

**TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

n. 371/2024

**FINN SPV S.r.l.
(C.F. 12244340969)**

CONTRO

ESECUTATO

INTERVENUTO:

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (C.F. 13756881002)

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: *Arch. GIOVANNI RENZI*



CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO - IMMOBILI IN MOTTA VISCONTI (MI)

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esecutata è proprietario della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen./part. 9112/1573 in data 22.05.2024 a favore di **BANCA INTESA S.p.a.** - con sede in Milano - C.F.00799960158 - a carico di **ESECUTATO**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 240.000,00 (capitale euro 160.000,00) concessione a garanzia di mutuo fondiario da estinguersi in 10 anni.

N.B.: trattasi di reinscrizione di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario in seguito ad atto pubblico conservato notaio Albertario Francesco rep. N. 127594 del 06.06.2003 già depositato presso la Conservatoria RR.II. di Pavia con ipoteca (**ormai perenta**) ai nn. gen./part. 14386/2585 del 25.06.2003 a favore di **BANCA INTESA S.p.a.** - con sede in Milano - C.F.00799960158 - a carico di **ESECUTATO**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 240.000,00 (capitale euro 160.000,00) da estinguersi in 10 anni.

Iscrizione (ipoteca concessione amministrativa-riscossione) ai nn. gen./part. 608/107 in data 19.01.2022 in seguito ad altro atto AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE rep. 16805/6822 del 18.01.2022 a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** - con sede in Roma - C.F.13756881002 - a carico di **ESECUTATO**, gravante su 2 unità negoziali.

Unità negoziale n. 1 fabbricati al fg. 1 mapp. 257 per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà;
unità negoziale n. 2 fabbricati al fg. 1 mapp. le 263 subb. 2 - 3 - 1, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 430.223,38 (capitale euro 215.111,69) derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

N.B.: la presente iscrizione grava anche su immobile al Fg.1 mapp.257 non oggetto della presente esecuzione

Trascrizioni:

Pignoramento - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pavia ai nn. gen./part. 16684/11829 in data 19.09.2024 - A favore di **FINN SPV S.r.l.** - con sede in Milano - C.F.12244340969 - Atto Giudiziario UNEP Tribunale di Pavia in data 22.07.2024 n. di repertorio 6091, a carico di **ESECUTATO**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO - scrittura privata autenticata atto a rogito notaio Pietro Remo Sampietro del 02.07.1996 rep. N. 40401, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia il 31.07.1996 ai nn. gen./part. 11472/6832, con il quale la società venditrice dichiarava di assoggettare le abitazioni a pertinenza dei sottostanti laboratori.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, manutenzioni, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero):

€. 153.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, manutenzioni, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero):

€. 120.950,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese per lavori di manutenzione a carico della procedura (immobile libero):

€. 139.205,00

INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione degli immobili di € 180.000,00 un abbattimento di € 27.000,00, pari al 15% ca, per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, una decurtazione di € 8.000,00 per spese di regolarizzazione urbanistica ed una di € 5.795,00 per spese di manutenzione necessarie, relative ad interventi di isolamento ed impermeabilizzazione di un terrazzo da cui derivano infiltrazioni d'acqua all'interno dei locali, ed infine una decurtazione di € 18.255,00 per spese di smaltimento rifiuti.

CRITICITA' VARIE

In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di 4 autoveicoli, macchinari per la lavorazione ed il ricamo dei tessuti, vecchi arredi e rifiuti, che devono essere smaltiti.

Si è constatata la necessità di realizzare interventi di isolamento e impermeabilizzazione di un terrazzo da cui provengono infiltrazioni d'acqua che ammalorano i locali sottostanti.

Sono state, infine, rilevate, alcune difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto licenziato dal Comune di Motta Visconti, per le quali si rende necessaria regolarizzazione urbanistica.

Il sottoscritto Arch. **Giovanni Renzi**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al numero 6820, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero 1660 e iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. 9337, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. dott. Rocca nella causa – RGE 371/2024 - promossa da **FINN SPV S.r.l.** (C.F. 12244340969) contro **ESECUTATO**, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 16.10.2024 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 10 gennaio 2025, al [REDACTED] aboratore di studio –dopo aver ricevuto le chiavi di accesso dall'IVG di Pavia-Lodi, custode dell'immobile pignorato.

Beni in MOTTA VISCONTI (MI) LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità residenziale (1/1) in Comune di MOTTA VISCONTI (MI) – Via Mulini 64– unità ad uso laboratorio (al piano terreno, interrato e secondo) con parte residenziale posta al piano primo e box (piano interrato) in villette a schiera posta in zona periferica del comune di MOTTA VISCONTI di tre piani fuori terra; l'appartamento è formato da un unico locale più bagno e mentre la cucina è segnalata come archivio nella planimetria del laboratorio; sono presenti anche due balconi, un'area a giardino e un disimpegno coperto facente funzione anche di ingresso. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 182,74. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Milano

Comune di MOTTA VISCONTI (MI) – intestati a :

ESECUTATO, proprietario di 1/1 del diritto di piena proprietà - in regime di separazione legale dei beni.

e contraddistinti come:

Fig. 1, mapp. 263 sub 1, Via Molini 64, PT-1-2-S1, cat. C/3, cl. 3, cons. 225 mq, sup. catast. Tot. 169 mq, R.C. 348,61;

Fig. 1, mapp. 263 sub 2, Via Molini 64, P1, cat. A/3, cl. 3, cons. 2,5 vani, sup. catast. Tot. 74 mq, escluse aree scoperte 60 mq R.C. 121,37;

Fig. 1, mapp. 263 sub 3, Via Molini 64, PT, cat. C/6, cl. 3, cons. 27 mq, sup. catast. Tot. 27 mq, R.C. 69,72;

N.B: catastalmente è indicata la Via Molini, trattasi in realtà di Via Mulini.

Allegato 1: visure catastali

Coerenze in corpo:

Nord: mapp. 265; Est: mapp. 221 e 264; Sud: mapp. 255; Ovest: mapp. 262 e 257

STORIA CATASTALE

I subb. 1, 2, 3 del mapp. 263 hanno avuto origine dalla soppressione della particella 263 stesso foglio per VARIAZIONE del 19.01.1999 in atti dal 19.01.1999 EVASIONE VOLTURA (n. 375280.1/1999);

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di MOTTA VISCONTI (MI), Via Mulini 64, situata in zona periferica dell'agglomerato urbano.

L'abitazione necessita di regolarizzazione dei locali interni non in regola con quanto licenziato dal Comune. In particolare: al piano secondo esiste un bagno e parte del sottotetto è inglobato dai locali esistenti. Il piano primo (residenza) è anch'esso difforme in quanto la zona giorno e la camera non sono separate da un tavolato interno ma sono un unico locale. I locali presentano un livello di finitura e di manutenzione scarsi essendo in abbandono; sono presenti macchie di umidità nell'archivio/cucina al piano primo e nel piano cantinato si sono verificati degli allagamenti dovuti probabilmente all'ingresso di acqua piovana dalla serranda del box.

La situazione reale dello stato dei luoghi NON corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto ed è difforme da quanto assentito dal Comune di MOTTA VISCONTI con l'ultima pratica edilizia presentata.

Caratteristiche zona: periferica

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Caratteristiche zona: il comune di MOTTA VISCONTI (8244 abitanti ca.) è un comune della città metropolitana di Milano situato nella parte sud occidentale del Milanese, a 30 km dal capoluogo lombardo e a 20 km da Pavia.

L'economia è fondamentalmente industriale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Principali collegamenti pubblici (Km): per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, MOTTA VISCONTI è servito dalla linea di bus Autoguidovie S.p.a che lo collegano ai principali centri. La Stazione ferroviaria più vicina è situata a Certosa di Pavia (15 Km) sulla linea Alessandria – Milano -Milano. L'autostrada più vicina è l'A7, uscita Bereguardo (5 km ca.).

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO – scrittura privata autenticata atto a rogito notaio Pietro Remo Sampietro del 02.07.1996 rep. N. 40401, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia il 31.07.1996 ai nn. gen./part. 11472/6832, con il quale la società venditrice dichiarava di assoggettare le abitazioni a pertinenza dei sottostanti laboratori.**

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:

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen /part. 9112/1573 in data 22.05.2024 a favore di **BANCA INTESA S.p.a.** - con sede in Milano – C.F.00799960158 - a carico di **ESECUTATO**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 240.000,00 (capitale euro 160.000,00) concessione a garanzia di mutuo fondiario da estinguersi in 10 anni.

N.B.: trattasi di reinscrizione di ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario in seguito ad atto pubblico conservato notaio Albertario Francesco rep. N. 127594 del 06.06.2003 già depositato presso la Conservatoria RR.II. di Pavia con ipoteca (**ormai perenta**) ai nn. gen/part. 14386/2585 del 25.06.2003 a favore di **BANCA INTESA S.p.a.** - con sede in Milano – C.F.00799960158 - a carico di **ESECUTATO**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 240.000,00 (capitale euro 160.000,00) da estinguersi in 10 anni.

Iscrizione (ipoteca concessione amministrativa-riscossione) ai nn. gen /part. 608/107 in data 19.01.2022 in seguito ad altro atto AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE rep. 16805/6822 del 18.01.2022 a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** - con sede in Roma – C.F.13756881002 - a carico di **ESECUTATO**, gravante su 2 unità negoziali.

Unità negoziale n. 1 fabbricati al fg. 1 mapp 257 per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà;

unità negoziale n. 2 fabbricati al fg. 1 mapp.le 263 subb. 2 – 3 – 1, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 430.223,38 (capitale euro 215.111,69) derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

N.B.: la presente iscrizione grava anche su immobile al Fg.1 mapp.257 non oggetto della presente esecuzione

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pavia ai nn. gen /part. 16684/11829 in data 19.09.2024 – A favore di **FINN SPV S.r.l.** - con sede in Milano – C.F.12244340969 -

Atto Giudiziario UNEP Tribunale di Pavia in data 22.07.2024 n. di repertorio 6091, a carico di **ESECUTATO**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

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

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:* avendo eseguito una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MOTTA VISCONTI si è potuto constatare che l'immobile risulta costruito in seguito alle seguenti concessioni edilizie:

Concessione edilizia n. 2179 in data 08.06.1996 prot. n. 6035/1724;

Concessione edilizia n. 2170 in data 01.07.1996 prot. n. 6036/372;

Variante in corso d'opera presentata in data 10.09.1997 al n. 7866;

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte.

Lo stato attuale NON è conforme a quanto risulta a Catasto e in Comune. . In particolare: Al piano secondo esiste un bagno e parte del sottotetto è inglobato dai locali esistenti. Il piano primo (residenza) è anch'esso difforme in quanto la zona giorno e la camera non sono separate da un tavolato interno ma sono un unico locale.

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT, l'unità è segnalata come "Tessuto industriale – artigianale – commerciale consolidato e di completamento" soggetto ad "Intervento diretto convenzionato" (Art. 22-1 N.t.A).

4.3.2 *Accertamento di conformità Catastale:* le piantine catastali NON sono aggiornate.

Al piano secondo esiste un bagno e parte del sottotetto è inglobato dai locali esistenti. Il piano primo (residenza) è anch'esso difforme in quanto la zona giorno e la camera non sono separate da un tavolato interno ma sono un unico locale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *Nessuna*

Altre spese: *Nessuna.*

Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

TITOLARI: ESECUTATO,
proprietaria per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: avendo eseguito una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MOTTA VISCONTI si è potuto constatare che l'immobile risulta costruito in seguito alle seguenti concessioni edilizie:

Concessione edilizia n. 2179 in data 08.06.1996 prot. n. 6035/1724;

Concessione edilizia n. 2170 in data 01.07.1996 prot. n. 6036/372;

Variante in corso d'opera presentata in data 10.09.1997 al n. 7866;

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte.

Lo stato attuale NON è conforme a quanto risulta a Catasto e in Comune. . In particolare: Al piano secondo esiste un bagno e parte del sottotetto è inglobato dai locali esistenti. Il piano primo (residenza) è anch'esso difforme in quanto la zona giorno e la camera non sono separate da un tavolato interno ma sono un unico locale.

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio per il comune di Motta Visconti, si è potuto riscontrare, che la scheda dell'immobile, presente agli **atti risulta NON essere corrispondente allo stato di fatto**. Al piano secondo esiste un bagno e parte del sottotetto è inglobato dai locali esistenti. Il piano primo (residenza) è anch'esso difforme in quanto la zona giorno e la camera non sono separate da un tavolato interno ma sono un unico locale.

DESCRIZIONE

Abitazione (1/1) in Comune di MOTTA VISCONTI (MI) – Via Mulini 64 – unità ad uso laboratorio (al piano terreno, interrato e secondo) con parte residenziale posta al piano primo e box (piano interrato) in villette a schiera posta in zona

periferica del comune di MOTTA VISCONTI di tre piani fuori terra; l'appartamento è formato da un unico locale più bagno e mentre la cucina è segnalata come archivio nella planimetria del laboratorio; sono presenti anche due balconi, un'area a giardino e un disimpegno coperto facente funzione anche di ingresso. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 182,74. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Milano

Comune di MOTTA VISCONTI (MI) – intestati a:

ESECUTATO, proprietario di 1/1 del diritto di piena proprietà - in regime di separazione legale dei beni.

e contraddistinti come:

Fg. 1, mapp. 263 sub 1, Via Molini 64, PT-1-2-S1, cat. C/3, cl. 3, cons. 225 mq, sup. catast. Tot. 169 mq, R.C. 348,61;

Fg. 1, mapp. 263 sub 2, Via Molini 64, P1, cat. A/3, cl. 3, cons. 2,5 vani, sup. catast. Tot. 74 mq, escluse aree scoperte 60 mq R.C. 121,37;

Fg. 1, mapp. 263 sub 3, Via Molini 64, PT, cat. C/6, cl. 3, cons. 27 mq, sup. catast. Tot. 27 mq, R.C. 69,72;

N.B: catastalmente è indicata la Via Molini, trattasi in realtà di Via Mulini.

Allegato 1: visure catastali

Coerenze in corpo:

Nord: mapp. 265; Est: mapp. 221 e 264; Sud: mapp. 255; Ovest: mapp. 262 e 257

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
cantina p. interrato	116,65	0.16	18,66	mediocri
abitazione piano primo	56,40	1.0	56,40	medie
balconi piano primo	21,59	0,3	6,48	scarse
archivio piano primo	17,05	0,5	7,52	normali
laboratorio piano terra	95,00	0,5	47,50	mediocri
box piano terra	40,61	0,5	20,09	mediocri
laboratorio piano secondo	45,62	0,3	13,68	medie
balconi piano secondo	10,71	0,3	3,21	medie
aree scoperte pari a circa mq. 92 x 0,1 = mq, comm. 9,2				

Sono necessari interventi di isolamento e impermeabilizzazione di un terrazzo da cui proviene una perdita all'interno dei locali. Si allega preventivo di €. 5.795.

ABITAZIONE con LABORATORIO e BOX

Superficie Lorda complessiva: mq. **495,63**

Superficie Commerciale complessiva: mq. **173,54 + aree scoperte mq. 9,2 = mq, 182,74**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura a falda recente in normale stato
Fondazioni: non valutabili
Strutture verticali: muratura portante – integra
Travi: non valutabili - integre

Componenti Edilizie

Cancello carraio:	in ferro
Infissi esterni:	serramenti in legno e in alluminio con doppi vetri
Infissi interni:	porte in legno
Pareti esterne:	in muratura – intonacate e tinteggiate
Pavim. interna:	piastrelle di ceramica monocottura
Porta d'ingresso:	porta in legno blindata
Tramezzatura interna:	forati in laterizio - Finitura: intonaco di cemento

Caratteristiche Impianti

Ascensore:	non presente
Elettrico:	sottotraccia - tensione di rete: 220 V –
Fognario	presente
Idrico:	sottotraccia
apparecchi alimentati:	elementi idrosanitari .
Montacarichi:	nessuno
Termico:	presente
Condizionamento:	presente con aria canalizzata e pompa di calore

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €/mq. 500,00 e €/mq. 900,00. Da cui $L1a = \text{€/mq. } 700,00$.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 1000 e 1400 euro a mq.) in uno stato conservativo normale mentre sul "borsino immobiliare" (per immobili di seconda fascia) troviamo valori tra 1177 e 1554 €/mq. Da cui una media dei valori $L2a = \text{€/mq. } 1.282,75$.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscano Case, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da ottobre 2024; anche sul web (nei siti immobiliare.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it ad esempio) sono stati cercati e trovati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono appartamenti/laboratori in ville a schiera in zona a MOTTA VISCONTI. Non sono stati rilevati valori per immobili paragonabile)

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili comparabili. Non sono state trovate altre esecuzioni immobiliari.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento $La = (700 + 1.282,75)/2 = \text{€ } 991,37$ arrotondato a €/mq. 990

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Milano.
Conservatoria dei RR.II di : Pavia.

Ufficio tecnico di MOTTA VISCONTI

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in MOTTA VISCONTI.

9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arrotondato
Abitazione/laboratorio	182.74	€ 990,00	€ 180.912,00	€ 180.000,00
Valore complessivo del lotto:				€ 180.000,00
Valore della quota di 1/1:				€ 180.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 15%):

€ 27.000

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 5.795

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (c.a. come da preventivi arrotondati):

€ 18.255

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 per certificazione energetica:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 8.000

9.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, manutenzioni, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero):

€. 153.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, manutenzioni, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero):

€. 120.950,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese per lavori di manutenzione a carico della procedura (immobile libero):

€. 139.205,00

N.B. L'IMMOBILE RISULTA LIBERO. IL NUOVO CUSTODE E' L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE. Per tali motivi non si è espresso il valore dell'immobile occupato (normalmente circa il 15% in meno).

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di MOTTA VISCONTI
- Documentazione Comunale
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)

Cassolnovo, 24 febbraio 2025

il C.T.U.
Arch. Giovanni Renzi