



TRIBUNALE DI PAVIA



Esecuzione Immobiliare n° 19/2024 R.G.E.



**Amco – Asset Management Company S.p.A., con sede in Napoli
contro
XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX**



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa CLARIS APPIANI



RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.



Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*



Premessa

Trattandosi di beni distinti, vengono costituiti due lotti:

Lotto 1 pag. 4

Lotto 2 pag. 17

Beni in SIZIANO (PV)**Lotto 1, quota di 1/1 indivisa****0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: Coniugati in regime di separazione dei beni.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca Volontaria iscritta a Milano 2 in data 08.03.2007 ai n.ri 35517/8292,
 - Ipoteca Volontaria iscritta a Milano 2 in data 06.04.2011 ai n.ri 38629/8421,
 - Ipoteca Legale iscritta a Milano 2 in data 12.11.2013 ai n.ri 101213/17825,
 - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Milano 2 in data 27.02.2024 ai n.ri 23547/16928.
- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 17.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava abitato dai Sig.ri XXXXXX – XXXXXX e dalla loro famiglia.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 185.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 27.500,00
- Altre riduzioni	€ 12.500,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	€ 145.000,00
- Criticità varie:

- Immobile abitativo in area produttiva, con **specifica prescrizione di annessione all'attività artigianale** prevista nella pratica edilizia autorizzativa (si veda punto 4.1.4).
- Necessità di adeguamenti edilizi, demolizioni, pratiche a sanatoria e presentazione nuova planimetria catastale. Necessità di interventi sulla fognatura.

Lotto 2, quota di 1/1 indivisa

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: Coniugati in regime di comunione dei beni.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca Volontaria iscritta a Milano 2 in data 05.11.2003 ai n.ri 159984/33759,
 - Ipoteca Volontaria iscritta a Milano 2 in data 08.03.2007 ai n.ri 35517/8292,
 - Ipoteca Legale iscritta a Milano 2 in data 12.11.2013 ai n.ri 101213/17825,
 - Ipoteca in rinnovazione iscritta a Milano 2 in data 25.08.2023 ai n.ri 118623/20446,

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Milano 2 in data 27.02.2024 ai n.ri 23547/16928.

- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 17.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava in uso alla Ditta XXXXXXXXXXXX S.A.S. Di XXXXXX XXXXXX & C., indicata come inattiva a livello camerale. Non sono stati esibiti contratti di locazione od altro.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 160.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 24.000,00
- Altre riduzioni	€ 16.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	€ 120.000,00

- Criticità varie:

- Necessità di adeguamenti edilizi, demolizioni, pratiche a sanatoria e presentazione nuova planimetria catastale.
- Si segnala poi come al piano primo dell'immobile, per la porzione soprastante gli uffici e l'androne, sia presente un'altra unità immobiliare, di proprietà di terzi e presumibilmente destinata ad abitazione. Ciò in funzione di possibili eventuali problematiche legate alla tipologia di lavorazioni attuabili all'interno dell'immobile peritato.

Beni in SIZIANO (PV)

Lotto 1, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Abitazione unifamiliare in contesto artigianale, a due piani fuori terra con un piano seminterrato e cortile di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Siziano (PV), Via Stelvio n° 20.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: cortile – giardino posto sul fronte e vani scala esterni;
- ▲ piano rialzato: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, vano scala e balcone;
- ▲ piano primo: disimpegno, due camere, bagno, cabina armadio e balcone;
- ▲ piano seminterrato: taverna e bagno.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Siziano (PV):

- ▲ Foglio 2, mappale 1319 sub. 4, categoria: A/3, classe: 1, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale: 133 mq, totale escluse aree scoperte: 125 mq, Via Stelvio snc, piano: T – 1, rendita: € 340,86;
- ▲ Foglio 2, mappale 1319 sub. 5, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 52 mq, superficie catastale totale: 58 mq, Via Stelvio snc, piano: S1, rendita: € 161,13.

Intestati a:

- ▲ XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXX,
Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;
- ▲ XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXX,
Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Il sedime:

- ▲ Foglio 2, mappale 1319 sub. 1, Via Stelvio snc, piano: T, Bene Comune Non Censibile;

Coerenze in corpo della particella 1319, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 1267 (via Stelvio), Ovest: mappale 1400, Sud: altro foglio, Est: mappale 1263.

