TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. **212/2024** di RGE

LEVITICUS SPV srl e per essa GARDANT LIBERTY SERVICING SpA
creditrice

contro

XXXXXX
debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione: Francesca Paola Claris Appiani
Tecnico incaricato: Silvio Bellotti

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

CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO

In Comune di Vigevano (PV), con accesso dall'androne comune al civico 48 di via Cesarea **appartamento (proprietà 1/1)** composto al piano terra da vano scala delimitato da portoncino e piccola area cortilizia di proprietà esclusiva, al piano primo da soggiorno-cucina e camera da letto, per complessivi 43 m^2 circa commerciali.

In CF, Comune di Vigevano (PV)

Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
32	2155	2	A/4	2	1	2,5 vani	44 m^2	82,63

Intestazione catastale del bene

ESECUTATO nato il 22/07/1975 a Grammichele (CT) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso: libero.

Vincoli e oneri giuridici

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 26/05/2005 ai nn. 173917/10879 rep., Luigi Ligori notaio
Nota	del 09/06/2005 ai nn. 6504/1564
A favore di	BANCA POPOLARE DI LODI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Lodi cf 00691360150
Contro	ESECUTATO nato il 22/07/1975 a Grammichele (CT) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Vigevano del 26/11/2010 al n. 3351 di rep.
Nota	del 24/12/2010 ai nn. 12713/7949
A favore di	SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI con sede a Lodi (LO) cf 03170210961
Contro	ESECUTATO nato il 22/07/1975 a Grammichele (CT) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 09/05/2024 al n. 3406 di rep.
Nota	del 30/05/2024 ai nn. 3866/5062
A favore di	LEVITICUS SPV srl con sede a Roma (RM) cf 14978561000
Contro	ESECUTATO nato il 22/07/1975 a Grammichele (CT) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Valore del Lotto Unico	45.000,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	6.750,00	€
Sgombero locali e smaltimento	1.000,00	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	3.500,00	€
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	33.750,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto Unico piena proprietà 1/1)	**33.700,00**	**€**

Criticità varie

Nessuna.

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

Allegati per il Tribunale

Perizia
1 Perizia privacy
2 Individuazione del bene pignorato e documentazione fotografica
3 Estratto mappa, scheda catastale, visure, ispezioni, Omi 1° 2024
4 Atto di provenienza
5 Difformità catastali-edilizie
6 Trasmissione perizia alla procedente e IVG-Vigevano-Voghera

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

Perizia privacy
1 Estratto mappa, scheda catastale
2 Individuazione del bene pignorato e documentazione fotografica

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

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Vigevano (PV), con accesso dall'androne comune al civico 48 di via Cesarea **appartamento (proprietà 1/1)** composto al piano terra da vano scala delimitato da portoncino e piccola area cortilizia di proprietà esclusiva, al piano primo da soggiorno-cucina e camera da letto, per complessivi 43 m^2 circa commerciali.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 09/05/2024 al n. 3406 e nella nota di trascrizione del 30/05/2024 ai nn. 5062/3866 n. 5 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene è individuato come segue:

In Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF), Comune di Vigevano (PV)

Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
32	2155	2	A/4	1	-	Via Cesarea, 46	-

Intestazione del bene

ESECUTATO nato il 22/07/1975 a Grammichele (CT) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura storica per immobile del 02/10/2024 (in allegato 3), il bene è censito come segue:

In CF, Comune di Vigevano (PV)

Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
32	2155	2	A/4	2	1	2,5 vani	44 m^2	82,63

Intestazione catastale del bene

ESECUTATO nato il 22/07/1975 a Grammichele (CT) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale del bene

Immobile predecessore dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 in CF al Fg 32 mapp. 57 sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,00 piano T-1 via Cesarea n. 22, partita 184:

- dal 30/06/1987 al 18/04/1991, variazione per frazionamento del 18/04/1991 in atti dal 18/04/1994 (n. 159.1/1991);
- dal 18/04/1991 al 01/01/1992, variazione accertamento e classamento del 18/04/1991 in atti dal 03/07/1998 P.F. 98, consistenza 2,5 vani (n. 159.2/159);
- dal 01/01/1992 al 27/02/2013, variazione quadro tariffario del 01/01/1992;
- dal 27/02/2013, variazione bonifica identificativo catastale n. PV0023752 di prot. in atti del 27/02/2013 (n. 8889.1/2013), soppressione del mapp. 52 sub 2 al Fg 32 e costituzione attuale mapp. 2155 sub 2 al Fg 32 per allineamento mappe;
- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie relativi alla planimetria presentata in data 18/04/1991 al n. 000000159 di prot.

Coerenze

Al piano terra vano scala e porzione di cortile di pertinenza all'abitazione

(rif. estratto mappa, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: androne comune mapp. 2154;
Est: vano scala stessa u.i.;
Sud: altra proprietà mapp. 2156;
Ovest: altra proprietà mapp. 2156.

Al piano primo abitazione

(rif. estratto mappa, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: androne comune mapp. 2154;
Est: via Cesarea;
Sud: altra proprietà mapp. 2157;
Ovest: altra proprietà mapp. 2156.

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

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si osserva che nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale l'immobile è individuato al civico 46 di via Cesarea mentre di fatto è a civico 48.

Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti

Per quanto verificato negli atti di compravendita precedenti, nulla.

Quote di comproprietà del bene su enti comuni

Chi scrive ha richiesto più volte informazioni all'amministrazione del "Condominio Cesarea 48" in merito ad eventuali rate insolute in capo al debitore esecutato, ad eventuali contenziosi condominiali contro e da terzi, ad eventuali spese straordinarie deliberate. Alle richieste, sia verbali sia per posta elettronica, non è seguito alcun riscontro.

Stato di possesso dei beni

L'appartamento è abitato da terzi senza titolo: Libero.

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

Alla data del 26/05/2005 (Atto di compravendita, in allegato 5) i sigg. ESECUTATO ha dichiarato di essere celibe.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Nel PGT vigente l'unità immobiliare pignorata è compresa nel tessuto delle corti grandi art. 19 art. delle NTA del PdR.

https://geoportale.comune.vigevano.pv.it/gfmaplet/?map=pdr&token=NULLNULLNULLNULL

Certificazione energetica

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed 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.

2. SOPRALLUOGO

Come preventivamente concordato telefonicamente con l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Vigevano-Voghera, il sopralluogo si è svolto il giorno 11/12/2024 alle ore 9:00 rilevando la consistenza, le caratteristiche e lo stato di manutenzione del bene pignorato. Si segnala che al momento del sopralluogo l'abitazione era abitata da terzi senza titolo con generalità indicate nel verbale di primo accesso dell'IVG di Vigevano-Voghera.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE PIGNORATO

Caratteristiche dei beni pignorati

L'abitazione è al piano primo e ultimo di un fabbricato composto da più unità immobiliari in successione con sviluppo ortogonale alla via Cesarea ognuna accessibile da area comune (corte lunga) con origine dall'androne carraio comune posto sulla stessa via sulla quale l'appartamento affaccia. L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'androne con portoncino privato dal quale una scala interna conduce al locale soggiorno-cucina, camera da letto e bagno. Compete all'abitazione una piccola area cortilizia utilizzata come ricovero biciclette a lato del vano scala.

Il fabbricato, per tipologia, caratteristiche costruttive e materiali, risale alla prima metà del secolo scorso; l'appartamento nel corso degli anni ha subito interventi di adeguamento e modifiche della distribuzione dei locali.

Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici

Il bene è in zona centrale (centro storico) a 150 m circa dalla Piazza Ducale e vicino ai principali edifici pubblici; la zona è mista con negozi al piano terra e abitazione ai piani superiori; attività commerciali di medie dimensioni nel circondario; scarsa la dotazione di parcheggi nelle vicinanze.

Vigevano ha circa 62.000 abitanti, dista 40 km circa da Pavia e 36 km circa da Milano; casello autostrada A7 MI-GE a Gropello Cairoli; è presente una linea pullman che collega i comuni limitrofi con Pavia, stazione ferroviaria sulla linea Al-Mi.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria del 17/12/2024 risultano le seguenti formalità:

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

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 26/05/2005 ai nn. 173917/10879 rep., Luigi Ligori notaio
Nota	del 09/06/2005 ai nn. 6504/1564
Capitale	105.000,00 €
Ipoteca	210.000,00 € durata 25 anni
A favore di	BANCA POPOLARE DI LODI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Lodi cf 00691360150
Contro	ESECUTATO nato il 22/07/1975 a Grammichele (CT) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà
Beni	In Comune di Vigevano, in CF Fg 32 mapp. 57 sub 2

Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Vigevano del 26/11/2010 al n. 3351 di rep.
Nota	del 24/12/2010 ai nn. 12713/7949
A favore di	SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI con sede a Lodi (LO) cf 03170210961
Contro	ESECUTATO nato il 22/07/1975 a Grammichele (CT) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà
Beni	In Comune di Vigevano, in CF Fg 32 mapp. 57 sub 2

Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 09/05/2024 al n. 3406 di rep.
Nota	del 30/05/2024 ai nn. 3866/5062
A favore di	LEVITICUS SPV srl con sede a Roma (RM) cf 14978561000
Contro	ESECUTATO nato il 22/07/1975 a Grammichele (CT) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà
Beni	In Comune di Vigevano, in CF Fg 32 mapp. 2155 sub 2

5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà.

Titolari dal 26/05/2005 al 27/12/2024

ESECUTATO nato il 22/07/1975 a Grammichele (CT) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Atto	Atto di compravendita del 26/05/2005 ai nn. 173916/10878 di rep., Luigi Ligori notaio, trascritto il 09/06/2005 ai nn. 3824/6502
Venditori	XXXXXX il 20/06/1957 nata a Terdobbiate (NO), cf XXXXXXXXXXXX XXXXXX nato il 29/10/1954 a Novara (NO) cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune di Vigevano, in CF Fg 32 mapp. 57 sub 2

Titolari dal 04/01/2003 al 26/05/2005

XXXXXX il 20/06/1957 nata a Terdobbiate (NO), cf XXXXXXXXXXXX
XXXXXX nato il 29/10/1954 a Novara (NO) cf XXXXXXXXXXXXX

Atto	Accettazione tacita eredità del 26/05/2005 del 26/05/2005, Luigi Ligori notaio ai nn. 173916/10878, trascritta il 09/06/2005 ai nn. 3525/6503
De cuius	XXXXXX nata il 23/05/1928 a Cassolnovo (PV) cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà
Beni	In Comune di Vigevano, in CF Fg 32 mapp. 57 sub 2

Titolari dal 24/09/1991 al 04/01/2003

XXXXXX nata il 23/05/1928 a Cassolnovo (PV) cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Atto	Atto di compravendita del 24/09/1991 ai nn. 8113/1137 di rep., Roberto Borri notaio, registrato il 27/09/1991 n. 1369 serie IV
Venditori	XXXXXX usufruttuario per 1/2 XXXXXX usufruttuario per 1/2

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

XXXXX maritata XXXXXX nuda proprietà
Beni In Comune di Vigevano, in CF Fg 32 mapp. 57 sub 2
Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

6. PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente ufficio tecnico del Comune di Vigevano si è svolto un accesso agli atti per recuperare eventuali titoli abilitativi edilizi rilasciati al debitore esecutato o ai precedenti proprietari. Dalle ricerche effettuate non risultano istanze per l'ottenimento di titoli abilitativi edilizi.

7. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Vigevano.
Conservatoria dei RR.II. di: Vigevano.
Ufficio Tecnico di: Vigevano.
Amministrazione condominiale: Condominio Cesarea 48, amministr [redacted]
Istituto Vendite Giudiziarie: IVG Vigevano-Voghera.
Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 1°/2024, Vigevano.
Il Borsino Immobiliare: ricerca su Vigevano.
Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

8. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore al m^2 di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 1° sem. 2024). Nel Comune di Vigevano, per abitazioni similari (A/4 abitazioni di tipo economico) in normale stato d'uso e manutenzione in zona centrale si hanno valori tra 740,00 €/m^2 e 840,00 €/m^2. Considerate le condizioni dell'immobile oggetto di stima e i dati di vendita registrati per immobili similari nell'ambito delle procedure esecutive, tali valori vengono opportunamente corretti.
La metodologia di calcolo delle superfici commerciali, fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborato dall'UNITER ente federato UNI; DPR 138/98, allegato C, Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo; ISO 9836 Norme prestazionali in edilizia – Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e volume, pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale.
Si precisa inoltre che, poiché tali 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. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

L'abitazione pignorata è al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra che forma cortina sulla via Cesarea; per impostazione tipologica e caratteristiche costruttive il fabbricato risale al XIX secolo, sebbene sia stato ristrutturato nel secolo scorso; il piano terra del fabbricato adibito a negozio è di altra proprietà confinante con il vano scala di pertinenza all'abitazione pignorata al piano primo.
L'abitazione è accessibile dal portoncino posto sotto l'androne comune delimitato da cancello in acciaio a due ante su via Cesarea al civico 48 dal quale ha origine il cortile comune (corte lunga) antistante ai corpi di casa in successione con sviluppo ortogonale alla via pubblica.
Al piano terra compete all'abitazione una porzione limitata di cortile a lato della muratura perimetrale del vano scala e delimitata su due lati dalla proprietà confinante (si veda in allegato 2 l'estratto di mappa, la scheda catastale e le foto 4, 5 e 6).
Il Lotto Unico è composto da:

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

- porzione limitata di cortile a lato vano scala delimitata da muratura e recinzione di proprietà confinante, utilizzata per ricovero biciclette, in parte occupata da piccola costruzione, esposizione nord;
- sotto androne comune, portoncino di ingresso al vano scala per accesso al piano superiore, esposizione nord-ovest;
- soggiorno cucina accessibile direttamente dal vano scala con origine dal piano terra, esposizione est (su via Cesarea);
- camera da letto accessibile dal soggiorno-cucina, esposizione est (su via Cesarea);
- piccolo ripostiglio accessibile dalla camera da letto;
- bagno accessibile dalla camera da letto, esposizione ovest.

Le condizioni generali dell'abitazione sono pessime.
Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Struttura del fabbricato, caratteristiche esterne e parti comuni		
Fondazioni:	continue	-
Struttura verticale:	muratura portante in mattoni pieni	scadente
Strutture orizzontali:	solaio di copertura androne in putrelle di acciaio e tavelloni	-
Copertura:	manto in laterizi su struttura in legno	-
Facciate esterne:	intonaco civile tinteggiato, lastre rettangolari di travertino di rivestimento al piano terra (negozio)	pessime
Pavimentazioni:	acciottolato in sassi borlini (cortile)	pessime
Cancello carraio comune:	in acciaio a due battenti non elettrificato	pessime
Caratteristiche interne dell'appartamento al piano primo		
Altezze locali:	piano secondo h:318 cm	-
Solaio:	copertura piano terra e copertura piano primo (probabile latero-cemento); probabili perdite di acqua dalla copertura	-
Tamponamenti:	muratura di laterizio pieno	scadenti
Tavolati divisori:	tavolati in forati	scadenti
Portoncino di ingresso:	al piano terra, in acciaio verniciato	pessime
Scala interna:	dal piano terra al primo in elementi prefabbricati in cemento e graniglia (alzata e pedata)	pessime
Pavimentazioni:	palladiana (cemento-marmo), bagno in ceramica	pessime
Rivestimenti:	piastrelle di ceramica nel bagno e lato cucina	pessime
Serramenti esterni:	ferrofinestra e vetro semplice finestrina del vano scala (ovest); legno vetro semplice le finestre su via Cesarea e del bagno verso il cortile	scadenti
Oscuramenti:	tapparelle in legno	pessime
Porte interne:	assenti	pessime
Davanzali interni:	marmetto	pessime
Davanzali esterni:	travertino con refilati laterali e superiori	pessime
Impianto elettrico:	in traccia e a vista (non a norma)	funzionante
Impianto di riscaldamento:	caldaia murale a gas metano, radiatori in ogni locale	non funzionante
Impianto idrosanitario:	rete acqua sanitaria in traccia	non funzionante
Sanitari:	vasca, vaso, bidet, lavabo	pessime
Impianto citofonico:	non funzionante	-

Accertamento di conformità catastale, edilizia e urbanistica

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 18/04/1991 n. 159/91 di prot. (in allegato 3) e dal sopralluogo svolto; si evidenzia che dalla ricerca di titoli abilitativi edilizi compiuti presso lo Sportello Unico Edilizia (SUE), non sono state rinvenute

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

istanze per l'ottenimento di titoli abilitativi edilizi sia in capo all'attuale proprietario (esecutato) sia in capo ai precedenti.
Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.
Si segnalano le difformità riportate in allegato 6; nella scheda catastale, inoltre, non vengono riportati l'accesso con vano scala e porzione di pertinenza esclusiva del cortile al piano terra entrambi parte dell'unità immobiliare pignorata.
Conformità edilizia e urbanistica: dall'accesso agli atti non sono stati rinvenuti titoli abilitativi edilizi a supporto delle difformità rilevate nel sopralluogo rispetto alla scheda catastale (allegato 5).
Regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica: regolarizzazione dello stato di fatto con procedura in sanatoria per difformità rispetto alla scheda catastale; aggiornamento della scheda catastale con inserimento del piano terra parte dell'unità immobiliare.
Oneri e spese di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica: spese tecniche di procedura, sanzione, aggiornamento della scheda catastale: forfettariamente 3.500,00 €.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione e di manutenzione dell'immobile: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte, forfettariamente 1.500,00 €/anno.
Spese di comproprietà sulle parti comuni: non note allo scrivente.
Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, sono presenti mobili e suppellettili in quantità ordinaria per l'uso residenziale. Per lo sgombero dei locali con smaltimento è congruo con un importo di 1.000,00 €.
Altre informazioni: per quanto rilevato nel sopralluogo, l'appartamento richiede interventi di manutenzione straordinaria, rifacimento impianto elettrico e idrotermosanitario, verifica condizioni della copertura.

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Appartamento	Sup. Lorda [m²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m²]	Condizioni
Piano terra				
Vano scala accesso al p.1				pessime
Piano primo				pessime
Soggiorno-cucina	43,20	1	43,20	pessime
Camera da letto				pessime
Vano ripostiglio				pessime
Bagno				pessime
Totali	43,20	-	43,20	-

Superficie commerciale	**43,20**	**m²**
Valore del Lotto Unico	**45.000,00**	**€**
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	**6.750,00**	**€**
Sgombero locali e smaltimento	**1.000,00**	**€**
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	**-**	**€**
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	**-**	**€**
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	**3.500,00**	**€**
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	**33.750,00**	**€**
Prezzo base d'asta del Lotto Unico piena proprietà 1/1)	**33.700,00**	**€**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.
Vigevano, 04 gennaio 2025

Il tecnico stimatore
Arch. Silvio Bellotti

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