



TRIBUNALE DI PAVIA

**Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



.....
promossa da
.....



**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



Giudice DOTT. ROCCA FRANCESCO



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



Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*



➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

▪ quota di proprietà dei beni pignorati:

- QUOTA DI 1/2 CIASCUNO e UNITAMENTE PER INTERO;

▪ regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto:

- CELIBE e DIVORZIATA;

▪ iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE CONTRO (domanda giudiziale) del 01/08/2002 ai n.ri 14943/10477 a favore di XXXXX) a carico di XXXXX)

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 22/12/2005 ai n.ri 32633/7957 a favore di C/.....

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 10/12/2009 ai n.ri 24906/5090 a favore di C/.....

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 02/04/2013 ai n.ri 4574/3112 a favore di C/.....

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 06/12/2021 ai n.ri 23739/16317 a favore di C/.....

▪ stato di possesso dei beni:

- OCCUPATO DAL DEBITORE E DA SOGGETTO TERZO SENZA TITOLO;

▪ determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA € 90.000,00

- 15% riduzione forfettaria € 13.500,00

- regolarizzazione edilizia-catastale € 3.500,00

- PREZZO BASE D'ASTA € 73.000,00

▪ criticità varie:

- NESSUNA.

Beni in ALBAIRATE (MI), via Cascina Faustina n. 5

➤ **UNICO LOTTO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà in capo al debitore esecutato per la quota di 1/2 e alla debitrice esecutata per la quota di 1/2, unitamente per intero, delle seguenti unità immobiliari:

- appartamento uso civile abitazione sito a piano terra, composto da due locali e servizi con annesso cortile di proprietà esclusiva, facente parte di complesso residenziale;
- vano autorimessa posto in corpo separato a piano seminterrato del medesimo complesso, accessibile da rampa carrabile e/o vano scala aperto.

È compresa quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato pari a 14,47 millesimi per l'appartamento e 2,48 millesimi per il box.

Le descritte unità oggetto di pignoramento, fanno parte di complesso residenziale costituito da più corpi di fabbrica di due/tre piani fuori terra, denominato condominio "Residenza Faustina", realizzato negli anni novanta del secolo scorso a seguito del recupero edilizio della originaria Cascina Faustina (agglomerato rurale di origini remote, ante 1967).

L'appartamento in oggetto, posto nell'edificio "C" (come da distinzione delle tavole progettuali della P.E.), in condizioni di manutenzione e finiture ordinarie, è allo stato di fatto così distribuito: soggiorno con angolo cottura (in planimetria ripostiglio sottoscala), ripostiglio, cameretta (in planimetria cucina), disimpegno, bagno e camera; annesso cortile di proprietà esclusiva posto in lato est. Completa la proprietà vano autorimessa singolo posto a piano seminterrato in corpo separato (sotto campo da tennis).

L'accesso all'appartamento avviene da ingresso pedonale comune sulla via Cascina Faustina indi su parti comuni ed infine su cortile di proprietà esclusiva; l'accesso carraio all'autorimessa avviene da cancello sulla via Cascina Faustina n. 1 (in lato sud del



complesso) indi su parti comuni, mentre l'accesso pedonale fruibile dall'interno del complesso, avviene da scala aperta posta a lato del campo da tennis, come in fatto.

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

- Foglio 11; P.lla 183 sub. 4 graffata con P.lla 214; Cat. A/3; Cl. 3; 4,5 vani; sup. catastale totale 91 m²; R.C. Euro 255,65; Cascina Faustina n. 5, piano: T;

- Foglio 11; P.lla 223 sub. 24; Cat. C/6; Cl. 4; cons. 13 m²; sup. catastale totale 13 m²; R.C. Euro 33,57; Cascina Faustina n. 5, piano: S1.

Intestazione catastale:

- il debitore esecutato, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il t codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2;

- la debitrice esecutata, nata a xxxxxxxx il lice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2.

Coerenze da nord in senso orario (da atto provenienza):

dell'appartamento e del cortile in sol corpo:

proprietà di terzi e parti comuni, proprietà di terzi, enti comuni sui restanti lati.

dell'autorimessa:

proprietà di terzi, corsia di manovra, autorimessa di terzi, proprietà di terzi.

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento

Nulla da rilevare.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo, effettuato in data 10/03/2022 congiuntamente al custode nominato, le unità immobiliari in oggetto risultavano occupate dal debitore esecutato e da soggetto terzo. Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici, non risultano contratti di locazione registrati.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione ipotecaria del 11/02/2022 con i Repertori aggiornati al 10/02/2022.



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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Domanda giudiziale** in forma specifica trascritta in data **01/08/2002** ai n.ri **14943/10477** in forza di atto Tribunale di Abbiategrasso del 20/06/2002 rep. 10114/2002 a favore di XXXXXX codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulle unità immobiliari Fig. 11 p.lla 183 sub. 4 (oggetto della presente procedura) e Fig. 11 p.lla 223 sub. 44.

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

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **22/12/2005** ai n.ri **32633/7957** a garanzia di mutuo per totali Euro 320.000,00 (capitale Euro 160.000,00) a rogito Notaio Luciano Quaggia del 02/12/2005 rep. n. 207631/28813 . ore
 eseguito, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il 08/10/1976 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 e la debitrice eseguita, nata a xxxxxxxx il 11/06/1977 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 - gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data **10/12/2009** ai n.ri **24906/5090** in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti del 01/12/2009 rep. 2592 per totali Euro 165.000,00 (capitale Euro 116.047,31) a favore d
 del debitore eseguito, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il 08/10/1976 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 - gravante sui beni censiti al Fig. 11 p.lla 183 sub. 4 e Fig. 11 p.lla 223 sub. 24.





3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data **02/04/2013** ai n.ri **4574/3112** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Vigevano del 30/01/2013 rep. n. 3825 a favore di
 _____ a carico del debitore esecutato, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il 08/10/1976 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2, gravante sui beni censiti al Fg. 11 p.lla 183 sub. 4 e Fg. 11 p.lla 223 sub. 24.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data **06/12/2021** ai n.ri **23739/16317** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 02/11/2021 rep. n. 4858, a favore di
 _____ ro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il 08/10/1976 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 e la debitrice esecutata, nata a xxxxxxxx il 11/06/1977 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2, gravante sulla piena proprietà per la quota intera delle unità immobiliari in oggetto.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

come da comunicazione dell'amministratore condominiale in data 14/03/2022, si riporta di seguito la situazione delle spese condominiali, alla data della perizia, relative alle unità immobiliari in oggetto:

- spese gestione ordinaria corrente deliberate, pari a n. 4 rate di € 234,34 l'una;
- spese insolute: non vi sono spese pregresse gravanti sulla proprietà;
- spese straordinarie: è in corso una pratica per l'accesso ai benefici del superbonus 110% per opere di efficientamento energetico i cui risultati saranno oggetto di assemblea straordinaria presumibilmente nel prossimo mese di aprile 2022;
- millesimi di proprietà: appartamento 14,47 – box 2,48.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.



5. PRESTAZIONE ENERGETICA

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

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 10/02/2022 le unità immobiliari in oggetto risultavano di piena proprietà dei debitori eseguiti, per la quota di 1/2 ciascuno; pervenute come segue:

- per scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Quaggia Luciano del 02/12/2005 rep. 207630/28812 trascritta a Pavia il 22/12/2005 ai n.ri 32632/15781 da potere della società xxxxxxxx sede Milano C.F. xxxxxxxxxxxxxx;

- alla società xxxxxxxx per la piena proprietà, sede xxxxxxxxxxxxxx, per atto di fusione di società per incorporazione a stipula Notaio Civita Luisa in data 14/12/1998 rep. 133272/4380 trascritto a Pavia il 13/01/1999 ai n.ri 511/387 e successivo atto in rettifica del 01/03/1999 rep. 135523/4518 trascritto a Pavia il 21/04/1999 ai n.ri 4966/3528.

Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975):

il debitore eseguito era, al momento dell'acquisto, celibe; la debitrice eseguita era, al momento dell'acquisto, divorziata.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica

In base ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Albairate e a quelli sovracomunali, il complesso in cui sono site le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risulta inserito in: "Aree a rischio archeologico e di rispetto archeologico" Parte II, Titolo I, Capo I, Sezione II, Art. 30 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative

Dalle verifiche presso i competenti uffici comunali è stato accertato che il complesso

residenziale con le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Albairate (MI):

- Concessione Edilizia n. 42/92 prot. 2375 rilasciata in data 16/09/1992 per *“ristrutturazione fabbricati esistenti ad uso abitativo”*;
- Concessione Edilizia n. 37/93 prot. 2771 rilasciata in data 04/06/1993 per *“costruzione box interrati, sistemazione area sovrastante con formazione campo da tennis e recinzioni”*;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 61/93 prot. 4274 rilasciata in data 14/10/1993 per *“costruzione box interrati – opere parzialmente eseguite prima del rilascio della C.E.”*;
- D.I.A. prot. 4283 del 26/07/1995 per Variante alla P.E. 42/92 relativa agli edifici contraddistinti nelle tavole planimetriche con le lettere A-C-D;
- Autorizzazione di Abitabilità del 21/01/1997 relativa ai fabbricati “A-C-D” (tra cui la p.lla 183 sub. 4 in oggetto);
- Autorizzazione di Abitabilità del 26/01/2000 relativa, tra altre, alla p.lla 223 in oggetto.

