

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 334/2024 R.G.E.

**Credit Agricole Italia S.p.A., con sede in Parma
contro
XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYY YYYYYY**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa CLARIS APPIANI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Giuseppe Asta

Beni in BRESSANA BOTTARONE (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: Coniugati in regime di comunione legale dei beni.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca Volontaria iscritta a Voghera in data 27.05.2005 ai n.ri 4637/906,
 - Ipoteca in Rinnovazione iscritta a Voghera in data 02.04.2025 ai n.ri 2491/316.
 - Verbale di pignoramento trascritto a Voghera in data 10.09.2024 ai n.ri 6783/5364.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 08.04.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dai Sig.ri Yyyyyy – Xxxxxxx e dalla loro famiglia ed è apparso in normali condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 130.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 19.500,00
- Altre riduzioni	€ 5,500,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	€ 105.000,00
- Criticità varie:
 - Necessità di adeguamenti urbanistici, edili e catastali.

Beni in BRESSANA BOTTARONE (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Porzione di edificio semindipendente, ad uso residenziale, posto a piano rialzato – primo – secondo (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Bressana Bottarone (PV), Via

Roma n° 15/A.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: vano scala,
- ▲ piano primo: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due bagni, disimpegno e due locali di sgombero,
- ▲ piano secondo: disimpegno, camera con cabina armadio, camera, studio, bagno e ripostiglio.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Bressana Bottarone (PV):

- ▲ Foglio 8, mappale 421 sub. 3, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 3 vani, Via Roma n° 15, piano: T – 1, rendita: € 131,70.

Intestato a:

- ▲ XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Yyyyyy Yyyyyy,
- ▲ Yyyyyy Yyyyyy nato a XXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX.
- ▲ Foglio 8, mappale 421 sub. 4, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale totale: 88 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 88 mq, Via Roma n° 15, piano: 2, rendita: 153,65 mq.

Intestato a:

- ▲ XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½,
- ▲ Yyyyyy Yyyyyy nato a XXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½.

Coerenze in corpo della particella 421, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 97 (tratto interno

di Via Roma), Ovest: mappali 165, 97 e 171, Sud: mappale 6, Est: mappale 435.

Coerenze dei mappali 421/3 e 421/4: N: a PT: sub 2, a P1: sub 5; O: a PT: sub 2; a P1: vuoto su altre UI; S: a PT: sub 2; a P1: vuoto su altre UI; E: a PT: sub 2; a P1: vuoto su altre UI; P2: vuoto su altre UI su quattro lati.

Il bene è pervenuto ai Sig.ri Yyyyyy Yyyyyy e Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx a seguito di atto di compravendita Notaio Francesco Girolamo Accolla n° 258329/17151 di rep. del 27.04.2005. I Sig.ri Yyyyyy e Xxxxxxx, con l'atto di cui sopra, dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di una porzione di edificio semindipendente, ad uso residenziale, posto a piano rialzato, primo e secondo, sita in Bressana Bottarone (PV), Via Roma n° 15/A.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: vano scala,
- ▲ piano primo: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due bagni, disimpegno e due locali di sgombero,
- ▲ piano secondo: disimpegno, camera con cabina armadio, camera, studio, bagno e ripostiglio.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Roma, come indicato in atto di compravendita, attraverso le corti di uso solidale (mappali 96 e 97 CT), oltre al diritto di passo carraio e pedonale sul mappale 171 CT, quindi in servitù di passo sul mappale 421/2 (ex 188/3), quindi da scala di pertinenza esclusiva.

L'immobile ha subito opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nel 1995, con C.E. n° 55/95 e successiva variante in corso d'opera; nel 2004 è stato oggetto di una pratica, DIA n° 80/04 per opere interne, così come nel 2013 è stato oggetto di una pratica SCIA n° 52/13 per modifiche interne e fusione U.I.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della frazione Argine posta a Sud del piccolo comune di Bressana Bottarone. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani. Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe si connotano in parte come quella precedentemente descritta, ma sono comunque presenti anche fabbricati di altra tipologia: palazzi, ville e edifici condominiali di varie epoche.

Principali collegamenti pubblici: Bressana Bottarone è situata a circa 18 Km da Voghera e a circa 20 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Casatisma (A21 – Torino Piacenza) che dista circa 5 Km. Bressana B. è collegata con servizio ferroviario a Pavia.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 08.04.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dai Sig.ri Yyyyyy – Xxxxxxx e dalla loro famiglia ed è apparso in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 10.06.2025 con i Repertori aggiornati al 09.06.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

NB si segnala la trascrizione in data 27.05.2005 ai n.ri 4635/3082 di servitù scaturenti dall'atto di CV Notaio Accolla N 258329 Rep del 27.04.2005.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria iscritta a Voghera in data 27.05.2005 ai n.ri 4637/906, Atto Notaio Accolla Francesco Girolamo n° 258330 di rep. del 27.04.2005, per complessivi € 90.000,00 (capitale € 60.000,00) a favore di Banca Intesa S.p.A. e contro Yyyyyy Yyyyyy e Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx, per la quota di ½ ciascuno.
- Ipoteca in Rinnovazione iscritta a Voghera in data 02.04.2025 ai n.ri 2491/316, Atto Notaio Accolla Francesco Girolamo n° 258330 di rep. del 27.04.2005.

4.2.2. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 10.09.2024 ai n.ri 6783/5364, n° 5939 di rep. del 16.07.2024 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Credit Agricole Italia S.p.A. e contro Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx e Yyyyyy Yyyyyy, per la quota di ½ ciascuno.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alle pratiche del 2004 e del 2013, oltre al progetto originale e variante del 1995/1996 si rileva una sostanziale conformità dell'immobile al progetto, pur con alcune differenze. In particolare nel soggiorno a piano primo manca, nelle tavole del 2013, la tramezza che genera l'angolo cottura, presente nelle tavole del 2004; pure assente graficamente la tramezza che genera il disimpegno dei due bagni a piano primo e manca una finestra nel locale sgombero B. A piano secondo, inoltre, il bagno e il ripostiglio hanno una maggior profondità rispetto alle tavole di progetto, ipotizzando quindi l'occupazione di porzioni di proprietà di terzi. Si segnala come il locale di sgombero A a P1°

sia utilizzato impropriamente come camera da letto. Inoltre il tettuccio a protezione dell'ingresso da corte non è presente nei progetti e dovrà essere o regolarizzato o demolito.

Si segnala poi come il bagno a P2°, abbia altezza media pari a 2,20, inferiore al minimo per locali accessori e quindi non ha le caratteristiche per essere agibile. L'abitabilità, in ultimo, è stata rilasciata solo per la porzione abitativa a P1°.

Visto quanto sopra, si rendono necessari interventi di regolarizzazione a sanatoria, con la verifica dell'esatto ingombro dei due locali a P2°, con la possibilità che sia necessaria la rimessa in pristino.

Nel capitolo di stima verranno indicati i costi minimi sia per la sanatoria sia per la regolarizzazione, con demolizione e arretramento, delle porzioni occupate o irregolari, se del caso. Nel calcolo della consistenza si considereranno solo le porzioni certe.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 18.03.2013, si riscontra la conformità dell'immobile, salvo le maggiori dimensioni del ripostiglio a P2°. A seconda dell'attività di sanatoria e regolarizzazione che verrà posta in essere a livello edilizio, si dovrà procedere a nuovo accatastamento, con procedura DOCFA.

I costi minimi per tale attività saranno indicati nel capitolo di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 10.06.2025 con i Repertori aggiornati al 09.06.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 27.04.2005: XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXX il XX.XX.XX, per la quota di ½ della piena proprietà e Yyyyyy Yyyyyy nato a XXXXX il XX.XX.XX, per la quota di ½ della piena proprietà, a seguito di atto di Donazione / Compravendita Notaio Accolla Francesco Girolamo n° 258329/17151 di rep. del 27.04.2005, trascritto a Voghera il 27.05.2005 ai n.ri 4634/3081, contro XXXXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX.XX.XX., per la quota di ½ di piena proprietà e Zzzz Zz ZZZZ nata a XXXXX il XX.XX.XX., per la quota di ½ di piena proprietà.

