

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°327 / 2022.**

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO soc.coop.per azioni**  
creditore procedente  
contro  
**Xxxxx XXXXXXXXX XXXXXXXXX**  
e  
**Xxxxx XXXXXXXXX**  
debitori esecutati

**RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTOR ERMINIO RIZZI**

**VERSIONE AGGIORNATA AL 24 04 2024**

Tecnico incaricato: architetto Mario Giorcelli

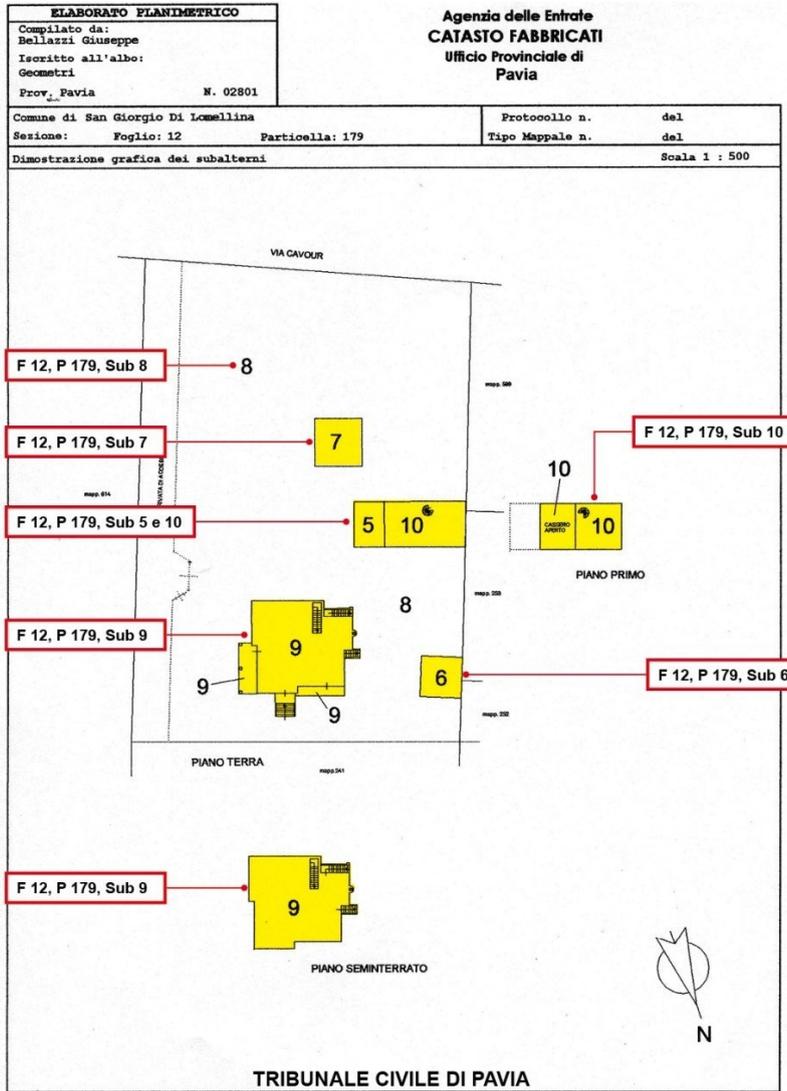
**Beni in San Giorgio di Lomellina (PV).**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

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

Unità Immobiliare ad uso residenziale, quota di proprietà di 1/1 (divisa in due parti) sita in Comune di San Giorgio di Lomellina (PV), via Cavour civico 50 / Bis costituita da un edificio principale isolato e da altri di minori dimensioni di seguito meglio descritti.

Si fa riferimento alla Figura 1 si seguito prodotta per la localizzazione dei singoli edifici ovvero alla **Planimetria aggiornata MODELLO D1 AGENZIA DELLE ENTRATE con riferimenti per la perizia di stima riferita all'esecuzione Immobiliare RGE 327 Tribunale di Pavia, via Cavour 50 / Bis San Giorgio di Lomellina (PV).**



Planimetria aggiornata modello D1 Agenzia delle Entrate con riferimenti per la perizia di stima relativa all'esecuzione immobiliare, via Cavour 50 Bis - San Giorgio di Lomellina (PV)

Riferimenti planimetrici dei beni	Estremi catastali dei beni	Descrizione dei beni
<b>5</b>	F 12 ,P 179, Sub. 5	Autorimessa
<b>6</b>	F 12 ,P 179, Sub. 6	Autorimessa
<b>7</b>	F 12 ,P 179, Sub. 7	Autorimessa
<b>8</b>	F 12 ,P 179, Sub. 8	Bene comune non censibile
<b>9</b>	F 12 ,P 179, Sub. 9	Villa
<b>10</b>	F 12 ,P 179, Sub.10	Casa colonica

## **2-GENERALITA' RISPETTO AL SITO**

Il Comune di San Giorgio di Lomellina si trova al centro della Lomellina sulla presso il torrente Arbogna affluente dell'Agogna.. La popolazione è di 1016 abitanti. Lo stesso Comune si trova sulla Il casello autostradale (A7 Milano –Genova) più vicino è a Gropello Cairoli distante venti chilometri.

La distanza da Pavia capoluogo di Provincia è di 30 chilometri, quella da Milano 50 chilometri.

A San Giorgio di Lomellina arrivano la Strade Statali n°211 e la Strada Provinciale.15.

La proprietà oggetto della presente è in una zona definita dall'Agenzia delle Entrate come "Extraurbana / ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A.N.5)"

## **3-GENERALITA' RISPETTO ALLA PROPRIETA'**

I beni oggetto della presente relazione sono intestati a Xxxxx XXXXXXXX XXXXXXX nato a Mortara (PV) il 4/7/1954 residente a San Giorgio di Lomellina (PV) in via Camillo Cavour civ. 50 Bis, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed a Xxxxx XXXXXXXX nata a Pavia (PV) il 5/6/1954 residente a San Giorgio di Lomellina (PV) in via Camillo Cavour civ. 50 Bis, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### **3.1 STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dagli esecutati.

### **3.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare la documentazione pervenutagli in originale nell'ambito della presente Procedura Esecutiva Immobiliare ai sensi della Legge n°567 comma 2 c.p.c. a cura del dottor Antonio Lampugnani notaio in Milano (MI).  
A tutto il 27 settembre 2022 gli immobili di proprietà dei signori Xxxxx XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX sono pervenuti agli stessi in parte in forza di atto di donazione in data 28 marzo 1981 n.901/555 di repertorio a rogito dottor Massimo Sartori notaio in Gambolo' (PV) e dalla signora Minchiotti Luigia ed in parte in forza di atto di vendita in data 11 luglio 1993 n.28563/8258 di repertorio a rogito dottor Gianrocco Mantica notaio in Sannazzaro de' Burgundi dai signori Anglese Maria Antonietta e Nicola Luigi.  
(Per la completezza dei dati vedere Allegato 5.Certificazione notarile pagina 3 ai sensi dell'art.567 c.p.c.).

## **4-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare la documentazione pervenutagli in originale nell'ambito della presente Procedura Esecutiva Immobiliare provenienti nel ventennio, per mezzo della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n°567 comma 2 c.p.c. a cura del dottor Antonio Lampugnani notaio in Milano (MI) in certificati storici catastali per immobile ed in note di trascrizione.

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna a conoscenza dello scrivente.

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza dello scrivente.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno a conoscenza dello scrivente.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

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

4.2.1 Iscrizioni: iscrizione contro del 13 dicembre 2007 Registro Particolare 3919 Registro Generale 15889, Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario di Euro 290.000.

4.2.2 Iscrizioni: iscrizione contro del 26 giugno 2012 Registro Particolare 696 Registro Generale 5491, Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario di Euro 300.000.

4.2.2 Trascrizioni.

Contro. Del 27 settembre 2022 Registro particolare 6237 Registro generale 8726 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI numero di repertorio 5985.

**4 BIS-VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

La conformità edilizia è verificata controllando i seguenti titoli abilitativi:

-concessione edilizia del 1991 del Comune di San Giorgio di Lomellina;

-condono edilizio del 1986 del Comune di San Giorgio di Lomellina;

-permesso di costruire in sanatoria del 2011. del Comune di San Giorgio di Lomellina riferito all'autorimessa di cui al N.C.E.U. f 12, m.179, s.7.

(L'estensore della presente è in possesso della documentazione comunale relativa agli stessi titoli abitativi)

SI RILEVANO, INOLTRE, LA PRESENZA DI DUE SERRAGLI PER ANIMALI PRIVI DI TITOLO AUTORIZZATIVO MA SANABILI CON UN IMPEGNO ECONOMICO STIMABILE IN EURO 1500 / 1600

La regolarità catastale è stata da me accertata mediante il mio controllo all'Allegato 4 ( Modello D1 dell'Agenzia delle Entrate) .

#### **4 TER- COERENZE DEL SEDIME DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

- a) mappali 241, 207, 178, 251 del Foglio 12 N:C:T:
- b) appezzamento di terreno agricolo della superficie di are 12 e centiare 10 censito al Foglio 12 N.C.T. mappale 178.
- c) ad est proprietà Xxxxxxx o aventi causa, a sud con aspetto di ovest strada della Mazzole, ad ovest con aspetto di nord proprietà Xxxxxxx Xxxxxxx o aventi causa, a nord mappale 242 Foglio 12 N.C.T.

#### **5-VALUTAZIONI DEL LOTTO RELATIVE AD OGNI BENE:**

##### **5.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. 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.

##### **5.2. Fonti di informazione**

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di Mortara.

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

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

#### Riferimento 5

Si tratta di una autorimessa accorpata alla casa colonica di cui al Riferimento 10.

Gli identificativi catastali sono F 12 , Particella 179, Subalterno 5, Categoria C/6

##### **5.3 DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una unità immobiliare localizzata al piano terreno di consistenza 19 mq. e di altezza di

soffitto di mt.2,70.

La pavimentazione è in battuto di cemento

Si rileva la presenza di una finestra laterale con telaio in legno e di un portone carraio basculante in lamiera non verniciata.

Il vano non è intonacato relativamente alle pareti interne ed al soffitto.

Le condizioni generali del manufatto si possono definire modeste.

#### **5.4 VALUTAZIONE DEL MANUFATTO 5.**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup.commerciale</b>	<b>Stima economica</b>
<b>Autorimessa 5</b>	<b>Mq.18,02</b>	<b>Euro 9.370,40</b>

Valore complessivo del Lotto **E 9.370,40** (euro novemila trecentosettanta/40).

Valore della quota di **1000/1000 E 9.370,40** (euro novemila trecentosettanta/40).

#### **5.5. 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 **.Euro 1.405,56**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione	<b>E 0</b>
Decurtazione per lo stato di possesso:	<b>E 0</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>E 0</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	<b>E 0</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>

#### **5.6. Prezzo base d'asta riferimento 5**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 7.964,84 (Euro settemilanovecentosessantaquattro / 84).**

## Riferimento 6

Si tratta di una autorimessa a struttura interamente in lamiera e posizionate sul confine di proprietà del bene in oggetto.

Gli identificativi catastali sono F 12 , Particella 179, Subalterno 6, Categoria C/6

### **6.1 DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una unità immobiliare localizzata al piano terreno di consistenza 20,68 mq. e di altezza di soffitto di mt.2,10.

La pavimentazione è in battuto di cemento

Si rileva la presenza di una finestra laterale con telaio in legno e di un portone carraio basculante in lamiera non verniciata.

