

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 130/25 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.r.l.

con avv. Caffù Giovanni Enrico

CONTRO

OMISSIS

debitrice eseguita

Immobile in Comune di Vigevano – C.so Pavia 78/80

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

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

Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177
e. mail : carnevale@carnevalegiancarlo.191.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE**Esecuzione immobiliare n. 130/25****Esecutata: OMISSIS**

Immobile in Vigevano – C.so Pavia 78/80

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E SOTTOTETTO + TRE BOX AL PIANO
INTERRATO:

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** con sede in ***** (**) - C.F.:

***** - le unità immobiliari sono site nel comune di Vigevano (PV) Corso Pavia 78/80. Il complesso residenziale è denominato "RESIDENZA LE ACACIE" l'appartamento è posto al piano terzo con annesso sottotetto al piano quarto, mentre i tre garage sono posti al piano seminterrato. Non sono abbinate cantine. All'unità competono quote di comproprietà sui beni comuni non censibili. Millesimi di proprietà dell'appartamento **89,049/1000** e millesimi di proprietà dei box sono rispettivamente: **6.04 + 4.57 + 4.043 /1000**. La palazzina è composta da quattro piani fuori terra oltre al sottotetto e dal piano cantina. **La superficie complessiva lorda: abitazione P3 mq. 90.67 - sottotetto P4 - NON COMPARE NELLE TAVOLE PROGETTUALI - terrazzo mq. 41.23 - garage sub. 12 mq. 25.29 - garage sub. 27 mq. 18.09 - garage sub. 28 mq. 19.10.**

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Vigevano, Foglio 50:

- map. 2385 sub. 7, C.so Pavia 78 , piano 3-4 - cat. A/2, classe 1 vani 4 sup. catastale totale mq. 105 – R.C. €. 444,15;
- map. 2385 sub. 12, C.so Pavia 80 , piano S1 - cat. C/6, classe 3 mq. 24 sup. catastale totale mq. 28 – R.C. €. 81,81;
- map. 2385 sub. 27, C.so Pavia 80 , piano S1 - cat. C/6, classe 3 mq. 16 sup. catastale totale mq. 18 – R.C. €. 54,54;
- map. 2385 sub. 28, C.so Pavia 80 , piano S1 - cat. C/6, classe 3 mq. 18 sup. catastale totale mq. 19 – R.C. €. 61,36

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

le unità immobiliari/terreni erano pervenute **OMISSIS** con sede in

***** (**) c.f.: ***** con atto a firma del notaio

Scalamogna Pierluigi del ***** a n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** al n. ***** serie IT da ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** e da ***** nata a ***** il ***** c.f.: *****;

Successivo atto tra vivi (atto di identificazione catastale) con scrittura privata e sottoscrizione autenticata a firma notaio Scalamogna Pierluigi del ***** rep. n. ***** , e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data ***** ai nn. *****;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** scaturente da contratto di mutuo condizionato a rogito notaio Donati Paola del ***** rep. n. ***** registrato all'agenzia delle Entrate di ***** il ***** al n. ***** - a favore della **Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.**, con sede in Torino (TO) e domicilio ipotecario eletto in Torino, piazza San Carlo 156 - c.f.: 00799960158 per la complessiva somma di €. 5.250.000,00 a garanzia di un capitale di €. 3.500.000,00 al tasso del 4.05% per la durata di anni 30 a carico di **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** che grava per intero sugli allora terreni censiti al foglio 50 mappale 1954 e 1956;

Nascente da Ipoteca Giudiziale – sentenza di condanna, concessa con atto del Tribunale di ***** in data ***** al n. ** di rep. a favore di ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** – per un capitale di €. 62.540,84 con un importo totale di €. 90.000,00 – gravante sul foglio 50 mappale 2385 sub. 7 e sub. 12;

3 a. TRASCRIZIONI

- Atto esecutivo trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dell'Ufficiale Giudiziario di ***** in data ***** al n. ***** di rep. - a favore di ***** nato il ***** a ***** (**) c.f.: ***** - a carico di **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** che grava sull'intero diritto di piena proprietà;
- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di Pignoramento Immobiliare notificato con atto dal Tribunale di ***** in data