Da Ante Ventennio al 27.05.2005: XXXXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX.XX.XX., per la quota di ½ di piena proprietà e Zzzzz Zz nata a XXXXX il XX.XX.XX., per la quota di ½ di piena proprietà, a seguito di atto di compravendita Notaio Accolla Francesco n° 5002 di rep. del 29.12.1990, trascritto a Voghera il 28.01.1991 ai n.ri 723/634, contro WWWWW, per la quota di ½ di piena proprietà e WWWWWW, per la quota di ½ di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di Concessione Edilizia n° 55/95 – prot. n° 2881 del 11.05.1995 richiesta da XXXXXXX XXXXX e Zzzzzz Zzz per “Sistemazione casa d’abitazione con adeguamento igienico – sanitario (Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria) e successiva Variante in Corso d’Opera n° 117/96 – prot. n° 4871 del 24.07.1996.

NB: si segnala come agli atti del Comune vi siano solo le “Domande” ma nessun provvedimento autorizzativo, salvo una autorizzazione di proroga dei due titoli in data 03.09.1998 che fa presupporre il rilascio degli stessi. Inoltre, nel certificato di agibilità di cui nel seguito, vengono citati tutti i titoli antecedenti lo stesso, dal 1995 al 2004.

- DIA n° 80/04 del 02.11.2004 – prot. n° 6438 del 17.11.2004 intestata a Xxxxxxx Xxxxx e Zzzzzz Zzz per “Opere interne con modifiche alla tramezzatura”.
- Certificato di agibilità rilasciato in data 14.02.2005 n° 889/2005.
- S.C.I.A. n° 52/2013 – prot. n° 6610 del 20.09.2013 richiesta da Yyyyyy Yyyyyy e Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx per “Progetto di modifiche interne e fusione di U.I.”

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Bressana Bottarone, l'immobile di Via Roma n° 15/A è inserito all'interno dei “Nuclei di Antica Formazione” di cui all'art. 46 delle NA.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto **A**

Porzione di edificio semindipendente, ad uso residenziale, posto a piano rialzato – primo – secondo (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Bressana Bottarone (PV), Via Roma n° 15/A.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- △ piano rialzato: vano scala,
- △ piano primo: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due bagni, disimpegno e due locali di sgombero,
- △ piano secondo: disimpegno, camera con cabina armadio, camera, studio, bagno e ripostiglio.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Bressana Bottarone (PV):

- △ Foglio 8, mappale 421 sub. 3, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 3 vani, Via Roma n° 15, piano: T – 1, rendita: € 131,70.

Intestato a:

- ^ XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Yyyyyy Yyyyyy,
- ^ Yyyyyy Yyyyyy nato a XXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX.
- ^ Foglio 8, mappale 421 sub. 4, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale totale: 88 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 88 mq, Via Roma n° 15, piano: 2, rendita: 153,65 mq.

Intestato a:

- ^ XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2,
- ^ Yyyyyy Yyyyyy nato a XXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2.

Coerenze in corpo della particella 421, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 97 (tratto interno di Via Roma), Ovest: mappali 165, 97 e 171, Sud: mappale 6, Est: mappale 435.

Coerenze dei mappali 421/3 e 421/4: N: a PT: sub 2, a P1: sub 5; O: a PT: sub 2; a P1: vuoto su altre UI; S: a PT: sub 2; a P1: vuoto su altre UI; E: a PT: sub 2; a P1: vuoto su altre UI; P2: vuoto su altre UI su quattro lati.

Il bene è pervenuto ai Sig.ri Yyyyyy Yyyyyy e XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX a seguito di atto di compravendita Notaio Francesco Girolamo Accolla n° 258329/17151 di rep. del 27.04.2005. I Sig.ri Yyyyyy e XXXXXXX, con l'atto di cui sopra, dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
--------------	----------------------	-------------	------------

PIANO TERRA - RIALZATO			
Vano scala esterno	3,60		Normali
Vano scala interno	5,70		Normali
PIANO PRIMO			
Ingresso	8,24		Normali
Soggiorno	19,84	Ovest	Normali
Angolo cottura	6,48	Ovest	Normali
Bagno A	6,12	Ovest	Normali
Bagno B	2,90		Normali
Disimpegno	1,42		Normali
Sgombero A	18,51	Sud	Normali
Sgombero B	8,12	Sud - Est	Normali
PIANO SECONDO			
Disimpegno	6,01		Normali
Camera A	14,56	Ovest	Normali
Cabina armadio	6,54	Ovest	Normali
Camera B	17,25	Ovest	Normali
Studio	8,51	Est	Normali
Bagno	3,35	Est	Normali
Ripostiglio	2,30		Modeste

Superficie Lorda complessiva piano rialzato (vano scala): **mq 9,50**

Superficie Lorda complessiva piano primo (abitazione): **mq 105,00**

Superficie Lorda complessiva piano secondo (abitazione): **mq 87,50**

(escluse porzioni dubbie)

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 140,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 202,00**

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricato abitativo

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde, con struttura in legno e copertura in tegole; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni,

Fondazioni: non visibili.

Scale: esterna rivestita in pietra, interna di collegamento con gradini rivestiti in ceramica (1° rampa) e in cotto (2° rampa), in buone condizioni.

Solai: solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.

Strutture verticali: struttura con murature portanti e elementi in CA, in buone condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: finestre in legno con ante a battente e vetro camera con gelosie in legno, in normali condizioni,

Infissi interni: ai piani rialzato e primo porte d'ingresso blindate con pannellature in legno, al piano secondo porta d'ingresso in legno stoppa, porte interne in legno stoppe, il tutto in buone condizioni.

Pareti esterne: pareti intonacate, tinteggiate, in modeste condizioni, si segnala la presenza di esfoliazioni.

Pavim. interna: i pavimenti sono in ceramica / cotto, in buone condizioni.

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina, in buone condizioni.

Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in normali condizioni, si segnala la presenza di umidità nel bagno e nel ripostiglio al piano secondo.

Tramezzature interne: in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Cortile: parte pavimentato, parte con ghiaietto, in normali condizioni

Caratteristiche Impianti

Citofonico: campanello posizionato di fianco alla porta d'ingresso.

Elettrico: abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavello con mobile, bidet, vaso e vasca da bagno, per il bagno A, a piano primo, lavello, vaso, doccia e attacco lavatrice, per il bagno B a piano primo; lavello in vetro, vaso, bidet e doccia per il bagno a piano secondo, il tutto in buone condizioni.

NB: la proprietà ha segnalato come alla liberazione dell'immobile rimuoverà i lavelli dal bagno A a P1° e dal bagno a P2°.

Termico: autonomo con radiatori in ghisa e due caldaie posizionate ai piani rialzato e secondo.

Condizionamento: uno split posizionato nel soggiorno a piano primo.

NB: si segnala come le forniture di gas e luce sono indipendenti, mentre la fornitura d'acqua è in comune con l'unità posta a P1°.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini

descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, escluse le porzioni verosimilmente realizzate su proprietà di terzi.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Bressana Bottarone. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Abitazione	202,00 mq			€ 130.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 130.000,00** (euro centotrentamila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 130.000,00** (euro centotrentamila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 19.500,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **€ 3.000,00**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

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

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni:	€ 2.500,00
Totale spese e decurtazioni:	€ 25.000,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **105.000,00 (euro centocinquemila/00)**.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 11.06.2025

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

Allegati:

- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Visure Catastali C.F.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Copia elaborato planimetrico,
- Copia schede catastali,
- Copia scheda precedente e elaborato planimetrico,
- Copia atto di compravendita,
- Stralci Pratiche edilizie,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.