

Studio Tecnico Associato **Studiogei**
ARDIZZON Geometra Miryam
Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-
Email: miriam@studiogei.it
Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia
Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 244/2024 R.G.E.

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottor Erminio RIZZI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



BENI IN MORTARA (PV)Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 244/2024 promossa da _____ con atto di pignoramento del 03/06/2024
Repertorio 3890 contro _____

1/1

Unità Immobiliare ad uso abitazione posta al piano terzo del condomino denominato "Condominio Glicine Scala C" composto da un edificio di 4 piani fuori ad uso residenziale suddiviso in tre scale con accesso diretto sul cortile condominiale, locali cantina al piano terra e box in corpo staccato edificati su area di corte con accesso pedonale e carraio dalla Via Schinelli, completa il compendio area di pertinenza adibita a cortile e giardino condominiale; quote proporzionali di proprietà delle parti comuni.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALEComune di MortaraCatasto Fabbricati**Foglio 16 mapp.le 1125 sub. 17** Cat. A/04 cl. 3 vani 5,0 RCE. 245,32 Via Ettore Schinelli, 7 PT-3P**Foglio 16 mapp.le 1126 sub. 8** Cat. C/06 cl. 2 mq 12,0 RCE. 31,61 Via Ettore Schinelli, 3-5-7 PT**Intestazione presente in Banca Dati Sister:****COERENZE****Coerenze in corpo dell'abitazione mappale 1125 sub. 17 del foglio 16 secondo mappa C.T. e da atto notarile:**

A nord vano scala comune e altra abitazione proprietà di terzi; ad est affaccio su area comune condominiale e su Via Schinelli; a sud affaccio confine con altra unità immobiliare proprietà di terzi; ad ovest affaccio su cortile condominiale.

Coerenze in corpo della cantina accessoria al mappale 1125 sub. 17 del foglio 16 secondo mappa C.T. e scheda catastale:

A nord cantina proprietà di terzi; ad est corridoio comune condominiale; a sud confine con vano scala condominiale e ingresso al condominio; ad ovest cortile condominiale.

Coerenze in corpo del box mappale 1126 sub. 8 del foglio 16 secondo mappa C.T. e scheda catastale:

A nord confine con altra unità a box proprietà di terzi; ad est ed ovest affaccio su area comune condominiale; a sud confine con altra unità a box proprietà di terzi.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta abitata da _____ on contratto di affitto regolarmente registrato all'Ufficio del Registro di Vigevano in data 17/01/2023 al r _____ i serie 1T, con decorrenza dal 03/01/2023 e scadenza 02/01/2027 rinnovabile per altri 4 anni con un canone annuale di € 4.800,00 oltre spese condominiali.

La provenienza della proprietà a _____ per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Compravendita del Notaio
raccolta, registrato a 06/12/2006 al N. 3369 serie II e trascritto a Vigevano in data
07/12/2006 R.G.:

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Vigevano:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
- Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di

... v) con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Pavia del 03/06/2024
Rep. 3890 iscritto con Nota ...)

A carico di

l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Mortara

Catasto Fabbricati Foglio 16 mappale 1125 subalterno 17

Catasto Fabbricati Foglio 16 mappale 1126 subalterno 8

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

c.f. ... sede in Bologna con Atto Notaio

Rep. ... colta iscritta con Nota n. 2 di

... per un Capitale
di € 105.000,00 con un tasso di interesse annuo del 5,4 % e per complessivi € 157.500,00 della durata di
anni 30

A carico di

l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Mortara

Catasto Fabbricati Foglio 16 mappale 1125 subalterno 17

Catasto Fabbricati Foglio 16 mappale 1126 subalterno 8

3.2.1B A carico del mappale 1125 subalterno 17 del foglio 16

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di

Rep. 3890 iscritto con Nota N. 6 del 27/06/2024

A carico di

MINOIU Danut Marinica per l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Mortara

Catasto Fabbricati Foglio 16 mappale 1125 subalterno 17

Catasto Fabbricati Foglio 16 mappale 1126 subalterno 8

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

c.f. _____ con sede in Bologna con Atto Notaio _____ del 06/12/2006

Rep. _____ di raccolta iscritta con Nota n. 2 del 07/12/2006 _____ un Capitale

di € 105.000,00 con un tasso di interesse annuo del 5,4 % e per complessivi € 157.500,00 della durata di
anni 30

A carico di

_____ (l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato))

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Mortara

Catasto Fabbricati Foglio 16 mappale 1125 subalterno 17

Catasto Fabbricati Foglio 16 mappale 1126 subalterno 8

3.2.1C A carico del mappale 1126 subalterno 8 del foglio 16

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di _____ de

_____ con Atto Giudiziario _____ di Pavia del 03/06/2024

Rep. 3890 iscritto con Nota N. 6 del 27/06/2024 R.G.n. 6046 R.P.n. 4610.

