

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 342/24 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV S.r.l.

con avv. Orizio Marco

CONTRO

OMISSIS

e

OMISSIS

con avv. Rodolfo Intelisano

debitori eseguiti

Immobile in Comune di Vigevano – via Toscana 9

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177
e. mail : carnevale@carnevalegiancarlo.191.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione immobiliare n. 342/24

Esecutati: OMISSIS

e
OMISSIS

Immobile in Vigevano – Via Toscana 9

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO + CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO:

Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** e quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nata a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** – coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Le unità immobiliari sono site nel comune di Vigevano (PV) Via Toscana 9. La palazzina è composta da più unità immobiliari, quella in oggetto è posta al piano secondo, terzo fuori terra, oltre al piano seminterrato ove è posto il locale cantina. **La superficie complessiva lorda abitazione P2 mq. 76 - balcone e veranda mq. 10.7 - cantina PS1 mq. 13.47.** I mill.mi di proprietà sono : 55.53/1000, mentre riferite alla scala C sono 55.53 su 333.34 A dette unità competono a norma degli art. 1117 e 1118 c.c. la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fanno parte.

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

Con atto di compravendita a firma notaio Antonio Trotta del ***** al n. ***** di rep. - debitamente registrata a ***** il ***** al n. ***** Sr. ** e trascritto a ***** il ***** al n. *****; la signora ***** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** , proprietaria per intero in regime di comunione dei beni, ma il bene in oggetto è un bene personale , vendeva ai sigg.: **OMISSIS** nato a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà e **OMISSIS** nata a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni. L'unità oggetto della presente esecuzione è sita nel Comune di Vigevano e censita al foglio 38 mappale 786 sub. 5;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** al n. *** a favore **Unicredit S.p.A.** con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto in Roma, via A. Specchi n. 16 - c.f.: 00348170101 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (*****) il ***** c.f.: **OMISSIS** nata a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, per il complessivo importo di €. 130.776,00 a garanzia di un capitale di €. 87.168,00 al tasso del 4.75% della durata di anni 28, scaturente da contratto di mutuo ipotecario a rogito notaio Antonio Trotta in data ***** ai nn. ***** debitamente registrato a ***** il ***** al n. ***** serie **, che colpisce il bene in Comune di Vigevano oggetto della presente procedura e censita al foglio 38 mappale 786 sub. 5.

3 a. TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dall'U.N.E.P presso la Corte d'Appello di ***** il ***** al n. ***** - a favore di **Olympia SPV S.r.l.** con sede a Conegliano (TV) c.f.: 05256490268 - a carico di **OMISSIS** nato a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà e **OMISSIS** nata a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, che colpisce il bene in Comune di Vigevano oggetto della presente procedura e censita al foglio 38 mappale 786 sub. 5.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 04.02.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risulta **LIBERO**, in quanto occupato dall'esecutata e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
----------	------------	-------------	-----------	---------------

Appart. PR + accessori	82.57	€. 800,00	compresi	€. 66.056,00
---------------------------	-------	-----------	----------	--------------

Valore complessivo del lotto: €. 66.056,00 (Euro sessantaseimilazeroquantasei/00)

Valore della quota di 1000/1000: €. 66.056,00 (Euro sessantaseimilazeroquantasei/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 9.908,40**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **€. 600,00**

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 55.547,60**

6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso.

Beni in Vigevano (PV)

LOTTO UNICO

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 342/24 in carico al G.E.

Dott. Antonio Codega:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
OLYMPIA SPV S.r.l.	con avv. Orazio Marco

Debitori

OMISSIS e OMISSIS	con avv. Rodolfo Intelisano
----------------------------------	------------------------------------

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

Premesso

- che in data 03.10.2024 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 03.10.204 il C.T.U. prestava giuramento per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale, 30 gg. prima dell'udienza;
- che ha avvisato i debitori mediante IVG;
- **che in data 04.02.2025 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza dell'IVG e dell'esecutata, l'esecutato si è trasferito. Ad oggi l'esecutata ha la residenza a Cernusco sul Naviglio, via Verdi 10;**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO + CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO:

Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (*****) il *****
c.f.: ***** e quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nata a *****
(*****) il ***** c.f.: ***** – coniugi in regime di
comunione legale dei beni. Le unità immobiliari sono site nel comune di
Vigevano (PV) Via Toscana 9. La palazzina è composta da più unità
immobiliari, quella in oggetto è posta al piano secondo, terzo fuori terra,
oltre al piano seminterrato ove è posto il locale cantina. **La superficie
complessiva lorda abitazione P2 mq. 76 - balcone e veranda mq. 10.7 -
cantina PS1 mq. 13.47.** I mill.mi di proprietà sono : 55.53/1000, mentre
riferite alla scala C sono 55.53 su 333.34 A dette unità competono a
norma degli art. 1117 e 1118 c.c. la proporzionale quota di comproprietà
sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fanno parte.
L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura è facente
parte di un insieme di palazzine di tipo economico/popolare con più
unità immobiliari, quella in oggetto è denominata “ **CONDOMINIO
TOSCANA Palazzina C** “ L'ingresso pedonale e carraio alla Palazzina
avvengono da via Toscana 9. La palazzina è anche raggiungibile da via
San Giovanni. Transitando su di un'area comune, non pavimentata, si
raggiunge un vano comune ove è presente una scala a doppia rampa,
con pedate e alzate in marmo e parapetto in ferro con corrimano in
legno. La stessa permette di raggiungere gli appartamenti e le cantine.
L'unità non dispone di ascensore. L'appartamento è composto da
ingresso, soggiorno, cucina, due camere e servizio. L'unità è dotata
anche di un balcone ed una veranda, nella stessa è stata ricavata una
piccola lavanderia. Sia il balcone che la veranda hanno affaccio sulle
parti comuni. Mentre la cantina posta al piano seminterrato è
raggiungibili mediante la scala posta nel vano comune. La costruzione
della palazzina è antecedente al 1967.

**Attualmente lo stabile è amministrato dallo STUDIO Mito della dott.ssa
Torrelli Raffaella con sede in Vigevano, via Aguzzafame 1.**

Allo stato attuale l'unità in oggetto non è divisibile.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Vigevano, Foglio 38.

- **map. 786 sub. 5, Via Toscana 9, piano S1-2 - cat. A/3, classe 1 - vani 5**
- **superficie catastale totale mq. 80 - RC. €. 206,58 – variazione del
09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**

Coerenze appartamento: **NORD** vano scala comune e propr. terzi; **EST** salto su cortile comune; **SUD** salto su cortile comune; **OVEST** salto su cortile comune;

Coerenze cantina: **NORD** corridoio comune e propr. terzi; **EST** terrapieno e propr. terzi; **SUD** propr. terzi; **OVEST** corridoio comune;

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI

Il bene in oggetto era distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

Abitazione

- foglio 38 mappale 786 sub. 5 (via Toscana 9) – piano S1-2 – Cat. A/3, classe 1, vani 5 – totale superf. Catastale mq. 80 R.C. €. 206,58 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- foglio 38 mappale 786 sub. 5 (via Toscana 9) – piano S1-2 – Cat. A/3, classe 1, vani 5 - R.C. €. 206,58 – variazione per modifica identificativo del 07.02.2007 Pratica n. PV0035425 in atti dal 07.02.2007 – variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 9432.6/2007) ;
- foglio 38 mappale 288 sub. 5 (via Toscana 9) – piano S1-2 – Cat. A/3, classe 1, vani 5 – R.C. €. 206,58 £. 400.000 – variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- foglio 38 mappale 288 sub. 5 (via Toscana 9) – piano S1-2 – Cat. A/3, classe 1, vani 5 – R.C. €. 0,52 £. 1.000 – impianto meccanografico del 30.06.1987;

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata dell'unità oggetto della presente procedura, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità edilizie:

