

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 14/2023 R.G.E.


- creditrice procedente -

CONTRO


- debitore esecutato -**Immobile sito in Robbio (PV), Vicolo Calderotti n°16**

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Paola Claris Appiani

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

Tecnico Incaricato:
Arch. Federico Davide
27029 Vigevano - PV
Tel/fax. +39 0381 325785
Mobile: +39 393 8336285
Pec: federico.ifestudio@pec.it



Sommario

PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	3
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:	4
4. STATO DI POSSESSO	4
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
7. PRECEDENTI PROPRIETARI	6
8. PRATICHE EDILIZIE	7
9. DESCRIZIONE DEL BENE	8
10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:	9
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI	9
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Allegati	13
RGE 14/2023 RILIEVO FOTOGRAFICO	14
RGE 14/2023 VALORI OMI	16
RGE 14/2023 ESTRATTO PGT E NTA	17
RGE 14/2023 VISURA IPOTECARIA	22
RGE 14/2023 VISURE CATASTALI	24
RGE 14/2023 PLANIMETRIE CATASTALI	30
RGE 14/2023 ESTRATTO DI MAPPA	31
RGE 14/2023 ACCESSO AGLI ATTI	32

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesca Paola Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 29/05/2023.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, ha proceduto ad effettuare l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 20/07/2023 provvedendo a visionare i locali, ad effettuare le misurazioni necessarie e verificare lo stato di usura e consistenza dei beni. Compilate successivamente le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Robbio (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

BENE SITO NEL COMUNE DI ROBBIO (PV)
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà intestata a [REDACTED])

[REDACTED] sita nel Comune di Robbio (PV), in Vicolo Calderotti n.16.

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso residenziale sviluppata su due livelli con annessa corte esclusiva interna e fabbricato accessorio internamente così composta:

- Ingresso su cucina, soggiorno al piano terra
- Due camere non disimpegnate e balcone al piano primo.

Il servizio igienico si trova all'esterno dell'abitazione, in adiacenza al fabbricato accessorio che completa la proprietà e che risulta composto da un locale ripostiglio al piano terra e da un locale ripostiglio al piano primo.

I due livelli del fabbricato accessorio non risultano collegati da scala interna.

- La superficie lorda complessiva della porzione residenziale è pari a:	mq	65,50
- La superficie calpestabile della porzione residenziale è pari a:	mq	47,25
- La superficie lorda complessiva della porzione accessoria è pari a:	mq	35,10
- La superficie calpestabile della porzione accessoria è pari a:	mq	28,75

Il tutto riportato in Catasto come segue:

**Comune di Robbio (PV), foglio 15 particella 2303 sub -, piano T/1 – Vicolo Calderotti
n. 16, cat. A/3, cl. 1, vani 5 - superficie mq 81, R.C. € 206,58.**

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del dal 05/02/1996 in atti dal 18/04/1996 per DIVERSA DISTR.SPACI INTERNI

L'immobile attuale è scaturito dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari:

Foglio 15 Particella 234

Foglio 15 Particella 696

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particella 276.
- ad est: particella 286.
- a sud: Vicolo Calderotti.
- ad ovest: particelle 289 e 290.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un fabbricato prevalentemente a destinazione d'uso residenziale, con annessa porzione accessoria, piccola area interna ad uso esclusivo e servizio igienico esterno.

Il fabbricato residenziale principale si sviluppa su due livelli fuori terra collegati da scala interna, e presenta una distribuzione degli ambienti così composta:

- Ingresso su cucina, soggiorno al piano terra
- Due camere non disimpegnate e balcone al piano primo.

Il servizio igienico si trova all'esterno dell'abitazione, in adiacenza al fabbricato accessorio che completa la proprietà e che risulta composto da un locale ripostiglio al piano terra e da un locale ripostiglio al piano primo.

I due livelli del fabbricato accessorio non risultano collegati da scala interna.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione generale: apparentemente in stato di abbandono, è da segnalare la presenza di diversi elementi di arredo e oggetti personali verosimilmente di proprietà dell'esecutato.

Inoltre è doveroso evidenziare la presenza di un box doccia realizzato artigianalmente in adiacenza dell'angolo cottura, senza sistemi divisorii tra i due elementi e in contraddizione con i più elementari criteri di salubrità ed igiene. L'artigianalità e la completa arbitrarietà dell'intervento viene denunciata dalla rottura di alcune piastrelle della pavimentazione e del rivestimento a parete della cucina nonché la parziale demolizione del sottofondo che evidenzia

la presenza delle condutture di scarico delle acque. Come sistema di adduzione idraulica è stato utilizzato quello preesistente del lavello, di fatto rimosso per fare spazio alla doccia.

Tale intervento, insieme all'assenza di un servizio igienico interno all'abitazione e la presenza di degradi diffusi causati da muffe ed efflorescenze rendono di fatto necessari per l'eventuale aggiudicatario importanti lavori di adeguamento igienico e sanitario.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il Vicolo Calderotti è una via centrale del comune di Robbio, in provincia di Pavia: la sua topografia è prevalentemente pianeggiante, caratterizzata da estesi campi coltivati, risaie e vigneti. Questa pianura è attraversata da vari corsi d'acqua, che contribuiscono all'agricoltura locale.

Geograficamente, Robbio è ben posizionato rispetto ai principali centri urbani della Lombardia. Milano si trova a circa 60 chilometri a sud-ovest, mentre Pavia è a 25 chilometri a sud-ovest e Vigevano a 20 chilometri a est.

La popolazione di Robbio è composta da circa 10.000 abitanti, con una densità che varia tra i 200 e i 300 abitanti per chilometro quadrato.

Robbio è ben servita dai trasporti pubblici, con una stazione ferroviaria locale, Stazione di Robbio, che rende facile l'accesso a destinazioni regionali. Le fermate dei bus extraurbani sono facilmente raggiungibili.

Nel comune e nelle frazioni circostanti sono presenti servizi commerciali di prima necessità come supermercati, farmacie e negozi di alimentari. Queste attività sono facilmente accessibili e rappresentano un importante punto di riferimento per i residenti.

In sintesi, Robbio è una comunità tranquilla ma ben collegata, con una forte base agricola e accesso a servizi locali essenziali.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava LIBERO ed in stato di abbandono. Sono stati rilevati numerosi elementi di arredo ed oggetti personali presumibilmente di proprietà dell'esecutato.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

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

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**5.2.1 Iscrizioni:**

Iscrizione N.719/75 del 28/01/2021, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni dell'importo capitale pari ad euro 31.194,05, e dell'importo totale pari ad euro 46.791,08 concesso con atto ai rogiti di Pandolfi Giovanni con sede a Mortara (PV) in data 27/01/2021 rep.n. 66890/24572

- a favore di [REDACTED] con sede di [REDACTED] C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario in [REDACTED])
- contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

5.2.2 Trascrizioni:

Trascrizione N.832/613 del 01/02/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Uff. Giudiziario n VIGEVANO in data 26/014/2023 rep.n. 8479

- a favore di [REDACTED] con sede di [REDACTED] C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario in [REDACTED])
- contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Robbio, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'edificio risulta inserito all'interno della categoria degli Edifici di Maggior Pregio, il tutto regolamentato dall'art.9 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

L'immobile oggetto di stima è stato edificato così per come si presenta ad oggi, a seguito di ricerche effettuate corredate da interviste effettuate in situ, intorno agli anni 1935 c.a.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Robbio a mezzo PEC in data 17/07/2023, l'ufficio tecnico ha recuperato i seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione a costruire n.155/574 del 03/10/1962 e relativa a lavori di ampliamento di n.2 finestre sul prospetto fronte strada
- Autorizzazione a costruire n.84/3506 del 03/06/1966 e relativa a lavori di sistemazione del fabbricato a rustico e realizzazione di un locale lavanderia e servizio igienico
- Autorizzazione a costruire n.167/5564 del 08/11/1968 e relativa a lavori di realizzazione di un cancello carraio prospiciente il Vicolo Calderotti

Denuncia di inizio attività n.109 prot.6036 del 16/06/1999 relativa a lavori di rifacimento della copertura con sostituzione dell'orditura e delle tegole

Rispetto agli elaborati di progetto allegati all'ultimo stato autorizzato si segnala la realizzazione di un box doccia adiacente l'angolo cottura al piano terra nonché la presenza di una tettoia con copertura in onduline in eternit della superficie di circa 10 mq a ridosso del fabbricato accessorio.

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali si rilevano le seguenti difformità:

- Al piano terra nella porzione residenziale è stato realizzato un box doccia adiacente l'angolo cottura.
- A ridosso del fabbricato accessorio è stata realizzata una tettoia con copertura in onduline in eternit della superficie di circa 10 mq.

