



## ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 322/2023 R.G.E.

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**  
(Avv. Federica e Alberto Oronzo)

- creditrice procedente -

CONTRO **XXX**

- debitore esecutato -

**Immobile sito in Chignolo Po (PV)  
Via Dei Sabbioni n°38 (cat. Via Casottina snc)**

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesco Rocca

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



**Arch. Federico Davide**  
Corso Genova, 28  
27029 Vigevano - PV  
Tel/fax. +39 0381 325785  
Mobile: +39 393 8336285  
Pec: federico.effestudio@pec.it

A circular stamp containing the text "ARCHITETTO", "FEDERICO DAVIDE", "ARCHITETTO", "N. 892", and "VIGEVANO".

PREMESSA .....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA: .....	4
4. STATO DI POSSESSO .....	4
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	6
7. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
8. PRATICHE EDILIZIE.....	7
9. DESCRIZIONE DEL BENE .....	7
10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:.....	9
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI .....	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	11
13. PREZZO BASE D'ASTA.....	12

**Allegati .....** 13

RGE 322/2023 RILIEVO FOTOGRAFICO.....	14
RGE 322/2023 VALORI OMI .....	16
RGE 322/2023 ESTRATTO PGT E NTA.....	17
RGE 322/2023 VISURA IPOTECARIA .....	19
RGE 322/2023 ATTO DI PROVENIENZA.....	20
RGE 322/2023 VISURE CATASTALI.....	32
RGE 322/2023 PLANIMETRIE CATASTALI.....	38
RGE 322/2023 ESTRATTO DI MAPPA .....	40
RGE 322/2023 ACCESSO AGLI ATTI.....	41



## PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesco Rocca per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 17/11/2023.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, ha effettuato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 04/03/2024.

Dopo aver effettuato le misurazioni necessarie, verificato lo stato di usura e consistenza dei beni, completate le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chignolo Po (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

### BENE SITO NEL COMUNE DI CHIGNOLO PO (PV) Lotto UNICO

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

##### 1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

(Quota di 1000/1000 proprietà XXX) sita nel Comune di CHIGNOLO PO (PV), in Via Dei Sabbioni n.38 (catastralmente via Casottina snc).

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale indipendente senza ascensore sviluppato su un totale di tre livelli fuori terra, internamente composto da ingresso su soggiorno/pranzo con cucina a vista, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e balcone.

La superficie linda complessiva dell'alloggio è pari a: **57,70** mq

La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a: **48,75** mq

La superficie calpestabile del balcone è pari a: **6,35** mq

Il tutto riportato in Catasto del comune di CHIGNOLO PO (PV) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
A	4	1268	13	1	A/3	2	4	59	150,81	VIA CASOTTINA snc

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 24/05/2011 Pratica n. PV0182021 in atti dal 24/05/2011 per modifica classamento.

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

- a nord: Affaccio su parti comuni.
- ad est: Corpo scala comune, altra u.i.
- a sud: Altra u.i..
- ad ovest: Affaccio su parti comuni.

## 1.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO AUTORIMESSA

(Quota di 1000/1000 proprietà XXX) sita nel Comune di CHIGNOLO PO (PV), in Via Dei Sabbioni n.3 (catastralmente via Casottina).

La proprietà è costituita da un'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato residenziale, con accesso carraio dalla Via Dei Sabbioni al civico n.38.

La superficie linda complessiva dell'autorimessa è pari a: **33,45** mq  
La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a: **29,40** mq

Il tutto riportato in Catasto del comune di CHIGNOLO PO (PV) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
A	4	1268	8	T	C/6	2	-	30	60,43	VIA CASOTTINA snc

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 24/05/2011 Pratica n. PV0182021 in atti dal 24/05/2011 per modifica classamento.

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

- a nord: Altra u.i.
- ad est: Parti comuni.
- a sud: Parti comuni, corpo scala comune, altra u.i.
- ad ovest: Accesso da parti comuni

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un appartamento di tipo economico sito al piano primo di un fabbricato condominiale senza ascensore con accesso pedonale e carraio dalla Via Dei Sabbioni attraverso il civico n.38, sviluppato su un totale di tre livelli fuori terra con il piano terra adibito a cantine ed autorimesse.

