

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà dei beni pignorati:
 - INTERO;
- regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto:
 -

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 21/11/2019 ai n.ri 20100/3696 a

favore di

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 25/07/2024 ai n.ri 14211/10199 a

favore di

- stato di possesso dei beni:

- LIBERI;

- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA € 116.000,00

- 15% riduzione forfettaria € 17.400,00

- regolarizzazione edilizia-catastale € 3.500,00

- PREZZO BASE D'ASTA € 95.100,00

- criticità varie:

- NESSUNA.

Beni in MOTTA VISCONTI (MI), via Vittime della Mafia n. 32

➤ **LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà in capo al debitore esecutato per la quota intera, delle seguenti unità immobiliari facenti parte di complesso residenziale denominato "Residenza Parco Ticino" e precisamente nella palazzina condominiale denominata "EDIFICIO A5" con accesso pedonale da via Vittime della Mafia n. 32 (accesso carraio dalla medesima via al n. 32/A):

- **appartamento uso abitativo distinto con il n. 8 distribuito sui piani terra e primo, composto da ingresso, soggiorno, cuocivivande, camera, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo, con annessi e pertinenziali cantina al piano terra distinta con il n. A5/8 collegata al soprastante primo piano a mezzo di scala interna, altra cantina al piano terra distinta con il n. 14 oltre cortiletto di proprietà esclusiva al piano terra;**
- **autorimessa distinta con il n. 17 pure al piano terra dello stesso edificio.**

Competono a dette unità immobiliari, le seguenti quote di comproprietà:

- in ragione di millesimi 56,781 per l'appartamento; millesimi 17,751 per la cantina n. A5/8; millesimi 2,057 per la cantina n. 14; millesimi 6,210 per l'autorimessa e millesimi 2,113 per il giardino; il tutto per spazi ed enti comuni dell'intero stabile condominiale "Edificio A5", tali per legge o per destinazione, parzialmente identificati con il mappale 690 sub. 1 e meglio descritti nel Regolamento di Condominio, tra cui sono ricompresi anche il locale caldaia ed il locale immondezzaio al piano terra;
- in ragione di millesimi 28,557 per l'appartamento; millesimi 8,927 per la cantina n. A5/8; millesimi 1,034 per la cantina n. 14; millesimi 3,123 per l'autorimessa e millesimi 1,062 per il giardino; il tutto per spazi ed enti comuni dell'intero complesso condominiale "Residenza Parco Ticino", tali per legge o per destinazione, meglio descritti nel Regolamento di Condominio.

Trattasi di appartamento distribuito su due piani (terra, accessorio e primo, abitativo) posto in palazzina di tre piani fuori terra identificata come "Edificio A5" facente parte di complesso residenziale denominato "Residenza Parco Ticino" costituito dalla palazzina "Edificio A6" e dalla palazzina "Edificio A5" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Detto supercondominio è regolato dalle norme riportate dal Regolamento di Condominio con le annesse tabelle millesimali allegate all'atto in data 3/05/2012 n. 10771/5250 di rep. a rogito Notaio Susi Cavigioli, trascritto a Pavia il 18/05/2012 ai n.ri 7772/5442. Con il medesimo atto, è stata altresì costituita in Condominio, denominato "Edificio A5", la palazzina residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto; detto Condominio è regolato dalle norme riportate dal Regolamento di Condominio con le annesse tabelle millesimali, sopra citato.

Il tutto sito nel Comune di Motta Visconti (MI) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 4; Particella **690 sub. 27**; Cat. A/3; Cl. 5; 5 vani; sup. catastale tot. 91 m²; R.C. Euro 355,70; via Vittime della Mafia n. 32, piano: T-1;
- Foglio 4; Particella **690 sub. 18**; Cat. C/6; Cl. 3; 15 m²; sup. catastale tot. 16 m²; RC Euro 38,73; via Vittime della Mafia n. 32, piano: T.

Intestazione catastale

- il debitore esecutato, nato _____, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1.

