

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 230/2024 R.G.E.**

**OLYMPIA SPV S.R.L.**

(Avv. Antonio Donvito)

CONTRO

..... e

.....

Giudice dell'Esecuzione *Dott.ssa Mariaelena CUNATI*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

---

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: il sig. .... dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e la sig.ra ..... dichiara di essere libera di stato.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 29/12/2005 ai n.ri 17378/4260
  - Trascrizione (pignoramento) del 20/06/2024 ai n.ri 5806/4431.
- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo in data 05/10/2024 l'immobile era occupato dal comproprietario esecutato. Giuridicamente libero.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 64.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 9.600,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 6.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 48.400,00
- Criticità varie: necessita di regolarizzazione urbanistico-catastale.

**Beni in VIGEVANO (PV)**

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**

\*\*\*\*\*

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

**APPARTAMENTO AL PIANO TERZO CON RIPOSTIGLIO NEL SOTTOTETTO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA** (QUOTA DI 1/1 prop.

**DEGLI ESECUTATI**), nel fabbricato condominiale denominato “Condominio Gioia” in Vigevano (PV), Via della Gioia n. 73.

I beni sono costituiti da un appartamento al terzo piano senza ascensore, inserito in un fabbricato di cinque piani fuori terra, distribuito con tre locali oltre servizi, con annesso ripostiglio al piano sottotetto e autorimessa al piano terreno del condominio.

Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 67 (esclusi balcone, ripostiglio e box).

L'accesso pedonale al vano scala comune si pratica da cortile, diramazione di via della Gioia n. 73; l'accesso carraio all'autorimessa avviene direttamente da via della Gioia, mediante cancello metallico a due ante che immette nel cortile comune indi al box.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Vigevano** come segue:

- *appartamento*: **Foglio 52 mapp. 3661 sub. 9**, P.3, via Della Gioia n. 73, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 65, RC € 255,65.

- *autorimessa*: **Foglio 52 mapp. 3661 sub. 28**, P.T., via Della Gioia n. 73, cat. C/6 cl. 3, consistenza mq 10, superficie catastale totale mq. 13, RC € 34,09.

*Intestazione catastale e reale dei beni:*

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

- ..... nata in ..... il ....., C.F.  
..... – proprietà per 1/2.
- ..... nato in ..... il ....., C.F.  
..... – proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Coerenze (rif. titolo di provenienza):

- Dell'appartamento: ad est cortile comune, a mezzodì via della Gioia, a ponente proprietà di terzi, a nord vano scala.
- Dell'autorimessa: ad est altro box di proprietà di terzi, a sud ed a ponente cortile comune, a nord proprietà di terzi.

Storia Catastale:

- **Foglio 52 mapp. 3661 sub. 9**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione del 17/06/2013 Pratica n. PV0076034 in atti dal 17/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 26701.1/2013), con cui è stata soppressa la particella al **fg. 52 mapp. 1705 sub. 9** e costituita l'attuale particella al fg. 52 mapp. 3661 sub. 9.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2006 Pratica n. PV0221143 in atti dal 22/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77669.1/2006).

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/11/2005 Pratica n. PV0183531 in atti dal 22/11/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 61741.1/2005).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

➤ **Foglio 52 mapp. 3661 sub. 28**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione del 17/06/2013 Pratica n. PV0076034 in atti dal 17/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 26720.1/2013), con cui è stata soppressa la particella al **fg. 52 mapp. 1705 sub. 28** e costituita l'attuale particella al fg. 52 mapp. 3661 sub. 28.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data **05/10/2024**, i beni, appartamento al piano terzo arredato e funzionale, con ripostiglio nel sottotetto e autorimessa di proprietà al piano terra, risultavano occupati dal comproprietario esecutato. Giuridicamente liberi.

Si precisa che il ripostiglio di pertinenza nel sottotetto non è graficamente rappresentato nella scheda catastale e non vi sono indicazioni grafiche specifiche nel titolo di provenienza.

Il comproprietario ha comunicato di non averlo mai usato e di presumere che sia la porzione non delimitata e attualmente ingombra di cianfrusaglie e mobiletti di terzi, identificata nella foto n. 24 in allegati.

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

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data al **1° ottobre 2024** con i Repertori aggiornati al **01/10/2024**.

### **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. *Convenzioni urbanistiche: nessuna.*

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 Vigevano il 29/12/2005 ai n.ri 17378/4260, per complessivi Euro 221.000,00 (capitale Euro 130.000,00 – durata 30 anni) a favore di BIPOP CARIRE, SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Brescia, C.F. 03336830967, domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Leonardo Da Vinci n. 74, in forza di **atto di mutuo fondiario** del 15/12/2005 n. 15707/11897 di rep. notaio Nicola Grimaldi sede Milano, a carico di ..... nata in ....., C.F. .... e ..... nato in ..... il ....., C.F. ....

Grava sulle unità immobiliari in oggetto descritte con i precedenti identificativi catastali (fg. 52 mapp. 1705 sub. 9 e mapp. 1705 sub. 28).

*3.2.2 Pignoramenti:*

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 20/06/2024 ai n.ri 5806/4431, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 08/06/2024 n. 3891 di rep. Tribunale di Pavia a favore di OLYMPIA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 05256490268, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Donvito di Milano, contro ..... e .....

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni oggetto di E.I.

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

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* con riferimento all'esercizio 01/10/2022 – 30/09/2023 risultano deliberate spese condominiali pari a € **685,99**.

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* con riferimento all'esercizio

ordinario "2022/2023" risultava un debito di € 74,79.

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* nessuna.

*Altre spese:* non rilevabile.

*Cause in corso:* nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

## **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e 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.

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Vigevano, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

### TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **1° ottobre 2024** le unità immobiliari risultano di piena ed esclusiva proprietà dei sig.ri ..... nata ad ..... il ....., C.F. .... e ..... nato ad ..... il ....., C.F. ...., in forza di **atto di compravendita** del 15 dicembre 2005 n. 15706/11896 di rep. Notaio Nicola Grimaldi di Milano, trascritto a Vigevano il 29/12/2005 ai n.ri 17377/9614, contro i sig.ri ..... nata a ....., C.F. ...., e ..... nato a ....., C.F. ....

Valore dichiarato Euro 80.000,00.

### NOTE:

- ai fini della L. n. 151/75, il sig. .... dichiara di essere

coniugato in regime di separazione dei beni e la sig.ra .....

dichiara di essere libera di stato.

PERVENUTI:

- Ai sig.ri ..... e ..... in forza atto di compravendita in data 30/05/1983 n. 122285/9517 di rep. notaio Angelo Pandolfi di Vigevano, registrato a Vigevano il 20/06/1983 al n. 1493 e ivi trascritto il 24/06/1983 ai n.ri 3915/3183, contro il sig. .... nato a ....., C.F.

**7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI**

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T. vigente** del Comune di Vigevano [stralcio in allegati] il fabbricato risulta inserito nella “Città Consolidata – Tessuto aperto a medio - bassa densità” regolamentato dall’articolo 33 delle N.A. del Piano delle Regole. La funzione residenziale dell’edificio è compatibile con quelle ammesse dalle norme urbanistiche di zona.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato, inserito in mappa e negli elaborati grafici del PGT, è stato costruito in base ai seguenti provvedimenti edilizi [All. 12 – Scheda catastale del 1965 - All. 13 - Pratica edilizia]:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 16/04/1964 e notificata in data 05/05/1964 col n. 35428 di P.G. e 1446/63 di P.T., volturata ai sig.ri ..... e .....  
....., per “costruzione di un fabbricato condominiale composto da cinque piani fuori terra con muro di recinzione”. Fine lavori accertata in data 30 settembre 1965. Ai fini del collaudo statico risulta Licenza d’uso con Decreto del Prefetto della provincia di Pavia n. 10234 in data 17/05/1965 – prot. N. 9170 del 22/03/1965 Comune di Vigevano.



7.3. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale:

Nel sopralluogo in data **5 ottobre 2024** si sono accertate, rispetto ai progetti e alle schede catastali depositate, modifiche relative alla distribuzione interna e alla consistenza dei locali, con particolare riguardo alla demolizione della parete tra corridoio e soggiorno ed alla diversa posizione di alcune pareti (cucina/soggiorno – soggiorno/cameretta – camera/bagno).

Tali interventi andranno regolarizzati con puntuale verifica dello stato dei luoghi anche ai fini di riaggiornare i rapporti aeroilluminanti dei locali (e, all'uopo, adottare gli opportuni accorgimenti, qual, ad esempio, indicazione zone non soggette a permanenza di persone), pratica a sanatoria e successivo riaccatastamento, con un costo minimo presunto, detratto dai conteggi finali e comprensivo di sanzioni e oneri di legge, di **Euro 6.000,00**.

Le planimetrie catastali identificano la consistenza e la distribuzione interna con le avvertenze citate al punto precedente, pur rilevando l'avvenuta demolizione, sulla scheda, del tavolato tra disimpegno e soggiorno, e con le seguenti ulteriori precisazioni:

- la scheda catastale dell'appartamento riporta un'altezza di m. 3,00 contro gli effettivi m. 3,05/3,08 rilevati;
- nella scheda catastale il box è indicato come "Rip.";
- occorre accatastare con specifica scheda il ripostiglio al piano sottotetto.

