

S2G- ASSOCIATI

Via Po, 19

27043 – Broni (PV)

Partita Iva: 02698540180

Telefono: 0385.52945

Cellulare: 348.2713494 – 320.6253281

e-mail: st.gramegna@gmail.com

Pec: ernestino.gramegna@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 149/2025 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

XXXX XXX x.x.x.

avverso

XXXXXXXX XXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni

Dott. **ALESSANDRO MAIOLA**

data di nomina per l'incarico: 30/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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



Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*





Premessa

Premesso:

- che in data 30/05/2025 con provvedimento del Giudice Istruttore dr. Alessandro Maiola il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto presso l'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923, c.f.: GRM RST 62P08 I968J, amministratore dello studio S2G – ASSOCIATI Studio Professionale P.I.: 02698540180, con sede in Broni (PV) via Po 19, veniva nominato Perito Estimatore nella citata procedura;



tutto ciò premesso



- In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato i beni immobili siti nel Comune di Ceranova (PV) in Via Giacomo Leopardi n. 105 al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

Beni in Comune di Ceranova (PV)



LOTTO UNICO



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON BOX

xxxxxxx xxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx c.f.: XXX XXX XXXXXXXXXXXX quota di proprietà X/X;

Casa a schiera con cantina al piano seminterrato, box e giardino di pertinenza, siti in Comune di **Cerano** (PV), in Via Giacomo Leopardi n. 105. La superficie commerciale dei beni è di circa mq. XXX,XX. Il fabbricato è a due piani fuori terra con accesso da un cancello pedonale e carraio da Via X. XXXXXXXX.

Trattasi di un'unità immobiliare a schiera; la costruzione è stata eseguita con struttura mista in muratura e cemento, suddivisa in cinque unità immobiliari, la casa è posta in zona centrale rispetto alla città di XXXXXXXX in un lotto diviso in n.X villette a schiera. L'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia è a due piani fuori terra; è costituita al piano seminterrato da due cantine, ed il vano scala che porta direttamente alla zona giorno al piano rialzato, composto da soggiorno, cucina ed un bagno di servizio; al piano primo è



presente la camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un bagno ed un ripostiglio/locale di sgombero. Entrambe le camere hanno un balcone. Parte della proprietà è anche il box esclusivo che si trova in aderenza alla villetta

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Ceranova (PV) come segue:

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
	3	1177	2	-	-	A/7	2	6,5 vani	335,70
	3	1177	3	-	-	C/6	2	28 mq	56,40
Pertinenza degli immobili sopra riportati fg. 3 particella 1177 sub. 1 bene comune non censibile									
Indirizzo						Via Giacomo Leopardi n. 105			

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 119.950,00

Coerenze dell'intero mappale rispetto alla mappa terreni:

a nord Via Giacomo Leopardi; ad est con mappale n. 1178 (villetta in aderenza); a sud mappale 1189; a ovest fg. 4 mappale 656.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 25/06/2025 l'appartamento e le sue pertinenze oggetto di pignoramento risultavano occupati dall'attuale proprietario con la famiglia.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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: **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria:

- **Iscrizione contro** del XX/XX/XXXX – n. reg.ri XXXX/XXXX Pubblico Ufficiale Not. XXXXXXXXXXX XXXXXX con sede XXXXXXX (XX) rep. n. XXXXX/XXXX del XX/XX/XXXX Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di XXXXX XXXXXXXXXXX XX XXXXXXX X.X.X. con sede in XXXXXXX (XX) c.f.: XXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXX XXXX, nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX con quote di possesso X/X. Grava sui beni censiti in Comune di Ceranova al catasto urbano fg. X particelle XXXX sub. X-X-X.