Coerenze (da titolo provenienza):

- dell'appartamento: a nord ed est, prospetto su cortile comune sub.1; a sud, pianerottolo comune sub.1 e unità immobiliare sub. 26; a ovest, prospetto su cortiletto esclusivo in oggetto sub. 27;
- delle cantine n. A5/8 e n. 14 e del cortiletto esclusivo, tutti al piano terra, in corpo: a nord, cortile comune sub. 1, locale deposito immondizia e ancora cortile comune sub. 1; ad est,

disimpegno comune e vano scala comune sub. 1 e locale deposito immondizia; a sud, unità immobiliare sub. 26; a ovest, Via Caduti in Russia e locale deposito immondizia;
- dell'autorimessa n. 17: a nord, unità immobiliare sub. 26; a est, autorimessa sub. 17; a sud, corsello comune di accesso sub. 1; ad ovest, autorimessa sub. 19.

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento

Nulla da rilevare.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo, effettuato in data 17/10/2024 con l'ausilio del custode nominato, le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano LIBERE, l'appartamento arredato e corredato da suppellettili, la sottostante cantina ingombra di materiali vari così come il box.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione ipotecaria del 23/09/2024 con i Repertori aggiornati in pari data.

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: nessuna.

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 21/11/2019 ai n.ri 20100/3696 in forza di contratto di mutuo fondiario in data 14/11/2019 rep. n. 15373/8243 Notaio Susi Cavigioli, per totali Euro _____ a favore di _____ a carico del debitore esecutato, nato _____ codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà di 1/1 dei beni oggetto di pignoramento siti in Motta Visconti Fig. 4 P.Ila 690 subb. 27 e 18.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia in data 25/07/2024 ai n.ri 14211/10199 in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 01/07/2024 rep. 4400 a favore di

_____ a carico del debitore esecutato, nato : _____ codice

fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà di 1/1 dei beni oggetto di pignoramento siti in Motta Visconti Fg. 4 P.IIa 690 subb. 27 e 18.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: come da comunicazione dell'amministratore condominiale in data 17/10/24, si riporta di seguito lo stato delle spese relative alle unità in oggetto: spese di gestione corrente pari a Euro 1.917,75; spese insolute pari a Euro 4.838,02; spese straordinarie già deliberate pari a Euro 257,42.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

Servitù e ulteriori informazioni:

- esistenza di una servitù di condotta a favore del Comune di Motta Visconti gravante sull'originario mappale 82 del F. 4 del C.T. di Motta Visconti, da cui sono derivati gli immobili in oggetto, costituita con atto in data 30/01/1993 n. 33445 di rep. Notaio Pietro Remo Sampietro, trascritto a Pavia il 26/02/1993 ai n.ri 2074/1619;

- la cabina per l'Energia Elettrica, edificata dalla società venditrice sulla particella 653 F. 4 di C.F. è comune alla palazzina "Edificio A6", alla palazzina in cui sono site le unità in oggetto "Edificio A5" e alle eventuali future unità immobiliari edificande sulla residua proprietà della parte venditrice identificata con la particella 621 F.4 di C.T.

- Costituzione di servitù di elettrodotto, relativo alla Cabina Enel sopra citata, stipulato tra la _____ e la società Enel Distribuzione S.p.a. con atto in data 30/06/2009 nn. 100223/13772 di repertorio, notaio Davide Carugati, registrato a Legnano il

907/2009 al n. 2942/1T e trascritto a Pavia il 13/07/2009 ai nn. 15227/9549.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 23/09/2024 le unità immobiliari in oggetto risultano in piena proprietà per la quota intera del debitore esecutato; pervenute come segue:

- al debitore esecutato, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili riportati a CF Foglio 4 P.Ila 690 sub. 18 e sub. 27, sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Caviglioli Susi del 14/11/2019 rep. n. 15372/8242 trascritto a Pavia in data 21/11/2019 ai n.ri 20099/13192 da xxxxxxxx con sede in . C.F. xxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Motta Visconti (MI) di cui alla procedura;
- a xxxxxxxx con sede in C.F. xxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in CT Foglio 4 P.Ila 82 (soppresso) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto di conferimento in società del Notaio Orombelli Marco del 29/07/1993 rep. n. 145006 trascritto a Pavia il 9/11/1993 ai n.ri 11598/8646 da xxxxxxxxxxxxxxx nato a c. f. xxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale, xxxxxxxxxxxxxxx nata a in data c.f. xxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale, xxxxxxxxxxxxxxx nata a Milano in data 29/06/1930 c.f. xxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale.

Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975): il debitore esecutato era, al momento dell'acquisto, di stato civile

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici, il complesso di cui fanno parte i beni in oggetto risulta ricompreso nel *"Tessuto residenziale di trasformazione in fase di attuazione già inserito nel PRG"* art. 21 delle norme d'attuazione del PdR (Piano delle Regole).

7.2. Pratiche edilizie e amministrative

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali in data 02/10/2024, è stato accertato che il complesso residenziale con le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Motta Visconti con atto in data 22/11/2006 n. 5823/1822 di rep. a rogito Notaio Susi Cavigioli, registrato a Pavia il 6/12/2006 al n. 5000 serie IT e trascritto a Pavia il 7/12/2006 ai n.ri 29026/16502 e 29027/16503.
- P.E. n. 0040/2008-AP, Autorizzazione paesaggistica del 4/06/2008 prot. n. 8373;
- P.E. n. 0170/2009-AP, Autorizzazione paesaggistica (VAR) del 30/12/2009 prot. n. 16373;
- P.E. n. 0168/2009-D, Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 4/12/2009 al n. 15444 (per costruzione di palazzina residenziale denominata A5) ed integrazione documentazione protocollata in data 23/01/2010 al n. 774;
- P.E. n. 0042/2012 Comunicazione di Eseguita Attività (per modifica tavolati interni piano terra e piano primo) protocollata in data 10/04/2012 al n. 3450;
- richiesta Certificato di Agibilità protocollata in data 16/04/2012 al n. 3660 relativa alla palazzina "A5" Fg. 4 P.IIIa 690 (tra cui le u.i. in oggetto).

7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità in oggetto è stato realizzato in virtù dei

titoli autorizzativi sopra citati; dalle verifiche effettuate al sopralluogo con la documentazione reperita (progetti e planimetrie catastali), si sono riscontrate alcune difformità: minime differenze dimensioni locali abitativi, in particolare per la camera da letto e del bagno; nel locale cantina collegato direttamente, il pilastro indicato (vicino muro perimetrale lato giardino), risulta di diverse dimensioni e congiunto al muro perimetrale (non staccato come rappresentato in progetto e su planimetria catastale). Per le difformità si dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia oltreché catastale con un costo minimo presunto di Euro 3.500,00.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale

le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari, fatto salvo le difformità evidenziate al punto precedente; si dovrà provvedere alla variazione delle planimetrie con costi ricompresi al punto sopra.

7.3.3 Intestazione

Dalle attuali risultanze catastali i beni oggetto di pignoramento risultano intestati al debitore esecutato per il diritto di proprietà della quota intera.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona

Periferia a ovest del centro urbano, caratterizzata da un tessuto prevalentemente residenziale con edifici di tipologia a schiera e palazzine multipiano ad appartamenti, di recente edificazione. La zona completamente urbanizzata, risulta priva di servizi/uffici pubblici e negozi di vicinato, localizzati nel centro cittadino che dista circa 1 km.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe

zone confinanti essenzialmente caratterizzate come quella sopra descritta, con aree di futura espansione residenziale ancora da edificare oltre ampie zone verdi e a destinazione agricola. Il comune di Motta Visconti, circa 8.000 abitanti, fa parte della città metropolitana di

Milano da cui dista circa 30 km.; ben collocato rispetto a Pavia (circa 20 km.), Vigevano (circa 20 Km.) e tutto l'hinterland milanese; non è servito da linea ferroviaria. Il casello autostradale più vicino è quello di Bereguardo-Pavia nord sulla A7 Milano-Genova a circa 7 Km. Collegamenti con servizio di pubblico trasporto.

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Appartamento distribuito su due piani (terra e primo) posto in palazzina di tre piani fuori terra (senza ascensore) identificata come "Edificio A5" facente parte di complesso residenziale denominato "Residenza Parco Ticino" costituito dalla palazzina "Edificio A6" e dalla palazzina "Edificio A5" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Il complesso, edificato negli anni 2009/2012, risulta costituito da edifici pluripiano ad appartamenti, con cantine e autorimesse a piano terra. L'appartamento in oggetto, uso abitativo, è distinto con il n. 8 e risulta distribuito sui piani terra e primo, composto da ingresso, soggiorno, cucinivande, camera, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo, con annessi e pertinenziali cantina al piano terra distinta con il n. A5/8 collegata al soprastante primo piano a mezzo di scala interna, altra cantina al piano terra distinta con il n. 14 oltre cortiletto di proprietà esclusiva al piano terra; autorimessa distinta con il n. 17 pure al piano terra dello stesso edificio. L'abitazione risulta in condizioni di manutenzione e finiture ordinarie, così come le cantine a piano terra. Il box auto singolo è accessibile tramite spazi e aree condominiali comuni. L'accesso pedonale avviene da via Vittime della Mafia n. 32 mentre l'accesso carraio dalla medesima via al n. 32/A.

Il tutto sito nel Comune di Motta Visconti (MI) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 4; Particella 690 sub. 27; Cat. A/3; Cl. 5; 5 vani; sup. catastale tot. 91 m²; R.C.

Euro 355,70; via Vittime della Mafia n. 32, piano: T-1;

- Foglio 4; Particella 690 sub. 18; Cat. C/6; Cl. 3; 15 m²; sup. catastale tot. 16 m²; RC Euro

38,73; via Vittime della Mafia n. 32, piano: T.

Coerenze (da titolo provenienza):

- dell'appartamento: a nord ed est, prospetto su cortile comune (sub.1); a sud, pianerottolo comune (sub.1) e unità immobiliare sub. 26; a ovest, prospetto su cortiletto esclusivo in oggetto sub. 27;
- delle cantine n. A5/8 e n. 14 e del cortiletto esclusivo, tutti al piano terra, in corpo: a nord, cortile comune sub. 1, locale deposito immondizia e ancora cortile comune sub. 1; ad est, disimpegno comune e vano scala comune sub. 1 e locale deposito immondizia; a sud, unità immobiliare sub. 26; a ovest, Via Caduti in Russia e locale deposito immondizia;
- dell'autorimessa n. 17: a nord, unità immobiliare sub. 26; a est, autorimessa sub. 17; a sud, corsello comune di accesso sub. 1; ad ovest, autorimessa sub. 19.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche di massima effettuate al sopralluogo:

piano	destinazione	sup. pavimento m ²	esposizione	condizioni
	ABITAZIONE			ordinarie
1	ingresso	2,60	--	"
	soggiorno	18,60	est	"
	cuocivivande	7,70	est	"
	disimpegno	2,10	--	"
	camera	13,90	ovest	"
	bagno	5,00	ovest	"
	terrazzo	10,00	est-nord	"
	ripostiglio	0,50	--	"
T	ACCESSORI			ordinarie
	cantina (collegata al p.1°)	24,00	ovest	"
	altra cantina	4,00	--	"
T	AUTORIMESSA	13,50	sud	"

Altezza interna locali p.1° h. 270 cm. circa; p. T h. 240 cm. circa.

■ Superficie lorda appartamento piano primo:

circa mq. 65,00

▪ Superficie lorda cantina piano terra, collegata:	circa mq.	28,00
▪ Superficie lorda altra cantina piano terra:	circa mq.	5,00
▪ Superficie cortile esclusivo:	circa mq.	53,00
▪ Superficie Commerciale complessiva (esclusa autorimessa):	circa mq.	90,00
▪ Superficie catastale autorimessa:	mq.	16,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i parametri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 s.m.i. e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'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.

ACCESSORI/PERTINENZE (catastalmente distinti): *box auto*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Le finiture interne, il grado di manutenzione e la fruibilità dell'appartamento, sono da considerarsi nella norma.

Caratteristiche edilizie fabbricato

Fondazioni: cls semplice e/o armato.

Struttura: travi e pilastri in c.a. muratura portante in laterizio.

Solai: latero-cemento; solaio p.T/p.1° in lastre c.a. prefabbricate tipo "predalle".

Copertura: a falde con manto in tegole di laterizio, gronda in cemento, canali e pluviali in lamiera verniciata.

Facciate esterne: intonacate e tinteggiate nei colori correnti per piani abitativi, con modanature (fasce marcapiano) e rivestimenti in mattoni a vista;

Accessi: piano terra con intonaco chiaro e zoccolatura in pietra.
 ingresso pedonale coperto da tettuccio, cancelletto in ferro verniciato con serratura elettrica, citofoni e cassette lettere; cancello carraio in ferro verniciato, ad apertura automatizzata.

Vano scala comune: porta d'ingresso in alluminio e vetro, vano scale con pavimento in materiale ceramico, rampe scale in cls con gradini in pietra naturale e ringhiera in ferro verniciato. No ascensore.

Aree esterne: vialetti pedonali comuni in massetti prefabbricati di cls (autobloccanti); cortile comune per accesso ai box, in piastre di cemento con giunti; porzioni a verde con prato e alberature.

Recinzioni: muretto in cls con soprastante cancellata in ferro (lato strada) con vani contatori utenze; muretto in cls con rete metallica (retro).

Caratteristiche finiture interne appartamento

Infissi esterni: portoncino di ingresso di tipo blindato con pannellature in legno; finestre in legno con vetro-camera e persiane in legno; portebalcone del soggiorno con tapparelle in pvc.

Porte interne: porte interne in legno tamburato, a battente, complete di coprifili e maniglie.

Pavimenti: piastrelle in ceramica/gres per tutti i locali, zoccolino battiscopa in legno ove presente; balcone con piastrelle ceramica antigeliva.

Rivestimenti: pareti di zona cucina e bagno, con rivestimento in ceramica vari formati e colori.

Plafoni: intonacati e tinteggiati.

Pareti interne: in laterizio, intonacate e/o rasate e tinteggiate (ove non rivestite).

Scala interna (p. T/1°): scala a chiocciola prefabbricata con gradini in materiale plastico.

Accessori

Cantine:

poste a piano terra, la più grande collegata da scala interna all'appartamento e con accesso diretto al cortiletto/giardino esclusivo, ha pavimento in ceramica, muri e plafone intonacati, punto luce; la cantina più piccola, con accesso dal corridoio comune, ha porta in lamiera zincata, muri intonacati e plafone con solaio a vista.

Box:

accesso da corsello comune; pavimento in ceramica, muri in blocchi di cls a vista, plafone in lastre predalle a vista, punto luce, portone basculante in lamiera verniciata (scrostato).

Caratteristiche Impianti

Termico:

riscaldamento centralizzato con contabilizzazione di calore; termosifoni in alluminio.

Elettrico:

impianto standard sottotraccia; ogni locale ha dotazione di punti luce, prese e interruttori; *impianto tv:* presente con antenna centralizzata. *Impianto video-citofonico:* presente.

Idrico:

impianto di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno con attacchi lavabo, piatto doccia, vaso, bidè; attacchi lavatrice; produzione acqua calda da impianto.

Impianto cdz:

predisposizione con attacchi unità esterna, sul balcone.

Rete fognaria:

allaccio alla rete pubblica.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; Ufficio Tecnico comunale; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; F.I.A.I.P. Pavia; altre fonti: operatori settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a mq.	Valore access.	Valore Totale
Appartamento a piano primo con annessa cantina direttamente collegata a piano terra e altra cantina, oltre cortiletto esclusivo.	m ² 90,00	a corpo	---	€ 108.000,00
Box singolo a piano terra	m ² 16,00	a corpo		€ 8.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 116.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per assenza garanzie per vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita

e per eventuale smaltimento di beni mobili:	€ 17.400,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	nessuna
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-edilizia e/o catastale:	€ 3.500,00

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 95.100,00**

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.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 21/11/2024

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Titolo provenienza.
3. Ispezioni ipotecarie.
4. Visure Catastali.
5. Estratto di mappa.
6. Elaborato planimetrico.
7. Planimetrie catastali.
8. Pratiche edilizie reperite.
9. Stralcio P.G.T. e Norme.
10. Fotografie.
11. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.