L'edificio risulta edificato su un lotto di forma rettangolare censito al NCT al fg. A4 part. 1268, confinante a Nord con la particella 1099, ad Est con la particella 1269, a Sud con la part.1102, ad Ovest con le particelle 1313,1319, 1316, 1317, 1318.

L'unità residenziale in questione, nello specifico, presenta una distribuzione interna degli ambienti così composta:

ingresso su soggiorno/pranzo con cucina a vista, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e balcone.

A completamento della proprietà è da considerarsi un box auto ubicato al piano terra del fabbricato residenziale.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in buone condizioni di manutenzione generale.

### 3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il lotto in cui risultano edificati i fabbricati in oggetto risulta inserito nel comune di Chignolo Po (PV), piccolo comune della provincia di Pavia, in un contesto periferico a carattere residenziale il cui tessuto urbano è costituito da edifici plurifamiliari di tipo condominiale che si alternano a unità unifamiliari o bifamiliari, in una zona di recente lottizzazione complessivamente poco servita di attività commerciali di prima necessità e da mezzi di trasporto pubblici urbani e di collegamento con i comuni limitrofi.

A tale proposito si segnala la presenza di uffici postali e dei servizi di prima necessità entro un raggio di 500 m.

Da un punto di vista statistico il Comune di Chignolo Po, con 3.957<sup>1</sup> abitanti circa su una superficie territoriale di 23,39 km<sup>2</sup>, è ottimamente collegato con i principali centri urbani in quanto posto alla distanza di 32,1 km circa da Piacenza, di 27,7 km da Pavia e di circa 40,5 km da Casteggio; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Castel San Giovanni (A21 Autostrada dei Vini) posto alla distanza di circa 9,6 Km e di Casalpusterlengo (A1 Autostrada del Sole) posto alla distanza di circa 8,6 Km.

### 4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 04 Marzo 2024, l'immobile oggetto di pignoramento risultava LIBERO da persone o cose e complessivamente in buone condizioni di manutenzione generale.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: nessuna*

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

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

<sup>1</sup> Dati ISTAT aggiornati al 01/01/2023

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

### 5.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Pavia il 11/11/2016 ai nn.18129/3391 mediante atto notarile pubblico a rogito del notaio dott. D'EPISCOPO ALESSANDRO con sede in Monticelli d'Ongina del 09/11/2016, rep.386/316, per EURO 240.000,00 a garanzia di EURO 120.000,00

- contro XXX
- a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

### 5.2.2 Trascrizioni:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Pavia in data 25/09/2023 ai n.ri 9621/6961, emesso dal Tribunale di PAVIA e notificato il 10/08/2023

- contro XXX
- a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

**Convenzione edilizia** trascritta presso la Conservatoria di Pavia il 12/07/2006 ai nn.17577/9913 mediante atto notarile pubblico a rogito del notaio dott. MAGNANI ANGELO con sede in Broni del 26/06/2006, rep.57578/25727,

gravante sull'immobile al catasto Terreni Fl.4 p.lla 1100.

## 5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edili e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Chignolo Po, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'immobile risulta inserito all'interno dei Tessuti della Città da Consolidare, e più precisamente all'interno degli Ambiti dei Piani Attuativi Residenziali in atto – Par2, il tutto regolamentato dall'artt. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

### 5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di CHIGNOLO PO successivamente a richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 29/01/2024 è stato possibile recuperare i seguenti titoli edili:

- D.I.A. prot.5033 del 15/12/2008 relativo alla realizzazione del fabbricato residenziale
- D.I.A. prot.5932 del 01/10/2010 relativo a lavori in variante rispetto alla DIA prot.5033
- Certificato di agibilità n.05/2011 del 29/04/2011

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi visionati, ed allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, non si segnalano difformità rispetto all'unità residenziale.

#### 5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali non si evidenziano difformità.

5.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di **CHIGNOLO PO** IDENTIFICA l'attuale proprietà:

### 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un edificio residenziale che risulta autogestito dai proprietari delle singole unità immobiliari di cui è composto: non risulta di conseguenza costituito un condominio, e non sono stati elaborati i millesimi di proprietà spettanti a ciascun proprietario.

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione* ..... € 0,00

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:*

..... € 0,00

*Spese condominiali da deliberare:* ..... € 0,00

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* ..... € 0,00

*Altre spese* ..... nessuna

*Cause in corso:* ..... nessuna nota

### 7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

#### ATTUALE PROPRIETÁ:

XXX per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

All'esecutato XXX le unità immobiliari oggetto di stima sono pervenute, per la quota parte pari

dott. D'EPISCOPO ALESSANDRO del 09/11/2016, rep. 385/315, trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 11/11/2016 ai nn.18098/11614;



Alla società EDIL SAI DEI FRATELLI ZITELLI SNC l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.4

n sede in  
SAN COLOMBANO AL LAMBRO, in virtu' di atto di compravendita a rogito del notaio dott.  
ROZZA VINCENZO del 10/12/2008, rep. 25498/11753, trascritto presso la Conservatoria di  
Pavia il 05/01/2009 ai nn.105/69;

Alla società BONEX COSTRUZIONI SRL quanto sopra e' pervenuto per acquisto dalla società  
n virtu' di atto di compravendita a rogito del notaio dott. BAGGINI PAOLA del 31/10/2006, trascritto presso la  
Conservatoria di Pavia il 13/11/2006 ai nn.26945/15407;

Alla società FRATELLI CAMPOLONGHI SRL gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.4 p.la  
444, p.la 166 e p.la 386 sono pervenuti per n o a  
i atto di compravendita a rogito del notaio dott.  
ROSARIO DI GIORGIO del 15/12/1983, rep. 138611/13762, trascritto presso la Conservatoria  
di Pavia in data 31/12/1983 ai nn.10826/8144;

## 8. PRATICHE EDILIZIE

### 8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di CHIGNOLO PO successivamente a richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 29/01/2024 è stato possibile recuperare i seguenti titoli edili:

- D.I.A. prot.5033 del 15/12/2008 relativo alla realizzazione del fabbricato residenziale
- D.I.A. prot.5932 del 01/10/2010 relativo a lavori in variante rispetto alla DIA prot.5033
- Certificato di agibilità n.05/2011 del 29/04/2011

## 9. DESCRIZIONE DEL BENE

### 9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

(Quota di 1000/1000 proprietà XXX) sita nel Comune di CHIGNOLO PO (PV), in Via Dei  
Sabbioni n.38 (catastralmente via Casottina snc).

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale  
indipendente senza ascensore sviluppato su un totale di tre livelli fuori terra, internamente  
composto da ingresso su soggiorno/pranzo con cucina a vista, disimpegno, servizio igienico,  
due camere da letto e balcone.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a: **mq 57,70**

La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a: **mq 48,75**

La superficie calpestabile del balcone è pari a: **mq 6,35**

Il tutto riportato in Catasto del comune di CHIGNOLO PO (PV) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
A	4	1268	13	1	A/3	2	4	59	150,81	VIA CASOTTINA snc

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 24/05/2011 Pratica n. PV0182021 in atti dal 24/05/2011 per modifica classamento.

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

- a nord: Affaccio su parti comuni.
- ad est: Corpo scala comune, altra u.i.
- a sud: Altra u.i..
- ad ovest: Affaccio su parti comuni.

#### 9.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO AUTORIMESSA

(Quota di 1000/1000 proprietà XXX) sita nel Comune di CHIGNOLO PO (PV), in Via Dei Sabbioni n.3 (catastralmente via Casottina).

La proprietà è costituita da un'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato residenziale, con accesso carraio dalla Via Dei Sabbioni al civico n.38.

La superficie linda complessiva dell'autorimessa è pari a: mq 33,45

La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a: mq 29,40

Il tutto riportato in Catasto del comune di CHIGNOLO PO (PV) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
A	4	1268	8	T	C/6	2	-	30	60,43	VIA CASOTTINA snc

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 24/05/2011 Pratica n. PV0182021 in atti dal 24/05/2011 per modifica classamento.

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

- a nord: Altra u.i..
- ad est: Parti comuni.
- a sud: Parti comuni, corpo scala comune, altra u.i..

- ad ovest: Accesso da parti comuni



## 10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

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

### 10.1 – Abitazione (sub.13)

Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
<b>Piano primo</b>			
Soggiorno-cucina	17,90	Ovest	Buone
Disimpegno	2,65	-	Buone
Camera da letto	8,45	Ovest	Buone
Camera da letto	14,75	Nord	Buone
Servizio igienico	5,00	Nord	Buone

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 270.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Abitazione e accessori					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	1	57,70	100	57,70
Balcone	1	1	6,35	30	1,91
<b>Totale mq</b>					<b>59,61</b>

### 10.2 Autorimessa (sub.8)

Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
Autorimessa	29,42	Est-Ovest	Buone

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 200.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Autorimessa					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Autorimessa	1	S1	33,45	100	33,45
<b>Totale mq</b>					<b>33,45</b>



## 11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI



### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:*

A falde in ordito ligneto - Buone condizioni.

*Fondazioni:*

in c.a. - non rilevabili.

*Scala:*

in calcestruzzo di cemento armato con alzata e pedata in serizzo - buone condizioni

*Ascensore:*

Non presente

*Solai:*

solai in latero-cemento - buone condizioni.

*Strutture verticali:*

Calcestruzzo di cemento armato - buone condizioni.

*Pareti esterne:*

in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - buone condizioni.

*Manto di copertura:*

tegole in cotto.



### Componenti Edilizie

*Accessi:*

Accesso pedonale e carraio dalla Via Dei Sabbioni al civico n.38

*Infissi esterni:*

in Alluminio con vetri singoli. Porta d'ingresso blindata - buone condizioni.

*Soglie e davanzali:*

in serizzo - buone condizioni.

*Porte interne:*

porte in tamburato a battente cieco - buone condizioni

*Pavimenti interni:*

in gres porcellanato - buone condizioni.

*Rivestimenti interni:*

in ceramica nella cucina e nel servizio igienico - buone condizioni.



*Balconi:*

balcone pavimentato in klinker e parapetto in muratura di mattoni - buone condizioni.

*Plafoni:*

intonacati e tinteggiati - buone condizioni.

*Tramezzature interne:*

in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura - buone condizioni.

*Box:*

Box singolo pavimentato con basculante in lamiera zincata ed apertura manuale - buone condizioni.



### Caratteristiche Impianti

*Campanello:*

Citofono di ingresso - funzionalità non verificabile.

*Elettrico:*

sottotraccia, prese e punti luce in numero più che adeguato - *tensione di rete:* 220 V - a norma, *impianto tv:* impianto interno sottotraccia - funzionalità non verificabile

*Idrico:*

sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello cucina; *bagno:* lavabo,





Telefonico:

Termico:

Climatizzazione:

Rete fognaria:

Impianto di allarme

vasca da bagno, wc., bidet e attacco lavatrice, - funzionalità non verificabile.

non presente

autonomo con corpi radianti in alluminio – funzionalità non verificabile

presente predisposizione per n.1 split.

fossa biologica collegata alla rete fognaria comunale.

Presente impianto perimetrale con centralina elettronica – funzionalità non verificabile

La disposizione dei locali, l'arieggiamiento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi buoni. Lo stato di conservazione generale è da definirsi buono.



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 12.1 Criteri di stima

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

### 12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio tecnico del Comune di CHIGNOLO PO (PV).

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

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

### 12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Abitazione	57,70	1.800,00 €	103.860,00 €
Balcone	1,91	1.800,00 €	3.429,00 €
Autorimessa	33,45	900,00 €	30.105,00 €
<b>Totale valore commerciale</b>			<b>€ 137.394,00</b>
<b>Totale valore commerciale della quota di 1000/1000</b>			<b>€ 137.394,00</b>
<b>Totale valore commerciale della quota di 1000/1000 arrotondato</b>			<b>€ 137.400,00</b>



## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese:	€ <b>20.610,00</b>
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ <b>0,00</b>
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ <b>0,00</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ <b>0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ <b>0,00</b>

## 13. PREZZO BASE D'ASTA

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

Valore di mercato del lotto: .....	€ <b>137.400,00</b>
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima: .....	€ <b>20.610,00</b>
Total: .....	€ <b>116.790,00</b>
<b>TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:</b> .....	<b>€ 116.800,00</b>

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, lì 11/03/2024

il C.T.U.

*Arch. Davide Federico*  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGIsti E OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO  
FEDERICO DAVIDE  
ARCHITETTO  
N. 892  
Sezione A  
Pavia  
2024

Allegati



- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Copia atto di compravendita
- Visura N.C.E.U.

- Copia schede catastali

- Copia EDM

- Accesso agli atti
- Estratto situazione condominiale



Vigevano, lì 11/03/2024



il C.T.U.



Arch. Davide Federico



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