A carico di

_____ (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Mortara

Catasto Fabbricati Foglio 16 mappale 1125 subalterno 17

Catasto Fabbricati Foglio 16 mappale 1126 subalterno 8

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

c.f. _____ sede in Bologna con Att: _____ del 06/12/2006

Rep. 8056/1638 di raccolta iscritta con Nota n. 2 del 07/12/2006 _____ per un Capitale

di € 105.000,00 con un tasso di interesse annuo del 5,4 % e per complessivi € 157.500,00 della durata di
anni 30

A carico di

_____ Comune di Mortara

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Mortara

Catasto Fabbricati Foglio 16 mappale 1125 subalterno 17

Catasto Fabbricati Foglio 16 mappale 1126 subalterno 8

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Mortara

Foglio 16 Mappale 1125 subalterno 17

Effettuata richiesta di accesso agli atti tramite il portale telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara con protocollo P.G. 33692 del 15/10/2024 numero pratica ufficio AA251/2024, e in data 06/11/2024 mi sono state inoltrate via mail le pratiche inerenti all'immobile come segue:

- Pratica Edilizia N. 52/1953 per la costruzione di edifici di edilizia istituto autonomo case popolari.
- Concessione Edilizia N. 43/1966 del 03/05/1966 per la costruzione muretti di cinta.
- Abitabilità numero cronologico del registro 2008 del 08/05/1956

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 14/11/2024 ho avuto accesso all'appartamento e al box, mentre per il locale l'affittuario non è in possesso delle chiavi, per cui ho potuto verificare quanto segue:

L'unità immobiliare ad uso abitazione, presenta delle difformità rispetto alla planimetria licenziata dal Comune con C.E. n. 52-1953, come meglio indicato nella planimetria delle difformità riscontrate e resa agibile in data 08/05/1956.

Il vano cucina è stato ampliato inglobando il terrazzo indicato nella planimetria tipo, e creando un passaggio diretto dall'ingresso, chiudendo l'apertura verso il soggiorno, così come la finestra di collegamento al terrazzo indicata sul progetto, in sede di sopralluogo non esiste.

Il bagno è stato modificato ed allargato spostando una tramezza nella camera.

Le aperture verso la Via Schinelli sono leggermente spostate rispetto a quanto rappresentato nel progetto autorizzato ma di uguale dimensionamento.

Le murature perimetrali risultano essere maggiori rispetto a quanto indicato nella pianta dello stato autorizzato.

La difformità principale, riguarda l'ampliamento della Superficie Lorda Pavimentata rispetto a quanto invece autorizzato dal Comune nel 1952.

Mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara al fine di definire le modalità di sistemazione delle difformità riscontrate.

Dal punto di vista edilizio, l'unità immobiliare non può essere sanata in quanto le difformità riscontrate, consistono nell'ampliamento della SLP, per cui essendo l'unità parte di un condominio, al fine di presentare una sanatoria, occorre verificare gli indici edificatori e di SLP su tutto il condominio.

Non essendo gli indici favorevoli a questa verifica, di fatto il tecnico del Comune di Mortara, anche sulla base della normativa Salva Casa che ha integrato il DPR 380/01, non è possibile procedere ad una sanatoria con il pagamento della relativa sanzione a sistemazione dell'edificio, però è possibile procedere alla fiscalizzazione dell'unità con il pagamento pari a tre volte del costo di produzione della parte di opera realizzata in difformità, oltre alla redazione di una perizia giurata relativamente alle opere abusive e la richiesta di nuova SCIA per agibilità conforme con l'attuale normativa vigente. (acustica, strutturale, Legge 10, impiantistica ect), i costi per la fiscalizzazione devono essere calcolati sulla base della nuova disciplina di applicazione delle sanzioni in materia di abusi edilizi inserita nel portale telematico del Comune di Mortara.

Per quanto concerne la SCIA di agibilità non è garantito che l'unità immobiliare del 1953 rispecchi la norma attuale senza procedere all'adeguamento alle norme attuali richieste per il rilascio della nuova agibilità.

L'alternativa alla fiscalizzazione dell'immobile (che non produce SANATORIA delle opere edilizie eseguite in difformità) è la messa in pristino dello stato dei luoghi, con tutte le verifiche del caso **senza la garanzia di poter riportare allo stato licenziato l'unità abitativa.**

Non è possibile quantificare quindi l'ammontare delle sanzioni e dell'eventuali prestazioni professionali in quanto occorrono necessariamente più figure professionali al fine di poter definire lo stato attuale di incertezza sulla strada da intraprendere per la sistemazione di quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Il valore finale del compendio sarà determinato anche sulla base di quanto sopra citato.



Foglio 16 Mappale 1125 subalterno 8

E' stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Licenza Edilizia N. 131 del 20/10/1970 per la costruzione di n. 17 garages e un portichetto uso ripostiglio.

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 14/11/2024 con accesso all'unità immobiliare, ho potuto verificare quanto segue:

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria del progetto autorizzato, ad eccezione dell'altezza interna che risulta essere di ml. 2,30 anziché di ml. 2,40.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI" - Residenziale art. 24 NTA del PDR.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale**Comune Mortara**

L'unità immobiliare censita con il **mappale 1125 sub. 17 del foglio 16** è stata censita a Catasto Fabbricati con scheda protocollo 675 del 11/05/1957, ma non corrisponde con lo stato dei luoghi, inoltre la rappresentazione grafica dell'unità risulta scarsamente redatta e pertanto si fini dell'aggiornamento dello stato dei luoghi, si dovrà procedere con la presentazione di una pratica docfa e la presentazione di n. 2 schede catastali (una per l'abitazione e l'altra per la cantina, come richiesto dall'agenzia del territorio) con un costo comprensivo delle spese di presentazione della pratica all'agenzia del territorio in €. 1.200,00 a cui aggiungere Cipag e IVA ai sensi di legge per un costo complessivo di **€ 1.537,20** che saranno posti a carico del valore finale del compendio.

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 1126 sub. 8 del foglio 16** è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati con scheda n. PP148 del 11/05/1957, e risulta conforme allo stato dei luoghi.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di _____ a per l'intera quota da:

Atto di Compravendita f

_____ proprietario per la quota di 1/2 ,
_____ proprietaria per la quota di 1/2 ,

con atto di Compravendita del Notaio _____

raccolta, registrato a Mortara in data 06/12/2006 al n. 3369 serie 1T e trascritto a Vigevano in data 07/12/2006

2. PROVENIENZA c
entrambi per l'intera quota da:

Atto di Compravendita Notaio TROTTA Antonio nel 1993 da:

_____ ta di 1/2 ,
_____ oprietaria per la quota di 1/2 ,

con atto di Compravendita del Notaio _____

raccolta, registrato a Vigevano in data 20/12/1993 al n. 2286 serie 1V e trascritto a Vigevano in data 06/12/1993 R.G.n. 7902 R.P.n. 5585.

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Via Schinelli al civico 7 nel territorio comunale di Mortara.

Lo stabile ove è inserita l'unità immobiliare è facilmente raggiungibile dal centro del paese da cui dista circa 1000 metri dal centro del paese, dista circa 33 km da Pavla e 72 Km da Milano, circa 25 Km da Novara e circa 30 km da Vercelli.

La palazzina si trova in una zona residenziale di palazzine e villette, a circa 500 metri si trova un supermercato per i generi di prima necessità mentre per scuole e servizi è necessario arrivare nei pressi del centro abitato di Mortara. La stazione dei treni dista circa 1 km.

L'unità pignorata si trova al piano terzo dell'edificio a tipologia condominiale denominato "Condominio Glicine" composto da quattro piani fuori terra suddiviso in tre scale di accesso ai piani; il piano terra adibito a cantine ed ingressi mentre i piani soprastanti sono adibiti ad appartamenti. Nel cortile in corpo staccato si trovano i box.

La costruzione è stata realizzata nel 1953 del secolo scorso con materiale e tipologia costruttiva tipica dell'epoca.

L'accesso pedonale e carraio al condominio si pratica dalla Via Schinelli su area di pertinenza dello stabile.

La palazzina si presenta in buono stato di conservazione con area pertinenziale adibita in parte a verde ed in parte a cortile per l'accesso carraio delle auto al fine di raggiungere i box siti all'interno dell'area condominiale. L'area pertinenziale risulta delimitata dalla recinzione in cui sono stati inseriti l'ingresso pedonale coperto realizzato in parte in muratura ove è alloggiato la tastiera del citofono; sulla stessa recinzione è stato poi inserito il cancello carraio scorrevole dotato di dispositivo di automazione.

In sede di sopralluogo la palazzina è oggetto di intervento di manutenzione straordinaria dei canali di gronda e della copertura condominiale, mentre la facciata prospiciente alla Via Schinelli risulta essere in buono stato in quanto di recente rifacimento, la facciata interna del cortile invece non è stata interessata da lavori di manutenzione straordinaria e pertanto si presenta in scarso stato di manutenzione con presenza di intonaco ammalorato in alcune parti della facciata con distacco della pitturazione.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata con pilastri e travi in cemento armato, con tamponamenti perimetrali in muratura, solette in laterocemento, soletta di copertura in laterocemento del tipo a padiglioni con soprastante manto di copertura in tegole di cemento e lattoneria in lamiera.

Nella palazzina non è presente l'ascensore al servizio dei piani residenziali.

Il portone di ingresso è in alluminio e vetro, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di persiane in legno scorrevole a scomparsa sulla facciata.

L'unità immobiliare vanta i millesimi di proprietà sulle parti comuni ma nonostante le continue richieste all'amministratore condominiale della specifica quota ad oggi non mi è stato possibile ottenere l'informazione, oltre al fatto che negli atti di provenienza tale quota non è stata dichiarata.

Per quanto concerne le spese condominiali insolute l'amministratore non ha indicato le spese insolute relative al saldo del 2023 e al preventivo 2024 che risultano a carico delle unità immobiliari, ma ha fornito solo copia del decreto ingiuntivo relativo a precedenti insolvenze del proprietario esecutato.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Mortara Catasto Fabbricati

Fg 16 mapp.le 1125 sub. 17 Cat. A/04 cl. 3 vani 5,0 RC€. 245,32

Unità immobiliare adibita ad abitazione posta al terzo piano dello stabile condominiale identificato come "Edificio C" con annesso locale cantina al piano terra e box in corpo staccato edificato su area condominiale.

Internamente l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione con arredi in parte di proprietà dell'attuale affittuario.

I pavimenti sono in ceramica, presente anche il rivestimento in bagno.

Il bagno è completo con vaso e bidet, lavabo e vasca/doccia; la cassetta del vaso è incassata ed è presente tutta la rubinetteria.

Le pareti sono in forati di spessore cm 8, sono intonacate al civile e le pareti ed i soffitti risultano tinteggiati con pitturazioni al quarzo.

In alcune stanze sono presenti a soffitto dei controsoffitti in polistirolo che si sono deteriorati a causa delle infiltrazioni della copertura ed in parte si stanno staccando.

C'è presenza in alcune stanze di muffa alle pareti in assenza di isolamento alle pareti e considerato il ridotto spessore della muratura che causa dispersioni termiche che aumentano le condense interstiziali provocando come effetto la crescita di muffa sulle murature perimetrali.

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento autonomo realizzato sottotraccia con caldaia e termosifoni; impianto non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia, e della cappa di aspirazione non verificate;

Impianto antintrusione, non presente.

Impianto di condizionamento composto da splitter e unità refrigerante posta sul balcone prospiciente la Via Schinelli, non verificato (di proprietà dell'inquilino).

Impianto citofonico, non verificato.

Impianto telefonico, non verificato.
Impianto televisivo presente con antenna autonoma sul tetto, non verificato.

Piano Terzo altezza media utile interna ml. 2,80

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Ingresso	Mq 4,66	1,00	Mq 4,66	Centrale	Normali
Cucina	Mq 10,19	1,00	Mq 10,19	Ovest	Normali
Sala	Mq 20,83	1,00	Mq 20,83	Ovest	Normali
Disimpegno	Mq 2,16	1,00	Mq 2,16	centrale	Normali
Camera	Mq 12,36	1,00	Mq 12,36	Est	Normali
Bagno	Mq 5,72	1,00	Mq 5,72	Est	Normali
Camera	Mq 16,88	1,00	Mq 16,88	Est	Normali
Balcone	Mq 0,71	0,30	Mq 0,21	Est	Normali
Balcone	Mq 0,71	0,30	Mq 0,21	Est	Normali
Totale			Mq 73,22		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 73,22

Piano Terra altezza media utile interna ml. 2,25

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Cantina	Mq 10,07	0,40	Mq 4,02	Ovest	Normali
Totale			Mq 4,02		

Superficie commerciale della cantina è mq 4,02

Totale superficie commerciale mq 73,22 + mq 4,02 = mq 77,24

Valutazione di unità con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Mortara va da un minimo di €. 600,00/mq ad un massimo di €. 740,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale, possiamo stimare un valore al metro quadrato pari ad € 600,00.

Valore fabbricato d'abitazione con annesso locale cantina

mq 77,24 x €. 600,00 = €. 46.344,00

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 39.392,40

Decurtato di €. 1.254,90 per miglior rappresentazione grafica catastale

€. 38.137,50 Arrotondato ad **€. 38.000,00**

B) Comune di Mortara Catasto Fabbricati

Fg 16 mapp.le 1126 sub. 8 Cat. C/06 cl. 2 mq 12,0 R.C.E. 31,61

Unità immobiliare adibita a box posta al piano terra in corpo staccato edificato su area di corte dello stabile identificato come "Condominio Glicine"

Internamente l'unità immobiliare si trova in pessime condizioni di manutenzione ingombro di materiale e cose.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e finite al civile.

La porta di accesso al box è in ferro e vetro a due battenti.

Impianto elettrico, non verificato.

Piano Terra altezza media utile interna ml. 2,30

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Box	Mq 14,79	1,00	Mq 14,79	Est	Discrete
		Totale	Mq 14,79		

Superficie commerciale del box è mq 14,79

Valutazione di unità con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Mortara va da un minimo di €. 770,00/mq ad un massimo di €. 930,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale, possiamo stimare un valore al metro quadrato pari ad € 770,00.

Valore fabbricato d'abitazione con annesso locale cantina

mq 14,79 x €. 770,00 = €. 11.388,30

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 9.680,05 Arrotondato ad **€. 10.000,00**

TOTALE VALORE A +B = €. 38.000,00 + € 10.000,00= € 48.000,00

TOTALE VALORE DI VENDITA

€. 48.000,00

(diconsi euro quarantottomila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona periferica rispetto al centro. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di conservazione in cui versa il fabbricato sia internamente che esternamente, l'ubicazione dello stesso rispetto al centro città, i servizi attivi nella zona, sono elementi che incidono sul valore finale di vendita.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità Immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO €. 48.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terzo del condomino denominato "Condominio Glicine Scala C" composto da un edificio di 4 piani fuori ad uso residenziale suddiviso in tre scale con accesso diretto sul cortile condominiale, locali cantina al piano terra e box in corpo staccato edificati su area di corte con accesso pedonale e carraio dalla Via Schinelli, completa il compendio area di pertinenza adibita a cortile e giardino condominiale; quote proporzionali di proprietà delle parti comuni.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Mortara

Foglio 16 mapp.le 1125 sub. 17 Cat. A/04 cl. 3 vani 5,0 RC€. 245,32 Via Ettore Schinelli, 7 PT-3P

Foglio 16 mapp.le 1126 sub. 8 Cat. C/06 cl. 2 mq 12,0 RC€. 31,61 Via Ettore Schinelli, 3-5-7 PT

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo dell'abitazione mappale 1125 sub. 17 del foglio 16 secondo mappa C.T. e da atto notarile:

A nord vano scala comune e altra abitazione proprietà di terzi; ad est affaccio su area comune condominiale e su Via Schinelli; a sud affaccio confine con altra unità immobiliare proprietà di terzi; ad ovest affaccio su cortile condominiale.

Coerenze in corpo della cantina accessoria al mappale 1125 sub. 17 del foglio 16 secondo mappa C.T. e scheda catastale:

A nord cantina proprietà di terzi; ad est corridoio comune condominiale; a sud confine con vano scala condominiale e ingresso al condominio; ad ovest cortile condominiale.

Coerenze in corpo del box mappale 1126 sub. 8 del foglio 16 secondo mappa C.T. e scheda catastale:

A nord confine con altra unità a box proprietà di terzi; ad est ed ovest affaccio su area comune condominiale; a sud confine con altra unità a box proprietà di terzi.

Intestata a:

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Compravendita Nota

con atto di Compravendita del Notaio I
raccolta, registrato a Mortara in data 06/12/2006 al N. 3369 serie 1T e trascritto a Vigevano in data 07/12/2006 R.G.

VALORE LOTTO UNICO €. 48.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 02/12/2024.

II C.T.U.