Coerenze in corpo dei Mappali 1319/1-4-5: Nord: Mappale 1267 (Via Stelvio): Est: altra UI, Sud: altra UI, Ovest: altra UI.

NB: il Mappale 1267, pur costituendo la Via Stelvio, risulta ancora intestato a XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX e C.sas, dante causa ai Debitori esecutati.

Il bene è pervenuto ai Sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX a seguito di atto di compravendita Notaio Marco Marchetti di Pavia n° 32619/10169 di rep. del 23.02.2007, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 08.03.2007 ai n.ri 35316/18694. I Sig.ri XXXXXX e XXXXXX con l'atto di cui sopra, acquistavano dichiarando di essere coniugi in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di una abitazione unifamiliare in contesto artigianale, a due piani fuori terra con un piano seminterrato e cortile di proprietà (quota di proprietà di 1/1).

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: cortile – giardino posto sul fronte e vani scala esterni;
- ▲ piano rialzato: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, vano scala e balcone;

▲ piano primo: disimpegno, due camere, bagno, cabina armadio e balcone;

▲ piano seminterrato: taverna e bagno.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Stelvio attraverso cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del comune di Siziano. Il tessuto urbano è costituito quasi esclusivamente, come le zone limitrofe, da tipologie produttive, con rare abitazioni e uffici.

Principali collegamenti pubblici: Siziano è situata a circa 30 Km da Milano e a circa 15 Km da Pavia; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Binasco (A7 – Milano-Serravalle) e di Melegnano (A1 – Milano-Napoli) che distano circa 10 Km. Siziano è servito dalla linea ferroviaria Milano-Pavia di Trenord (stazione di Villamaggiore).

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 17.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dai Sig.ri XXXXXX – XXXXXX e dalla loro famiglia, ed è apparso in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato ipotecario presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.12.2024 con i Repertori aggiornati al 23.12.2024. In base a tale verifica e alla Certificazione Notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, allegata in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna reperibile dai pubblici*

registri.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: si segnala quanto segue:*

1) Nell'atto di CV si segnala la "servitù reciproca di costruire a confine" costituita con atto notaio Roberto Borri N° 36830 Rep del 06.10.1999, trascritto a Milano il 10.11.1999 ai n.ri 72224/107450. Tale servitù viene trasferita dalla venditrice a parte acquirente (XXXXXX – XXXXXX).

2) Nell'atto di CV si segnala come la parte acquirente (XXXXXX – XXXXXX) si dichiara "edotta della destinazione e delle prescrizioni urbanistiche della zona di cui fa parte l'area sulla quale è stato edificato l'immobile in contratto e quindi si dichiara edotta delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni urbanistiche relative agli immobili acquistati con il presente atto, dettate dagli strumenti e regolamenti urbanistici ed edilizi vigenti nel Comune di Siziano".

Quanto sopra, si ritiene sia dovuto al fatto che l'abitazione è stata edificata, assieme a quella posta sul lato Est, contestualmente a due capannoni. Nel Permesso di Costruire a Sanatoria PE N° 100/2004 del 08.02.2005 è espressamente indicata come prescrizione "che ognuna delle due abitazioni siano rispettivamente annesse ad una delle due attività artigianali", trattandosi di costruzione di edificio artigianale in "zone artigianali di completamento". La ricerca di eventuali atti pertinenziali tra le varie unità della PE N° 100/2004 ha dato esito negativo.

Di fatto, però, gli immobili oggetto di perizia, costituirebbero la tipica unità abitativa destinata al custode o al titolare dell'azienda.

L'attuale strumento di piano, inoltre, per la zona ove sorgono gli immobili "Ambiti Produttivi D1", all'art. 32 delle N.T.A. del P.D.R. esclude le destinazioni d'uso residenziali e l'art. 4 punto 2.1 delle N.T.A. del Documento di Piano prescrive appositi atti d'obbligo, specificando

che la residenza per il proprietario o il custode deve avere superficie massima di 150 mq.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta a Milano 2 in data 08.03.2007 ai n.ri 35317/8292, Atto Notaio Marco Marchetti n° 32620/10170 di rep. del 23.02.2007, per complessivi € 480.000,00 (capitale € 240.000,00) a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa e contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.
- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta a Milano 2 in data 06.04.2011 ai n.ri 38629/8421, Atto Notaio Bianchi Alessandro n° 64432/23307 di rep. del 28.03.2011, per complessivi € 32.000,00 (capitale € 16.000,00) a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa e contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.
- Ipoteca Legale ruolo atto Equitalia Nord S.p.A. n° 823/7913 di rep. del 25.10.2013, iscritta a Milano 2 in data 12.11.2013 ai n.ri 101213/17825, per complessivi € 324.276,72 (capitale € 162.138,36) a favore di Equitalia Nord S.p.A. e contro XXXXXX XXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà.

4.2.2. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia in data 17.01.2024 n° 8672 di rep. e trascritto a Milano 2 in data 27.02.2024 ai n.ri 23547/16928, a favore di Amco – Asset Management Company S.p.A. e contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà sugli immobili.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

L'immobile risulta edificato in base ai titoli di cui al successivo punto 7.

Dal confronto tra le tavole P.E. N° 100/2004 e lo stato dei luoghi si riscontrano alcune differenze. In particolare: il piano seminterrato, destinato progettualmente ad autorimessa, è stato trasformato in taverna, modificando l'accesso dal cortile, chiudendo quello carraio e realizzando una scala, è stato inoltre realizzato un bagno; al piano rialzato è stata allargata la porta verso la scala; al piano primo sono stati modificati gli spazi interni, con una diversa distribuzione, e le aperture sul lato Ovest. Inoltre le altezze interne non corrispondono a progetto, essendo leggermente più basse a PR e P1° (sempre comunque superiori al minimo di legge) e leggermente più alta a PS1. Da rilevare come le planimetrie catastali dell'immobile corrispondano, salvo l'accesso esterno e il bagno a PS, allo stato dei luoghi.

Di fatto quindi alcune delle opere eseguite, non avendo alcun titolo abilitativo, necessitano di provvedimento autorizzativo a sanatoria di tipo oneroso, ovvero, se tale strada non fosse percorribile, di rimessa in pristino.

Si segnala poi, come già fatto al punto 4.1.4 come l'abitazione sorga nell'ambito del tessuto destinato ad attività produttive, con limitazioni per le abitazioni già all'epoca della costruzione.

Le abitazioni dovevano essere annesse alle attività artigianali insite nel medesimo fabbricato.

Nel capitolo di stima si indicheranno i costi minimi presumibili per le attività di regolarizzazione dell'immobile, a sanatoria ovvero di rimessa in pristino (ove la sanatoria non fosse ottenibile) per il piano seminterrato.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Lo stato rilevato durante l'accesso, relativamente all'unità oggetto di stima, corrisponde allo stato delle planimetrie catastali, salvo la presenza del bagno a PS1 (indicato come ripostiglio) e la trasformazione dell'autorimessa in taverna, con la modifica dell'accesso esterno.

Nella stima si indicheranno i costi minimi per la redazione di nuove planimetrie catastali, a seguito della regolarizzazione edilizia e urbanistica o della rimessa in pristino.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *nessuna, non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Si segnala la necessità di intervento sulla fognatura (comune con la villetta adiacente) causa segnalati problemi di ritorno dalla rete pubblica.

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Ufficio di Pubblicità Immobiliare AdE.).*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato ipotecario presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.12.2024 con i Repertori aggiornati al 23.12.2024. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti redatto dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 23.02.2007: XXXXXX XXXXXX nato a Caltagirone il 10.10.1957 e XXXXXX XXXXXX nata a Lavello il 11.06.1956, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni, a seguito di atto di compravendita Notaio Marco Marchetti di Pavia n° 32619/10169 di rep. del 23.02.2007, trascritto a Milano 2 in data 08.03.2007 ai n.ri 35316/18694, contro “XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX e C. s.a.s.”, con sede in Siziano.

Da Ante Ventennio: XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXX., con sede in Siziano, per la quota di 1/1 di piena proprietà, a seguito di atto di Compravendita Notaio Borri Roberto n° 35014 di rep. del 26.10.1998, trascritto a Milano 2 il 19.11.1998 ai n.ri 92559/66428, contro

XXXXXXXXXX. NB: la società acquistava il terreno su cui ha edificato l'immobile. Si segnala Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Borri Roberto del 14.07.2003 n° 43748 di rep. e trascritto a Milano 2 il 02.08.2003 ai n.ri 121158/72473, a favore di "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX e C. s.a.s.", con sede in Siziano e contro "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX", con sede in Siziano.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno consentito il reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia C.E. n° 17/01 – P.E. n° 118/01 – P.G. n° 7877/2001 presentata in data 21.06.2001 e rilasciata in data 19.09.2001 alla società XXXXXXXXXXXX, con sede in Siziano per la costruzione di capannone in zona artigianale di completamento a Siziano in Via Stelvio;
- Permesso di Costruire in Sanatoria P.E. n° 100/2004 – P.C. n° 9/04 – P.G. n° 8818/2004 presentato in data 06/09/2004 e rilasciato in data 08.02.2005 alla società XXXXXXXXXXXX, con sede in Siziano per la variante alla C.E. 17/01 costituita da ampliamento all'edificio artigianale posto in Via Stelvio.

Non si sono reperite certificazioni di abitabilità/agibilità.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Siziano, l'immobile di Via Stelvio è inserito all'interno della Città Consolidata – Ambiti del tessuto consolidato – Ambiti Produttivi D1.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A

Abitazione unifamiliare in contesto artigianale, a due piani fuori terra con un piano seminterrato e cortile di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Siziano (PV), Via Stelvio n° 20.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: cortile – giardino posto sul fronte e vani scala esterni;
- ▲ piano rialzato: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, vano scala e balcone;
- ▲ piano primo: disimpegno, due camere, bagno, cabina armadio e balcone;
- ▲ piano seminterrato: taverna e bagno.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Siziano (PV):

- ▲ Foglio 2, mappale 1319 sub. 4, categoria: A/3, classe: 1, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale: 133 mq, totale escluse aree scoperte: 125 mq, Via Stelvio snc, piano: T – 1, rendita: € 340,86;
- ▲ Foglio 2, mappale 1319 sub. 5, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 52 mq, superficie catastale totale: 58 mq, Via Stelvio snc, piano: S1, rendita: € 161,13.

Intestati a:

- ▲ XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;
- ▲ XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Il sedime:

- ▲ Foglio 2, mappale 1319 sub. 1, Via Stelvio snc, piano: T, Bene Comune Non Censibile;
- ▲

Coerenze in corpo della particella 1319, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 1267 (via Stelvio), Ovest: mappale 1400, Sud: altro foglio, Est: mappale 1263.

Coerenze in corpo dei Mappali 1319/1-4-5: Nord: Mappale 1267 (Via Stelvio): Est: altra UI, Sud: altra UI, Ovest: altra UI.

NB: il Mappale 1267, pur costituendo la Via Stelvio, risulta ancora intestato a XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX e C.sas, dante causa ai Debitori esecutati.

Il bene è pervenuto ai Sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX a seguito di atto di

compravendita Notaio Marco Marchetti di Pavia n° 32619/10169 di rep. del 23.02.2007, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 08.03.2007 ai n.ri 35316/18694. I Sig.ri XXXXXX e XXXXXX con l'atto di cui sopra, acquistavano dichiarando di essere coniugi in regime di separazione dei beni.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Cortile esterno	50,00 circa		Modeste
PIANO RIALZATO			
Vano scala esterno – balcone	8,60		Accettabili
Soggiorno	27,00	Nord – ovest	Buone
Disimpegno e vano scala	4,45		Buone
Cucina	9,90	Ovest	Buone
Bagno	5,80	Ovest	Buone
PIANO PRIMO			
Disimpegno	5,40		Buone
Camera A	16,00	Nord	Buone
Camera B	14,40	Ovest	Buone
Cabina armadio	6,70		Buone
Bagno	7,12	Nord	Buone
Balcone	21,20		Accettabili
PIANO SEMINTERRATO			
Vano scala esterno	2,40		Modeste
Taverna	45,70	Nord – ovest	Modeste

Bagno A	5,50		Modeste
Bagno B	3,30		Modeste

Altezza interna locali piano seminterrato: h 2,35 m, altezza interna locali piano rialzato: h 2,73 m, altezza interna locali piano primo: h 2,74 m.

Superficie Lorda complessiva piano rialzato (abitazione): **mq 64,00**

Superficie Lorda complessiva piano primo (abitazione): **mq 64,00**

Superficie Lorda complessiva piano seminterrato: **mq 64,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 152,40**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 170,00**

(piano seminterrato al 50%, balconi e vano scala al 25%, cortile al 5%)

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricato abitativo

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde, con copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in condizioni accettabili,

Fondazioni: non visibili.

Scale: interna di collegamento con gradini rivestiti in pietra e corrimano in ferro, in buone modeste.

Solai: solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.

Strutture verticali: struttura in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: finestre in legno/alluminio con ante a battente e vetro camera, con gelosie in alluminio e zanzariere, in buone condizioni

Infissi interni: portoncino d'ingresso blindato e porte interne in legno, in buone condizioni.

Pareti esterne: pareti intonacate e tinteggiate, in condizioni accettabili.

Pavim. interna: i pavimenti sono in ceramica/gres, in buone condizioni.

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina, in buone condizioni.

Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in buone condizioni salvo a Piano seminterrato ove sono presenti infiltrazioni da risalita e problemi con la fognatura.

Tramezzature interne: in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Balconi: struttura in CA aggettante, pavimento in gres con refilato in pietra e parapetto in ferro in condizioni accettabili.

Cortile: parte a verde e parte pavimentato, cancellata in ferro su zoccolo in muratura, cancello e cancellino in ferro, in modeste condizioni.

Caratteristiche Impianti

Citofonico: citofono di fianco al cancelletto di ingresso.

Elettrico: abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 230 V – funzionante. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavello, vaso e doccia a PS1, vaso, bidet, lavello doppio a PR e vaso, bidet, lavello doppi e vasca idromassaggio a P1°, il tutto in buone condizioni, salvo a PS1. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

Si segnalano problematiche di ritorno per la fognatura.

Termico: autonomo, a gas metano, con radiatori in alluminio e con caldaia murale in cucina. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

Condizionamento: presente a PR e a P1° con sistema nel controsoffitto dei disimpegni e unità esterne sul balcone a P1°. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili similari.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Siziano. Osservatori del mercato immobiliare.

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

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore totale
Abitazione e accessori	170,00 mq	€ 185.000,00

Valore complessivo del lotto: € 185.000,00 (euro centoottantacinquemila/00).

Valore della quota di 1/1: € 185.000,00 (euro centoottantacinquemila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

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 insolute nel biennio

anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 27.500,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti (adeguamento fognatura): € 5.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

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

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione catastale e sanatoria: € 7.500,00

(si ritiene che i costi possano coprire anche eventuali rimesse in pristino alternative))

Totale spese e decurtazioni: € 40.000,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi €

145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00).

Lotto 2, quota di 1/1 indivisa

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Capannone, ad uso artigianale, a un piano fuori terra con uffici e cortile di proprietà

su due lati (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Siziano (PV), Via Brallo n° 11.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

▲ piano terra: cortile su due lati, androne, uffici e accessori, spazi operativi, tettoie

esterne.

▲ piano primo: soppalco.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Siziano (PV):

▲ Foglio 2, mappale 1645 sub. 4, Via Brallo 11, piano: T, Categoria D/7, rendita: € 1.063,90;

Intestato a:

▲ XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXX,

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

▲ XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXX,

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 1645, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 1417, Ovest: mappale 780 (Via Brallo), Sud: mappale 1393, Est: mappale 1563.

NB: il Mappale 780, pur costituendo la Via Brallo, risulta ancora intestato a XXXXXXXXXXXX, dante causa agli attuali Debitori Esecutati.

Il bene è pervenuto ai Sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX a seguito di scrittura privata con autentica di firme Notaio Giuseppe Franco di Milano n° 73980/13618 di rep. del 24.10.2003, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 05.11.2003 ai n.ri 159983/95744. I Sig.ri XXXXXX e XXXXXX con l'atto di cui sopra, acquistavano dichiarando di essere in regime di comunione legale dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un capannone, ad uso artigianale, a un piano fuori terra con uffici e cortile di proprietà su due lati (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Siziano (PV), Via Brallo n° 11.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

▲ piano terra: cortile su due lati, androne, uffici e accessori, spazi operativi, tettoie esterne.

▲ piano primo: soppalco.

L'accesso all'immobile si pratica direttamente dalla Via Brallo attraverso cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del comune di Siziano. Il tessuto urbano è costituito quasi esclusivamente, come le zone limitrofe, da tipologie produttive, con rare abitazioni e uffici.

Principali collegamenti pubblici: Siziano è situata a circa 30 Km da Milano e a circa 15 Km da Pavia; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Binasco (A7 – Milano-Serravalle) e di Melegnano (A1 – Milano-Napoli) che distano circa 10 Km. Siziano è servito dalla linea ferroviaria Milano-Pavia di Trenord (stazione di Villamaggiore).

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 17.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dall'attività della Ditta XXXXXXXXXXXX S.A.S. di XXXXXXX XXXXXXX & C., indicata come inattiva a livello camerale (vedasi visura allegata). Non sono stati esibiti contratti di locazione od altro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato ipotecario presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.12.2024 con i Repertori aggiornati al 23.12.2024. In base a tale verifica e alla Certificazione Notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, allegata in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna reperibile dai pubblici registri.

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Si segnala come al piano primo dell'immobile, per la porzione soprastante gli uffici e l'androne, sia presente un'altra unità immobiliare, di proprietà di terzi e presumibilmente destinata ad abitazione. Ciò in funzione di possibili eventuali problematiche legate alla tipologia di lavorazioni attuabili all'interno dell'immobile peritato.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Milano 2 in data 05.11.2003 ai n.ri 159984/33759, Atto Notaio Franco Giuseppe n° 73981/13619 di rep. del 24.10.2003, per complessivi € 460.000,00 (capitale € 230.000,00) a favore di Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, per la quota di ½ ciascuno e contro XXXXXX xxxxxxxx quale Debitore Non Datore.

In data 25.08.2023 ai n.ri 118623/20446 annotamento di rettifica.

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta a Milano 2 in data 08.03.2007 ai n.ri 35317/8292, Atto Notaio Marco Marchetti n° 32620/10170 di rep. del 23.02.2007, per complessivi € 480.000,00 (capitale € 240.000,00) a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa e contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

- Ipoteca Legale ruolo atto Equitalia Nord S.p.A. n° 823/7913 di rep. del 25.10.2013, iscritta a Milano 2 in data 12.11.2013 ai n.ri 101213/17825, per complessivi € 324.276,72 (capitale € 162.138,36) a favore di Equitalia Nord S.p.A. e contro XXXXXX XXXXXX.

- Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Milano 2 in data 25.08.2023 ai n.ri 118623/20446, Atto Notaio Franco Giuseppe n° 73981/13619 di rep. del 24.10.2003, per complessivi € 460.000,00 (capitale € 230.000,00) a favore di Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e

contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

In rettifica alla formalità trascritta a Milano 2 il 05.11.2003 ai n.ri 159984/33759 – ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

4.2.3. *Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia in data 17.01.2024 n° 8672 di rep. e trascritto a Milano 2 in data 27.02.2024 ai n.ri 23547/16928, a favore di Amco – Asset Management Company S.p.A. e contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà sugli immobili.

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali**

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

L'immobile risulta edificato in base ai titoli di cui al successivo punto 7.

Dal confronto tra le tavole P.E. N° 100/2004 e lo stato dei luoghi si riscontrano alcune difformità, relative ad edificazioni successive alle autorizzazioni originarie. In particolare risultano edificati senza titolo: il deposito sul retro, verso Est, con lo spostamento della porta di accesso; la tettoia in fondo al cortile, nell'angolo di N-E; il soppalco interno sul fondo della zona produttiva, la chiusura con serramento dell'androne di passaggio.

Sia per il deposito che per la tettoia, stanti le semplici modalità costruttive (elementi in acciaio e lastre, in parte contenenti amianto) e le pessime condizioni di manutenzione, si ritiene percorribile la rimessa in pristino con demolizione.

Per il soppalco, realizzato con telaio in acciaio si dovrà necessariamente procedere alla rimozione, poiché l'attuale indice di fabbricabilità U_f è pari a 0,60 mq/mq e, considerando la superficie del lotto (780 mq catastali) e quanto edificato, compresa l'U.I. posta a P1°, si supera l'edificabilità ammissibile in termini di SIp e i soppalchi rientrano nel computo della SIp stessa.

Si ritiene percorribile, a seguito di pagamento di sanzioni, sanare la chiusura dell'androne o, in

alternativa, procedere alla rimozione del serramento.

Nel capitolo di stima si indicheranno i costi minimi presumibili per le attività di regolarizzazione dell'immobile con la rimessa in pristino e le sanatorie.

L'altezza interna dell'ufficio è pari a 2,66 m, inferiore al minimo di legge, ma in tolleranza secondo le ultime modifiche del DPR 380/2001. È presente un controsoffitto.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Lo stato rilevato durante l'accesso, relativamente all'unità oggetto di stima, corrisponde allo stato della planimetria catastale salvo la tettoia esterna, la chiusura dell'androne e il soppalco.

Una volta regolarizzato il bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio si dovrà procedere a presentazione di variazione catastale.

Nella stima si indicheranno i costi per la redazione di nuova planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *nessuna, non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato ipotecario presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.12.2024 con i Repertori aggiornati al 22.12.2024. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti redatto dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria

ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 24.10.2003 (ante ventennio): XXXXXX XXXXXX nato a Caltagirone il 10.10.1957 e XXXXXX XXXXXX nata a Lavello il 11.06.1956, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni, a seguito di scrittura privata autenticata nelle firme Notaio Franco Giuseppe di Milano n° 73980/13618 di rep. del 24.10.2003, trascritto a Milano 2 in data 05.11.2003 ai n.ri 159983/95744, contro XXXXXXXXXXXX.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno consentito il reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia P.E. n° 1140/79 – P.G. n° 3117 rilasciata in data 31.03.1979 alla Sig.ra XXXXXXXX per la costruzione di capannone artigianale con annesso uffici;
- Concessione Edilizia P.E. n° 1086 – P.G. n° 902 rilasciata in data 10.06.1986 alla Sig.ra XXXXXXXX per varianti interne e cambio destinazione d'uso a P1.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Siziano, l'immobile di Via Stelvio è inserito all'interno della Città Consolidata – Ambiti del tessuto consolidato – Ambiti Produttivi D1.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto B

Capannone, ad uso artigianale, a un piano fuori terra con uffici e cortile di proprietà su due lati (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Siziano (PV), Via Brallo n° 11.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: cortile su due lati, androne, uffici e accessori, spazi operativi, tettoie esterne.
- ▲ piano primo: soppalco.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Siziano (PV):

- ▲ Foglio 2, mappale 1645 sub. 4, Via Brallo 11, piano: T, Categoria D/7, rendita: € 1.063,90;

Intestato a:

- ▲ XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXX,
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- ▲ XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXX,
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 1645, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 1417, Ovest: mappale 780 (Via Brallo), Sud: mappale 1393, Est: mappale 1563.

NB: il Mappale 780, pur costituendo la Via Brallo, risulta ancora intestato a XXXXXXXXXXXX, dante causa agli attuali Debitori Esecutati.

Il bene è pervenuto ai Sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX a seguito di scrittura privata con autentica di firme Notaio Giuseppe Franco di Milano n° 73980/13618 di rep. del 24.10.2003, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 05.11.2003 ai n.ri 159983/95744. I Sig.ri XXXXXX e XXXXXX con l'atto di cui sopra, acquistavano dichiarando di essere in regime di comunione legale dei beni.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Cortile esterno	400,00 circa		Pessime
Ufficio	13,00	Sud	Modeste
Centrale termica	5,35	Sud	Pessime
Locale	12,40		Pessime
Ripostiglio	1,90	Ovest	Pessime
Bagno	1,90	Ovest	Modeste
Disimpegno	1,15		Accettabili
Ripostiglio	1,10		Pessime

Bagno	1,70		Pessime
Passaggio	25,80	Sud	Modeste
Officina	285,00	Nord-Ovest	Accettabili
Deposito (non regolare)	47,70	Est	Pessime
Tettoia (non regolare)	86,00		Pessime
PIANO PRIMO			
Soppalco (non regolare)	65,00		Accettabili

Altezza interna ufficio: h 2,66 m (ribassamento), altezza interna altri locali piano terra: h 4,00 m, altezza interna passaggio: h 4,00 m, altezza interna officina, sotto trave: h = 4,00 m.