***** al n. 2253 e trascritto a ***** il ***** ai nn.
***** a favore di **Organa SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV)
c.f.: 05277610266 contro di **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.:

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 15.07.25 l'immobile ed i garage oggetto di pignoramento risultavano **LIBERI** a tutti gli effetti e non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

N.B.: Il valore dell'appartamento è stato decurtato del 10% in quanto i lavori non sono ancora stati ultimati € 980,00 x 10% = € 882,00

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. P3 Sub. 7	99.79	€ 882,00	compresi	€ 88.014,78
Garage sub. 28	19.10	€ 780,00	*****	€ 14.898,00
Garage sub. 27	18.09	€ 780,00	*****	€ 14.110,20
Garage sub. 12 Abbinato al sub. 7	25.29	€ 780,00	*****	€ 19.726,20

Valore complessivo dei tre lotti: € 136.749,18 (Euro
centotrentaseimilasettecentoquarantanove/18)

Valore della quota di 1000/1000: € 136.749,18 (Euro
centotrentaseimilasettecentoquarantanove/18)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima dei tre lotti per € 136.749,18

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. € 20.512,37

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti:	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€.	0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€.	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
spese per ripristino dei luoghi	€.	3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€.	5.000,00

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **107.736,81**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima del LOTTO 1 per €.**107.740,98**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.

€. **16.161,47**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

Decurtazione per lo stato di possesso:	€.	0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€.	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
spese per ripristino dei luoghi	€.	3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€.	5.000,00

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **83.079,5181**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima del LOTTO 2 per € 14.110,20

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. € 2.116,53

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti: € 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0,00

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

spese per ripristino dei luoghi € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € 0,00

8.5. Prezzo base d'asta

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: € 11.993,67

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima del LOTTO 3 per € 14.898,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. € 2.234,70

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti: € 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0,00

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

spese per ripristino dei luoghi € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € 0,00

8.5. Prezzo base d'asta

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **12.663,30**

6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso

Beni in VIGEVANO (PV)

LOTTE TRE

A. PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 130/25 in carico al G.E.

Dott.

Antonio Codega:

Creditore

Parti	Procuratore delle parti
ORGANA SPV S.r.l.	con Caffù Giovanni Enrico

Debitore

OMISSIS OMISSIS	
----------------------------------	--

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

Premesso

- che in data 14.05.2025 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che in data 15.05.2025 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 gg. prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;

- che in data 15.07.2025, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza della IVG e dell'amministratore OMISSIS ;

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E SOTTOTETTO + TRE BOX AL PIANO INTERRATO:

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** con sede in ***** (**) - C.F.:

***** - le unità immobiliari sono situate nel comune di Vigevano (PV)

Corso Pavia 78/80. Il complesso residenziale è denominato " RESIDENZA LE ACACIE " l'appartamento è posto al piano terzo con annesso sottotetto

al piano quarto, mentre i tre garage sono posti al piano seminterrato. Non sono abbinate cantine. All'unità competono quote di comproprietà sui

beni comuni non censibili. Millesimi di proprietà dell'appartamento

89,049/1000 e millesimi di proprietà dei box sono rispettivamente: **6.04 +**

4.57 + 4.043 /1000. La palazzina è composta da quattro piani fuori terra

oltre al sottotetto e dal piano cantina. **La superficie complessiva lorda:**

abitazione P3 mq. 90.67 - sottotetto P4 - NON COMPARE NELLE TAVOLE

PROGETTUALI - terrazzo mq. 41.23 - garage sub. 12 mq. 25.29 - garage

sub. 27 mq. 18.09 - garage sub. 28 mq. 19.10.

L'unità immobiliare è facente parte di un complesso residenziale composto da più palazzine plurifamiliari. Transitando in fregio a Corso

Pavia si accede al complesso residenziale mediante un accesso comune

pedonale (n. civico 78) ed uno carraio (n. civico 80). All'interno del

complesso sono presenti diversi vialetti e ampi spazi a verde ed un'area

utilizzata come parcheggio. Percorrendo uno dei vialetti, si raggiunge

l'atrio d'ingresso, posto al piano terra ove sono presenti ascensore e

scala di accesso agli appartamenti, alle cantine e ai garage.

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno,

camera, bagno ed un sottotetto posto alla medesima quota del piano

abitativo ispezionabile ed accessibile dalla zona notte, ma non abitabile.

L'ascensore ha lo sbarco diretto al piano dell'unità immobiliare. Dalla

cucina si accede ad un ampio terrazzo.

Allo stato attuale l'unità abitativa in oggetto non è divisibile, mentre i garage potrebbero essere venduti autonomamente, gli stessi sono stati autorizzati con la Legge 122 ed inseriti in una scheda catastalmente distinta, un garage (quello all'interno della sagoma sub. 12) verrà abbinato all'unità abitativa, mentre gli altri due vendibili singolarmente, possibilmente all'interno del complesso.

Attualmente lo stabile è amministrato dallo **Studio Vassalli S.r.l.** con sede in Vigevano, via Galilei 4.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Vigevano, Foglio 50:

- map. 2385 sub. 7, C.so Pavia 78 , piano 3-4 - cat. A/2, classe 1 vani 4 sup. catastale totale mq. 105 - R.C. €. 444,15 - variazione nel classamento del 01.08.2016 pratica n. PV0106599 in atti dal 01.08.2016 - variazione variazione di classamento (n. 53137.1/2016);
- map. 2385 sub. 12, C.so Pavia 80 , piano S1 - cat. C/6, classe 3 mq. 24 sup. catastale totale mq. 28 - R.C. €. 81,81 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- map. 2385 sub. 27, C.so Pavia 80 , piano S1 - cat. C/6, classe 3 mq. 16 sup. catastale totale mq. 18 - R.C. €. 54,54 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- map. 2385 sub. 28, C.so Pavia 80 , piano S1 - cat. C/6, classe 3 mq. 18 sup. catastale totale mq. 19 - R.C. €. 61,36 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Coerenze appartamento: **NORD** salto su cortile; **EST** salto su cortile; **SUD** salto su cortile; **OVEST** terrazzo di proprietà;

Coerenze garage sub. 12: **NORD** cortile; **EST** passaggio comune; **SUD** corsello ; **OVEST** propr. terzi;

Coerenze garage: sub. 27: **NORD** propr. terzi; **EST** corsello comune; **SUD** propr. terzi ; **OVEST** passaggio comune;

Coerenze garage: sub. 28: **NORD** propr. terzi; **EST** corsello comune; **SUD** propr. terzi ; **OVEST** passaggio comune;

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella Certificazione notarile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

cronistoria dei beni oggetto della presente procedura.

Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

ABITAZIONE

- foglio 50 mappale 2385 sub. 7 (C.so Pavia 78) Cat. A/2– piano 3-4 - classe 1 vani 4 totale superficie catastale mq. 105 – R.C. €. 444,15 – variazione nel classamento del 01.08.2016 pratica n. PV0106599 in atti dal 01.08.2016 variazione di classamento (n. 53137.1/2016);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 7 (C.so Pavia 78) Cat. A/2– piano 3-4 - classe 1 vani 4 totale superficie catastale mq. 105 – R.C. €. 444,15 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- foglio 50 mappale 2385 sub. 7 (C.so Pavia 78) Cat. A/2– piano 3-4 - classe 1 vani 4 – R.C. €. 444,15 variazione del 31.07.2015 pratica n. PV 0108247 in atti dal 31.07.2015 diversa distribuzione degli spazi interni – variazione di toponomastica (n. 63483.1/2015);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 7 (C.so Pavia snc) Cat. A/2– piano 3-4 - classe 1 vani 3,5– R.C. €. 388,63 – variazione nel classamento del 29.09.2011 pratica n. PV 0262961 in atti dal 29.09.2011 per variazione di classamento (n. 117112.1/2011);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 7 (C.so Pavia snc) Cat. A/3– piano 3-4 - classe 3 vani 3,5– R.C. €. 198,84 – costituzione del 03.11.2010 pratica n. PV0221789 in atti dal 03.11.2010 costituzione (n. 3174.1/2010);