L'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, è inserito in un complesso di tipo economico/popolare. L'unità è posta in Via Toscana 9 con accesso pedonale e carraio dalla medesima via. I locali internamente presentano uno scarso livello di finitura,

manutenzione e conservazione, pessimo l'esterno di tutto il palazzo. L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, come pure quello elettrico ed idrico. Sono presenti in ogni locale termosifoni in ghisa ed un condizionatore posto nel corridoio zona notte. Comune la luce delle parti comuni e l'acqua per gli esterni. Le pavimentazioni interne dell'unità abitativa sono in monocottura e legno, rivestimenti in ceramica in bagno e cucina. Solai in latero cemento, tutte le murature sono intonacate a civile. Serramenti in legno con vetro camera e protetti da avvolgibili in pvc. Le porte interne sono con specchiature, mentre quella d'ingresso è blindata. La caldaia atta al funzionamento degli impianti è posta nella veranda. E' presente il citofono. Non si sono riscontrati abusi edilizi tali da dover procedere con pratiche in sanatoria. La cantina, posta al piano seminterrato ha finiture a rustico, con una pavimentazione in piastrelle di monocottura, è presente l'impianto di illuminazione. La porta di accesso è in legno, sono presenti sia in cantina che nel corridoio comune diverse tracce di umidità.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona periferica del Comune di Vigevano, l'area su cui insiste il complesso condominiale è classificato come " Tessuto a impianto unitario - ART. 34 NA del PdR "; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe; il traffico non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è sufficiente sulla via. I principali servizi, quali stazione ferroviaria, linea autobus e strade provinciali sono facilmente raggiungibili. Nel Comune sono presenti le scuole dalla materna alle superiori e centri commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Vigevano è ben collegata con i principali centri della Lomellina, del Milanese e Novarese, con servizi pubblici di autobus e ferroviari; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (Milano – Genova) Km. 21 – Novara (Milano/Torino Km. 22 e Milano con un grande raccordo autostradale a Km. 30, a Vigevano è presente la stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 04.02.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risulta **LIBERO**, in quanto occupato dall'esecutata e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la Conservatoria di ***** in data 05.02.25 con i Repertori aggiornati al 05.02.25.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** al n. *** a favore **Unicredit S.p.A.** con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto in Roma, via A. Specchi n. 16 - c.f.: 00348170101 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà e **OMISSIS** nata a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, per il complessivo importo di €. 130.776,00 a garanzia di un capitale di €. 87.168,00 al tasso del 4.75% della durata di anni 28, scaturente da contratto di mutuo ipotecario a rogito notaio Antonio Trotta in data 25.02.2013 ai nn. 133937/49722 debitamente registrato a Pavia il 19.03.2013 al n. 1113 serie 1T, che colpisce il bene in Comune di Vigevano oggetto della presente procedura e censita al foglio 38 mappale 786 sub. 5.

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto esecutivo o cautelare trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dall'U.N.E.P presso la Corte d'Appello di ***** il ***** al n. ***** - a favore di **Olympia SPV S.r.l.** con sede a Conegliano (TV) c.f.: 05256490268 - a carico di **OMISSIS** nato a ***** (*****) il ***** c.f.: **OMISSIS** nata a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, che colpisce il bene in Comune di

Vigevano oggetto della presente procedura e censita al foglio 38
mappale 786 sub. 5.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

L'epoca di costruzione del complesso risale anteriormente al 01.09.1967, e dopo accesso avvenuto in data 27.02.2025 presso l'Ufficio Tecnico si è reperita una autorizzazione risalente all'anno 1991 n. 163/91 di P.T. per sostituzione di veranda. Dopo tale data non sono emerse ulteriori concessioni.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

La scheda catastale **NON IDENTIFICA** l'attuale consistenza dell'unità abitativa, in quanto sono state eliminate due spallette delle porte. Costo per aggiornamento catastale **€. 600,00**.

4.3.3. Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà.

5. ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.*

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: *non comunicata*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sentito preventivamente l'amministratore dello **Studio Mito 01**, risulta a carico degli esecutati un debito di **€. 6.003,53** riguardanti la chiusura della gestione 2023/24.

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: nessuna

Servitù attive e passive con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e dell'intero complesso che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile. Come riportato in atto.

