

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**n. 674/2015**

 **UNICREDIT S.p.a.**  
**(C.F. 00348170101)**

CONTRO

**DEBITORI**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: *Arch. GIOVANNI RENZI*

---

# CONCLUSIONI DEFINITIVE

## LOTTO UNICO IMMOBILE IN OLEVANO DI LOMELLINA

### QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

- Gli esecutati sono proprietari della quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà.

### REGIME PATRIMONIALE

- Nell'atto di provenienza i Sigg. DEBITORI hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen /part. 8858/1608 in data 14.09.2011 a favore di **UNICREDIT S.p.a.** con sede in Roma – C.F. 00348170101 - a carico dei Sigg. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con **DEBITRICE**, proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, a garanzia di un debito di euro 196.854,00 (capitale euro 131.235,04) contratto per concessione a garanzia di mutuo da estinguersi in anni 30.

Trascrizione - Pignoramento

Atto giudiziario del 14.10.2015 - ufficiali giudiziari di Pavia rep. N. 8505/2015.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 7905/5448 in data 29.10.2015 – A favore di **UNICREDIT S.p.a.** con sede in Roma – C.F. 00348170101 - a carico dei Sigg. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con **DEBITRICE**, proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

### STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato dagli esecutati e dai tre figli minorenni.

### DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

|  |              |
|--|--------------|
| Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero): | €. 61.625,00 |
| Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero): | €. 60.000,00 |
| Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero):                               | €. 61.625,00 |

### INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione dell'immobile di € 72.500,00 un abbattimento pari al 15% per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita ed un ulteriore abbattimento di € 1.625,00 per i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

## **CRITICITA' VARIE**

nessuna



Il sottoscritto **Arch. Giovanni Renzi**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al numero 6820, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero 1660 e iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. 9337, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. dott.ssa Piero Pieri, nella causa – RGE 674/2015 - promossa da **UNICREDIT S.p.a.** (C.F. 00348170101) contro **DEBITORI**, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 27.10.2016 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 23 marzo 2017 alla presenza del signor Paolo Silvano – mio collaboratore di studio – e dei Sigg. debitori eseguiti, comproprietari ed occupanti le unità immobiliari pignorate.

## Beni in OLEVANO DI LOMELLINA (PV) LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Abitazione** (1/1) in Comune di Olevano di Lomellina (PV) – Via Umberto Primo, 1– abitazione su due piani fuori terra con accessori in zona centrale nel comune di Olevano di Lomellina; l'unità è composta (a piano terra) da un ampio locale , una cucina aperta sul cortile, un bagno con disimpegno e un ripostiglio nel sottoscala; (al piano primo per mezzo di scala interna) due camere da letto, un bagno con disimpegno e un balcone. Staccati dal corpo di fabbrica dell'abitazione un box con sovrastante un ripostiglio; il tutto per una superficie commerciale di mq. **138,56**. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

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

Comune di Olevano di Lomellina – intestati a :

**DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con **DEBITRICE**, proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

e contraddistinti come:

Fg. 6, mapp. 92, Sub. 4, Via Umberto Primo 1, PT-1, cat. A/3, cl.2, cons. 6 vani, sup. cat. 129m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 128m<sup>2</sup>, RC €. 198,32;

Fg. 6, mapp. 97, Via Umberto Primo 1, PT-1, cat. C/6, cl.2, cons. 36m<sup>2</sup>, sup. cat. 33m<sup>2</sup>, RC €. 68,79;

### Allegato 1: visure catastali

Coerenze:

del mapp. 92 sub 4

Nord: Via Umberto Primo; Est: mapp. 100; Sud: mapp. 99; Ovest: mapp. 1404

Del mapp. 97

Nord: Via Umberto Primo; Est: mapp. 96; Sud mapp. 99; Ovest: mapp. 98.

### STORIA CATASTALE

Gli immobili originariamente erano censiti al Fg. 6 mapp. 92 sub 1 graffato al mapp. 97.