GARAGE sub. 12

- foglio 50 mappale 2385 sub. 12 (C.so Pavia 80) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 24 totale superficie catastale mq. 28 – R.C. €. 81,81 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- foglio 50 mappale 2385 sub. 12 (C.so Pavia 80) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 24 – R.C. €. 81,81 – variazione toponomastica del 31.07.2015 pratica n. PV0108585 in atti dal 31.07.2015 variazione di toponomastica (n. 63650.1/2015);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 12 (C.so Pavia 80) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 24 – R.C. €. 81,81 – variazione toponomastica del 23.07.2015 pratica n. PV0106167 in atti dal 23.07.2015 variazione di toponomastica (n. 62769.1/2015);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 12 (C.so Pavia snc) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 24 – R.C. €. 81,81 – variazione nel classamento del

29.09.2011 pratica n. PV0262962 in atti dal 29.09.2011 variazione di classamento (n. 117113.1/2011);

- foglio 50 mappale 2385 sub. 12 (C.so Pavia snc) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 24 – R.C. €. 81,81 – costituzione del 03.11.2010 pratica n. PV0221789 in atti dal 03.11.2010 costituzione (n. 3174.1/2010);

GARAGE sub. 27

- foglio 50 mappale 2385 sub. 27 (C.so Pavia 80) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 16 totale superficie catastale mq. 18 – R.C. €. 54,54 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- foglio 50 mappale 2385 sub. 27 (C.so Pavia 80) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 16 – R.C. €. 54,54 – variazione nel classamento del 16.11.2011 pratica n. PV0294405 in atti dal 16.11.2011 variazione di classamento (n. 123507.1/2011);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 27 (C.so Pavia 80) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 16 – R.C. €. 54,54 – variazione del 16.05.2011 pratica n. PV0175169 in atti dal 16.05.2011 divisione (n. 90209.1/2011);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 21 (C.so Pavia 78) Cat. F/3 – piano T-1-2S1 – variazione del 12.04.2011 pratica n. PV0149791 in atti dal 12.04.2011 divisione-variazione di toponomastica (n. 86109.1/2011);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 18 (C.so Pavia snc) Cat. F/3 – piano S1-T-1-2 – divisione del 20.01.2011 pratica n. PV0014878 in atti dal 20.01.2011 divisione (n. 7825.1/2011);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 16 (C.so Pavia snc) Cat. F/3 – piano S1-T-1-2 – divisione del 17.11.2010 pratica n. PV0235128 in atti dal 17.11.2010 divisione (n. 26331.1/2010);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 8 (C.so Pavia snc) Cat. F/3 – piano S1-T-1-2 – costituzione del 03.11.2010 pratica n. PV0221789 in atti dal 03.11.2010 costituzione (n. 3174.1/2010);

GARAGE sub. 28

- foglio 50 mappale 2385 sub. 28 (C.so Pavia 80) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 18 totale superficie catastale mq. 19 – R.C. €. 61,36 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- foglio 50 mappale 2385 sub. 28 (C.so Pavia 80) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 18 – R.C. €. 61,36 – variazione nel classamento del 16.11.2011 pratica n. PV0294406 in atti dal 16.11.2011 variazione di classamento (n. 123508.1/2011);

- foglio 50 mappale 2385 sub. 28 (C.so Pavia 80) Cat. C/6 – piano S1 – classe 3 mq. 18 – R.C. €. 61,36 – variazione del 16.05.2011 pratica n. PV0175169 in atti dal 16.05.2011 divisione (n. 90209.1/2011);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 21 (C.so Pavia 78) Cat. F/3 – piano T-1-2S1 – variazione del 12.04.2011 pratica n. PV0149791 in atti dal 12.04.2011 divisione-variazione di toponomastica (n. 86109.1/2011);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 18 (C.so Pavia snc) Cat. F/3 – piano S1-T-1-2 – divisione del 20.01.2011 pratica n. PV0014878 in atti dal 20.01.2011 divisione (n. 7825.1/2011);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 16 (C.so Pavia snc) Cat. F/3 – piano S1-T-1-2 – divisione del 17.11.2010 pratica n. PV0235128 in atti dal 17.11.2010 divisione (n. 26331.1/2010);
- foglio 50 mappale 2385 sub. 8 (C.so Pavia snc) Cat. F/3 – piano S1-T-1-2 – costituzione del 03.11.2010 pratica n. PV0221789 in atti dal 03.11.2010 costituzione (n. 3174.1/2010);



DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA + LOTTI

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata dell'unità oggetto della presente procedura, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità edilizie e composizione dei LOTTI.