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del D.G.R. 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

- Con atto di compravendita a firma notaio Antonio Trotta del ***** al n. ***** di rep. - debitamente registrata a ***** il ***** al n. **** Sr. ** e trascritto a ***** il ***** al n. *****; la signora ***** nato a ***** (**) il ***** c.f.: *****, proprietaria per intero in regime di comunione dei beni, ma il bene in oggetto è un bene personale, vendeva ai sigg.: **OMISSIS** nato a ***** (*****) il ***** c.f. ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni. L'unità oggetto della presente esecuzione è sita nel Comune di Vigevano e censita al foglio 38 mappale 786 sub. 5;
- Alla signora ***** il bene in oggetto era pervenuto con atto di compravendita a firma notaio Ileana Maestroni del ***** nn. ***** di rep. - a ***** ai nn. ***** e successiva riunione del diritto di abitazione alla nuda proprietà in morte di ***** in data *****;
- Ante ventennio il bene era della signora ***** nata in ***** il ***** per i diritti di piena proprietà, pervenuto con atto notarile pubblico a firma del notaio Polani del ***** n. ***** di rep. e trascritto a ***** il ***** al n. **** di formalità;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile: come riportato anche in atto la costruzione risale a prima del 01.09.67.

Con i documenti in possesso dello scrivente non è stato possibile recuperare quella originaria ante 67.

- Autorizzazione Edilizia edilizia n. 163/91P.T. del 18.02.1991 per sostituzione veranda in alluminio anodizzato con vetri senza nessuna modifica di dimensione. La stessa era stata autorizzata nel 1966. Pratica intestata a *****

- Dopo tale data non sono emerse ulteriori pratiche a nome dell'esecutato e predente proprietario.

DESCRIZIONE BENI

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO + CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO:

Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** e quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nata a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** – coniugi in regime di comunione legale dei beni.

La superficie complessiva lorda abitazione P2 mq. 76 - balcone e veranda mq. 10.7 - cantina PS1 mq. 13.67.

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali “ **VEDI PUNTO 1** “.

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Ingresso/corridoio	5.60	interna	Scarse
Soggiorno	16.50	Ovest	Scarse
Cucina	7.22	Est	Scarse
Camera	13.59	Ovest	Scarse
Camera	11.00	Est	Scarse
Disimpegni	4.74	Sud	Scarse
Bagno	4.52	est	Scarse
Balcone/terrazzo/ lavanderia	8.60	Ovest e Est	Scarse
Cantina	8.21	Est	Scarse

- Altezza interna abitazione: cm. **285**
- Altezza interna cantina: cm. **235**

Superficie lorda appartamento mq. 76.00
 Superficie lorda balcone/veranda mq. 10.70
 Superficie lorda cantina mq. 13.47
 Superficie calpestabile alloggio: mq. 63.17
 Superficie commerciale complessiva **mq. 82.57**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- balcone/veranda al 30%
- cantina al 25%
- CALCOLO SUPERFICIE ACCESSORIA:
- $Mq. 10.70 \times 30\% = \text{mq. } 3.21 + mq. 13.47 \times 25\% = \text{mq. } 3.36$
- Calcolo superficie commerciale = $76.00 + 3.21 + 3.36 = \text{mq. } 82.57$

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): garage

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 04.02.2025

❖ **Caratteristiche del fabbricato**

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2.

❖ **Componenti edilizie alloggio**

Componenti edilizie vedi punti 1 e 2:

❖ **Caratteristiche impianti**

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2:

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi scarsi, pessimo lo stato di manutenzione interno ed esterno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati diversamente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore**

commerciale al mq., dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

Ufficio tecnico di Vigevano

Osservatori del mercato immobiliare

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

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. PR + accessori	82.57	€. 800,00	compresi	€. 66.056,00

Valore complessivo del lotto: €. 66.056,00 (Euro sessantaseimilazeroquantasei/00)

Valore della quota di 1000/1000: €. 66.056,00 (Euro sessantaseimilazeroquantasei/00)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 9.908,40**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0,00

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **€. 600,00**

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 55.547,60

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

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.

Gambolò

Il C.T.U.

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo