



TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. **355/2025** R.G.E.



BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

(Avv.ti Ghia Enrica Maria e Ghia Lucio)

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione **Dott. Francesco ROCCA**



RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*



CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: l'esecutato dichiara di essere celibe.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 25/05/2006 ai n.ri 13287/2695
 - Trascrizione (pignoramento) del 27/10/2025 ai n.ri 21259/14547.
- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo in data 14/01/2026 l'immobile era occupato da terzi con contratto opponibile alla procedura.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 32.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 4.800,00
- 10% decurtazione per stato di occupazione	€ 3.200,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 6.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 18.000,00
- Criticità varie:
 - necessita di regolarizzazione urbanistico-catastale
 - assenza impianto di riscaldamento
 - soffitta non ispezionabile e non agibile per condizioni igienico-sanitarie non idonee, con presenza segnalata di roditori.



Beni in MONTICELLI PAVESE (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE SU DUE LIVELLI COLLEGATI DA SCALA INTERNA CON

SOFFITTA ACCESSIBILE (QUOTA DI 1/1 prop. **DELL'ESECUTATO**), in

MONTICELLI PAVESE (PV), Località Cascina Bosco, con accesso dalla Strada Vicinale

Cascina Bosco n. 35.

I beni sono costituiti da un'abitazione composta da soggiorno con angolo cottura e bagno al piano terra, scala interna di collegamento con la camera al piano primo da cui si diparte scala di collegamento con la soffitta.

Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 74 (esclusa soffitta).

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **MONTICELLI PAVESE (PV)**

come segue:

- Sez. Urbana A Foglio 10 mapp. 462, P.T.-1-2, Cascina Bosco n. 35, cat. A/4 cl. 2, vani 4,

Superficie Catastale Totale mq. 85, RC € 123,95.

Intestazione catastale dei beni:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

- nato in il, C.F. –
proprietà per 1/1.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.



Coerenze da nord in senso orario (rif. mappa Wegis):

Strada Vicinale Cascina Bosco; mapp.474; mapp. 469 per due lati.

Storia Catastale:

➤ **Sez. Urbana A Foglio 10 mapp. 462**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 02/07/2024 Pratica n. PV0103408 in atti dal 02/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 103408.1/2024).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 02/07/2024 Pratica n. PV0103406 in atti dal 02/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 103406.1/2024).

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 28/01/2015 Pratica n. PV0019955 in atti dal 28/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14948.1/2015).

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 28/09/2006 Pratica n. PV0166690 in atti dal 28/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58924.1/2006).

Dati derivanti da: Costituzione del 14/04/2006 Pratica n. PV0064709 in atti dal 14/04/2006 COSTITUZIONE (n. 808.1/2006) e in precedenza ente urbano censito al foglio 10 mapp. 462 tale per VARIAZIONE del 05.04.2006 pratica n. PV0057716 in atti dal 05.04.2006 (n. 57716.1/2006) che aveva soppresso la particella 87 tale dall'impianto meccanografico del 22.05.1975.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data **14/01/2026**, l'appartamento in oggetto risultava occupato da terzi con regolare contratto di locazione [All. 10], durata dal **16/01/2023** al **15/01/2027**, tacitamente rinnovabile per altri quattro anni.

Contratto registrato a Stradella il **07/02/2023** al n. 261 – serie 3T, anteriormente al pignoramento trascritto in data **27/10/2025**.

Occupato con contratto opponibile alla procedura.



Conformemente ai criteri adottati dal Tribunale di Pavia nelle valutazioni si tiene in debito conto dello stato di occupazione, operando una decurtazione per lo stato di possesso del 10%.



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data **2 dicembre 2025** con i Repertori aggiornati al **01/12/2025**.



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. *Convenzioni urbanistiche: nessuna.*

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 il 25/05/2006 ai n.ri 13287/2695, per complessivi Euro 110.000,00 (capitale Euro 55.000,00 – durata 20 anni) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 00651990582, domicilio ipotecario eletto presso la propria dipendenza in Lodi, via XX Settembre n.20, in forza di **atto di mutuo** del 19.05.2006 n. 52550/23060 di rep. notaio Francesco Lacchi, a carico di nato in, C.F., titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, ... nata in, C.F., titolare della quota di 1/2 di piena proprietà. Debitore non datore nato in, C.F.



Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.



3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto in data 27/10/2025 ai n.ri 21259/14547, a seguito di





verbale di pignoramento immobiliare del 26/09/2025 n. 6973 di rep. Tribunale di Pavia a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma, C.F. 09339391006, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Lucio Ghia e Enrica Maria Ghia, contro nato in, C.F.

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni oggetto di E.I.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: normali spese di manutenzione per questa tipologia di immobile, rapportata alla vetustà dello stesso e alla carenza di interventi manutentivi.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----.