Il vano non è intonacato relativamente alle pareti interne ed al soffitto.

Le condizioni generali del manufatto si possono definire modeste.

### **6.2 VALUTAZIONE DEL MANUFATTO 6.**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup.commerciale</b>	<b>Stima economica</b>
<b>Autorimessa 6</b>	<b>Mq.20,68</b>	<b>Euro 8.604,00</b>

Valore complessivo del Lotto **E 8.604,00** (euro ottomila seicento quattro).

Valore della quota di **1000/1000 E 8.604,00** (euro ottomila seicento quattro).

### **6.3. 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 .**Euro 1.290,60**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione	<b>E 0</b>
Decurtazione per lo stato di possesso:	<b>E 0</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>E 0</b>

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **E 0**

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

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

#### **6.4. Prezzo base d'asta riferimento 6**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 7.313,40 (Euro settemilatrecentotredici / 40)**.

#### Riferimento 7

Trattasi di un manufatti interamente in legno posizionato nel giardino ed adibito a deposito.

Gli identificativi catastali sono F 12 , Particella 179, Subalterno 7, Categoria C/6

#### **7.1 DESCRIZIONE SOMMARIA**

Si rileva la presenza di una doppi porta costituita da antoni e di due finestre nel prospetto di retro.

Il vano non è pavimentato in battuto di cemento..

Le condizioni generali del manufatto si possono definire buone.

#### **7.2 VALUTAZIONE DEL MANUFATTO 7.**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup.commerciale</b>	<b>Stima economica</b>
<b>Deposito 7</b>	<b>Mq.29,16</b>	<b>Euro 11.664,00</b>

Valore complessivo del Lotto **E 11.664,00** (euro undicimilaseicentosessantaquattro/00).

Valore della quota di **1000/1000 E 11.664,00** (euro undicimilaseicentosessantaquattro/00).

#### **7.3. 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 .**Euro 1.749,60**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione **E 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **E 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: E 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: E 0

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

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

#### 7.4. Prezzo base d'asta riferimento **7**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 9.914,40 (Euro novemilanovecentoquattordici / 40).**

#### Riferimento **8**

Gli identificativi catastali sono F 12 , Particella 179, Subalterno 8, Categoria Bene comune non censibile

### 8. VALUTAZIONE DEL MANUFATTO **8**.

#### 8.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di appezzamento di terreno sistemato a giardino con possibilità di edificazione.

#### 8.2 VALUTAZIONE DEL MANUFATTO **8**.

Destinazione	Sup.commerciale	Stima economica
<b>Giardino 8</b>	<b>Mq.1683,75</b>	<b>Euro 84.137,50</b>

Valore complessivo del Lotto **E 84.137,50** (ottantaquattromilacentotrentasette/50)

Valore della quota di **1000/1000 E 84.137,50** (ottantaquattromilacentotrentasette/50)

#### 8.3. 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 .**Euro 12.628,13**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione E 0

Decurtazione per lo stato di possesso: E 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: E 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: E 0

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

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

#### 8.4. Prezzo base d'asta riferimento **8**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 71.516,88 (Euro settantunmilacinquecentosedici /88)**

#### Riferimento 9

Gli identificativi catastali sono F 12 , Particella 179, Subalterno 9, Categoria A/7

### 9. VALUTAZIONE DEL MANUFATTO **9**.

#### 9.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta della villa costituente il nucleo principale della proprietà.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO RIALZATO</b>			
Ingresso	5,94	S	Normalii
Soggiorno	26,24	N-E	Normali
Cucina	15,54	N-E	Normalili
Camera	15,12	S-O	Normali
Bagno	7,56	S-O	Normaliri
Camera	11,24	S-O	Normali

Disimpegno	4,20	S-O	Normalii
<b>SOMMANO</b>	<b>85,84</b>		
<b>P:SEMINTERRATO</b>		S-O	
Cantina	119,60	S-O	Mediocrii
Centrale termica	5,40	S-O	Mediocri
Ripostiglio	3,84		Mediocri
<b>Sommano</b>	<b>214,68</b>		

Altezza interna locali piano secondo mt.3,00

Altezza interna piano seminterrato mt. 2,40

Superficie Calpestabile complessiva residenziale: **mq.**

Superficie Commerciale complessiva: **mq. 159,11**

(Balcone e portici a piano rialzato calcolati al 35%, cantina al 50%).