7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Dalla documentazione reperita presso il competente ufficio tecnico relativa alle P.E. inerenti, tra altre, le unità immobiliari in oggetto e dal raffronto con lo stato di fatto al sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità relative all'appartamento: diversa distribuzione interna a seguito di realizzazione di piccolo ripostiglio in un angolo del soggiorno (lato destro entrando), demolizione di porzione parete divisoria tra soggiorno e ripostiglio sottoscala con creazione angolo cottura, tamponamento porta ripostiglio da disimpegno, ampliamento disimpegno verso il soggiorno (sino a nicchia caldaia) con realizzazione di nuove tramezze, risega nel disimpegno (nicchia di fronte porta bagno), realizzazione ribassamento (controsoffitto) zona cottura e disimpegno. Per tutte le difformità si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia (oltreché catastale) con idonea pratica in sanatoria e



una spesa minima quantificata e detratta nei conteggi finali pari a Euro 3.500,00.

Quanto al box, non si sono rilevate sostanziali difformità.

7.3.2 *Accertamento di conformità Catastale*

Dal raffronto della planimetria catastale dell'appartamento con lo stato di fatto al momento del sopralluogo, sono state riscontrate le difformità come descritte al punto precedente; si dovrà provvedere alla rettifica della scheda con costi ricompresi e indicati al punto precedente. Quanto al box, non si sono rilevate sostanziali difformità.

7.3.3 *Intestazione*

L'attuale intestazione catastale dei beni identifica correttamente i soggetti intestatari, debitori esecutati, per il diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 *Caratteristiche della zona*

Il complesso residenziale in cui sono site le unità immobiliari in oggetto, è localizzato in zona a prevalente destinazione industriale (logistica), esterna al centro abitato, sita lungo la SP 114 tra Albairate e Cislano. La residenza è stata realizzata in luogo dell'originaria cascina Faustina, preesistente nelle campagne che circondano Albairate. Assenza di ogni tipo di servizio, esercizi commerciali et. localizzati in centro città a circa tre km. Traffico veicolare sostenuto lungo la SP; presenza di parcheggi pubblici.

8.2 *Caratteristiche zone limitrofe*

Le zone confinanti sono a prevalente destinazione agricola con presenza di un agriturismo e un centro ippico, presso la cascina Palazzina. Il Comune di Albairate, cittadina di circa 4.600 abitanti, fa parte della città metropolitana di Milano; dista circa 5 km. da Abbiategrasso, altrettanti da Cislano e circa 20 km. da Milano. Presenza di stazione ferroviaria (località cascina Bruciata) sulla linea Milano-Alessandria. Tangenziale ovest di Milano a circa 17 km.



8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di appartamento a piano terra uso civile abitazione, composto da due locali e servizi con annesso cortile di proprietà esclusiva oltre a vano autorimessa posto in corpo separato a piano seminterrato accessibile da rampa carrabile e/o vano scala aperto; è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato pari a 14,47 millesimi per l'appartamento e 2,48 millesimi per il box. Le descritte unità immobiliari fanno parte di complesso residenziale costituito da più corpi di fabbrica di due/tre piani fuori terra, denominato condominio "Residenza Faustina", realizzato negli anni novanta del secolo scorso in virtù del recupero edilizio della originaria Cascina Faustina (agglomerato rurale di origini remote, ante 1967). L'appartamento in oggetto, posto nell'edificio "C" (come da distinzione della P.E.), in condizioni di manutenzione e finiture ordinarie, è allo stato di fatto così distribuito: soggiorno con angolo cottura (originario ripostiglio sottoscala), piccolo ripostiglio accessibile dal soggiorno, cameretta (originaria cucina), disimpegno, bagno e camera; annesso cortile di proprietà esclusiva posto in lato est. Completa la proprietà box auto singolo posto a piano seminterrato in corpo separato (sotto campo da tennis).

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

- Foglio 11; P.lla 183 sub. 4 graffata con P.lla 214; Cat. A/3; Cl. 3; 4,5 vani; sup. catastale totale 91 m²; R.C. Euro 255,65; Cascina Faustina n. 5, piano: T;

- Foglio 11; P.lla 223 sub. 24; Cat. C/6; Cl. 4; cons. 13 m²; sup. catastale totale 13 m²; R.C. Euro 33,57; Cascina Faustina n. 5, piano: S1.

Coerenze da nord in senso orario (da atto provenienza):

dell'appartamento e del cortile in sol corpo:

proprietà di terzi e parti comuni, proprietà di terzi, enti comuni sui restanti lati.

dell'autorimessa:

proprietà di terzi, corsia di manovra, autorimessa di terzi, proprietà di terzi.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche effettuate durante il sopralluogo:

piano	Destinazione	Sup. pavimento m ²	Esposizione	Condizioni
T	ABITAZIONE			nella norma
	soggiorno/cucina	30,00	est, sud	
	ripostiglio	1,20	--	"
	cameretta (ex cucina)	10,00	ovest	"
	disimpegno	3,50	--	
	bagno	5,50	ovest	
	camera m.	14,00	ovest	"
SI	BOX	13,00 (catastali)	--	nella norma

Altezza interna locali h. 270 cm. circa.

- Superficie lorda abitazione: circa mq. 85,00
- Superficie cortile: circa mq. 100,00
- Superficie commerciale complessiva: circa mq. 90,00
- Superficie commerciale box: circa mq. 13,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri dettati 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 più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: ubicazione, entità superfici esterne, livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

ACCESSORI/PERTINENZE (catastalmente distinti): *box*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Le finiture interne, il grado di manutenzione e la fruibilità dell'appartamento, sono da considerarsi nella norma; gli impianti tecnologici sono eventualmente da adeguare alle

vigenti normative in materia. Box auto, nella norma.

Caratteristiche strutturali del fabbricato abitativo

<i>Fondazioni:</i>	cls semplice e/o armato.
<i>Struttura:</i>	murature portanti in laterizio, inserimento pilastri in c.a.
<i>Solai:</i>	tradizionali in latero-cemento.
<i>Tetti:</i>	struttura in legno, manto in coppi, gronde e pluviali in rame.
<i>Scale comuni:</i>	rampe in c.a. tra murature, con gradini rivestiti in pietra naturale.
<i>Facciate esterne:</i>	intonacate e tinteggiate nei colori correnti; zoccolatura in pietra a piano terra.

Percorsi e spazi comuni: anditi pedonali e carrabili con pavimentazione in blocchetti di cls autobloccanti; rampa box in cls; porzioni a verde con alberature e cespugli.

Recinzioni: cancellata in ferro verniciato su muretto in cls.

Accessi: da via Cascina Fornasetta, pedonale da n. 5 con cancello in ferro verniciato, elettrificato; carraio da n. 1 con cancello ad apertura automatizzata, in ferro verniciato.

Caratteristiche edilizie dell'appartamento

Infissi esterni: portoncino di ingresso tipo blindato con pannellature in legno; finestre in legno con vetro-camera e persiane a ventola in legno verniciato.

Infissi interni: porte interne ad anta battente, in legno tamburato.

Pavimenti: soggiorno/cucina, disimpegno e bagno con piastrelle in ceramica/gres; camere con legno prefinito.

Rivestimenti: pareti di bagni e zona cucina con piastrelle in ceramica.

Plafoni: intonacati e tinteggiati; porzione ribassata con controsoffittatura



zona cucina e nel disimpegno.

Tramezze:

in laterizio, intonacate e tinteggiate colori vari.

Cortile privato:

frontistante l'ingresso all'appartamento, in parte pavimentato con piastrelloni in cemento, in parte inerbito; recinzione in rete metallica con siepe.

Caratteristiche edilizie autorimessa

Box singolo:

posto a piano seminterrato in corpo separato, con portone basculante in lamiera zincata, pavimentazione in cemento, solaio in lastre c.a., punto luce.

Caratteristiche Impianti

Utenza gas e luce; acqua condominiale.

Termico:

impianto autonomo con caldaietta a gas posta in nicchia nel soggiorno, termosifoni in alluminio (a piastre e tubolari) e radiatore termoarredo per bagno.

Attacchi gas per zona cucina.

Idrico:

sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno con piatto doccia, attacchi per lavabo (allo stato mobile-lavabo), vaso, bidè e attacchi lavatrice; produzione acqua calda da impianto.

Elettrico:

impianto standard sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V; ogni locale ha dotazione standard di punti luce, prese e interruttori; quadretto con interruttori generali lato portoncino d'ingresso;

impianto tv: non verificato; *citofonico:* impianto standard sottotraccia con apparecchio ricevente lato portoncino d'ingresso.

Telefonico:

non verificato.

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

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi:

rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia);

rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; ufficio tecnico Comune di Albairate (MI); Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; altre fonti: operatori settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a mq.	Valore access.	Valore Totale
Appartamento a piano terra di due locali e servizi con cortile esclusivo.	mq. 90,00	a corpo	---	€ 84.000,00
Box a piano interrato in corpo separato.	mq. 13,00	a corpo		6.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 90.000,00



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per assenza di garanzie per vizi, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 13.500,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

spostamento contatore gas attualmente posto in cucina **comprese**

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

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

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale: **€ 3.500,00**

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 73.000,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 22/03/2022

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra





Allegati:

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