Le unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, sono inserite in un complesso residenziale che risale agli anni 2000; lo stesso è posto in fregio a Corso Pavia con accesso pedonale e carraio dal medesimo corso. I locali internamente presentano un sufficiente livello di finitura, di manutenzione e conservazione, come pure l'esterno di tutto il complesso; Alla data del mio sopralluogo, l'unità immobiliare è carente di alcuni interventi, quali impianto elettrico, porte interne, sanitari. Non è presente la caldaia che andrà posizionata esternamente sul terrazzo in apposito spazio, l'impianto di riscaldamento è a pavimento, automi gli impianti come pure il consumo dell'acqua. Centralizzato tutto quello inerente alle parti comuni sia esterne (giardino) che interne (vani scala). Le pavimentazioni interne sono in monocottura, Tutte le murature risultano intonacate a gesso. E' presente la predisposizione dell'impianto di rinfrescamento. I serramenti sono in legno con vetri doppi e protetti da avvolgibili in pvc. Non sono presenti le porte interne, quella d'ingresso è blindata. I solai sono in latero cemento. Il condominio è dotato di ascensore che comunica tutti i piani compreso la parte cantina, l'unità in

oggetto ha una chiave che permette di raggiungere direttamente il piano abitativo. Tutte le unità sono dotate di videocitofono. I garage hanno una pavimentazione in battuto di cemento, i divisori sono stati creati con blocchetti di cemento a vista, mentre le murature perimetrali esterne in c.a.. I solai sono in lastre di predal. Sia la parte posta all'interno delle parti comuni che quella del garage sono in lamiera.

Non si sono riscontrate irregolarità edilizie, per i garage, mentre per l'abitazione si è riscontrato che sono stati modificati alcuni tavolati (dimensione ambienti), ma recuperabili con una pratica in sanatoria, inoltre nel vano adiacente l'ingresso è stata creata un'apertura molto maggiore alla botola riportata nelle tavole progettuali, come per una parte di sottotetto adiacente alle camere che avrebbe dovuto essere accessibile mediante una botola, in realtà è dotato di una porta ed anziché essere un sottotetto ispezionabile è un ambiente con impianti. Pertanto ritengo che le due aperture vengano ripristinate come da tavole progettuali, in quanto entrambi i sottotetti devono essere solo ed unicamente ispezionabili. Costi presunti compreso oblazione, tecnico e catasto **€. 5.000,00**. Costi per ripristino dello stato dei luoghi (botole) **€. 3.500,00**.

COMPOSIZIONE DEI LOTTI:

- **LOTTO 1** ABITAZIONE + BOX – MAP. 2385 SUB. 7 E SUB. 12
- **LOTTO 2** GARAGE MAP. 2385 SUB. 27;
- **LOTTO 3** GARAGE MAP. 2385 SUB. 28

DESCIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO OVE E' POSTA L'UNITA' OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

L'unità è posta al piano terzo con sottotetto al piano quarto, mentre i garage al piano seminterrato. All'interno del complesso vi sono ampi spazi a verde condominiali ed un'area delimitata per il parcheggio dei residenti. All'interno del complesso, che risulta completamente delimitato, vi sono vialetti pedonali ed un ampio corsello di accesso ai garage, lo stesso è raggiungibile mediante un ampio scivolo con accesso da corso Pavia. La pavimentazione esterna prevalente è in autobloccanti, cordoli a delimitazione degli spazi a verde in cemento. Si accede all'unità transitando da un vano comune posto al piano terra, ove sono presenti le scale di accesso sia alle unità abitative che alla cantine e garage. La pavimentazione del vano d'ingresso comune è in marmo come pure le scale di servizio. La porta di accesso è in alluminio con ampie vetrate. La