- ipoteca giudiziaria:

- **Iscrizione contro** del XX/XX/XXXX – n. reg.ri XXXX/XXXX UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA c.f.: XXXXXXXXXXXXX Atto Esecutivo o Cautelare – DECRETO INGIUNTIVO sui beni oggetto di perizia a favore di XXXXXXX XXXXXXXXXXX X.X.X. con sede in XXXXXXX (XX) c.f. XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX con quote di possesso X/X. Grava sui beni censiti in Comune di XXXXXXX al catasto urbano fg. X particelle XXXX sub. X-X-X.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Nota di trascrizione** n. reg.ri XXXX/XXXX del XX/XX/XXXX UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA c.f.: XXXXXXXXXXXXX Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sui beni oggetto di perizia a favore di XXXX XXX X.X.X. con sede in XXXXXXXXXXX (XX) c.f. XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX con quote di possesso X/X. Grava sui beni censiti in Comune di XXXXXXX al catasto urbano fg. X particelle XXXX sub. X-X-X.

3.2.3 formalità pregiudizievoli nel ventennio:

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli attuali proprietari tramite i seguenti atti notarili:

- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XX XXXXXXX XXXXXXX del XX/XX/XXXX rep. n. XXXX trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia Servizio di Pubblicità immobiliare di Pavia il XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXX con il quale la società XXXX X.X.X. di XXXXXXX XXXXXXX e X. con sede a XXXXXXX vendeva l'area per edificazione al sig. XXXXX XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX del XX/XX/XXXX n. XXXXXXX/XXXX trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia Servizio di Pubblicità immobiliare di Pavia il XX/XX/XXXX ai n.ri XXX/XXX il sig.

XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto ai sigg.ri XXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;

- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XXXXXXXXXX XXXXXX del XX/XX/XXXX n.XXXXX/XXXX trascritto presso l'ufficio del territorio di XXXXXX Servizio di Pubblicità immobiliare di XXXXXX il XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXX i sigg.ri XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXX XXX XXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto al sig. XXXXXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: l'edificio risulta costruito tramite le seguenti pratiche edilizie:

- Il Comune di XXXXXXXXXX (XX) con pratica Concessione Edilizia n. X/XXXX presentata in data XX/XX/XXXX autorizzava la XXX. X. XXXXXXX XXXXXXXXXXXX X.X.X. alla realizzazione di XX unità abitative e relativi Box; in data XX/XX/XXXX al protocollo XX presentava "comunicazione di inizio lavori".
- In data XX/XX/XXXX con D.I.A. in variante n. XXXX/XXXX protocollo XXXX; la XXX. X. XXXXXXX XXXXXXXXXXXX X.X.X. presentava D.I.A. in variante non essenziale al progetto PDC n. XX/XXXX.
- In data XX/XX/XXXX al protocollo XXXXX veniva presentata la Dichiarazione di fine lavori contestuale alla richiesta di certificato di agibilità comprensiva delle dichiarazioni di conformità degli impianti ed in data XX/XX/XXXX è stata concessa l'agibilità degli immobili.

3.3.2 Accertamento di conformità Edilizia e Catastale: le schede catastali corrispondono con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo come pure i progetti depositati presso il Comune di XXXXXXXX.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- XXXXXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX – proprietà per X/X;

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali

Nessuna

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma

non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna

Cause in corso:

Nessuna

Servitù:

Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità, in base alle vigenti normative, di allegare l'A.P.E., il sottoscritto C.T.U., ha effettuato la ricerca presso il sito del CENED e ha riscontrato che l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di XXXXX (PV), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il XX/XX/XXXX, le unità immobiliari oggetto di perizia risultano di **piena proprietà** del sig. XXXXXXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, per la quota di proprietà di X/X.

- Il sig. XXXXXXXX XXXX è venuto in possesso dei beni oggetto di perizia con ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XXXXXXXX XXXXXX del XX/XX/XXXX n. XXXXX/XXXX trascritto presso l'ufficio del territorio di XXXXXX Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano il XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXX; i venditori sono i sigg.ri XXXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, oggetto immobili in Comune di XXXXXXXX (XX) censiti al catastato dei fabbricati come segue:

Fg. X Particella XXXX subalterno X, Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XXX, piano XX-X categoria XX7, classe X, consistenza vani X,X, rendita XXX,XX;

Fg. X Particella XXXX subalterno X, Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XXX, piano X categoria X/X, classe X, consistenza XX mq., rendita XX,XX;

1) PRECEDENTI PROPRIETARI:

- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XX XXXXXXX XXXXXXX del XX/XX/XXXX rep. n. XXXX trascritto presso l'ufficio del territorio di XXXXXX Servizio di Pubblicità immobiliare di XXXXX il XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXX con il quale la società XXXX X.X.X. di XXXXXXX XXXXXXX e X. con sede a XXXXXXXX vendeva l'area per edificazione al

sig. XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.

- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX del XX/XX/XXXX n.XXXXXX/XXXXX trascritto presso l'ufficio del territorio di XXXXX Servizio di Pubblicità immobiliare di XXXXX il XX/XX/XXXX ai n.ri XXX/XXX il sig. XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto ai sigg.ri XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Ceranova (PV) gli immobili risultano inseriti in Tessuto Urbano Consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale-definito dall' Art. 3.2.2 delle Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Vedasi capitolo accertamento di conformità Urbanistico edilizia.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: le unità immobiliari oggetto di perizia sono abitazione unifamiliare a schiera con annesso box e giardino esclusivo. Gli immobili oggetto di perizia sono situati in Comune di Ceranova Via Giacomo Leopardi n. 105; la zona è di recente edificazione, l'immobile in oggetto è stato costruito nel 2003; le costruzioni attuali sono principalmente villette a schiera a due piani fuori terra; ci sono un buon numero di parcheggi pubblici, la zona è ben collegata e situata nel centro del Comune.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Ceranova è un comune italiano di 2362 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese centro-orientale, nella pianura alla sinistra dell'Olona. Nel medioevo era noto come Cella Nova. Faceva parte della Campagna Sottana di Pavia; nel 1622 fu infeudato dai Panigarola passando nel 1741 ai marchesi Cavalli. Nel 1929 il comune fu soppresso e unito a Lardirago; fu ricostituito nel 1947 e nel 1963 gli fu unita la frazione Gioiello, staccata da Lardirago.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono site nel comune di Ceranova Via Giacomo Leopardi n. 105. Gli immobili oggetto di pignoramento sono di recente costruzione infatti sono stati completati nel XXXX e comprendono una villetta a schiera su due piani composta al piano seminterrato da due locali adibiti a cantine ed un vano scala; al piano rialzato sono presenti il soggiorno con accesso diretto ai piani, cucina con balcone e accesso diretto al giardino di proprietà e bagno di servizio; il piano primo è composto da due camere da letto servite da balcone, una matrimoniale ed una singola, con un bagno

ed un locale di sgombero. Posto fianco alla villetta si trova l'ampio box doppio. La villetta è una villetta a schiera con tre affacci liberi, circondati dal giardino di pertinenza mentre, la facciata sul lato est è in aderenza.

La struttura delle villette a schiera è in muratura misto cemento-armato, le rifiniture esterne sono tipiche della zona, con le facciate tinteggiate a civile, color pastello, con pilastri ricoperti in mattoni a vista, infissi in legno scuro e tetti in coppi, le rifiniture interne sono i tipo civile, i pavimenti sono in ceramica colore chiaro, i rivestimenti della zona cucina e del bagno sono in ceramica, le finestre in legno colore naturale con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato color legno, la porta d'ingresso è blindata, le pareti sono imbiancate con colori chiari. Il riscaldamento è effettuato con caldaia standard.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

abitazione

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P. R	Cucina	11,43	Sud	Buono
P. R	Disimpegno	1,08	Interna	Buono
P. R	Bagno	2,66	Sud	Buono
P. R.	Rip.	2,17	Interna	Buono
P. R	Soggiorno	28,53	Nord	Buono
P. R. 1	V. Scala	5,30	Interna	Buono
P. 1	Disimpegno	3,86	Interna	Buono
P. 1	Bagno	6,35	Sud	Buono
P. 1	Camera	10,64	Sud	Buono
P. 1	Ripostiglio	11,52	Ovest	Buono
P. 1	Camera	14,48	Nord	Buono

