lotto Unico</b>	50.000,00	€
-------------------------------	-----------	---

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita	7.500,00	€
Sgombero locali e smaltimento	1.200,00	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	700,00	€
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	40.600,00	€
<b>Prezzo base d'asta del Lotto Unico piena proprietà 1/1)</b>	<b>40.600,00</b>	<b>€</b>

#### Criticità varie

Nessuna.

#### Allegati per il Tribunale

- Perizia
- 1 Perizia privacy
- 2 Individuazione del bene pignorato e documentazione fotografica
- 3 Estratto mappa, scheda catastale, elaborato planimetrico, visure, ispezioni, Omi 1° 2023
- 4 Atto di provenienza
- 5 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Vigevano-Voghera

#### Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

- Perizia privacy
- 1 Estratto mappa, scheda catastale
- 2 Individuazione del bene pignorato e documentazione fotografica

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Tromello (PV), **abitazione (proprietà 1/1)** composta da tre locali con bagno al piano terra, due locali e ripostiglio al piano primo accessibile da scala esterna con origine dal cortile comune, accesso carraio sulla via Carso al civico 6.

#### **DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/03/2023 al n. 1299 e nella Nota di Trascrizione del 18/04/2023 ai nn. 3850/2745 n. 20 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF) Comune di Tromello (PV)

#### **Abitazione**

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
18	2656	7	A/4	T-1	-	Via Carso 6	-

#### **Intestazione del bene**

### **DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI**

Con riferimento alla visura storica per immobile del 04/10/2023 (in allegato 3), il bene è censito come segue:

In CF, Comune di Tromello (PV)

#### **Abitazione**

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
18	2656	7	A/4	2	T-1	116 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	142,54

#### **Intestazione catastale dei beni**

DEBITRICE ESECUTATA nata il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

**Nota:** si evidenzia che la scheda catastale individua il bene pignorato con il sub 5 mapp. 2656 al Fg 18, anziché sub 7 stesso mappale e foglio (pignoramento e nota di trascrizione). Per verifica diretta in loco e caratteristiche fisiche constatate, il bene pignorato è correttamente individuato con il sub 7 mapp. 2656 al Fg 18, come peraltro riporta l'elaborato planimetrico (allegati 2 e 3).

#### **Storia catastale del bene**

L'immobile pignorato deriva dalla soppressione dei subalterni 3 e 4 mapp. 2656 al Fg 18 del 02/07/2007 con costituzione del sub 7 stesso mappale e foglio, pratica n. PV0295127 di prot., rettifica DOCFA n. 409 del 04/08/1994 (n. 21638.1/2007).

Dal 02/07/2008, variazione di classamento del 02/07/2008 n. PV0178580 di prot. in atti dal 02/07/2008 (n.17940.1/2008).

Dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie relativi alla planimetria presentata il 02/07/2007 n. PV0295127 di prot., superficie totale 118 m<sup>2</sup>, 116 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte, p. T-1, via Carso 6.

#### **Relativamente al sub 3 (soppresso)**

Dal 03/03/1986 al 01/03/1993 il sub 3 (poi mapp. 2656) è identificato con il mapp. 1616, p. T-1, partita 193; variazione della destinazione del 03/03/1986 in atti dal 02/01/1989 VCO (n. 25/1986).

Dal 01/03/1993 al 06/06/2007 il sub 3 (poi mapp. 2656) è identificato con il mapp. 1616, cat. A/4 classe 1 consistenza 2,5 vani, partita 1001092; variazione per accertamento e classamento del 01/03/1993 in atti dal 05/06/1998 (n.2754.1/1993), notifica n. PV0152107 di prot. del 05/10/2005.

Dal 06/06/2007 al 02/07/2007 il sub 3 è identificato con il mapp. 2656, cat. A/4 classe 1 consistenza 2,5 vani, partita 1001092; variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 06/06/2007 in atti dal 06/06/2007 n. PV0264600 di prot. (n.18732.2/2007), notifica PV0152107/2005.

#### **Relativamente al sub 4 (soppresso)**

Dal 08/01/1993 al 01/03/1993 il sub 4 (poi mapp. 2656) è identificato con il mapp. 1616, p. T, partita 1001092; variazione per frazionamento fusione diversa distribuzione degli spazi interni del 08/01/1993 in atti dal 05/06/1998 (n.3.1/1992).

Dal 01/03/1993 al 04/08/1994 il sub 4 (poi mapp. 2656) è identificato con il mapp. 1616, cat. A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani, partita 1001092; variazione per accertamento e classamento (n.2754.1/1993).

Dal 04/08/1994 al 22/06/2007 il sub 4 (poi mapp. 2656) è identificato con il mapp. 1616, unità soppressa, partita speciale C; variazione per fusione accertamento e classamento del 04/08/1994 in atti dal 13/02/1999 (n.406.1/1994).

Dal 22/06/2007 al 22/06/2007 il sub 4 (poi mapp. 2656) è identificato con il mapp. 1616, cat. A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani; pratica n. PV0286673 (rettifica mod. D) in atti dal 22/06/2007 (n.1389.1/2007).

Dal 22/06/2007 al 02/07/2007 il sub 4 è identificato con il mapp. 2656, cat. A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani; variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 22/06/2007 n. PV0286824 in atti dal 22/06/2007 (n.20730.1/2007)

#### **Coerenze del bene**

(rif. estratto mappa ed elaborato planimetrico in allegato 2, sopralluogo)

Nord: Fg 18 mapp. 2656 sub 1 cortile bene comune non censibile (bcnc);

Est: Fg 18 mapp. 2656 sub 1 cortile bene comune non censibile (bcnc);

Sud: Fg 18 mapp. 2656 sub 1 cortile bene comune non censibile (bcnc);

Ovest: Fg 18 mapp. 2680.

#### **OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nessuna.

#### **Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti**

L'accesso all'abitazione avviene dal cortile comune sub 1 (CF mapp. 2656 al Fg 18) bene comune non censibile (bcnc) unitamente al sub 6 (p.T) di altra proprietà, stesso mappale e foglio.

Il cortile sub 1 è contiguo al mapp. 3268 (nord) con cancello carrario sulla via Carso civico 6 dal quale si accede anche al sedime del mapp. 3270: i mappali 3268, 3270 e sub 1 mapp. 2656 sono indivisi. Di fatto, per l'accesso al cortile sub 1 mapp. 2656 è attiva servitù di passaggio sul mapp. 3268; analogamente, sul cortile comune sub 1 mapp. 2656, è attiva servitù di passaggio al mapp. 2680 confinante con l'abitazione pignorata (per maggior dettaglio grafico si vedano l'estratto di mappa ed elaborato planimetrico in allegati 1 e 3).

#### **Quote di proprietà del bene su enti comuni**

L'abitazione non è parte di fabbricato condominiale.

#### **Stato di possesso dei beni**

L'appartamento è abitato dall'esecutata e propri familiari. Libero.

#### **Diritto di famiglia** (Legge n. 151 del 19/05/1975)

Alla data del 13/12/1993 (Atto di compravendita, in allegato 5) la signora DEBITRICE ESECUTATA ha dichiarato di essere nubile.

#### **Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)**

Nel PGT vigente l'immobile è compreso nella perimetrazione del centro storico (Aree del nucleo di antica formazione) art. 43 delle NtA, con modalità di intervento definite all'art. 23 delle NtA, per maggiori dettagli:

<https://www.halleyweb.com/c018164/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/59>

#### **Certificazione energetica**

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

---

## **2. SOPRALLUOGO**

Come preventivamente concordato telefonicamente con la sig.ra DEBITRICE ESECUTATA, il sopralluogo si è svolto il giorno 15/01/2024 alle ore 16:15 rilevando la consistenza, le caratteristiche e lo stato di manutenzione dei beni pignorati.

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE PIGNORATO

#### Caratteristiche del bene pignorato

Abitazione su due piani collegati da scala esterna composta da sei vani catastali, accesso da cortile comune con cancello carraio al civico 6 di via Carso a Tromello. L'immobile è a blocco isolato posto nell'area interna di un isolato del centro storico delimitato da vie e piazze pubbliche (si veda allegato 1). Il fabbricato, per tipologia, caratteristiche costruttive e materiali, risale alla prima metà del secolo scorso; nel corso degli anni ha subito lievi interventi di adeguamento.

#### Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici

I beni si trovano nel centro del paese a poca distanza dai principali edifici pubblici; la zona è prevalentemente residenziale con pochi negozi al dettaglio; attività commerciali di medie dimensioni nel circondario; scarsa la dotazione di parcheggi nelle vicinanze.

Tromello ha 3.700 abitanti circa, dista 58 km circa da Milano e 29 km circa da Pavia; l'autostrada più vicina è la A7 MI-GE con casello a Gropello; è presente una linea pullman che collega i comuni limitrofi con Milano e Pavia, stazione ferroviaria sulla linea Pavia-Vercelli

### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria del 20/01/2024 risultano le seguenti formalità:

#### Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 31/07/2007 ai nn. 44619/9944 di rep., Giovanni Pandolfi notaio
Nota	del 03/08/2007 ai nn. 10946/2811
Capitale	85.000,00 €
Ipoteca	170.000,00 € durata 20 anni
A favore di	[REDACTED]
Contro	DEBITRICE ESECUTATA nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 debitore non datore: XXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Beni	In Comune di Tromello, CF Fg 18 mapp. 2656 sub 7, p. T-1, cat. A/4, classe 2, vani 6

#### Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Pavia del 03/03/2023 al n. 1299 di rep.
Nota	del 18/04/2023 ai nn. 3850/2745
A favore di	[REDACTED]
Contro	DEBITRICE ESECUTATA nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1
Beni	In Comune di Tromello, CF Fg 18 mapp. 2656 sub 7, p. T-1, cat. A/4, classe 2, vani 6

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà.

#### Titolari dal 16/11/1993 al 20/01/2024

Atto	Scrittura privata di compravendita del 16/11/1993 al n. 86986 di rep., Luigi Ligori notaio, trascritto a Vigevano il 13/12/1993 ai nn. 8053/5681.
Venditore	XXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1
Beni:	In Comune di Tromello, CF mapp. 1611 sub 3, p. T-1

**Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.**

---

## **6. PRATICHE EDILIZIE**

Dalle ricerche effettuate sui titolari dell'immobile non risultano istanze per l'ottenimento di titoli abilitativi edilizi.

---

## **7. FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di: Vigevano.

Conservatoria dei RR.II. di: Vigevano.

Archivio Notarile: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Tromello.

Amministrazione condominiale: -.

Istituto Vendite Giudiziarie: IVG Vigevano-Voghera.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 1°/2023, Tromello.

Il Borsino Immobiliare: ricerca su Tromello.

Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

---

## **8. CRITERI DI STIMA**

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore al m<sup>2</sup> di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 1° sem. 2023). Nel Comune di Tromello, per abitazioni simili in normale stato d'uso e manutenzione in zona centrale si hanno valori tra 770,00 €/m<sup>2</sup> e 870,00 €/m<sup>2</sup>. Considerate le condizioni dell'immobile oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale sfavorevole e gli effettivi dati di vendita registrati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali, fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborato dall'UNITER ente federato UNI; DPR 138/98, allegato C, Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo; ISO 9836 Norme prestazionali in edilizia – Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e volume, pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale.

Si precisa inoltre che, poiché tali superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

---

## **9. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO**

Con riferimento agli allegati 2 e 3, il Lotto Unico è composto da un'abitazione (sub 7 mapp. 2656 Fg 18 in CF) su due piani posta in un cortile comune (sub 1 mapp. 2656 Fg 18 in CF) indiviso con sedimi di altre proprietà (mappali 3270 e 3268) e accesso carraio comune dalla via Carso al civico 6. Il fabbricato ha esposizione nord-est-sud, mentre la parete a confine ovest con l'altra proprietà (mapp. 2680) è cieca sia al piano terra sia al piano primo; il cortile comune citato a confine sud (mapp. 1191 di altra proprietà) è delimitato con rete metallica che risvoltando forma una piccola porzione di sedime ad uso esclusivo dell'abitazione pignorata (allegato 2, foto 5, 6, 7).

Si evidenzia che al piano terra non è stato possibile verificare la reale consistenza dimensionale e materia dei locali per accumulo di materiali di ogni genere alle pareti, da pavimento a soffitto (si veda allegato 2, documentazione fotografica).

Al piano terra l'abitazione comprende (si veda allegato 1, scheda catastale):

- locale con accesso dal cortile sub 1, accesso ad altro piccolo locale (non visitabile) con finestrella sotto il portico, esposizione nord;
- locale con accesso dal precedente (nella scheda catastale soggiorno), accesso ad altro locale e bagno, esposizione nord;
- bagno con accesso dal precedente, accesso ad altro locale, esposizione est (luce);
- locale con accesso dal precedente (nella scheda catastale cucina), accesso al cortile, esposizione est-sud;

- piccolo portico aperto su due lati con ingresso dal cortile comune.

Al piano primo, accessibile da scala esterna:

- piccolo portico di arrivo scala esterna, accesso al vano in muratura con sanitario, accesso al ripostiglio;

- locale cucina-soggiorno (nella scheda catastale camera) con accesso dal portico, accesso all'altro locale (camera), esposizione nord;

- locale (nella scheda catastale camera), accesso dal precedente, esposizione nord;

- ripostiglio, accesso dal portico esposizione est.

Il fabbricato è composto da un piano terra con doppio accesso e da un piano primo accessibile da scala esterna parzialmente coperta; le condizioni di manutenzione delle parti esterne sono scadenti, pessime quelle interne.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

### **Struttura del fabbricato, caratteristiche esterne**

Fondazioni:	continue, se esistenti con rastremazione della sezione di muratura di laterizio pieno	-
Struttura verticale:	muratura portante in mattoni pieni	scadenti
Strutture orizzontali:	solai in putrelle di acciaio e tavelloni	scadenti
Scala esterna:	muratura con gradini di cemento prefabbricati, parapetto in elementi di acciaio verniciato	pessime
Altezza locali:	piano terra 280 cm, 287 cm piano primo	-
Copertura:	manto in coppi con lastre in fibrocemento (non amianto); gronde e pluviali in rame	discrete
Tavolati divisorii:	muratura in laterizio pieno o tavolati in laterizio forato; alle pareti del locale camera da letto al piano primo si rilevano ampie porzioni di muffa per condensa e il locale non è riscaldato	-
Pavimentazione:	marmette di graniglia e cemento, ceramica	pessime
Rivestimenti:	piastrelle di ceramica nel bagno piano terra	pessime
Serramenti esterni:	in legno, vetro semplice, profilati acciaio (portoncino piano terra)	pessime
Oscuramenti:	persiane in legno	pessime
Impianto elettrico:	non verificabile (se in traccia e a norma) al piano terra, in traccia al piano primo	funzionante
Impianto di riscaldamento:	stufa a gas metano al piano terra e primo (solo locale soggiorno cucina)	funzionante
Impianto idrosanitario:	rete acqua in traccia al piano terra: mezza vasca, lavabo, vaso, boiler elettrico per acqua sanitaria; al piano primo vano servizi esterno all'abitazione (sotto portico) con solo vaso senza acqua sanitaria	pessime
Impianto citofonico:	nessuno	-

### **Caratteristiche delle parti esterne e parti comuni**

Recinzione a confine sud:	zoccolo in cls e paletti in acciaio con rete metallica	pessime
Porzione sotto portico p.T	terra battuta. Si evidenzia che tale porzione non è compresa nell'elaborato planimetrico (allegato 3)	pessime
Cortile comune	terra battuta con porzioni in massetto di cemento	scadenti

### **Accertamento di conformità catastale, edilizia e urbanistica**

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale e dell'elaborato planimetrico del 02/07/2007 n. PV0295127 di prot. (in allegato 3) e dal sopralluogo svolto; nessuna informazione in merito ad eventuali istanze per ottenimento di titoli abilitativi edilizi. A tal proposito si osserva che la struttura, i materiali riscontrati nel sopralluogo non sono di

epoca recente, ad eccezione di una pavimentazione al piano terra e del rifacimento della copertura.

**Conformità catastale:** lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.

Si evidenzia che l'individuazione catastale del bene pignorato (sub 7 mapp. 2656 al Fg 18) è corretta con quanto riportato nell'elaborato planimetrico sopra citato; la scheda catastale del bene pignorato è corretta per le caratteristiche dimensionali e distributive dei locali nonché per la localizzazione planimetrica del fabbricato (verificate nel sopralluogo), ma errata nel numero del subalterno: 5 anziché 7.

Si evidenzia che la delimitazione con recinzione e formazione della piccola porzione di cortile (sub 1) al piano terra, dal portico all'ingresso del locale cucina, non è individuata catastalmente e pertanto non è porzione esclusiva dell'abitazione.

**Conformità edilizia e urbanistica:** non avendo reperito documentazione è conforme alla distribuzione riportata nella scheda catastale.

Tuttavia, si evidenziano le pessime condizioni igienico sanitarie dei locali sia al piano terra sia al piano primo: locali privi di riscaldamento, insufficiente dotazione di sanitari, presenza di condensa e muffe alle pareti (p.1); scarsa aerazione dei locali.

**Regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica:** DOCFA per miglior rappresentazione grafica della scheda catastale (da sub 5 a sub 7).

**Oneri e spese di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica:** 700,00 €.

## 10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione:** spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte, forfettariamente 1.000,00 €/anno.

**Spese di proprietà sulle parti comuni:** da informazioni assunte direttamente dalla proprietà sono assenti spese per impianti o parti comuni da ripartire.

**Sgombero dei locali:** come rilevato nel sopralluogo, al piano terra sono presenti materiali vari accumulati lungo tutte le pareti da pavimento a soffitto. Cautelativamente per lo sgombero è congruo con un importo di 1.200,00 €.

**Altre informazioni:** per quanto rilevato nel sopralluogo, l'abitazione richiede consistenti interventi di manutenzione straordinaria e adeguamenti alle normative igienico-sanitarie.

## 11. VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

	Sup. Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Sup. Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Condizioni	
Abitazione piano terra e primo	120 circa	1	120 circa	pessime	
Superficie catastale totale					
<b>Valore del Lotto Unico</b>					<b>50.000,00 €</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>					
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita					<b>7.500,00 €</b>
Sgombero locali e smaltimento					<b>1.200,00 €</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso					- €
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni					- €
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale					<b>700,00 €</b>
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti					<b>40.600,00 €</b>
<b>Prezzo base d'asta del Lotto Unico piena proprietà 1/1)</b>					<b>40.600,00 €</b>

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vigevano, 20 gennaio 2024

Il tecnico stimatore  
Arch. Silvio Bellotti