



TRIBUNALE DI PAVIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. **130/2023** di RGE



BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA
creditrice



contro



DEBITRICE ESECUTATA



Giudice dell'Esecuzione: Francesca Paola Claris Appiani

Tecnico incaricato: Silvio Bellotti



CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO

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

In CF, Comune di Tromello (PV)

Abitazione

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

Intestazione catastale dei beni

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

Stato di possesso: libero.

Vincoli e oneri giuridici

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 31/07/2007 ai nn. 44619/9944 di rep., Giovanni Pandolfi notaio
Nota	del 03/08/2007 ai nn. 10946/2811
A favore di	BANCA NAZIONALE del LAVORO SpA con sede a Roma cf 00651990582
Contro	DEBITRICE ESECUTATA nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 debitore non datore: XXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX

Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Pavia del 03/03/2023 al n. 1299 di rep.
Nota	del 18/04/2023 ai nn. 3850/2745
A favore di	BANCA NAZIONALE del LAVORO SpA con sede a Roma cf 00651990582
Contro	DEBITRICE ESECUTATA nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1

Valore del Lotto Unico 50.000,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

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

Criticità varie

Nessuna.

Allegati per il Tribunale

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

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

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

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

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

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

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

Abitazione

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

Intestazione del bene

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

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

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

In CF, Comune di Tromello (PV)

Abitazione

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

Intestazione catastale dei beni

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

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

Storia catastale del bene

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

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

Dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie relativi alla planimetria presentata il 02/07/2007 n. PV0295127 di prot., superficie totale 118 m², 116 m² escluse aree scoperte, p. T-1, via Carso 6.

Relativamente al sub 3 (soppresso)

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

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

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

Relativamente al sub 4 (soppresso)

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

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

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

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

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

Coerenze del bene

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

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

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

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

Ovest: Fg 18 mapp. 2680.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nessuna.

Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti

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

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

Quote di comproprietà del bene su enti comuni

L'abitazione non è parte di fabbricato condominiale.

Stato di possesso dei beni

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

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

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

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

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

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

Certificazione energetica

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

2. SOPRALLUOGO

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

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE PIGNORATO

Caratteristiche del bene pignorato

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

Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici

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

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

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 31/07/2007 ai nn. 44619/9944 di rep., Giovanni Pandolfi notaio
Nota	del 03/08/2007 ai nn. 10946/2811
Capitale	85.000,00 €
Ipoteca	170.000,00 € durata 20 anni
A favore di	BANCA NAZIONALE del LAVORO SpA con sede a Roma cf 00651990582
Contro	DEBITRICE ESECUTATA nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 debitore non datore: XXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Beni	In Comune di Tromello, CF Fg 18 mapp. 2656 sub 7, p. T-1, cat. A/4, classe 2, vani 6

Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Pavia del 03/03/2023 al n. 1299 di rep.
Nota	del 18/04/2023 ai nn. 3850/2745
A favore di	BANCA NAZIONALE del LAVORO SpA con sede a Roma cf 00651990582
Contro	DEBITRICE ESECUTATA nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1
Beni	In Comune di Tromello, CF Fg 18 mapp. 2656 sub 7, p. T-1, cat. A/4, classe 2, vani 6

5. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

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

DEBITRICE ESECUTATA nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1

Atto Scrittura privata di compravendita del 16/11/1993 al n. 86986 di rep., Luigi Ligori notaio, trascritto a Vigevano il 13/12/1993 ai nn. 8053/5681.

Venditore XXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1

Beni: In Comune di Tromello, CF mapp. 1611 sub 3, p. T-1

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

6. PRATICHE EDILIZIE

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

7. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Vigevano.
Conservatoria dei RR.II. di: Vigevano.
Archivio Notarile: Pavia.
Ufficio Tecnico di: Tromello.
Amministrazione condominiale: -.
Istituto Vendite Giudiziarie: IVG Vigevano-Voghera.
Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 1°/2023, Tromello.
Il Borsino Immobiliare: ricerca su Tromello.
Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

8. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore al m² di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 1° sem. 2023). Nel Comune di Tromello, per abitazioni simili in normale stato d'uso e manutenzione in zona centrale si hanno valori tra 770,00 €/m² e 870,00 €/m². Considerate le condizioni dell'immobile oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale sfavorevole e gli effettivi dati di vendita registrati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, tali valori vengono opportunamente corretti.

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

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

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

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

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

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

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

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

Al piano primo, accessibile da scala esterna:

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

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

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

- ripostiglio, accesso dal portico esposizione est.

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

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

Struttura del fabbricato, caratteristiche esterne

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

Caratteristiche delle parti esterne e parti comuni

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

Accertamento di conformità catastale, edilizia e urbanistica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

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

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

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

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

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

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vigevano, 20 gennaio 2024

Il tecnico stimatore
Arch. Silvio Bellotti