Superficie Lorda complessiva piano terra: **mq 380,00**

NB: nelle superfici non sono stati conteggiati il deposito, la tettoia e il soppalco.

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 344,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 400,00**

(cortile al 5%)

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricato porzione uffici

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde leggermente inclinate con veletta in muratura, struttura in legno e copertura in lastre grecate verosimilmente contenenti amianto; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata o PVC, in condizioni modeste,

Fondazioni: non visibili.

Solai: solai con struttura mista, in condizioni accettabili, per quanto

visibile.

Strutture verticali: struttura in laterizio, in condizioni accettabili, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: finestre in alluminio e vetro semplice, presenti alcune grate in ferro e tende alla veneziana, in modeste condizioni

Infissi interni: porte in alluminio e vetro, primo portone in alluminio e vetro, secondo portone in ferro e vetro, in condizioni modeste.

Pareti esterne: pareti parte intonacate e tinteggiate, parte in mattoncini a vista, in condizioni modeste.

Pavim. interna: i pavimenti sono in gres, in modeste condizioni.

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica nei bagni, in modeste condizioni.

Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in condizioni modeste.

Tramezzature interne: in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Cortile: pavimento in battuto di cls, cancellata in ferro.

Caratteristiche Impianti

Ciofonico: campanello di fianco alla porta di ingresso.

Elettrico: sottotraccia - *tensione di rete:* 230 V – funzionante ma di vetusta realizzazione. Non accertabile se a norma e non presente

Certificazione.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavelli e turche, il tutto in modeste condizioni. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

Termico: presente una caldaia a basamento, ma non funzionante. Impianto verosimilmente non a norma e non presente Certificazione.

Condizionamento: non presente.

Fabbricato porzione produttiva

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde leggermente inclinate, struttura prefabbricata in C.A. e copertura in lastre grecate verosimilmente contenenti amianto, con porzioni in lastre traslucide; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata o PVC, in condizioni modeste,

Fondazioni: non visibili.

Strutture verticali: struttura prefabbricata con tamponamenti in laterizio e parte superiore in uglass, in condizioni accettabili, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: finestre in uglass, porte in ferro, in modeste condizioni.

Pareti esterne: pareti in laterizio intonacate e tinteggiate, in condizioni modeste.

Pavim. interna: i pavimenti sono in battuto di cls elicotterato, in modeste condizioni.

Plafoni e pareti: copertura con tegoli a vista, pareti con intonaco a civile, tinteggiato, in condizioni modeste.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: a vista canalizzato - *tensione di rete:* 230 V – funzionante ma di vetusta realizzazione. Non accertabile se a norma e non presente
Certificazione.

Termico: non presente.

Condizionamento: non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini

descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

Nella stima non sono stati valutati il deposito, la tettoia e il soppalco, poiché non regolari e si è già tenuto conto della probabile presenza di amianto nelle coperture.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Sizzano. Osservatori del mercato immobiliare.

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

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore totale
Capannone e uffici	400,00 mq	€ 160.000,00

Valore complessivo del lotto: € 160.000,00 (euro centosessantamila/00).

Valore della quota di 1/1: € 160.000,00 (euro centosessantamila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 24.000,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (demolizione e rimozioni): € 12.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione catastale e sanatoria:	€ 4.000,00
Totale spese e decurtazioni:	€ 40.000,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **120.000,00 (euro centoventimila/00).**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 30.12.2024

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

Allegati:

Lotto 1

- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Visure Catastali C.F. e C.T.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Elaborato planimetrico,
- Copia schede catastali,
- Copia atto di compravendita,
- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Copia visura possibili vincoli pertinenziali,

- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.

Lotto 2

- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Visure Catastali C.F. e C.T.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Copia scheda catastale,
- Copia atto di compravendita,
- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT,
- Visura camerale XXXXXXXXXXXX,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.