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

Altre spese:

In sede di sopralluogo si è rilevata la formazione, al posto del vano destinato a cucina al piano terra, di un bagno sprovvisto del necessario antibagno ai sensi delle vigenti norme igienico-sanitarie.

Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

Servitù: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

L'unità immobiliare in oggetto risulta comunque già dotata di Attestato di Prestazione Energetica [APE prot. **1809900001022** valido sino al 02/11/2032 - copia in allegati] che lo



colloca in **classe G** (EP gl, nren 337.03 kWh/m²anno).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Vigevano, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **1° dicembre 2025** l'abitazione risulta di piena ed esclusiva proprietà del sig.

..... nato a, C.F.

....., in forza di **atto di compravendita** del 19 maggio 2006 n.

52.551/23.061 di rep. notaio Francesco Lacchi di san Giuliano Milanese, trascritto a Pavia il

25/05/2006 ai n.ri 13288/7390, contro i sig.ri: nato a il

....., C.F. e nata a,

C.F., coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Valore dichiarato Euro 25.000,00.

NOTE:

• ai fini della L. n. 151/75, il sig. dichiara di essere celibe.

PERVENUTI:

Ai sig.ri e i beni sono pervenuti in forza di scrittura privata

autenticata nelle firme dal notaio Angelo Magnani di Broni in data 14.04.2000 n.

34138/14605 di rep., registrata a Stradella il 28.04.2000 al n. 463 Serie 1V e trascritta a

Pavia il 20.04.2000 ai n.ri 5103/3560.

7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T. vigente** del Comune di Monticelli Pavese [stralcio in allegati] il

fabbricato risulta inserito negli "Ambiti di tessuto urbano consolidato – Nuclei di antica

formazione (NAF)" regolamentati dall'articolo 46 delle N.A. del Piano delle Regole.



L'art. 46 precisa che:

“Sono definiti NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE quelle parti di territorio che assumono rilevanza per il permanere in essi di riferimenti di valore storico, tipologico, strutturale ed etico atti ad identificarli come nuclei originari del comune. La delimitazione comprende gli insediamenti rilevati nella prima levata IGM del 1868. Tali ambiti, corrispondenti alla parte più antica del capoluogo e di alcuni nuclei sparsi, costituiscono nel complesso agglomerati urbani di particolare pregio non sempre per emergenti caratteri architettonici degli edifici, quanto per le caratteristiche di continuità del tessuto edilizio e la costanza tipologica delle scelte distributive, formali e strutturali degli elementi che lo compongono. Le aree e immobili in oggetto sono attualmente destinati alla residenza e alle attività ad essa compatibili, in particolare quelle connesse con lo svolgimento delle pratiche agricole. Obiettivo delle norme che li riguardano è quello di salvaguardare e valorizzare la qualità ambientale e di consentire, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, il recupero, il risanamento delle unità edilizie già esistenti senza che ciò comporti in genere un aumento della potenzialità insediativa residenziale. All'interno degli ambiti sono ammesse la residenza e le attività ad essa compatibili ...”

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato è di remota costruzione e non sono stati reperiti progetti per la costruzione originaria. Consultato l'U.T. del Comune di Monticelli Pavese sono emerse le seguenti pratiche edilizie [All. 11 e All. 12]:

- Nulla-osta per opere edilizie rilasciato in data 10/04/1980 per lavori di ristrutturazione consistenti *“nella formazione dei servizi igienici con relativi scarichi (fossa biologica indi pozzo perdente), l'alzata di parte del tetto onde poter usufruire del solaio da adibire a deposito granaglie (attualmente l'altezza media e di mt. 1,50 si dovrebbe poter arrivare all'altezza di mt. 2,70 di media)”*. La pratica,



sprovvista di elaborati grafici, è costituita da soli due fogli e, come desumibile in sede di sopralluogo, relativamente alla sopraelevazione, non è stata eseguita.

- D.I.A. n. 4/08 presentata in data 07/04/2008 – P.G. n. 952, per opere di manutenzione straordinaria consistenti in formazione di apertura nel locale soggiorno al piano terra. Comunicazione di fine lavori certificazione di collaudo finale prot. n. 2440 in data 02/10/2009.



7.3. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale:



Nel sopralluogo in data **14 gennaio 2026** si sono accertate, rispetto ai progetti e alle schede catastali depositate, modifiche, anche strutturali, relative alla distribuzione interna consistenti nella formazione di bagno al posto del locale cucina, modifica scala interna e formazione di angolo cottura nel sottoscala, direttamente collegato con il locale principale, mediante demolizione parziale di muratura portante.