Superficie calpestabile abitazione mq. 98,02

Cantina

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P. I	Cantina	27,20	Nord	Buono
P. I	Disimpegno	3,50	Interna	Buono
P. R	Rip.	2,17	Interna	Buono

P. 1	Cantina	22,58	Sud	Buono
------	---------	-------	-----	-------

Superficie calpestabile cantina mq. 55.45

- Altezza media locali principali: cm. 270:
- ✓ Superficie commerciale abitabile: **mq. 121,61**
- ✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori balconi pari al 30% **mq. 7.78**
- ✓ Superfici parificate accessori indiretti pari al 25%: **mq. 17,13**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 146,52**
- ✓ **Superficie Box:** **mq. 34,51**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti 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 base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano 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 E PERTINENZE (catastalmente distinti): **Box**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

- Copertura:* due falde, struttura portante in c.a. e copertura in coppi.
- Fondazioni:* in cemento armato.
- Solai:* solaio in latero-cemento.
- Strutture verticali:* misto muratura-cemento armato.
- Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate a civile con pilastri mattoni a vista.

Componenti Edilizie alloggio

- Ingresso:* porta blindata.
- Infissi esterni:* serramenti legno con vetrocamera e persiane in legno.
- Soglie e davanzali:* in marmo – adeguati.
- Porte interne:* a battente in legno tamburato complete di maniglia e ferramenta – buone.
- Pavimenti interni:* ceramica in formato quadrato – buoni

Rivestimenti interni: bagni ceramica cm. 20x20 – buoni.

Plafoni: intonacati e tinteggiati - buoni.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – buoni.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: presente.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e doccia – funzionante.

Telefonico: non possibile l'accertamento.

Termico: autonomo caldaia standard.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per mq. di superficie commerciale riportati” della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Si è rilevato quanto segue:

in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI:

OMI - per le abitazioni di tipo civili site nella zona urbana centrale con stato conservativo normale, le quotazioni immobiliari vano da un minimo di €. 780,00 ad un massimo di €. 920,00. Per i box le quotazioni immobiliari vano da un minimo di €. 480,00 ad un massimo di €. 620,00.

in base alla banca delle quotazioni immobiliari SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE:

- per le abitazioni di tipo civili con stato conservativo medio, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 300,00 ad un massimo di €. 400,00.



Visto l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, i dati di vendita effettiva, la sua posizione, le problematiche rilevate durante il sopralluogo, ma lo stato conservativo dello stesso in buone condizioni viene preso come valore €. 850,00/mq per l'abitazione ed €. 480,00 per il box.

Si precisa inoltre che, poiché le 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**.

9.2. Fonti d'informazione

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



9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento	mq. 146,52	a corpo	compresi	€ 850,00	EURO 124.542,00
Box	mq. 34,51			€.480,00	EURO 16.564,80

Valore complessivo del lotto: €. **141.110,80** (diconsi Euro centoquarantunmilacentodieci/80)

9.4. 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, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 21.166,62** (Euro ventunmilacentosessantase/62)

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

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

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

Spese per sistemazione abusi edilizi: **nessuno**

Spese per variazione catastale: **nessuno**

Spese per certificato di abitabilità: **nessuno**

Spese per sola bonifica delle coperture in amianto: **nessuno**



9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€. 119.944,18**

(diconsi centodiciannovenovecentoquarantaquattro/18 euro)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Arrotondamento:

(diconsi centodiciannovenovecentocinquanta/00 euro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

€. 119.950,00

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.

Broni, 30/12/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI:

- documentazione Fotografica;
- scheda Catastale abitazione;
- scheda catastale box;
- estratto di mappa catastale;
- stralcio di P.G.T.;
- Visura catastale;
- Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- Atto di acquisto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®