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato residenziale**

#### **Caratteristiche Strutturali**

Copertura: a falde con struttura mista e copertura in tegole coppi-canalei in cotto e pluviali e scossaline in lamiera verniciata.

Fondazioni: struttura in c.a., in buone condizioni.

Scale: interna di collegamento dal piano rialzato al piano seminterrato -sottotetto in c.a. con gradini rivestiti in pietra colore grigio.

Solai: solaio misto in c.a. e laterizio, in buone condizioni.

Strutture verticali: travi e pilastri in c.a., in buone condizioni.

#### **Componenti Edilizie**

Cortile: esclusivo, pavimentato in autobloccanti di cemento, in discrete condizioni

Infissi esterni: finestre in legno con ante a battente e vetro doppio, tapparelle esterne in materiale plastico, in condizioni normali.

Infissi interni: porte interne pannellate cieche in legno verniciato colore bianco, in discrete condizioni.

Pareti esterne: in parte intonacate al civile, in discrete condizioni.

Pavim. interna: per tutto in piastrelle in grès per la zona giorno, in ceramica relativamente al bagno ed in parquet in legno per la zona notte

Rivestimenti interni: nella cucina e nel bagno piastrelle di ceramica sulle pareti attrezzate, in discrete condizioni.

Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in condizioni normali.

Balconi e terrazzi; parapetto in muratura, pavimento in piastrelle in grès antigelivo, il tutto in condizioni normali

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in buone condizioni.

Piano seminterrato in condizioni generali mediocri.

### **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: citofono esterno in prossimità del cancelletto pedonale d'ingresso.

Elettrico: sottotraccia - tensione di rete: 220 V - in modesto stato; impianto tv: antenna installata sul tetto con impianto canalizzato.

Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico -apparecchi alimentati: elementi idrosanitari costituiti da lavello, vaso, bidet e vasca, in modeste in normali condizioni.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

Telefonico: sotto traccia.

Termico: autonomo con alimentazione a metano di rete con tubazioni in acciaio e con radiatori in ghisa.

## 9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore totale
Abitazione	159,11	<b>E 117.741,40</b>

Valore complessivo del Lotto E **117.741,40** (euro centodiciassettemilasettecentoquarantuno/40 )

Valore della quota di **1000/1000 E 117.741,40** (euro centodiciassettemilasettecentoquarantuno/40).

### 9.4. 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 .**Euro 17.881,21**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione E **0**

Decurtazione per lo stato di possesso: E **0**

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: E **0**

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

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

### 9.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 100.080,19 (Euro centomilaottanta / 19)**.

## Riferimento **10**

Gli identificativi catastali sono F 12 , Particella 179, Subalterno 10, Categoria A/3

### 10. VALUTAZIONE DEL MANUFATTO **10.**

#### 10.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di una casa colonica di due piani fuori terra.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			
Ripostiglio	20,67	S	Normalii
Bagno	3,18	N-E	Normali
Bagno	2,42	N-E	Normali
Disimpegno	1,32	S-O	Normali
Bagno	7,56	S-O	Normali
Camera	11,24	S-O	Normali
Disimpegno	4,20	S-O	Normalii
Soggiorno-cottura	17,04		
<b>PIANO PRIMO</b>		S-O	
Camera	19,08	S-O	Mediocrii
Cassero aperto	7,32	S-O	Mediocri
<b>SOMMANO</b>	<b>94,03</b>		Mediocri

Altezza interna locali piano primo e secondo mt.3,00

Altezza interna cassero aperto mt. 3,15

Superficie Calpestabile complessiva residenziale: **mq.**

Superficie Commerciale complessiva: **mq. 159,11**

(Balcone e portici a piano rialzato calcolati al 35%, cantina al 50%).