Tali interventi andranno regolarizzati con puntuale verifica dello stato dei luoghi, pratica a sanatoria e successivo riaccatastamento, con un costo minimo presunto, detratto dai conteggi finali e comprensivo di verifiche e certificato di idoneità statica, sanzioni e oneri di legge, di **Euro 6.000,00**.



8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Il fabbricato residenziale oggetto di stima è ubicato nel Comune di Monticelli Pavese, località Cascina Bosco, tipico agglomerato di origine rurale sviluppatosi storicamente in funzione delle attività agricole del territorio. Il contesto edilizio è caratterizzato prevalentemente da edifici rurali e residenziali di vecchia costruzione, generalmente articolati su due piani fuori terra, con limitata dotazione di servizi.



La zona presenta un basso grado di urbanizzazione ed è servita da viabilità locale di tipo secondario; l'intorno è principalmente destinato a uso agricolo, con campi coltivati e spazi





aperti che definiscono un contesto tranquillo e poco antropizzato.

Il centro cittadino, identificabile con il capoluogo comunale di Monticelli Pavese, dista circa 2 km ed è raggiungibile tramite la viabilità locale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Il Comune di Monticelli Pavese è situato in Regione Lombardia, Provincia di Pavia, nella bassa pianura pavese, a un'altitudine di circa 53 m s.l.m. Il territorio comunale, esteso per circa 20 km², presenta una prevalente destinazione agricola e rurale, con insediamenti residenziali sparsi e bassa densità abitativa.

Il territorio è articolato in diverse frazioni e località minori, tra cui si segnalano Bosco Soncina e Cantarana, oltre a numerosi nuclei rurali e cascinali diffusi. Monticelli Pavese confina con i Comuni di Badia Pavese, Chignolo Po, Pieve Porto Morone, Orio Litta (LO) e con i Comuni di Sarmato, Rottofreno e Calendasco (PC), risultando collocato in posizione di confine tra Lombardia ed Emilia-Romagna.

I collegamenti avvengono prevalentemente tramite la rete stradale provinciale, che garantisce buoni collegamenti con i centri urbani limitrofi e con le principali infrastrutture viarie sovracomunali. In particolare, risultano agevolmente raggiungibili l'Autostrada A21 (casello di Castel San Giovanni) e l'Autostrada A1 (casello di Casalpusterlengo).

Il Comune dista circa 20-22 km da Piacenza, 33-34 km da Pavia, capoluogo di provincia, 22-25 km da Lodi e circa 50-55 km da Milano, risultando quindi ben inserito nel sistema territoriale e infrastrutturale sovracomunale, pur mantenendo caratteristiche tipicamente rurali.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, porzione di fabbricato in linea, articolata su due livelli oltre soffitta accessibile, sita in Monticelli Pavese, località Cascina Bosco.

Il piano terra è composto da soggiorno con angolo cottura e bagno; il piano primo, collegato



al piano terra tramite scala interna, ospita una camera.

L'alloggio presenta un modesto livello di finiture, carenze impiantistiche e scarse prestazioni energetiche; risulta privo di impianto di riscaldamento e il bagno al piano terra è sprovvisto del necessario antibagno. Tali circostanze sono state adeguatamente considerate e ponderate nella determinazione finale del valore.

Dalla camera del piano primo si accede alla soffitta mediante ulteriore scala interna. In sede di sopralluogo non è stato possibile procedere alla verifica diretta del sottotetto, in quanto l'accesso è risultato inibito dall'affittuario, anche mediante ostruzione con arredi, per asserite problematiche igienico-sanitarie, con presenza segnalata di roditori.

Conseguentemente, ogni valutazione relativa alla soffitta è stata effettuata esclusivamente sulla base della documentazione disponibile e delle risultanze catastali, non essendo stato possibile effettuare riscontri diretti. Da tali elementi il vano sottotetto risulta di scarsa fruibilità, con altezze interne variabili da un minimo di cm 15 a un massimo di cm 210, desunte dalla scheda catastale; tali caratteristiche ne determinano la non idoneità ad uso abitativo e una limitata utilizzabilità a soli fini accessori, configurandosi pertanto come vano di modestissimo valore sotto il profilo economico-estimativo, circostanza adeguatamente considerata in sede di stima.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	soggiorno con angolo cottura	19,00	nord	scarso
P.T.	bagno	4,00	nord	scarso
P.T./1/2	scala interna di collegamento	4,50	interno	scarso
P.1	camera	21,40	nord	scarso

✓ Altezza locali: cm. 295/275

✓ Superficie netta calpestabile (escluso sottotetto), circa: **mq. 48,90**



- ✓ Superficie lorda appartamento (escluso sottotetto), circa: **mq. 74,00**
- ✓ Superficie lorda soffitta, circa: **mq. 32,00**
- ✓ **Superficie Commerciale Complessiva:** **mq. 80,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare 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 dei beni oggetto di stima.

Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare la soffitta, con scarsa fruibilità, al 20%.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): *nessuno*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 14.01.2026

➤ Caratteristiche del Fabbricato

Copertura: falda unica inclinata con manto non verificabile; lattoneria in lamiera e gronde in cemento – necessita di manutenzione.

Fondazioni: non verificabili

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro, compatibilmente con la vetustà del fabbricato.

Strutture verticali: murature portante in mattoni pieni – integre, compatibilmente con la vetustà del fabbricato.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate – facciata laterale fatiscente.

Rete fognaria: non verificabile.



➤ Componenti Edilizie

Portoncino d'ingresso: portoncino in alluminio con vetri stampati, protetto da anta scura in legno.

Infissi esterni: serramenti in legno con doppi vetri, protetti da tapparelle in pvc/ante scure – scarsi.

Soglie e davanzali: in pietra naturale.

Porte interne: a battente in legno tamburato – scarse.

Scala interna: rampa unica in c.a. grezza.

Pavimenti interni: ceramica formati vari – scarsi.

Rivestimenti interni: bagno con ceramica cm. 20x25 h. cm. 200 – scarsi.

Plafoni: intonacati e tinteggiati – porzioni ammalorate camera al P.1.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8/muri portanti e di spina in mattoni pieni, intonacati e tinteggiati – porzioni ammalorate.

➤ Caratteristiche Impianti

Citofonico: -----

Elettrico: impianto interno prevalentemente sottotraccia con prese e punti luce in numero sufficiente - *tensione di rete:* 220 V - conformità non verificabile.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello nell'angolo cucina; *bagno* con lavabo, sanitari, doccia e attacco lavatrice - funzionamento non verificabile.

Telefonico: -----

Termico: **ASSENTE** (attualmente riscaldamento mediante stufa a pellet di proprietà dell'affittuario) – *piano cottura:* bombola a gas - *acqua*



calda: boiler elettrico – funzionamento e certificazioni non verificabili.

➤ **Accessori**

Sottotetto:

In sede di sopralluogo non è stato possibile procedere alla verifica diretta della soffitta, in quanto l'accesso al vano scala con partenza dalla camera del piano primo è risultato inibito dagli affittuari. Tale circostanza è stata motivata dagli occupanti con il riferimento a dichiarate condizioni igienico-sanitarie non idonee, con segnalata presenza di roditori. Conseguentemente, ogni valutazione relativa al sottotetto è stata effettuata esclusivamente sulla base della documentazione disponibile e delle risultanze catastali. Da tali elementi il vano soffitta risulta privo dei requisiti di abitabilità e presenta una limitata fruibilità anche a fini accessori, in particolare in relazione alle ridotte altezze interne, variabili da un minimo di cm 15 a un massimo di cm 210.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in



possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Nelle valutazioni, ribadito quanto già segnalato in ordine all'effettivo stato dei luoghi e alle problematiche riscontrate, si è tenuto in debito conto che le stesse risultano attualizzate in una congiuntura economica sfavorevole, caratterizzata da una contrazione del mercato immobiliare non prevedibilmente risolvibile nel breve periodo. Si precisa inoltre che l'immobile, sotto il profilo urbanistico e ambientale, è ubicato in un'area con caratteristiche tipiche dei nuclei rurali della pianura pavese, con domanda immobiliare limitata e valori di mercato contenuti, fortemente condizionati dallo stato di conservazione degli immobili e dal livello di adeguamento funzionale degli stessi.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Monticelli Pavese -PV-.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio (OMI 1_2025).

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

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	STIMA
Abitazione su due livelli con vano di sgombero nel sottotetto (Sez. A fg. 10 mapp. 462)	mq. 80,00	a corpo	compresi	EURO 32.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 32.000,00** (Euro trentaduemila/00)

Valore quota di **1/1:** **€ 32.000,00** (Euro trentaduemila/00)



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta:

€ 4.800,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **comprese**

Decurtazione per lo stato di possesso:

- - 10% sul valore stimato

€ 3.200,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

comprese

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 e/o catastale:

€ 6.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova alla data del sopralluogo:

€ 18.000,00

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.

Vigevano, 29 gennaio 2026

il C.T.U. Dott. Arch. Roberto Barrese





ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. Documentazione Fotografica
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 01.12.2025)
4. Atto di Provenienza
5. Estratto di Mappa
6. Visura catastale storica
7. Scheda catastale abitazione
8. APE prot. 1809900001022
9. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Monticelli Pavese 1-2025)
10. Registrazione contratto di locazione.
11. Pratica Edilizia del 1980
12. DIA 4/2008
13. Stralcio di P.G.T. con N.A.