Le schede catastali andranno quindi rifatte con costi già stimati al punto precedente.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

8.1 Caratteristiche della zona:

Il fabbricato, con accesso pedonale da cortile, diramazione di via della Gioia, s'inserisce nella zona semiperiferica del comune di Vigevano, in un tipico contesto di edilizia residenziale risalente alla metà del secolo scorso. Il traffico lungo la via è modesto e la dotazione di posteggi in strada è scarsa.

La zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognaria); il centro cittadino, identificabile con Piazza Ducale, e la stazione ferroviaria, linea Mortara Milano, distano circa 2,2 km.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Vigevano, comune lombardo della Pianura Padana di circa 63.000 abitanti, interamente compreso nel Parco naturale lombardo della Valle del Ticino, sorge nella Lomellina nord-orientale, sulla sponda destra del fiume Ticino, che lo separa dalla provincia di Milano, e alla sinistra dei torrenti Agogna e Terdoppio.

Sufficientemente collegato con i principali centri della Lomellina, del Novarese e del Milanese con un servizio pubblico di autobus e ferroviario, dista circa 35 km da Pavia, capoluogo di provincia, 36 km dal centro di Milano, 27 km da Novara, 14 km da Mortara e 12 km da Abbiategrasso.

I caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (MI-GE), Km. 20; Novara est (MI-TO), Km. 27 e Casale Monferrato nord, Km. 37 (GE-Gravellona Toce).

### 8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di appartamento posto al terzo piano (senza ascensore) di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra denominato “Condominio Gioia”, sito in Vigevano, via della Gioia n. 73.

L'accesso pedonale al vano scala comune si pratica da cortile, diramazione di via della Gioia n. 73; l'accesso carraio all'autorimessa avviene direttamente da via della Gioia, mediante cancello metallico a due ante che immette nel cortile comune indi al box.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono.

Il fabbricato è stato edificato nella prima metà degli anni '60 e attualmente evidenzia un involucro decisamente carente a livello di prestazioni energetiche.

L'appartamento è distribuito con ingresso, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, bagno, studio e camera matrimoniale, con annesso ripostiglio al piano sottotetto e autorimessa al piano terreno del condominio.

I locali presentano un modesto livello di finiture e manutenzione, compatibile con la vetustà del fabbricato e con i pochi interventi relativi all'aggiornamento delle finiture eseguiti nel corso degli anni; gli impianti necessitano di completa revisione con l'ulteriore precisazione che l'originario impianto di riscaldamento centralizzato è stato disattivato ed attualmente l'alloggio è sprovvisto di impianto termico funzionante ed il riscaldamento avviene con pompa di calore dotata di unico split in soggiorno.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.3	ingresso	2,50	interno	sufficiente
P.3	cucina	7,60	est	sufficiente
P.3	soggiorno	17,80	est	sufficiente
P.3	disimpegno	3,80	interno	sufficiente
P.3	bagno	3,90	sud	sufficiente
P.3	studio	8,80	est	sufficiente
P.3	camera mat.	14,90	est	sufficiente

- ✓ Altezza locali: cm. 305/308.
- ✓ Superficie netta calpestabile, circa: **mq. 59,30**
- ✓ Superficie balcone, circa: **mq. 6,00**
- ✓ Superficie lorda appartamento, circa: **mq. 67,00**
- ✓ **Superficie Commerciale Complessiva:** **mq. 70,00**
- ✓ Superficie catastale autorimessa: **mq. 13,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i

criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare 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 dei beni oggetto di stima.

Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare il balcone al 50% e di ritenere la quota del ripostiglio nel sottotetto già ricompresa nella superficie commerciale determinata.

La superficie commerciale dell'autorimessa corrisponde alla superficie catastale totale.

**ACCESSORI E PERTINENZE** (catastalmente distinti):

- *box al fg. 52 mapp. 3661 sub. 28*

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 05.10.2024**

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

*Copertura:* a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi; lattoneria in lamiera e gronde in cemento – integra, compatibilmente con la vetustà del fabbricato.

*Fondazioni:* in c.a.

*Solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

*Strutture verticali:* in c.a. con tamponamenti in doppio tavolato/murature portanti da cm. 30 – integre, compatibilmente con la vetustà del fabbricato .

*Pareti esterne:* intonacate a civile e trattate con rivestimento plastico – ampie porzioni ammalorate.