La difformità rilevata non risulta sanabile mediante pratica edilizia, di conseguenza si rende necessaria la regolarizzazione mediante ripristino allo stato autorizzato ad un costo stimato complessivamente in € 2.000,00 cui si aggiungono ulteriori € 1.000,00 per la dismissione e lo smaltimento dell'eternit.

5.3.3 Intestazione:

L'intestazione presso l'U.T.E. di **Robbio** IDENTIFICA l'attuale proprietà.

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 0,00
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: € 0,00
Spese condominiali da deliberare: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Altre spese: nessuna
Cause in corso: nessuna nota

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

ATTUALE PROPRIETÀ:

[REDACTED] Nato il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

- Al sig. [REDACTED] l'immobile oggetto di stima è pervenuto per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Pandolfi Giovanni da Mortara (PV), in data 27/01/2021. rep. n. 66889/24571. e trascritto il 28/01/2021 ai n.ri 716/513 dai signori [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- Alle sig.re [REDACTED] l'immobile oggetto di stima è pervenuto ciascuno per quota 4/12 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione ufficio del Registro di Mortara (PV), in data 30/05/2017 rep. n. 333/9990/17 e trascritto il 28/06/2017 ai n.ri 5639/3884 in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] deceduta il 12/10/2016 con accettazione tacita dell'eredità effettuata con atto del notaio Pandolfi Giovanni in data 27/01/2021 rep. n. 66889/24571 e trascritto il 28/01/2021 ai n.ri 718/515 in morte di [REDACTED]

- Alla sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile oggetto di stima è pervenuto ciascuno per quota 1/6 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Del Registro di Mortara (PV) in data 18/12/2012 rep. n. 942/9990/12 e trascritto il 21/01/2013 ai n.ri 487/342 in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] deceduto il [REDACTED] con accettazione tacita dell'eredità effettuata con atto del notaio Pandolfi Giovanni, in data 27/01/2021 rep. n. 66889/24571 e trascritto il 28/01/2021 ai n.ri 717/514 in morte di [REDACTED]
- Ai sigg. [REDACTED] l'immobile oggetto di stima è pervenuto ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Trigilio Antonietta da Robbio in data 13/09/1964 n.rep. 4914/2749 e trascritto il 02/11/1964 ai n.ri 5354/4401 da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Robbio a mezzo PEC in data 17/07/2023, l'ufficio tecnico ha recuperato i seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione a costruire n.155/574 del 03/10/1962 e relativa a lavori di ampliamento di n.2 finestre sul prospetto fronte strada
 - Autorizzazione a costruire n.84/3506 del 03/06/1966 e relativa a lavori di sistemazione del fabbricato a rustico e realizzazione di un locale lavanderia e servizio igienico
 - Autorizzazione a costruire n.167/5564 del 08/11/1968 e relativa a lavori di realizzazione di un cancello carrajo prospiciente il Vicolo Calderotti
- Denuncia di inizio attività n.109 prot.6036 del 16/06/1999 relativa a lavori di rifacimento della copertura con sostituzione dell'orditura e delle tegole

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà intestata a [REDACTED])

[REDACTED] sita nel Comune di Robbio (PV), in Vicolo Calderotti n.16.

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso residenziale sviluppata su due livelli con annessa corte esclusiva interna e fabbricato accessorio internamente così composta:

- Ingresso su cucina, soggiorno al piano terra
- Due camere non disimpegnate e balcone al piano primo.

Il servizio igienico si trova all'esterno dell'abitazione, in adiacenza al fabbricato accessorio che completa la proprietà e che risulta composto da un locale ripostiglio al piano terra e da un locale ripostiglio al piano primo.

I due livelli del fabbricato accessorio non risultano collegati da scala interna.

- La superficie lorda complessiva della porzione residenziale è pari a:	mq	65,50
- La superficie calpestabile della porzione residenziale è pari a:	mq	47,25
- La superficie lorda complessiva della porzione accessoria è pari a:	mq	35,10
- La superficie calpestabile della porzione accessoria è pari a:	mq	28,75

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Robbio (PV), foglio 15 particella 2303 sub -, piano T/1 – Vicolo Calderotti n. 16, cat. A/3, cl. 1, vani 5 - superficie mq 81, R.C. € 206,58.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del dal 05/02/1996 in atti dal 18/04/1996 per DIVERSA DISTR.SPAZI INTERNI

L'immobile attuale è scaturito dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari:

Foglio 15 Particella 234

Foglio 15 Particella 696

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particella 276.
- ad est: particella 286.
- a sud: Vicolo Calderotti.
- ad ovest: particelle 289 e 290.

10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

10.1 – Abitazione

Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
Piano terra			
Soggiorno	10,15	Nord	Discrete
Cucina	11,7	Sud	Pessime
Servizio igienico	1,95	Ovest	Pessime
Ripostiglio	14,15	Nord	Pessime
Piano primo			
Camera 1 piano primo	10,80	Nord	Discrete
Camera 2 piano primo	12,65	Sud	Mediocri
Ripostiglio	14,6	Nord	Pessime

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/368.

Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	T/1	64,20	100	64,2
Balcone	1	1	3,85	30	1,16
Cortile	1	T	90,30	10	9,03
Servizio igienico esterno	1	T	2,60	50	1,30
Ripostiglio	1	T	17,55	25	4,39
Ripostiglio	1	1	17,55	15	2,63
Totale mq					82,71

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali dell'edificio residenziale

Copertura: A falde in ordito ligneo – discrete condizioni.
Fondazioni: non rilevabili.

<i>Scala:</i>	Presente con struttura in acciaio e pedata in legno
<i>Ascensore:</i>	Non presente
<i>Solai:</i>	solai in latero-cemento – discrete condizioni.
<i>Strutture verticali:</i>	muratura in mattoni – discrete condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - sufficienti condizioni.
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in cotto.

Componenti Edilizie

<i>Accessi:</i>	Accesso principale dal Vicolo Calderotti
<i>Infissi esterni:</i>	in legno con vetri singoli, in alluminio con doppi vetri e portoncino di ingresso non blindato in alluminio e vetro – discrete condizioni.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in serizzo – discrete condizioni.
<i>Porte interne:</i>	in legno con anta a battente vetrato – scarse condizioni
<i>Pavimenti interni:</i>	in gres porcellanato al piano terra – scarse condizioni ed in moquette al piano primo – pessime condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	in ceramica nella cucina – pessime condizioni.
<i>Balconi:</i>	balconi in cemento con ringhiera in legno – sufficienti condizioni.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati – sufficienti condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – discrete condizioni.
<i>Box:</i>	Non presente.

Caratteristiche Impianti

<i>Campanello:</i>	campanello d'ingresso – funzionalità non verificabile.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia, con porzioni realizzate artigianalmente, prese e punti luce in numero sufficiente - <i>tensione di rete:</i> 220 V – a norma, <i>impianto tv:</i> impianto interno sottotraccia – funzionalità non verificabile
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> lavello cucina; <i>bagno:</i> lavabo, box doccia, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionalità non verificabile.
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa – funzionalità non rilevabile.

Climatizzazione: non presente.
Rete fognaria: non rilevabile.

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi discreti. Lo stato di conservazione generale è da definirsi sufficiente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio tecnico del Comune di Robbio (PV).

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

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

12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Abitazione	64,2	400,00 €	25.680,00 €
Balcone	1,155	400,00 €	462,00 €
Cortile	9,03	400,00 €	3.612,00 €
Servizio igienico esterno	1,3	400,00 €	520,00 €
Ripostiglio	4,39	400,00 €	1.755,00 €
Ripostiglio	2,63	400,00 €	1.053,00 €
Totale valore commerciale			€ 32.029,00
Totale valore commerciale della quota di 100/100			€ 32.029,00
Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato			€ 32.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese: **€ 4.800,00**

Spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 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:	€ 500,00
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 e/o catastale:	€ 2.000,00
Spese per la dismissione e lo smaltimento della copertura in eternit:	€ 1.000,00

12.5 Prezzo base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto:	€ 32.000,00
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima:	€ 8.300,00
Totale:	€ 23.700,00

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 23.700,00

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.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, lì 28/08/2023

il C.T.U.

Arch. Davide Federico




- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Visura N.C.E.U.
- Copia schede catastali
- Copia EDM
- Richiesta di accesso agli atti

Vigevano, lì 28/08/2023

il C.T.U.

Arch. Davide Federico


FEDERICO DAVIDE
ARCHITETTO
N. 892