

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 1/2023 R.G.E.

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.

(Avv. Giovanna Caruso)

- creditrice procedente -

CONTRO

- debitore esecutato -

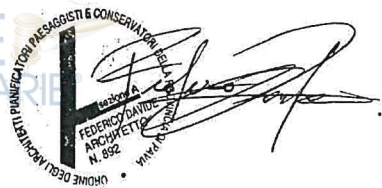
Immobile sito in Palestro (PV), Via Vittorio Emanuele II n°13

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Paola Claris Appiani

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



Tecnico Incaricato:
Arch. Federico Davide
27029 Vigevano - PV
Tel/fax. +39 0381 325785
Mobile: +39 393 8336285
Pec: federico.ifestudio@pec.it



Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cbb75962c6494086d935bdb6

Sommario

PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	4
4. STATO DI POSSESSO.....	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
7. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	7
8. PRATICHE EDILIZIE.....	8
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	9
10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:.....	10
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI.....	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	12
12.1 Criteri di stima.....	12
12.2 Fonti di informazione.....	12
12.3 Valutazione delle superfici.....	12
12.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
12.5 Prezzo base d'asta.....	13
Allegati.....	14
RGE 1/2023 RILIEVO FOTOGRAFICO.....	15
RGE 1/2023 VALORI OMI.....	17
RGE 1/2023 ESTRATTO PGT E NTA.....	18
RGE 1/2023 VISURA IPOTECARIA.....	30
RGE 1/2023 VISURE CATASTALI.....	31
RGE 1/2023 PLANIMETRIE CATASTALI.....	35
RGE 1/2023 ESTRATTO DI MAPPA.....	36
RGE 1/2023 RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI.....	37

PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesca Paola Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 29/05/2023.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, ha proceduto ad effettuare l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 20/07/2023 provvedendo a visionare i locali, ad effettuare le misurazioni necessarie e verificare lo stato di usura e consistenza dei beni. Completate successivamente le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Palestro (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

**BENE SITO NEL COMUNE DI PALESTRO (PV)
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà intestata a _____) sita nel Comune di Palestro (PV), in Via Vittorio Emanuele II n.13 (catastalmente n. 2/F).

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso residenziale sviluppata su due livelli con annessa corte esclusiva interna ed accesso principale dal fronte stradale internamente così composta:

- Ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno con secondo ingresso dal Vicolo Trieste, servizio igienico (cat. Lavanderia), locale accessorio al piano terra oltre a corpo scala di collegamento con il livello soprastante
- Servizio igienico al piano ammezzato
- Disimpegno, due camere da letto e due balconi al piano primo.

A completamento della proprietà è da considerarsi un locale ad uso legnaia al piano primo con accesso dalla corte esclusiva interna, privo di corpo scala di accesso diretto.

- La superficie lorda complessiva della porzione residenziale è pari a:	mq	117,70
- La superficie calpestabile della porzione residenziale è pari a:	mq	83,55
- La superficie lorda complessiva della porzione accessoria è pari a:	mq	46,05
- La superficie calpestabile della porzione accessoria è pari a:	mq	34,50

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Palestro (PV), foglio 22 particella 2268 sub 5, piano T/1 – Via Vittorio Emanuele II n. 2/F, cat. A/3, cl. 3, vani 5 - superficie mq 157, R.C. € 284,05.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del dal 29/12/2016 Pratica n. PV0169492 in atti dal 18/11/2004 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE.

L'immobile attuale è scaturito dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari:

Foglio 22 Particella 2268 Subalterno 1

Foglio 22 Particella 2268 Subalterno 2

Foglio 22 Particella 2268 Subalterno 4

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particella 2267.
- ad est: particella 1835.
- a sud: particella 548.
- ad ovest: Via Vittorio Emanuele II.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un fabbricato prevalentemente a destinazione d'uso residenziale, con annessa porzione accessoria, piccola area interna ad uso esclusivo e locale ad uso legnaia pertinenziale.

Il fabbricato residenziale principale si sviluppa su due livelli fuori terra collegati da scala interna, e presenta una distribuzione degli ambienti così composta:

- Ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno con secondo ingresso dal Vicolo Trieste, servizio igienico (cat. Lavanderia), locale accessorio al piano terra oltre a corpo scala di collegamento con il livello soprastante
- Servizio igienico al piano ammezzato
- Disimpegno, due camere da letto e due balconi al piano primo.

A completamento della proprietà è da considerarsi un locale ad uso legnaia al piano primo con accesso dalla corte esclusiva interna, privo di corpo scala di accesso diretto.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione generale: apparentemente in stato di abbandono, è da segnalare la presenza di opere murarie di recente fattura non interamente completate, come meglio a seguito specificato:

Al piano terra la pavimentazione della porzione residenziale risultava ancora priva dei battiscopa perimetrali, mentre nel servizio igienico alcune piastrelle del rivestimento a

- parete risultano non perfettamente aderenti al supporto, ed in parte distaccate, verosimilmente per una non corretta posa in opera
- La porzione accessoria al piano terra risulta priva della pavimentazione
- Al piano primo la pavimentazione si presentava priva dei battiscopa perimetrali; si rileva inoltre una non planarità delle piastrelle della pavimentazione, con fughe alquanto irregolari, a causa anche in questo caso di una errata o improvvisata posa in opera.

Oltre a quanto sopra menzionato, è doveroso segnalare quanto segue:

- La piccola corte interna è caratterizzata da una parete con diffusi elementi di degrado consistenti in fenomeni di dilavamento, a causa del mancato funzionamento del canale di scolo
- Il plafone della cucina presenta dei alcune porzioni interessate da fenomeni di efflorescenze, oltre a macchie di umidità: tale è da imputarsi con buona probabilità all'infiltrazione delle acque meteoriche dalla camera soprastante, all'atto del sopralluogo rilevata con serramento esterno completamente aperto.
- Il rivestimento perlinato nella porzione di copertura a sbalzo presenta un vistoso distacco dalla struttura principale.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

La Via Vittorio Emanuele II si trova nel comune di Palestro, in provincia di Pavia, nella regione Lombardia. La sua posizione geografica è caratterizzata da una zona prevalentemente pianeggiante e agricola, circondata da campi coltivati e prati.

Palestro è un comune situato nella regione Lombardia, con una morfologia prevalentemente pianeggiante. Il paesaggio è dominato da estesi campi coltivati, risaie, vigneti e boschi, riflettendo l'importante attività agricola che caratterizza questa zona. Questa conformazione geografica è tipica della campagna lombarda e contribuisce al suo fascino rurale.

Da un punto di vista geografico, Palestro gode di una posizione strategica all'interno della Lombardia, con buoni collegamenti ai principali centri urbani:

- Milano, il cuore economico e culturale della regione, si trova a circa 70 chilometri a nord-ovest. Questa vicinanza rende Palestro una residenza ideale per coloro che lavorano o frequentano la città.
- Pavia, con la sua ricca storia e università di prestigio, è situata a circa 25 chilometri a nord-ovest di Palestro.
- Vigevano, celebre per la sua Piazza Ducale e il suo patrimonio storico, è a soli 10 chilometri a nord-est, offrendo un facile accesso a questa affascinante città.

La popolazione di Palestro si aggira intorno ai 3.000 abitanti. Questa dimensione moderata contribuisce a creare un ambiente tranquillo e rurale, ideale per chi cerca un ritmo di vita più lento rispetto ai centri urbani più grandi.

La densità della popolazione nel comune varia, ma in media si attesta intorno a 200 abitanti per chilometro quadrato, considerando la superficie totale. Questo livello di densità riflette il tipico spaziamento delle abitazioni e delle attività commerciali in una zona rurale come Palestro.

Per quanto riguarda i servizi e le strutture, Palestro è ben collegata alla rete di trasporto pubblico con diverse fermate dei bus extraurbani sparse nel comune. Queste fermate offrono comode connessioni con le aree circostanti. La stazione ferroviaria più vicina è la Stazione di Vigevano, situata a circa 6 chilometri a sud-est, che collega Palestro a importanti destinazioni ferroviarie regionali.

Nel comune e nelle frazioni circostanti sono presenti servizi commerciali di prima necessità come supermercati, farmacie e negozi di alimentari. Queste attività sono facilmente accessibili e rappresentano un importante punto di riferimento per i residenti.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava LIBERO ed in stato di abbandono.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

5.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna.**

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 13/07/2018 ai numeri 6494/845 per Euro 205.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 102.500,00

a favore di Unipol Banca S.p.a. sede in Bologna (BO), domicilio ipotecario eletto Bologna - Piazza Della Costituzione 2, codice fiscale 03719580379

e contro (

5.2.2 Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Vigevano in data 03/02/2023 ai numeri 939/684

- a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360
- e contro ... codice ...

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Palestro, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'edificio risulta inserito all'interno della Zona A – Nucleo di Antica formazione, il tutto regolamentato dal Capo 3 artt. 6.3.1 e segg. delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

L'immobile oggetto di stima è stato edificato così per come si presenta ad oggi, a seguito di consultazione di elaborati fotografici e da interviste effettuate in situ, intorno agli anni 1930 c.a., ma proviene da un nucleo di più antica formazione sul quale non risulta possibile esprimersi in relazione all'epoca originaria di edificazione.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Palestro a mezzo PEC in data 17/07/2023, l'ufficio tecnico ha recuperato i seguenti titoli autorizzativi:

- Segnalazione certificata di inizio Attività n. 59 prot. 3053 del 06/12/2016 relativa a lavori di fusione di u.i., di rimozione di tramezza al piano terra, realizzazione di nuova tramezza al piano primo, modifica finestre sul prospetto al piano terra oltre a lavori di ristrutturazione generale.
- Comunicazione di fine lavori, riferita alla SCIA 59/2016 del 14/02/2018 prot. n.384
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n.16/2016 prot. 1058 del 30/04/2016 relativa a lavori di messa in sicurezza dell'immobile mediante rifacimento del tetto, parziale consolidamento solaio copri piano al piano primo e ripristino intonaco esterno con consolidamento fessurazioni.

Rispetto agli elaborati di progetto allegati all'ultimo stato autorizzato non si riscontrano difformità.

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali si rilevano le seguenti difformità:

- Al piano terra il locale lavanderia è anche adibito ad uso servizio igienico.

La difformità rilevata è comunque regolarmente indicata negli elaborati di progetto allegati all'ultimo stato autorizzato, motivo per cui ai fini della regolarizzazione si considerano costi di aggiornamento della planimetria catastale complessivamente stimati in € 2.000,00

5.3.3 Intestazione:

L'intestazione presso l'U.T.E. di **Palestro** IDENTIFICA l'attuale proprietà.

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 0,00
 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: € 0,00
 Spese condominiali da deliberare: € 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
 Altre spese: nessuna
 Cause in corso: nessuna nota

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

ATTUALE PROPRIETÀ:

per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

- Al sig. _____ l'immobile oggetto di stima è pervenuto con atto di compravendita del 06/07/2018 autenticato dal Notaio Brotto Guido, in Milano (MI), numero 13668/3759 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 13/07/2018 ai numeri 6493/4378,
- A _____ l'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 09/06/2017 ricevuto dal Notaio Brotto Guido, in Milano (MI), numero 10674/1893 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data _____

13/06/2017 ai numeri 5104/3496, del 25/06/2017

- Alla signora Sabina [redacted] è pervenuto per la quota di 1/1 con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Pavia del 19/05/2016 numero 461/2016 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 27/05/2016 ai numeri 4259/2919, da [redacted]

- Al sig. [redacted] codice fiscale: [redacted] l'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 13/07/2006 autenticato dal Notaio Scordo Letterio, in Cuggiono (MI), numero 2786/2156 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 28/07/2006 ai numeri 9359/5594, da [redacted]

- Il sig. [redacted] divenne nudo proprietario per la quota di 1/1 e la [redacted] divenne usufruttuaria per la quota di 1/1 con atto di donazione del 17/12/1982 ricevuto dal Notaio Guerra Maria Teresa in Cinisello Balsamo (MI) numero 6720/131 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 14/01/1983 ai numeri 255/214

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Palestro a mezzo PEC in data 17/07/2023, l'ufficio tecnico ha recuperato i seguenti titoli autorizzativi:

- Segnalazione certificata di inizio Attività n. 59 prot. 3053 del 06/12/2016 relativa a lavori di fusione di u.i., di rimozione di tramezza al piano terra, realizzazione di nuova tramezza al piano primo, modifica finestrate sul prospetto al piano terra oltre a lavori di ristrutturazione generale.
- Comunicazione di fine lavori, riferita alla SCIA 59/2016 del 14/02/2018 prot. n.384
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n.16/2016 prot. 1058 del 30/04/2016 relativa a lavori di messa in sicurezza dell'immobile mediante rifacimento del tetto,

parziale consolidamento solaio copri piano al piano primo e ripristino intonaco esterno con consolidamento fessurazioni.

Oltre a quelli sopra menzionati, non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi.

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà intestata a O) sita nel Comune di Palestro (PV), in Via Vittorio Emanuele II n.13 (catastalmente n. 2/F).

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso residenziale sviluppata su due livelli con annessa corte esclusiva interna ed accesso principale dal fronte stradale internamente così composta:

- Ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno con secondo ingresso dal Vicolo Trieste, servizio igienico (cat. Lavanderia), locale accessorio al piano terra oltre a corpo scala di collegamento con il livello soprastante
- Servizio igienico al piano ammezzato
- Disimpegno, due camere da letto e due balconi al piano primo.

A completamento della proprietà è da considerarsi un locale ad uso legnaia al piano primo con accesso dalla corte esclusiva interna, privo di corpo scala di accesso diretto.

- La superficie lorda complessiva della porzione residenziale è pari a:	mq	117,70
- La superficie calpestabile della porzione residenziale è pari a:	mq	83,55
- La superficie lorda complessiva della porzione accessoria è pari a:	mq	46,05
- La superficie calpestabile della porzione accessoria è pari a:	mq	34,50

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Palestro (PV), foglio 22 particella 2268 sub 5, piano T/1 – Via Vittorio Emanuele II n. 2/F, cat. A/3, cl. 3, vani 5 - superficie mq 157, R.C. € 284,05.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del dal 29/12/2016 Pratica n. PV0169492 in atti dal 18/11/2004 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE.

L'immobile attuale è scaturito dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari:

- Foglio 22 Particella 2268 Subalterno 1
- Foglio 22 Particella 2268 Subalterno 2
- Foglio 22 Particella 2268 Subalterno 4

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particella 2267.

- ad est: particella 1835.
- a sud: particella 548.
- ad ovest: Via Vittorio Emanuele II.

10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

10.1 – Abitazione

Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
Piano terra			
Cucina/soggiorno	34,60	Ovest	Discrete
Disimpegno	6,5	Sud	Discrete
Servizio igienico-lavanderia	4,25	-	Discrete
Camera	16,65	Sud	Mediocri
Servizio igienico	3,5	Nord	Discrete
Piano primo			
Camera 1	16,95	Ovest	Discrete
Camera 2	9,80	Est	Discrete
Disimpegno	12,10	Est	Sufficienti
Legnaia	17,9	Ovest	pesime

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/368.

Part.758 - Abitazione e accessori					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	T/1	117,70	100	117,7
Camera al PT - al rustico	1	T	22,50	50	11,25
Cortile	1	T	15,30	10	1,53
Balcone	2	1	4,80	30	1,44
Legnaia	1	1	23,55	15	3,53
Totale mq					135,45

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali dell'edificio residenziale

Copertura:	A falde in ordito ligneo – discrete condizioni.
Fondazioni:	non rilevabili.
Scala:	Presente con alzata e pedata in muratura
Ascensore:	Non presente

<i>Solai:</i>	solai in latero-cemento – discrete condizioni.
<i>Strutture verticali:</i>	muratura in mattoni – discrete condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - sufficienti condizioni.
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in cotto.

Componenti Edilizie

<i>Accessi:</i>	Accesso principale dalla Via Vittorio Emanuele II ed accesso secondario dalla Via Trieste
<i>Infissi esterni:</i>	in legno con vetri singoli e portoncino di ingresso blindato – pessime condizioni.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in serizzo – discrete condizioni.
<i>Porte interne:</i>	in legno tamburato con anta a battente vetrato – scarse condizioni
<i>Pavimenti interni:</i>	in gres porcellanato – discrete condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – buone condizioni.
<i>Balconi:</i>	balconi in cemento con ringhiera in ferro lavorato – sufficienti condizioni.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati – sufficienti condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – discrete condizioni.
<i>Box:</i>	Non presente.

Caratteristiche Impianti

<i>Campanello:</i>	campanello d'ingresso – funzionalità non verificabile.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia, con porzioni realizzate artigianalmente, prese e punti luce in numero sufficiente - <i>tensione di rete:</i> 220 V – a norma, <i>impianto tv:</i> impianto interno sottotraccia – funzionalità non verificabile
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> lavello cucina; <i>bagno:</i> lavabo, box doccia, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionalità non verificabile.
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa – funzionalità non rilevabile.
<i>Climatizzazione:</i>	non presente.

Rete fognaria: non rilevabile.

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi discreti. Lo stato di conservazione generale è da definirsi discreto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio tecnico del Comune di Palestro (PV).

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

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

12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Abitazione	117,7	600,00 €	70.620,00 €
Camera al PT - al rustico	11,25	600,00 €	6.750,00 €
Cortile	1,53	600,00 €	918,00 €
Balcone	1,44	600,00 €	864,00 €
Legnaia	3,53	600,00 €	2.119,50 €
Totale valore commerciale			€ 81.271,50
Totale valore commerciale della quota di 100/100			€ 81.271,50
Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato			€ 81.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese: **€ 12.195,00**

Spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0,00**

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso **€ 0,00**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 0,00**

12

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6c8a75962c6494086d35b0b6

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 2.000,00**

12.5 Prezzo base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto:	€ 81.300,00
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima:	€ 14.195,00
Totale:	€ 67.105,00
TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:.....	€ 67.100,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, li 28/08/2023

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6c8a75962c8494086d35bdb6