*Area esterna:* cortile comune in terra battuta protetto da recinzione.

*Scala condominiale:* atrio al piano rialzato protetto da portoncino a vetri con telaio in lega metallica; scala condominiale a rampe parallele in c.a., correttamente dimensionate e protette da ringhiera metallica; pedata,alzata e zoccolini in pietra naturale.

*Ascensore:* ASSENTE.

*Rete fognaria:* fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

*Impianti comuni:* funzionanti, certificazioni parti comuni non verificabili.

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

*Portoncino d'ingresso:* portoncino blindato – adeguato.

*Infissi esterni:* serramenti in legno con vetri semplici, protetti da tapparelle in pvc – scarsi.

*Soglie e davanzali:* in pietra naturale – adeguati.

*Porte interne:* a battente in legno tamburato con inseriti telai in legno con vetri stampati, complete di ferramenta e maniglia (porte a soffietto in bagno e cucina) – discrete.

*Pavimenti interni:* ceramica cm. 33x33 con zoccolini in legno; ceramica cm. 33x21 in cucina; ceramica cm. 25x20 in bagno – sufficienti.

*Rivestimenti interni:* *cucina:* quattro lati, ceramica cm. 15x15 h. cm. 150; *bagno:* ceramica cm. 20x25 h. cm. 225 – sufficienti.

*Balcone:* solaio aggettante con pavimento in ceramica antigeliva cm. 20x10 e parapetto metallico (h. cm. 90-non a norma secondo le vigenti normative) – discreta fruibilità.

*Plafoni:* intonacati e tinteggiati – ampie porzioni ammalorate soprattutto in bagno.

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati a civile e

tinteggiati – porzioni ammalorate.

➤ **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente all'ingresso – funzionamento non verificabile.

*Elettrico:* impianto interno sottotraccia con prese e punti luce in numero sufficiente; contatore elettronico all'ingresso - *tensione di rete:* 220 V; *impianto tv:* antenna centralizzata - conformità non verificabile.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello in cucina; *bagno* con attacco lavabo, sanitari e vasca - funzionamento non verificabile.

*Telefonico:* predisposto

*Termico:* originariamente centralizzato con radiatori nei locali, attualmente disattivato con formazione di impianti singoli nei vari appartamenti: l'alloggio in oggetto ha installato pompa di calore con u.e. sul balcone ed unico split in soggiorno - *alimentazione:* gas metano solo per usi domestici - *acqua calda:* condominiale – funzionamento e certificazioni non verificabili.

➤ **Accessori**

*Solaio:* porzione destinata a ripostiglio nel sottotetto rustico, accessibile dalla scala condominiale – scarsa fruibilità/scarso stato di manutenzione – porzione non accatastata e non perfettamente identificabile.

*Autorimessa:* box di catastali mq. 13 al piano terra del fabbricato condominiale; accesso dalla via della Gioia mediante cancello a due ante di ingresso al cortile comune, frontistante al box, indi portone metallico a due ante, largo cm. 210. Pavimento in battuto di cls, muri e soffitto intonacati al rustico tirato fine.

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

### **9.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall’Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e raggugliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell’Istituto Vendite Giudiziarie.

Si precisa inoltre che, poiché le 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**.

### **9.2. Fonti d’informazione**

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di: Vigevano -PV-.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio (OMI 2\_2023).

Altre fonti:

- operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento al P.3 (fg. 52 mapp. 3661/9)	mq. 70,00	a corpo	compresi	€ 56.000,00	<b>EURO 64.000,00</b>
Autorimessa al P.T. (fg. 52 mapp. 3661/28)	mq. 13,00	a corpo	-----	€ 8.000,00	

Valore complessivo del lotto: **€ 64.000,00** (Euro sessantaquattromila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 64.000,00** (Euro sessantaquattromila/00)

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**Riduzione del valore del 15%**, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta:

**€ 9.600,00**

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

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

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

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 6.000,00**

### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

**€ 48.400,00**

\*\*\*\*\*



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.

Vigevano, 11 ottobre 2024

il C.T.U. *Dott. Arch. Roberto Barrese*

**ALLEGATI:**

1. Copia relazione senza nomi
2. Documentazione Fotografica
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 01.10.2024)
4. Atto di Provenienza
5. Estratto di Mappa
6. Visura catastale attuale
7. Visure catastali storiche
8. Scheda catastale appartamento
9. Scheda catastale box
10. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Vigevano 2-2023)
11. Stralcio di P.G.T. con N.A.
12. Scheda catastale del 1965
13. Pratica Edilizia PT 1446/63