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato residenziale**

#### **Caratteristiche Strutturali**

- Copertura: a falde con struttura mista e copertura in tegole coppi-canalei in cotto e pluviali e scossaline in lamiera verniciata.
- Fondazioni: struttura in c.a., in buone condizioni.
- Scale: interna di collegamento dal piano rialzato al piano seminterrato -sottotetto in c.a. con gradini rivestiti in pietra colore grigio.
- Solai: solaio misto in c.a. e laterizio, in buone condizioni.
- Strutture verticali: travi e pilastri in c.a., in buone condizioni.

#### **Componenti Edilizie**

- Cortile: esclusivo, pavimentato in autobloccanti di cemento, in discrete condizioni
- Infissi esterni: finestre in legno con ante a battente e vetro doppio, tapparelle esterne in materiale plastico, in condizioni normali.
- Infissi interni: porte interne pannellate cieche in legno verniciato colore bianco, in discrete condizioni.
- Pareti esterne: in parte intonacate al civile, in discrete condizioni.
- Pavim. interna: per tutto in piastrelle in grès per la zona giorno, in ceramica relativamente al bagno ed in parquet in legno per la zona notte
- Rivestimenti interni: nella cucina e nel bagno piastrelle di ceramica sulle pareti attrezzate, in discrete condizioni.
- Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in condizioni normali.
- Balconi e terrazzi; parapetto in muratura, pavimento in piastrelle in grès antigelivo, il tutto in condizioni normali

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in buone condizioni.

Piano seminterrato in condizioni generali mediocri.

### **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: citofono esterno in prossimità del cancelletto pedonale d'ingresso.

Elettrico: sottotraccia - tensione di rete: 220 V - in modesto stato; impianto tv: antenna installata sul tetto con impianto canalizzato.

Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico -apparecchi alimentati: elementi idrosanitari costituiti da lavello, vaso, bidet e vasca, in modeste in normali condizioni.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

Telefonico: sotto traccia.

Termico: autonomo con alimentazione a metano di rete con tubazioni in acciaio e con radiatori in ghisa.

## **10.2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

.

### **10.3. Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore totale</b>
Abitazione	73,52	<b>E 36.760,00</b>

Valore complessivo del Lotto **E 36.760,00** (euro trentaseimilasettecentosessanta/00)

Valore della quota di **1000/1000 E 35.760,00** (euro trentaseimilasettecentosessanta/00).

### **10.4. 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 **.Euro 5.514,00**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione	E 0
Decurtazione per lo stato di possesso:	E 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	E 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	E 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

#### **10.5. Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 31.246,00 (Euro trentunmiladuecentoquarantasei/00)**.

### **RIEPILOGO DELLE STIME ECONOMICHE**

<b>Riferimento degli immobili</b>	<b>Importo di stima</b>
<b>5</b>	<b>7.964,84</b>
<b>6</b>	<b>7.313,40</b>
<b>7</b>	<b>9.914,40</b>
<b>8</b>	<b>71.516,88</b>
<b>9</b>	<b>100.080,19</b>
<b>10</b>	<b>31.246,00</b>
<b>Sommano</b>	<b>228.035,71</b>

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto  
Vigevano, 24 aprile 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Mario Giorcelli

**Allegati:**

- 1- Documentazione Catastale N.C.E.U.
- 2- Planimetrie dell'immobile (stato di fatto)
- 3- Stralcio del Piano di Governo del Territorio
- 4- Modello D1 Agenzia delle Entrate
- 5- Certificazione notarile ai sensi dell'art.567 c.p.c..
- 6- Documentazione fotografica
- 7- Copia anonima della relazione di stima
- 8- Copia di atto notarile di mutuo fondiario.