Con variazione del 21.04.2008 prot. PV0110041 in atti dal 21.04.2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8483.1/2008) è stato soppresso il sub. 1 ed hanno avuto origine il sub. 4 del mapp. 92 ed il mapp. 97;

con successive VARIAZIONI DEL CLASSAMENTO del 21.04.2009 (n. 11830.1/2009) prot. 0099054 e VARIAZIONI TOPONOMASTICHE del 31.07.2014 protocolli nn. PV0110843 e PV0110844 in atti dal 31.07.2014 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (nn. 59750.1/2014 e 59751.1/2014) si è giunti all'attuale identificazione catastale.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di abitazione su due piani fuori terra con accessori in zona centrale rispetto all'agglomerato urbano nel comune di Olevano di Lomellina, Via Umberto Primo, 1; l'unità (abitazione) è composta (a piano terra) da un ampio locale , una cucina aperta sul cortile, un bagno con disimpegno e un ripostiglio nel sottoscala; (al piano primo per mezzo di scala interna) due

camere da letto, un bagno con disimpegno e un balcone. Staccati dal corpo di fabbrica dell'abitazione un box con sovrastante un ripostiglio

**La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto per quanto riguarda l'abitazione mentre per il box non è conforme per la mancanza della scala interna di collegamento con il ripostiglio.**

Caratteristiche zona: il comune di Olevano di Lomellina è situato nella parte centrale della Lomellina in provincia di Pavia. Il territorio è fondamentalmente agricolo. Il centro abitato, di piccole dimensioni (750 abitanti ca) è collegato agli altri centri urbani di maggiori dimensioni per mezzo di rete di strade provinciali e statali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Principali collegamenti pubblici (Km): Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico Olevano è servito dalla linea di trasporto ferroviario Alessandria- Milano ed è munito di una stazione propria. Il paese è inoltre servito dall'autolinea Lomellina Trasporti per i collegamenti con Mortara, Vigevano ed i principali centri della Lomellina e della provincia di Pavia. Le autostrade più vicine sono l'A26, uscita Casale Monferrato Nord (25), l'A7, uscita Casei Gerola (34), l'A21, uscita Alessandria Ovest (50).

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato dai debitori esecutati e dai tre figli minorenni.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen /part. 8858/1608 in data 14.09.2011 a favore di **UNICREDIT S.p.a.** con sede in Roma – C.F. 00348170101 - a carico dei Sigg. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con **DEBITRICE**, proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, a garanzia di un debito di euro 196.854,00 (capitale euro 131.235,04) contratto per concessione a garanzia di mutuo da estinguersi in anni 30.

##### 4.2.2 Trascrizioni:

###### Pignoramento

Atto giudiziario del 14.10.2015 - ufficiali giudiziari di Pavia rep. N. 8505/2015.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 7905/5448 in data 29.10.2015 – A favore di **UNICREDIT S.p.a.** con sede in Roma – C.F. 00348170101 - a carico dei Sigg. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con **DEBITRICE**, proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

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

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:* nell'atto di provenienza è stato dichiarato che l'immobile risulta costruito antecedentemente al 1/09/1967 e che successivamente sono state rilasciate dal Comune di Olevano di Lomellina le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 12/71 prot. N. 1975 del 21.09.1971;

comunicazione inizio lavori del 03.03.1997 prot. N. 564;

Lo scrivente ha inoltrato richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Olevano di Lomellina per il rilascio di copia delle succitate pratiche e per la verifica di eventuali altre concessioni edilizie, ma il Comune non ha fornito alcun tipo di documentazione o dichiarazione.

**La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto e comune per quanto riguarda l'abitazione mentre per il box non è conforme per la mancanza della scala interna di collegamento con il ripostiglio .**

*Non risultano pratiche edilizie relative a Condoni edilizi.*

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT, l'unità è segnalata come zona di "AMBITO CONSOLIDATO – TESSUTO STORICO (ex zona A)" (art. 22 NtA).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

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

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

Altre spese: *Nessuna.*

Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

TITOLARI: **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con **DEBITRICE**, proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni. proprietari dal 08.09.2011 ad oggi

Atto notarile pubblico – Compravendita.

Pubb. Uff. : Notaio Gianluca Catalano in Mede

Data: 08.09.2011 Rep. n°: 66713/16327

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 14.09.2011 N° gen./part. 8857/5849

TITOLARI: \*\*\*\*\*, proprietario per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\*\*, proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni. proprietari dal 06.02.2009 al 08.09.2011

Atto notarile pubblico – Compravendita.

Pubb. Uff. : Notaio Giuseppe Franco in Milano

Data: 06.02.2009 Rep. n°: 81958/17630

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 05.03.2009 N° gen./part. 2363/1445

TITOLARI: \*\*\*\*\*, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

proprietario dal 26.05.2008 al 06.02.2009

Atto notarile pubblico – Compravendita.

Pubb. Uff. : Notaio Andrea Milano in Novara

Data: 26.05.2008 Rep. n°: 26031/9230

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 30.05.2008 N° gen./part. 6672/4328

TITOLARI: \*\*\*\*\*, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a seguito di rinuncia dell'altro abiativo con atto Trib. di Vigevano n. 576 di rep. del 13.05.2008.

proprietario dal 08.12.1999 al 26.05.2008

Proprietario per successione in morte di \*\*\*\*\*. Denuncia registrata a Mortara il 20.05.2008 al n. 51/646/8 e Tras. Cons. RR.II. di Vigevano il 05.08.2008 ai nn. gen./part. 10196/6489 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso la Cons. RR.II. di Vigevano in data 14.09.2011 ai nn. gen./part. 8855/5848.

TITOLARI: \*\*\*\*\*, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Proprietaria per titoli anteriori al ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: nell'atto di provenienza è stato dichiarato che l'immobile risulta costruito antecedentemente al 1/09/1967 e che successivamente sono state rilasciate dal Comune di Olevano di Lomellina le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 12/71 prot. N. 1975 del 21.09.1971;

comunicazione inizio lavori del 03.03.1997 prot. N. 564;

Lo scrivente ha inoltrato richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Olevano di Lomellina per il rilascio di copia delle succitate pratiche e per la verifica di eventuali altre concessioni edilizie, ma il Comune non ha fornito alcun tipo di documentazione o dichiarazione.

## 8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda dell'immobile, presente agli **atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto per quanto riguarda l'abitazione mentre per il box non è conforme per la mancanza della scala interna di collegamento con il ripostiglio.**

### DESCRIZIONE

**Abitazione** (1/1) in Comune di Olevano di Lomellina (PV) – Via Umberto Primo, 1 – abitazione su due piani fuori terra con accessori in zona centrale nel comune di Olevano di Lomellina; l'unità è composta (a piano terra) da un ampio locale, una cucina aperta sul cortile, un bagno con disimpegno e un ripostiglio nel sottoscala; (al piano primo per mezzo di scala interna) due camere da letto, un bagno con disimpegno e un balcone. Staccati dal corpo di fabbrica dell'abitazione un box con sovrastante un ripostiglio; il tutto per una superficie commerciale di mq. **138,56. La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

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

Comune di Olevano di Lomellina – intestati a :

**DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con **DEBITRICE**, proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

e contraddistinti come:

Fg. 6, mapp. 92, Sub. 4, Via Umberto Primo 1, PT-1, cat. A/3, cl.2, cons. 6 vani, sup. cat. 129m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 128m<sup>2</sup>, RC €. 198,32;

Fg. 6, mapp. 97, Via Umberto Primo 1, PT-1, cat. C/6, cl.2, cons. 36m<sup>2</sup>, sup. cat. 33m<sup>2</sup>, RC €. 68,79;

### Allegato 1: visure catastali

Coerenze:

del mapp. 92 sub 4

Nord: Via Umberto Primo; Est: mapp. 100; Sud: mapp. 99; Ovest: mapp. 1404

Del mapp. 97

Nord: Via Umberto Primo; Est: mapp. 96; Sud mapp. 99; Ovest: mapp. 98.

| Destinazione             | Superficie Lorda<br>mq | coeff. | Superficie Commerciale<br>mq | Condizioni |
|--------------------------|------------------------|--------|------------------------------|------------|
| piano terra              | <b>62,10</b>           | 1.0    | 62,10                        | mediocri   |
| piano primo              | <b>60,10</b>           | 1.0    | 60,10                        | mediocri   |
| balcone                  | <b>2,70</b>            | 0,33   | 0,89                         | normali    |
| box piano terra          | <b>18,64</b>           | 0,50   | 9,32                         | mediocri   |
| ripostiglio sopra il box | <b>18,64</b>           | 0,33   | 6,15                         | mediocri   |

Superficie Lorda complessiva: mq. **162,18**  
Superficie Commerciale complessiva: mq. **138,56**

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* copertura a falda non valutabile  
*Fondazioni:* non valutabili  
*Strutture verticale:* muratura portante – integra  
*Travi:* non valutabili - integre

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* serramenti in legno con vetro singolo  
*Pareti esterne:* in muratura –  
*Pavim. interna:* piastrelle ceramica e marmette  
*Porta d'ingresso:* si accede dall'esterno (via Umberto Primo) da porta in legno  
*Tramezzatura interna:* forati in laterizio - Finitura: a rustico

### Caratteristiche Impianti

*Ascensore:* assente  
*Citofonico:* assente  
*Elettrico:* sottotraccia - tensione di rete: 220 V –  
*Fognario* pubblica fognatura  
*Idrico:* presente (cucina e due bagni)  
*rete di distribuzione:* assente  
*apparecchi alimentati:* boiler elettrico  
*Montacarichi:* nessuno  
*Termico:* Sono presenti caloriferi ma l'impianto non è funzionante. Attualmente riscaldato con stufe a legna  
*Condizionamento:* assente

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le certificazioni energetiche non sono presenti.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criteri di stima

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

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

### Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €/mq. 400,00 e €/mq. 600,00. Da cui L1a = €/mq. 500,00.





Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio ([www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)) troviamo valori utilizzabili (tra 740 e 800 euro a mq.) **in uno stato conservativo normale** mentre sullo borsino immobiliare troviamo valori tra 661 e 716 €/mq. Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 729,25.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscano Case, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da novembre 2016; anche sul web (nei siti Tovit.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it e prendicasa.it ad esempio) sono stati cercati e trovati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono abitazioni indipendenti in zona periferica a Olevano di Lomellina. NON sono state trovate due situazioni immobiliari comparabili.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili comparabili. E' stata trovata una esecuzione immobiliare comparabile (RGE 296/2011) con valore attuale di vendita di €/mq. 346,52:

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

Appartamento  $La = (500 + 729,25 + 346,52)/3 = \text{€} . 525,25$  arrotondato a € . 525,00.

## 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Vigevano.

Ufficio tecnico di Olevano di Lomellina

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

## 9.3. Valutazione delle superfici

| Immobile                      | Superficie [mq] | Valore unitario | Valore immobile | Valore complessivo arrotondato |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|
| Abitazione                    | 138,56          | € 525,00        | € 72.744,00     | € 72.500,00                    |
| Valore complessivo del lotto: |                 |                 |                 | € 72.500,00                    |
| Valore della quota di 1/1:    |                 |                 |                 | € 72.500,00                    |

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

|  |          |
|--|----------|
| Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 15%): | € 10.875 |
| Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:  | € 0      |
| Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):   | € 0      |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:   | € 0      |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:   | € 0      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:   | NESSUNO  |
| Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:   | NESSUNA  |
| Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:  | NESSUNA  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:  | € 1.625  |

## 9.5. Prezzo base d'asta

|  |              |
|--|--------------|
| Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero): | €. 61.625,00 |
| Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero): | €. 60.000,00 |
| Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero):                               | €. 61.625,00 |

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

**Allegati:**

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

Cassolnovo, 09 Aprile 2017

il C.T.U.  
Arch. Giovanni Renzi

