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 59/2026 R.G.E.

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottor Alessandro MAIOLA

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Firmato Da: ARDIZZON MIRYAM Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ddda8d1de1ffc18a292bfaf11dfc59

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

BENI IN MOTTA VISCONTI (MI)

Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 59/2026 promossa da MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con atto di pignoramento del 04/03/2026 Repertorio 1307 contro

---

Compendio Immobiliare Unico composto da una unità immobiliare abitativa disposta su due piani fuori terra con annesso garage con accesso attraverso le corti comuni e dall'androne carraio posto in fregio alla Via Matteotti al civico 13, costituita da ingresso, disimpegno, bagno, soggiorno e cucina al piano terra, scala a chiocciola di collegamento al piano primo a cui si accede alle due camere da letto, ripostiglio e terrazzo.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Motta Visconti**

Catasto Fabbricati

Foglio 8 mapp.le 232 Cat. A/04 cl. 1 mq 89 RC€ 116,20 Via Matteotti, 13 PT-1P

Foglio 8 mapp.le 231 Sub 701 Cat. C/06 cl. 2 mq 20 RC€ 44,42 Via Matteotti, 13 PT

mapp.le 230 Sub 701 graffato

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

COERENZE

Coerenze in corpo dell'abitazione mappale 232 del foglio 8 di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni:

A nord mappale 231 del foglio 8 di Catasto Terreni stessa proprietà (box); ad est confine con il mappale 237 di Catasto Terreni proprietà di terzi; a sud mappale 234 di Catasto Terreni proprietà di terzi; ad ovest mappale 1055 proprietà di terzi;

Coerenze in corpo del box mappali 230 subalterno 701 e mappale 231 subalterno 701 graffati del foglio 8 di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni:

A nord mappale 229 del foglio 8 di Catasto Terreni corte comune; ad est confine con il mappale 229 corte comune e mappale 237 del foglio 8 di Catasto Terreni proprietà di terzi; a sud mappale 232 del foglio 8 di Catasto Terreni stessa ditta (abitazione) ; ad ovest mappale 229 corte comune;

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta disabitata con presenza all'interno di arredi e suppellettili di proprietà dell'esecutato senza valore commerciale, lasciati in completo stato di abbandono.

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

Atto di Cessione Notaio --- nel 2010:

con atto di Compravendita del Notaio --- in data 04/08/-- repertorio --/-- di raccolta, registrato a Milano1 in data 04/08/--- al n. 3269 serie 1T e trascritto a Pavia in data 09/08/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

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

Firmato Da: ARDIZZON MIRYAM Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ddda8d1de1ffc18a292bfaf11dfc59

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

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 MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con sede in Milano (MI) con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 04/03/2026 Rep. 1307 iscritto con Nota N. -- del 13/03/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

A carico di

--- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Motta Visconti

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 232 A04/01 vani 5 Via Giacomo Matteotti, 13 T-1

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 231 subalterno 701

GRAFFATO **Foglio 8 mappale 230 subalterno 701** C/06 mq 20 Via Giacomo Matteotti, 13 T

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di CREDITO IPOTECARIO BARCLAYS BANK PLC con sede in Milano (MI) con Atto del Notaio --- del 04/08/-- Rep. --/-- di raccolta iscritto con Nota N. -- del 09/08/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un capitale di € -- e per un totale di € --- con un tasso di interesse annuo del 2,2 % della durata di anni 30 con la scadenza 07/08/--.

A carico di

--- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Motta Visconti

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 232 A04/01 vani 5 Via Giacomo Matteotti, 13 T-1

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 231 subalterno 701

GRAFFATO **Foglio 8 mappale 230 subalterno 701** C/06 mq 20 Via Giacomo Matteotti, 13 T

3.2.1B A carico del mappale 232 del foglio 8

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con sede in Milano (MI) con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 04/03/2026 Rep. 1307 iscritto con Nota N. -- del 13/03/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

A carico di

--- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Motta Visconti

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 232 A04/01 vani 5 Via Giacomo Matteotti, 13 T-1

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 231 subalterno 701

GRAFFATO **Foglio 8 mappale 230 subalterno 701** C/06 mq 20 Via Giacomo Matteotti, 13 T

ISCRIZIONI

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

Firmato Da: ARDIZZON MIRYAM Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ddda8d1de1ffc18a292bfaf11dfc59

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di CREDITO IPOTECARIO BARCLAYS BANK PLC con sede in Milano (MI) con Atto del Notaio --- del 04/08/-- Rep. --/-- di raccolta iscritto con Nota N. -- del 09/08/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un capitale di € -- e per un totale di € --- con un tasso di interesse annuo del 2,2 % della durata di anni 30 con la scadenza 07/08/--.

A carico di

--- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Motta Visconti

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 232 A04/01 vani 5 Via Giacomo Matteotti, 13 T-1

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 231 subalterno 701

GRAFFATO **Foglio 8 mappale 230 subalterno 701** C/06 mq 20 Via Giacomo Matteotti, 13 T

3.2.1C A carico del mappale 230 subalterno 701 graffato 231 sub 701 del foglio 8

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con sede in Milano (MI) con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 04/03/2026 Rep. 1307 iscritto con Nota N. -- del 13/03/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

A carico di

--- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Motta Visconti

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 232 A04/01 vani 5 Via Giacomo Matteotti, 13 T-1

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 231 subalterno 701

GRAFFATO **Foglio 8 mappale 230 subalterno 701** C/06 mq 20 Via Giacomo Matteotti, 13 T

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di CREDITO IPOTECARIO BARCLAYS BANK PLC con sede in Milano (MI) con Atto del Notaio --- del 04/08/-- Rep. --/-- di raccolta iscritto con Nota N. -- del 09/08/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un capitale di € -- e per un totale di € --- con un tasso di interesse annuo del 2,2 % della durata di anni 30 con la scadenza 07/08/--.

A carico di

--- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Motta Visconti

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 232 A04/01 vani 5 Via Giacomo Matteotti, 13 T-1

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 231 subalterno 701

GRAFFATO **Foglio 8 mappale 230 subalterno 701** C/06 mq 20 Via Giacomo Matteotti, 13 T

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

Firmato Da: ARDIZZON MIRYAM Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ddda8d1de1ffc18a292bfaf11dfc59

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Motta Visconti

Foglio 11 Mappale 1075 subalterno 2

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta Visconti tramite pec in data 17/07/2025. In data 02/07/2026 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Comunicazione di costruzione n. 2 locali in data 05/05/1950
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9 del 18/05/1988
- Autorizzazione n. 2620 del 20/05/1988 per lavori interni ed esterni al fabbricato
- Concessione Edilizia n. 2/99 del 03/08/1999 protocollo 8484/543 Variante in Corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 2202 del 04/11/1996 Ristrutturazione e Manutenzione Straordinaria edificio residenziale.

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 02/07/2026 con accesso a tutta l'unità immobiliare, ho potuto verificare quanto segue:

Lo stato dei luoghi dell'abitazione corrisponde con le planimetrie presenti in archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Motta Visconti, ad eccezione del collegamento tra l'abitazione ed il locale ad uso box.

La porta di accesso al locale box risulta essere una semplice porta in legno a pannello cieco in contrasto con la normativa che richiede una porta tagliafuoco REI 120.

La copertura del box che attualmente risulta essere piana e pavimentata con piastrelle in grés come indicato nel progetto del 1999, è stata trasformata in terrazza. Sul lato a confine con il mappale 237 non risulta essere a norma con il codice civile in quanto la ringhiera ha altezza di ml. 1,00 circa e posata sul bordo della muratura non rispettare la distanza minima di ml. 1,50 dal confine con il vicino come indicato dall'articolo 905 del Codice Civile.

Al fine della sistemazione delle difformità riscontrate occorre procedere alla chiusura del collegamento tra abitazione e box, oppure presentare una SCIA in sanatoria con il versamento della sanzione minima pari ad €. 1032,00 oltre al costo di una pratica di accertamento di idoneità statica a cura di un tecnico strutturale in quanto apetura eseguita su muratura perimetrale, e la sostituzione dell'attuale porta con una tagliafuoco.

Per quanto concerne il terrazzo dovrà essere rimossa la ringhiera e dotare la porta finestra di parapetto ripristinando la copertura come indicato negli elaborati grafici della concessione del 1999 (occorre precisare che il cambio di destinazione d'uso è necessario verificarlo con il tecnico comunale in quanto oneroso ed essendo un'opera in sanatoria gli oneri di urbanizzazione ed in contributo del costo di costruzione vanno considerati doppi)

Si può considerare un costo approssimativo per la sanatoria, non considerando il cambio di destinazione d'uso, di circa €. 3.000,00 euro (escluso Contributo Cassa e IVA) che andranno ad incidere sul valore finale del compendio.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "PERIMETRO DEL CENTRO STORICO'" Capo II V art. 19-5 delle NTA del PdR – Edifici ammessi a Ristrutturazione MR "Ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria e straordinaria"– art. 19-5 punto 2 capoverso 3 pg. 38 delle NTA del PDR.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Motta Visconti

- Le particelle di Catasto Terreni e le particelle di Catasto Fabbricati risultano allineate, la particella 232 è stata aggiornata con Tipo Mappale presentato in data 23/03/1993 protocollo n. 2781.1/1985 in atti dal 07/12/1994 con il quale sono state unite di fatto le particelle 232 e 233 del foglio 8 con la

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

Firmato Da: ARDIZZON MIRYAM Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ddda8d1de1ffc18a292bfaf11dfc59

particella derivata 232. Mentre le particelle 230 e 231 risultano essere Enti Urbano a Catasto Terreni e sono state graffate a Catasto Fabbricati.

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 232 del foglio 8** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 22/10/2004 protocollo MI0681688 per migliore rappresentazione grafica, risulta conforme allo stato dei luoghi.
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 230 subalterno 701 graffato con il mappale 231 subalterno 701 del foglio 8** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 28/10/2004 protocollo MI0723357 per fusione, risulta conforme allo stato dei luoghi.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di **---** per l'intera quota

Atto di Compravendita --- nel -- da:

--- proprietaria per la quota di ½;
--- proprietario per la quota di ½;
con atto di Compravendita del Notaio --- in data 04/08/-- repertorio --/-- di raccolta registrato a Milano1 in data 04/08/-- al n. -- serie -- e trascritto a Pavia in data 09/08/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

2. PROVENIENZA di --- ciascuno per la quota di ½

Atto di Compravendita Notaio --- nel --- da:

--- proprietaria per la quota di ½;
--- proprietario per la quota di ½
con atto di Compravendita del Notaio -- in data 09/01/-- repertorio --/-- di raccolta registrato a Milano5 in data 13/01/-- al n. -- serie -- e trascritto a Pavia in data 17/01/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

3. PROVENIENZA di **---** ciascuno per la quota di 1/2

Atto di Compravendita --- nel -- da:

--- proprietario per la quota di ½;
--- proprietaria per la quota di ½; con atto di Compravendita del Notaio --- in data 24/04/-- repertorio --- trascritto a Pavia il 11/05/-- R.G.n. -- R.P.n. --

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Via Giacomo Matteotti al civico 13 nel territorio comunale di Motta Visconti.

Motta Visconti è un piccolo comune della provincia di Milano; sito in zona facilmente raggiungibile dalle principale arterie stradali, è servito da mezzi pubblici quali servizio autolinee per raggiungere Pavia e Milano. L'ingresso dell'autostrada A7 Milano Genova dista circa 12 Km; dista circa 20 Km dal centro di Pavia e circa 32 Km da Milano.

L'unità immobiliare è ubicata nel centro storico del paese ubicata all'interno di una corte comune a cui si accede dall'androne carraio posto in fregio alla Via Matteotti e da altro androne carraio per accedere all compendio ad altre abitazioni.

L'unità pignorata si compone di un'abitazione disposta su due piani fuori terra con ingresso, disimpegno e bagno posti al piano terra in unico piano fuori terra e adiacente locale adibito a box composto da un unico piano fuori terra.

La costruzione dello stabile è di epoca remota con un primo ampliamento del 1950, è stata oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1988 per cui le finiture sono coeve dell'epoca di ristrutturazione.

Il compendio immobiliare si trova in discrete condizioni di mediocri condizioni di conservazione, l'ingresso principale è posto sul lato ovest del fabbricato accessibile solo pedonalmente e su cui sussiste un diritto di pasaggio pedonale al servizio delle abitazione successive.

La struttura portante dello stabile è in muratura, con solai in putrelle e tavelloni, tamponamenti perimetrali in muratura, tetto con orditura in legno e soprastante manto in tegole, lattoneria in lamiera preverniciata. Non è possibile constatare se vi siano degli isolamenti perimetrali o a tetto.

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

Firmato Da: ARDIZZON MIRYAM Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ddda8d1de1ffc18a292bfaf11dfc59

Esternamente lo stabile è intonacato al civile e finito con pitturazioni al quarzo, e presente una zoccolatura in lastre di serizzo, e inferiate sulle aperture. La muratura esterna del locale box presenta inotnaco amalorato con distacco dello stesso con scrostatura della pittura.

I serramenti esterni sono in legno dotati di doppii vetri, con persiane in legno scorrevoli all'esterno.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Motta Visconti Catasto Fabbricati

Fg 8 mapp.le 232 Cat. A/04 cl. 1 vani 5 RC€. 116,20

Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su due piani fuori terra e locali di servizio al piano terra su unico piano fuori terra, e così composta: Ingresso, disimpegno e bagno principale (unico piano fuori terra) soggiorno, cucina, scala a chiocciola di accesso al piano primo; al piano primo troviao due camere da letto (ad uso singolo in quanto nessuna delle due possiede la metratura per la camera da letto matrimoniale)

Internamente l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione con la presenza all'interno di arredi e suppellettili di proprietà dell'esecutato ma di nessun valore economico.

I pavimenti sono in ceramica in tutti i vani con zoccolino in ceramica; il bagno, la cucina e il disimpegno annesso all'ingresso sono rivestiti in piastrelle.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pitturazioni lavabili.

Il bagno al piano terra è composto da vasca, vaso con cassetta incassata e bidet, non è presente il lavabo.

Le porte interne sono in legno a pannello cieco scorrevole nel disimpegno antibagno e nella camera da letto del piano primo.

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento con ctubazione realizzata sottotraccia, caldaia in nicchia posta nell'ingresso e termosifoni dislocati nei vani, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

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

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

Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia non verificata;

Impianto antintrusione, non presente, non verificato.

Impianto telefonico e rete dati non presente, non verificato.

Impianto televisivo non verificato con antenna sul tetto, non è possibile indicare se sia o meno funzionante;

Piano Terra altezza media utile interna ml. 2,75

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Ingresso	Mq 6,37	1,00	Mq 6,37	Ovest	Discrete
Disimpegno	Mq 4,63	1,00	Mq 4,63	Sud-Ovest	Discrete
Bagno	Mq 6,74	1,00	Mq 6,74	Est	Discrete
Soggiorno	Mq 22,22	1,00	Mq 22,22	Ovest	Discrete
Cucina	Mq 12,17	1,00	Mq 12,17	Ovest	Discrete
		Totale	**Mq 52,13**		

Piano Primo altezza media utile interna ml. 2,75

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Vano scala e disimp.	Mq 4,48	1,00	Mq 4,48	Est	Discrete
Camera	Mq 13,57	1,00	Mq 13,57	Nord-Ovest	Discrete
Ripostiglio	Mq 1,37	1,00	Mq 1,37	Ovest	Discrete
Camera	Mq 17,30	1,00	Mq 17,30	Sud-Ovest	Discrete
		Totale	**Mq 36,72**		

Superficie commerciale dell'unità è mq 52,13 + mq 36,72 = mq 88,85

Valutazione delle unità con caratteristiche normali simili a quello da valutare in base all'OMI nella zona di Motta Visconti va da un minimo di €. 1.000,00/mq ad un massimo di €. 1.400,00/mq, considerato l'epoca di ristrutturazione dei locali, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto in cui è inserito, inoltre l'assenza di impianto di riscaldamento tradizionale, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 700,00

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

Firmato Da: ARDIZZON MIRYAM Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ddda8d1de1ffc18a292bfaf11dfc59

Valore fabbricato d'abitazione

mq 88,85 x €. 700,00 = €. 62.195,00

Valore di vendita

Decurtato di €. 3000,00 per sanatoria difformità

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

€. 50.315,75 Arrotondato ad **€. 50.000,00**

B) Comune di Motta Visconti Catasto Fabbricati

Fg 8 mapp.le 230 subalterno 701
mapp.le 231 subalterno 701 Cat. C/06 cl. 2 mq 20 RC€. 44,42

Unità immobiliare adibita a box disposta su unico piano fuori terra con ingresso carraio dotato di basculante prospiciente il cortile comune, altro accesso pedonale dall'esterno lungo il lato ovest.
Unico vano adibito a box, si presenta di idiscrete condizioni di manutenzione, con pavimentazione in
Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:
Impianto elettrico realizzato sottotraccia, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.
Impianto di carico e scarico lavatrice, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Piano Terra altezza media utile interna ml. 2,75

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Box	Mq 25,69	1,00	Mq 25,69	Nord-Ovest	Discrete
		Totale	**Mq 25,69**		

Superficie commerciale dell'unità è mq 25,69

Valutazione delle unità con caratteristiche normali simili a quello da valutare in base all'OMI nella zona di Motta Visconti va da un minimo di €. 500,00/mq ad un massimo di €. 850,00/mq, considerato l'epoca di ristrutturazione dei locali, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto in cui è inserito, inoltre l'assenza di impianto di riscaldamento tradizionale, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 500,00

Valore fabbricato d'abitazione

mq 25,69 x €. 500,00 = €. 12.845,00

Valore di vendita

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

€. 10.918,25 Arrotondato ad €. 11.000,00

RIEPILOGO VALORI

	Valore Commerciale	Valore di Vendita
Abitazione	€. 62.195,00	€. 50.000,00
Box	€. 12.845,00	€. 11.000,00
Sommano	**€. 75.040,00**	**€. 61.000,00**

TOTALE VALORE DI VENDITA

€. 61.000,00

(diconsi euro sessantunomila/00)

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

Firmato Da: ARDIZZON MIRYAM Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ddda8d1de1ffc18a292bfaf11dfc59

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura.

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 similari in zona centrale e comparando anche l'osservatore del Borsino Immobiliare che quota immobili nel Comune di Motta Visconti con valori molto simili all'OMI. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova il compendio, lo stato generale dell'edificio che risulta in mediocri condizioni di manutenzione, gli impianti datati, la zona centrale del paese in cui è insito l'edificio e l'assenza di aree esterne pertinenziali.

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 <u>€. 61.000,00</u>

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio Immobiliare Unico composto da una unità immobiliare abitativa disposta su due piani fuori terra con annesso garage con accesso attraverso le corti comuni e dall'androne carraio posto in fregio alla Via Matteotti al civico 13, costituita da ingresso, disimpegno, bagno, soggiorno e cucina al piano terra, scala a chiocciola di collegamento al piano primo a cui si accede alle due camere da letto, ripostiglio e terrazzo.

Comune di Motta Visconti
Catasto Fabbricati
Foglio 8 mapp.le 232 Cat. A/04 cl. 1 mq 89 RC€ 116,20 Via Matteotti, 13 PT-1P
Foglio 8 mapp.le 231 Sub 701 Cat. C/06 cl. 2 mq 20 RC€ 44,42 Via Matteotti, 13 PT
mapp.le 230 Sub 701 graffato

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo dell'abitazione mappale 232 del foglio 8 di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni:

A nord mappale 231 del foglio 8 di Catasto Terreni stessa proprietà (box); ad est confine con il mappale 237 di Catasto Terreni proprietà di terzi; a sud mappale 234 di Catasto Terreni proprietà di terzi; ad ovest mappale 1055 proprietà di terzi;

Coerenze in corpo del box mappali 230 subalterno 701 e mappale 231 subalterno 701 graffati del foglio 8 di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni:

A nord mappale 229 del foglio 8 di Catasto Terreni corte comune; ad est confine con il mappale 229 corte comune e mappale 237 del foglio 8 di Catasto Terreni proprietà di terzi; a sud mappale 232 del foglio 8 di Catasto Terreni stessa ditta (abitazione) ; ad ovest mappale 229 corte comune;

Firmato Da: ARDIZZON MIRYAM Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ddda8d1de1ffc18a292bfaf11dfc59

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

Intestata a:

--- Proprietario 1/1

Provenienza dei beni:

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

Atto di Cessione Notaio --- nel ---:

con atto di Compravendita del Notaio --- in data 04/08/--- repertorio --/-- di raccolta, registrato a Milano1 in data 04/08/-- al n. -- serie -- e trascritto a Pavia in data 09/08/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

VALORE FINALE DEL COMPENDIO UNICO €. 61.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 04/07/2026. ***Il C.T.U.***



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

Firmato Da: ARDIZZON MIRYAM Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74ddda8d1de1ffc18a292bfaf11dfc59