struttura portante del condominio è per la parte interrata in c.a., mentre quella fuori terra in muratura e in c.a.. La copertura è composta da una soletta in c.a. a falda come pure il frontalino. La lattoneria è in rame. I parapetti dei terrazzi sono in c.a.. Parte della recinzione che delimita il complesso in c.a. Si riporta che il sottotetto posto al piano quarto è stato autorizzato solo ed unicamente come ispezionabile e non vivibile. La botola presente all'interno dell'appartamento ha dimensioni superiori a quelle riportate nel progetto e nella planimetria catastale e non vi sono scale di accesso. Il complesso non è dotato di portineria.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona semicentrale del Comune di Vigevano, l'area su cui insiste il complesso condominiale è classificato come " Tessuto a impianto unitario – art. 34 NA del PdR "; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe, vi sono alcuni negozi; il traffico è particolarmente sostenuto, sono presenti diversi spazi per parcheggio. I principali servizi, quali stazione ferroviaria, linea autobus e strade provinciali sono facilmente raggiungibili.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Vigevano è ben collegata con i principali centri della Lomellina, del Milanese e Novarese, con servizi pubblici di autobus e ferroviari)a 1 Km.; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (Milano – Genova) Km. 25; Milano con un grande raccordo autostradale a Km. 30.



STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 15.07.25 l'immobile ed i garage oggetto di pignoramento risultavano **LIBERI** a tutti gli effetti e non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 24.09.25 con i Repertori aggiornati al 24.09.25.

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

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 d'obbligo: convenzione stipulata con il Comune di Vigevano in data ***** n. ***** a firma del notaio Luisa Cellerino, ivi registrata il ***** al n. *** serie * e trascritta a ***** il ***** ai nn. ***** (convenzione edilizia) a ai nn. ***** (cessione di aree al Comune);

- Atto per costituzione di vincolo ai sensi della L. 122/89, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del notaio Scalamogna Pierluigi in data ***** n. ***** di rep, a favore del Comune di Vigevano e contro **OMISSIS**;

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** scaturente da contratto di mutuo condizionato a rogito notaio Donati Paola del ***** rep. n. ***** registrato all'agenzia delle Entrate di ***** il ***** al n. ***** - a favore della **Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.**, con sede in Torino (TO) e domicilio ipotecario eletto in Torino, piazza San Carlo 156 - c.f.: 00799960158 per la complessiva somma di €. 5.250.000,00 a garanzia di un capitale di €. 3.500.000,00 al tasso del 4.05% per la durata di anni 30 a carico di **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** che grava per intero sugli allora terreni censiti al foglio 50 mappale 1954 e 1956;
- Nascente da Ipoteca Giudiziale – sentenza di condanna, concessa con atto del Tribunale di ***** in data ***** al n. ** di rep. a favore di ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** – per un capitale di €. 62.540,84 con un importo totale di €. 90.000,00 – gravante sul foglio 50 mappale 2385 sub. 7 e sub. 12;

4.2.2. Pignoramento

- Atto esecutivo trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dell'Ufficiale Giudiziario di ***** in data ***** al n. ***** di rep. - a favore di ***** nato il ***** a ***** (**) c.f.: ***** - a

carico di **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** che grava sull'intero diritto di piena proprietà;

- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di Pignoramento Immobiliare notificato con atto dal Tribunale di ***** in data ***** al n. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Organa SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f.: 05277610266 contro di **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: *****.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

L'epoca di costruzione del complesso risale al 2005, mentre le varianti risalgono agli successivi. Le pratiche edilizie recuperate presso l'Ufficio Tecnico di Vigevano, riguardano l'intero complesso condominiale. Sono state rilasciate diverse agibilità, ma non quella inerente all'unità oggetto di procedura, infatti ad oggi la stessa è carente di alcuni interventi e dell'ultimazione lavori. Pertanto sarà necessario prima della vendita regolarizzare la posizione urbanistica. Riguardo all'unità sub. 7, si sono riscontrate delle difformità, le stesso sono state riportate **al punto 2**

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO** l'attuale distribuzione interna dell'unità abitativa, regolari quelle dei garage.

4.3.3. Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà.



ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.*

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sentito preventivamente l'amministratore **Studio Vassalli S.r.l.** con sede in Vigevano, via Galilei 4, risulta a carico dell' esecutato un debito di **€ 12.083,77** riguardanti l'unità abitativa " sub. 7 " di **€ 503,41** inerente al garage " sub. 12 " - di

€. 375,09 inerente al garage " sub. 27 " e di €. 336,87 inerente al garage " sub. 28 ". Per un totale di €. 13.299,14 riguardante le ultime gestioni;

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: nessuna;

Servitù attive e passive con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e dell'intero complesso che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del D.G.R. 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.



PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

- le unità immobiliari/terreni erano pervenute **OMISSIS** con sede in ***** (***) c.f.: ***** con atto a firma del notaio Scalamogna Pierluigi del ***** a n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** da ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e da ***** nata a ***** il ***** c.f.: *****;
- Successivo atto tra vivi (atto di identificazione catastale) con scrittura privata e sottoscrizione autenticata a firma notaio Scalamogna Pierluigi del ***** rep. n. ***** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data ***** ai nn. *****;
- I beni pervennero alla signora ***** per quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in virtù di atto di successione legittima di ***** deceduto il ***** /den. N. ** vol. **) Ufficio del Registro di ***** e rinuncia ad eredità da parte di ***** con atto in data ***** n. ***** di rep. a firma del notaio Badalla ed ivi registrato il ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****;
- Ai signori ***** e ***** in ragione di 1/4 ciascuno per successione legittima di ***** deceduto il ***** (den. N. **

vol. ***) successione registrata presso l'Ufficio del Registro di ***** e trascritto il ***** ai nn. *****.

- NB: non si rileva accettazione espressa/tacita in morte di *****;
- Al signor ***** e ***** (quota di ½ ciascuno) i beni pervennero per titoli antecedenti il ventennio;



PRATICHE EDILIZIE:

- Pratica edilizia n. ***** (ambientale) di P.T. del ***** n. ***** di prot. pratica inoltrata da *****.
- Pratica edilizia n. ***** (progetto) del ***** al n. ***** di prot. inerente alla costruzione di palazzina multipiano e autorimesse ai sensi della L. 122/89; **pratica inoltrata *******;
- In data 16.11.2010 era stata presentata una dichiarazione di collaudo e fine lavori, la stessa non è inerente all'unità oggetto della presente relazione (sub. 7);
- Pratica edilizia n. ***** del ***** al n. ***** di prot. – permesso di costruire a sanatoria per modifiche interne ed esterne e coibentazione copertura, pratica presentata da **OMISSIS**
- Permesso di costruire n. ***** del ***** al n. ***** di prot. per adeguamento alla L. 12/89 per ascensori e vano scala – modifica di alcune aperture, redistribuzione interna di alcune unità immobiliari – formazione di parapetti nei portici – sistemazione e coibentazione tetto, pratica presentata da ***** (amministratore unico) dell' **OMISSIS**;
- S.C.I.A. n. ***** del ***** per variante in corso d'opera alla suddivisione degli spazi interni degli appartamenti. pratica presentata da **OMISSIS**.
- S.C.I.A. n. ***** del ***** per variante in corso d'opera alla suddivisione degli spazi interni degli appartamenti. pratica presentata da **OMISSIS**;
- Pratica edilizia n. ***** relativa a sanatoria per ampliamenti superfici degli appartamenti al piano terzo con riduzione dei vani scala comuni e ripristino delle opere non sanabili, pratica presentata da **OMISSIS**;
- N.B.: nel fascicolo depositato non è presente né la fine lavori, né la richiesta di agibilità del sub. 7 unità oggetto della presente relazione.

DESCRIZIONE BENI

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E SOTTOTETTO + TRE BOX AL PIANO INTERRATO:

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** con sede in ***** (**) - C.F.:

***** - le unità immobiliari sono site nel comune di Vigevano (PV)

Corso Pavia 78/80. Il complesso residenziale è denominato " RESIDENZA LE

ACACIE " l'appartamento è posto al piano terzo con annesso sottotetto

al piano quarto, mentre i tre garage sono posti al piano seminterrato. Non

sono abbinate cantine. All'unità competono quote di comproprietà sui

beni comuni non censibili. Millesimi di proprietà dell'appartamento

89,049/1000 e millesimi di proprietà dei box sono rispettivamente: **6.04 +**

4.57 + 4.043 /1000. La palazzina è composta da quattro piani fuori terra

oltre al sottotetto e dal piano cantina. **La superficie complessiva lorda:**

abitazione P3 mq. 90.67 - sottotetto P4 - NON COMPARE NELLE TAVOLE

PROGETTUALI - terrazzo mq. 41.23 - garage sub. 12 mq. 25.29 - garage

sub. 27 mq. 18.09 - garage sub. 28 mq. 19.10.

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali " **VEDI PUNTO 1** ".

Intestazione catastale e reale del bene:

- **Proprietà: 1000/1000 OMISSIS**

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Ingresso	5.87	Interna	sufficienti
Soggiorno	20.06	Sud	sufficienti
Cucina	16.09	Sud	sufficienti
Bagno	7.18	Sud	sufficienti
Disimpegno	2.77	Interno	sufficienti
Camera	16.87	Nord	sufficienti
Terrazzo	39.86	S/O/N	sufficienti
Garage sub. 28	18.22	Est	sufficienti
Garage sub. 27	16.38	Est	sufficienti
Garage sub. 12	24.03	Sud	sufficienti

- Altezza interna abitazione: cm. **282**
- Altezza garage cm. **300**

Superficie lorda appartamento:	mq. 90.67
Superficie calpestabile alloggio:	mq. 68.84
Superficie lorda terrazzo:	mq. 41.23
Superficie lorda garage sub. 28	mq. 10.26
Superficie lorda garage sub. 27	mq. 16.55
Superficie lorda garage sub. 12	mq. 25.29
Superficie commerciale complessiva	mq. 151.89

Mq. 90.67 + 10.26 + 16.55 + 25.29 + 9.12 = mq. 151.89

Calcolo superf. accessoria 25x30% + 16.23x10%= mq. 9.12

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- terrazzo al 30% e 10%
- garage al 100%

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani 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.

ACCESSORI (catastalmente distinti): garage

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 15.07.25

❖ **Caratteristiche del fabbricato**

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

❖ **Componenti edilizie alloggio**

Componenti edilizie alloggio vedi punti 1 e 2

❖ **Caratteristiche impianti**

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi sufficienti, come pure lo stato di manutenzione.

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

N.B.: Il valore dell'appartamento è stato decurtato del 10% in quanto i lavori non sono ancora stati ultimati € 980,00 x 10% = € 882,00

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. P3 Sub. 7	99.79	€ 882,00	compresi	€ 88.014,78
Garage sub. 28	19.10	€ 780,00	*****	€ 14.898,00
Garage sub. 27	18.09	€ 780,00	*****	€ 14.110,20
Garage sub. 12 Abbinato al sub. 7	25.29	€ 780,00	*****	€ 19.726,20

Valore complessivo dei tre lotti: € 136.749,18 (Euro centotrentaseimilasettecentoquarantanove/18)

Valore della quota di 1000/1000: € 136.749,18 (Euro centotrentaseimilasettecentoquarantanove/18)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima dei tre lotti per € 136.749,18

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. € 20.512,37

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: € 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0,00

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

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

spese per ripristino dei luoghi € 3.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € 5.000,00

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: € 107.736,81

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima del LOTTO 1 per € 107.740,98

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **16.161,47**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0,00

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

spese per ripristino dei luoghi

€. **3.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

€. **5.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **83.079,5181**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima del LOTTO 2 per € 14.110,20

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **2.116,53**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0,00

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

spese per ripristino dei luoghi

€. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

€. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **11.993,67**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima del LOTTO 3 per €. **14.898,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **2.234,70**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

Decurtazione per lo stato di possesso:

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

spese per ripristino dei luoghi

€. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

€. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **12.663,30**

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differientemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

Ufficio tecnico di Vigevano

Osservatori del mercato immobiliare

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

8.3.



Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

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.

Gambolò

Il C.T.U.

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo