



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



[REDACTED]

contro



[REDACTED]



N. Gen. Rep. 231/2020

Giudice: **Dott. Francesco ROCCA**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**



RAPPORTO DI STIMA rev. 1



Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**



iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 457

C.F. BTTMRC70D16B885G



con recapito professionale

c/o LABORA corso Mazzini, 14

27100 - Pavia

cellulare: 347 700 6056

e-mail: arch.butta@gmail.com



PEC: marco.butta@archiworldpec.it

Giudice **Dott. Francesco Rocca**

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel comune di Abbiategrasso (MI) in via Galileo Galilei 4, di proprietà [REDACTED] per l'intera quota.

L'unità immobiliare, sita al piano primo, risulta composta da soggiorno, cucina abitabile con dispensa, corridoio distributivo su cui si affacciano due camere da letto un bagno principale ed uno di servizio. Completano l'abitazione due balconi ed una cantina al piano interrato. Annesso all'appartamento un box sito al piano interrato.

A. Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Abbiategrasso (MI) via Galileo Galilei, 4; foglio 33; particella 597; sub 3; categoria A/2; classe 4; Consistenza vani 5,5; rendita: 724,33 €; posto al piano 1-S1

B. Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Abbiategrasso (MI) via Galileo Galilei, 4; foglio 33; particella 634; sub 3; categoria C/6; classe 6; Consistenza vani 16 mq; rendita: 86,76 €; posto al piano S1.

2. SOPRALLUOGO

Si precisa che il sopralluogo è stato effettuato in data 4 febbraio 2022

3. QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Tutte le unità sopra identificate risultano di proprietà, per l'intero, [REDACTED] al momento dell'acquisto dei beni, la proprietaria risultava essere coniugata in regime di separazione dei beni.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dall'attuale proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva)

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **Unicredit Banca spa** e contro [REDACTED] a seguito di atto del Notaio Tizzoni Loredana di Abbiategrasso del 20/04/2004 rep. n. 14954/2148, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2004 ai nn. 1848/7435.
- **Ipoteca in rinnovazione** richiedente **DOVALUE S.P.A.** derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **Unicredit Banca spa** e contro [REDACTED] a seguito di atto del Notaio Tizzoni Loredana di Abbiategrasso del 20/04/2004 rep. n. 14954/2148, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/04/2024 ai nn. 7295/1238.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo a favore di **Equitalia Servizi di Riscossione** spa e contro [REDACTED], a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione spa del 20/09/2016 rep. n. 8863/6816, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/09/2016 ai nn. 14861/2768.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo a favore di **Equitalia Servizi di Riscossione** spa e contro [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione spa del 21/10/2016 rep. n. 9320/6816, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/10/2016 ai nn. 16910/3166.

Atto esecutivo cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Pavia repertorio 2478 del 26/06/2020, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/12/2020 ai nn. 19417/12766 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Le aree su cui sono stati edificati i fabbricati che comprendono gli immobili oggetto di pignoramento, sono interessate da Convenzione Edilizia, stipulata tra il Comune di Abbiategrasso e la "[REDACTED]" a rogito del Notaio Giorgio Mantelli di Milano in data 11/07/1980 Repertorio n. 12576/915 e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/1980 ai nn. 6429/5087.

Nella convenzione citata, vengono richiesti i requisiti alla normativa vigente per poter essere assegnatari di un alloggio di edilizia economica popolare. In oltre, la convenzione stabilisce il prezzo massimo di cessione degli immobili edificati su dette aree. A seguito dell' informativa rilasciata dal Comune di Abbiategrasso (allegato 11) ed a seguito del versamento degli oneri di esproprio da parte del creditore procedente nei confronti del Comune di Abbiategrasso finalizzato alla decadenza dei vincoli legati alla vendita, per determinazione del compendio verrà utilizzato il sistema sintetico/comparato.

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Sup. Commerciale	mq 100,95	€/mq 1.600,00	€ 161.520,00
riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 24.228,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale			
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica (progetto di fattibilità)			
TOT			€ 137.292,00
Arrotondato			€ 137.000,00

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Beni in Abbiategrasso (PV) via Galileo Galilei, 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Unità immobiliare sita nel Comune di Abbiategrasso (MI) in via Galileo Galilei 4, di proprietà [REDACTED] per l'intera quota. L' appartamento sito al piano primo è composto da due balconi, soggiorno, cucina, dispensa, bagno, bagno di servizio, disimpegno distributivo e due camere da letto. Annesso all' appartamento una cantina al piano interrato.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Abbiategrasso (MI) via Galileo Galilei, 4; foglio 33; particella 597; sub 3; categoria A/2; classe 4; Consistenza vani 5,5; rendita: 724,33 €; posto al piano 1-S1.

- B. Unità immobiliare sita nel Comune di Abbiategrasso (MI) in via Galileo Galilei 4, di proprietà [REDACTED] per l'intera quota. Box composto da un unico locale.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Abbiategrasso (MI) via Galileo Galilei, 4; foglio 33; particella 634; sub 3; categoria C/6; classe 6; Consistenza vani 16 mq; rendita: 86,76 €; posto al piano S1.

Si precisa che il sopralluogo effettuato in data 4 febbraio 2022

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area di prima espansione sita ai margini del nucleo storico della città. Zona residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, negozio al dettaglio, parco giochi, scuola elementare, scuole medie, ecc. siti nel nucleo storico risultano facilmente raggiungibili.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Abbiategrasso fa parte della città metropolitana di Milano, situato a circa 30 chilometri a sud-ovest dal centro cittadino del capoluogo di regione. Il territorio di Abbiategrasso è interamente compreso nel Parco lombardo della Valle del Ticino. Il territorio abbatense giunge fino alle sponde del fiume Ticino ed è attraversato dai Navigli. Pur non essendo fortemente popolato, è il comune con la superficie più vasta nella città metropolitana dopo il capoluogo. Si è qualificata nel tempo come centro agricolo-industriale del sud-ovest del milanese. Nel comune si denotano attività legate a tutti i settori produttivi.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



3.1 STATO DI POSSESSO:

_____ risulta essere proprietaria per l'intera quota delle unità in oggetto.

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dall'attuale proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva)

3.2 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE:

Al momento dell'acquisto dei beni, la proprietaria risultava essere coniugata in regime di separazione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Le aree su cui sono stati edificati i fabbricati che comprendono gli immobili oggetto di pignoramento, sono interessate da **Convenzione Edilizia**, stipulata tra il Comune di Abbiategrasso e la "_____" a rogito del Notaio Giorgio Mantelli di Milano in data 11/07/1980 Repertorio n. 12576/915 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/1980 ai nn. 6429/5087.

Nella convenzione citata, vengono richiesti i requisiti alla normativa vigente per poter essere assegnatari di un alloggio di edilizia economica popolare. In oltre, la convenzione stabilisce il prezzo massimo di cessione degli immobili edificati su dette aree. A seguito dell'informativa rilasciata dal Comune di Abbiategrasso (allegato 11) ed a seguito del versamento degli oneri di esproprio da parte del creditore procedente nei confronti del Comune di Abbiategrasso finalizzato alla decadenza dei vincoli legati alla vendita

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **Unicredit Banca spa** e contro _____ a seguito di atto del Notaio Tizzoni Loredana di Abbiategrasso del 20/04/2004 rep. n. 14954/2148, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2004 ai nn. 1848/7435.

- **Ipoteca in rinnovazione** richiedente **DOVALUE S.P.A.** derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **Unicredit Banca spa** e contro _____, a seguito di atto del Notaio Tizzoni Loredana di Abbiategrasso del 20/04/2004 rep. n. 14954/2148, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/04/2024 ai nn. 7295/1238.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo a favore di **Equitalia Servizi di Riscossione** spa e contro [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione spa del 20/09/2016 rep. n. 8863/6816, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/09/2016 ai nn. 14861/2768.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo a favore di **Equitalia Servizi di Riscossione** spa e contro [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione spa del 21/10/2016 rep. n. 9320/6816, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/10/2016 ai nn. 16910/3166.

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto esecutivo cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Pavia repertorio 2478 del 26/06/2020, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/12/2020 ai nn. 19417/12766 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

- Nessuna difformità



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Unità immobiliare

€/anno 1,200,00 circa .

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

consuntivo anno 2020 € 3.411,53

consuntivo anno 2019 € 3.040,74

Saldo antecedente alla data del 10/07/2021 € 10.223,73



5.3 Spese straordinarie già deliberate: nessuna

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

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



██████████ proprietaria per l'intera quota dal 20/04/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Loredana Tizzoni di Abbiategrasso con rep. n. 14.953 e racc. n. 2.147 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2004 ai nn. 4515/7434 e contro ██████████

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ proprietaria per l'intera quota dal 11/11/2008 al 20/04/2004 in forza di atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia a firma del Notaio Colli Giampaolo di Abbiategrasso con rep. n. 10955, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Pavia in data 23/05/1985 ai nn. 3135/4461

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate antecedentemente al 01/09/1967 e successivamente modificate con:

- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Abbiategrasso in data 23/04/1980 pratica n. 3867/80
- Variante rilasciata dal medesimo comune del 15/07/1982 pratica n. 5188/82
- Variante rilasciata dal medesimo comune del 03/05/1985 pratica n. 2818
- Variante rilasciata dal medesimo comune del 23/01/1990 pratica n. 19040/89

Descrizione unità immobiliari

Il palazzo composto da sette piani fuori terra ed un piano interrato uniti tra loro da scale a rampe rettilinee ed ascensore. Il piano terra è suddiviso in porticato, ingresso e parti comuni; il piano interrato è composto da box, cantine e parti comuni; la restante parte dell'edificio è suddiviso prevalentemente in appartamenti con destinazione d'uso residenziale. I vari piani sono collegati tra loro da scale a rampe rettilinee ed ascensore. Completa il condominio un giardino comune sito al piano terra.

L'appartamento in oggetto si trova al piano primo. Si accede ad esso direttamente da pubblica via, attraversando il giardino comune e salendo al piano primo.

L'unità immobiliare risulta composta da un ampio soggiorno, una cucina abitabile con dispensa, un disimpegno distributivo su cui si affacciano una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un bagno padronale ed un bagno di servizio. Completano l'abitazione due balconi di ampia metratura. L'altezza interna è di 2,90 m.. Le finiture sono recenti e di buona qualità. L'appartamento, in linea generale, si presenta in ottime condizioni manutentive ad eccezione di una macchia dovuta ad infiltrazione, oramai risolta, nel soffitto della cucina e sulla parte superiore della finestra. I pavimenti, uguali in tutto l'appartamento sono in ceramica e posati in diagonale ad eccezione dei bagni dove è presente sempre un pavimento ceramico, ma con dimensioni e posa differenti dal resto dell'abitazione. Le pareti sono genericamente intonacate e tinteggiate. I rivestimenti alle pareti sono presenti nel bagno di servizio sino ad un'altezza di 1,80 m circa, nel bagno padronale sino ad un'altezza di 2,10 m circa e nella cucina sopra la zona lavaggio e cottura. Il bagno di servizio è dotato solo di water e lavandino, mentre nel bagno padronale sono presenti tutti i sanitari ed una doccia di ampie dimensioni. I serramenti esterni sono in PVC ad anta battente con vetrocamere, completano il serramento delle

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

tapparelle in plastica automatizzate. La porta di ingresso è blindata con serratura a doppia mappa. I serramenti interni sono in legno con pannello in tamburato cieco. Il riscaldamento è autonomo con produzione di acqua calda idrico sanitaria e termosifoni in acciaio. Sono presenti i principali impianti tra cui gas, energia elettrica, video citofono, acqua ed allarme. E' presente l' impianto di condizionamento con unità esterna e split nel soggiorno e nelle camere.

Completa l' abitazione una cantina di piccole dimensioni ed un box siti al piano interrato. Si accede all' autorimessa direttamente da pubblica via attraverso un passo carraio con cancello automatizzato.

NOTE:

Identificato in catasto fabbricati:

- A.** Comune di Abbiategrasso (MI) via Galileo Galilei, 4; foglio 33; particella 597; sub 3; categoria A/2; classe 4; Consistenza vani 5,5; rendita: 724,33 €; posto al piano 1-S1.

Coerenze da nord in senso orario:

Appartamento

vuoto su cortile comune, vuoto su cortile comune , altra proprietà e vuoto su parti comuni; parti comuni; salvo errore come meglio in fatto.

Cantina

altra proprietà, parti comuni, altra proprietà, parti comuni; salvo errore come meglio in fatto.

- B.** Comune di Abbiategrasso (MI) via Galileo Galilei, 4; foglio 33; particella 634; sub 3; categoria C/6; classe 6; Consistenza vani 16 mq; rendita: 86,76 €; posto al piano S1.

Coerenze da nord in senso orario:

parti comuni, altra proprietà, parti comuni; altra proprietà; salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
P1	Soggiorno	24,40	Est	Ottimo
P1	Cucina e dispensa	13,50	Nord	Ottimo
P1	Disimpegno	2,80	interno	Ottimo
P1	Camera 1	11,40	Est	Ottimo
P1	Camera 2	15,20	Est	Ottimo
P1	Bagno secondario	3,75	cieco	Ottimo
P1	Bagno principale	4,90	Nord	Ottimo
P1	Balcone	4,30	Est	Buono
S1	Cantina	6,10	Est	Buono
S1	Autorimessa	14,50	Sud	Buono

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Abitazione	88,30	1	88,30
Cantina	6,70	0,25	1,67
Balcone	9,00	0,33	2,97
Autorimessa	16,00	0,50	8,00
TOTALE			100,95

Nota

Caratteristiche descrittive generali delle unità:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buoni

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Balconi / scala

materiale: ferro., condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso comune :

tipologia: cancello pedonale in ferro con elettro-serratura; cancello carraio in ferro con apertura automatizzata condizioni: buone

Porta Ingresso

Porta blindata con serratura a doppia mappa, condizioni buone

Infissi esterni:

porte esterne: a battente; materiale: legno; condizioni: ottimo
finestre a doppia anta a battente; materiale: PVC; condizioni: ottime
protezione/oscurante: tapparelle automatizzate; materiale protezione: plastica, condizioni: buone

Infissi interni:

tipologia: ad anta in tamburato cieco: condizione ottime

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento e successivamente tinteggiato condizioni: buone

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e successivamente tinteggiato: condizioni: ottime

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottimo

Pavim. Bagno:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottimo

Rivestimento cucina:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottimo

Rivestimento bagno:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottimo

Impianti:

Antenna collettiva:

tipologia: rettilinea

Antifurto:

tipologia: presente

Citofonico:

tipologia: videocitofono

Condizionamento:

tipologia: a split con unità esterna: presente nel soggiorno e nel le camere

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Idrico:

Termico:

tipologia: centralizzato con tubature sottotraccia.

tipologia: autonomo con termosifoni e produzione di acqua calda: alimentazione: metano.

NOTE:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****8.1. Criterio di Stima**

Le unità immobiliari in oggetto rientrano nella convenzione rep./racc. 12576/915 del 11.07.1980 – Notaio Giorgio Mantelli di Milano, stipulata tra il Comune di Abbiategrasso e la [REDACTED] per la cessione in proprietà di un terreno ricompreso nel Comprensorio 3 del P.E.E.P. del Comune di Abbiategrasso;

- seguito dell' informativa rilasciata dal Comune di Abbiategrasso (allegato 11)

- a seguito del versamento degli oneri di esproprio da parte del creditore procedente nei confronti del Comune di Abbiategrasso finalizzato alla decadenza dei vincoli legati alla vendita.

Per la determinazione del compendio, il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Abbiategrasso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi

Immobile	Sup. Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento e cantina	100,95	€ 1.600,00	€ 161.520,00
Totale			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 24.228,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (solo presentazione progetto di fattibilità)

Sanzioni ed oneri comunali

Note:

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 137.292,00

ARROTONDATO

€ 137.000,00

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.

Pavia li 23/05/2025

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure catastali storiche
- 3- Estratto di Mappa e Schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria rev 1
- 5- Atto di provenienza
- 6- Documentazione comunale
- 7- Convenzione Comune
- 8- Prezzo di cessione Comune
- 9- Amministrazione condominiale
- 10- OMI rev 1
- 11- Rilascio provvedimento comune
- 12- Perizia annerita

il perito
Arch. Marco Butta



Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta