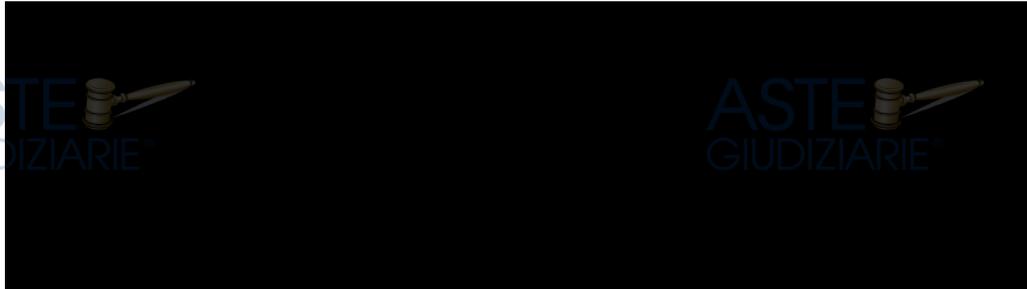


TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n° 153/2024 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa CUNATI Mariaelena

Oggetto: Esecuzione Immobiliare

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Angelo Civardi
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3069
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 435
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 03821754376 – Fax. 03821755038 – E-mail: paoloangelocivardi@libero.it

Data udienza **30/10/2024**

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi

SOMMARIO PERITALE

1 _ I beni di cui all'atto di pignoramento Pag. 06

Quota di 1/1 - Comune di Vigevano (PV) Via Oberdan:
Catasto Fabbricati – Foglio 19, part. 3226 – sub. 9

2 _ Identificazione dei beni oggetto di vendita Pag. 06

Appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale, ed un locale cantina al piano seminterrato, il tutto sito in Comune di Vigevano Via Oberdan n. 34.

3 _ Dati catastali attuali Pag. 06

Catasto Fabbricati
Foglio 19 particella 3226 subalterno 9 categoria A/3 (Appartamento e cantina)

4 _ Descrizione sommaria dei beni Pag. 07

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima si identificano in un appartamento di piano secondo è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere e un balcone affacciante sulla via Oberdan, oltre a un locale cantinata al piano seminterrato.

5 _ Stato di possesso Pag. 08

I beni esegutati risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, in capo al [redacted] quota di 1/1 di piena proprietà.

[redacted] bile in esecuzione risultava occupato dai signori [redacted] in forza di contratto di locazione ad uso abitazione civile sottoscritto in data 01/12/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vigevano in data 04/12/2017 al n. 2773 serie 3T, per il periodo dal 01/12/2017 al 30/11/2021 e ulteriormente prorogato al 30/11/2025 con registrazione del 12/01/2022 al n. 1693, al canone d'affitto complessivo convenuto in euro 4.200,00 annui. Il titolo **risulta opponibile** alla procedura.

6 _ Provenienza dei beni Pag. 08

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecuzione [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito [redacted] in data 04/06/2006 n. 53576 di rep. n. 6454 di racc., n. [redacted] Serie 11, trascritto a Vigevano in data 11/05/2006 nn. 3219/3112 di formalità

Precedenti proprietari dal 09_03_2005 al 03_06_2006

[REDACTED]
in forza di compravendita a rogito [REDACTED]
66358/12912 di repertorio _ Registrato a Vigevano il 10/03/2005 al n. 698 serie 11 - Trascritto a
Vigevano il 10/03/2005 ai nn. 2387/1542 di formalità

Precedenti proprietari dei sedimi di terreno edificati dal ventennio al 08_03_2005

[REDACTED] 3/2002 rep. n.
147164 _ Trascritto a Vigevano ai nn. 1723 di formalità.

8.2 Vincoli da cancellarsi a spese e cura della procedura

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
Atto di pignoramento immob. [REDACTED]

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia _ L'appartamento esecutato risulta conforme ai titoli abilitati presentati al Comune di Vigevano.

Il locale cantina non risulta essere stato oggetto di interventi edilizi successivi all'edificazione della palazzina residenziale; non si è in grado di confermarne la conformità edilizio-urbanistica, rispetto alla planimetria depositata agli atti catastali, stante l'impossibilità all'accesso.

8.3.2 Accertamento conformità catastale.

Si conferma la corrispondenza della planimetria catastale agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto dell'unità immobiliare, ad esclusione del locale cantina in quanto non accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da un bilocale di medio/piccole dimensioni, distribuito su un unico livello, in un buon stato manutentivo e con ambienti dotati di un livello di finitura medio/basse. In considerazione della ristrutturazione interna completa (anno 2005) il bene si presenta, come detto, in un buono stato manutentivo e, non evidenziandosi specifiche problematiche, nel complesso, l'appartamento non necessita di particolari opere manutentive ad esclusione di un intervento di ritinteggiatura generale di tutti i locali.

Le unità immobiliari esegutate sono parte dello stabile residenziale denominato "Condominio Oberdan" e ai beni descritti competono n. 95,00/1000 di comproprietà sugli enti comuni

(tabella millesimale generale). Nella gestione condominiale l'importo medio annuo delle spese ordinarie a carico dei beni eseguiti ammonta mediamente tra i 450,00 e i 600,00 euro. Alla data del 10_10_2024 (mail de ██████████ amministratore pro-tempore) risultano spese condominiali scadute non pagate per un ammontare complessivo di **euro 16.430,80.**

10) Descrizione degli immobili Pag. 12

11) Superfici nette, lorde e commerciali Pag. 14

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Appartamento e cantina in Vigevano Via Oberdan n. 34	mq. 56,62

12) Valutazione dei beni – Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni Pag. 16

13) Valutazione dei beni Pag. 17

Quota intera di appartamento di civile abitazione posto al piano terra (P2) di uno stabile a destinazione residenziale ed annessa cantina al piano seminterrato, posti nel Comune di Vigevano (PV) Via Oberdan n. 34

Valore della quota intera dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro 48.000,00 – 7.200,00 = **Euro 40.800,00**

14) Allegati Pag. 18



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Angelo Civardi con studio in Pavia Viale Venezia n. 2F iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3069 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 435, è stato nominato, in data 04/06/2024, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati, ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data 14/06/2024.

Successivamente il CTU:

- esegua tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento del bene oggetto di vertenza acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastali ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- alle ore 15,30 giorno 28/06/2024, in accordo e alla presenza del custode giudiziale incaricato, dava inizio alle operazioni peritali eseguendo i rilievi fotografici e le misurazioni di rito, non eseguendo l'accesso alla cantina esecutata che risultava inaccessibile (chiusa a chiave);
- il giorno 26/08/2024 esegua accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano per prendere visione e prelevare copia della documentazione tecnica inerente gli immobili oggetto di esecuzione.



BENI IMMOBILI IN VIGEVANO _ Via Oberdan n. 34**Descrizione degli immobili oggetto di vendita****1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

[REDACTED] dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni di proprietà per l'intero del [REDACTED] egli sotto identificati, unitamente ai frutti civili, accessioni e pertinenze dei quali viene offerta l'attuale identificazione e descrizione ai sensi e per gli effetti dell'art. 555 c.p.c.

Descrizione del bene

Comune di Vigevano, Via Oberdan 34

Fgl. 19, mapp. 3226, sub. 9, cat. A/3".

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in un appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale, ed un locale cantina al piano seminterrato, il tutto sito in Comune di Vigevano Via Oberdan n. 34.

3 – DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Vigevano

Appartamento e cantina

Foglio 19 particella 3226 subalterno 9 categoria A/3 classe 3 consistenza vani 4,0 sup. catastale mq. 78 rendita euro 227,24 Via Oberdan n. 34 piano S1-2



Coerenze**Appartamento**

A settentrione unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 3226 sub. 8 del fg. 19 di CEU

A levante affaccio sulla via Oberdan

A mezzogiorno unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 3226 sub. 10 del fg. 19 di CEU

A ponente unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 3226 sub. 10, il vano scala comune di cui alla particella 3226 sub. 21 e unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 3226 sub. 8 del fg. 19 di CEU

Cantina

A settentrione cantina di altra proprietà di cui alla particella 3226 sub. 8 del fg. 19 di CEU

A levante la via Oberdan

A mezzogiorno cantina di altra proprietà di cui alla particella 3226 sub. 10 del fg. 19 di CEU

A ponente corridoio cantine comune di cui alla particella 3226 sub. 21 del fg. 19 di CEU

4 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Vigevano (PV) Via Oberdan n. 34 e sono parte di un edificio residenziale a tre piani fuori terra (PR_1°_2°), un piano seminterrato destinato a pertinenze (autorimesse e cantine), un'area cortilizia retrostante sulla quale sono in essere due fabbricati accessori ad autorimesse.

L'appartamento di piano secondo è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere e un balcone affacciante sulla via Oberdan.

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 3,00

Il vano scala comune, che consente l'accesso all'appartamento di piano secondo, conduce al piano seminterrato e, attraverso il corridoio comune delle cantine, si giunge al locale cantina pertinenziale.

Altezza dei locale, da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,30

N.B. All'atto del sopralluogo non è stato possibile visionare e rilevare la cantina in quanto

in forza di compravendita a rogito [REDACTED] /03/2002 rep. n.
147164 _ Trascritto a Vigevano ai nn. 1723 di formalità.

8 – VINCOLI GIURIDICI

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- 8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**
- 8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: **nessuna**
- 8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge: **nessuna**
- 8.1.4 Servitù: **nessuna**

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessanti il [REDACTED] ecutato
per la quota di 1/1

8.2.1 Iscrizioni Contro

8.2.1A *Nota del 11/05/2006 Reg. Part. 1191 Reg. Gen. 5220*

Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Vigevano (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 19 Particella 1880 sub. 9 cat. A/3 vani 4

A favore

8.2.2 Trascrizioni Contro

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi

8.2.2A Nota del 13/05/2024 Reg. Part. 3393 Reg. Gen. 4391

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia

Repertorio n. 2070 del 03/04/2024

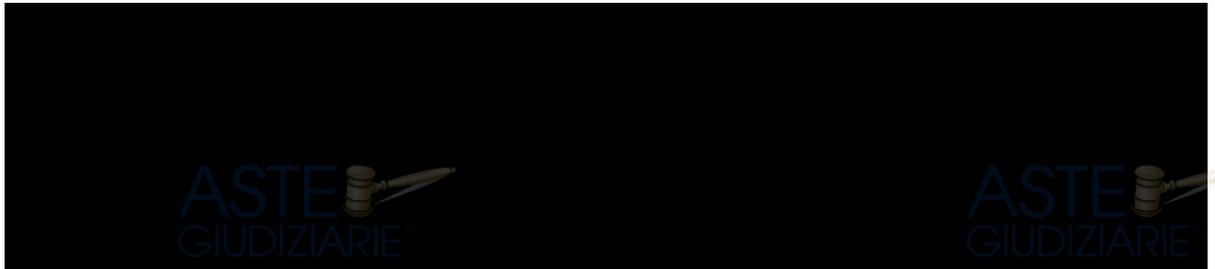
Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Vigevano (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 19 Particella 3226 sub. 9 cat. A/3 Via Oberdan n. 34



8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

A seguito della richiesta scritta di poter acquisire gli atti comunali inerenti le unità per cui è relazione, il sottoscritto CTU eseguiva in data 26/08/2024 accesso all'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano. Dalle ricerche effettuate risulta che l'appartamento esecutato è stato oggetto di interventi edilizi autorizzati dai seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. per modifiche interne, depositata in data 26/09/2005 al protocollo generale n. 28985 e protocollo tecnico n. 1065/05
- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. per variante in corso d'opera alla pratica n. 1065/05, depositata in data 19/12/2005 al protocollo generale n. 38322.

Non è stata reperita alcuna documentazione inerente "omissis ... la richiesta di rilascio del certificato di agibilità delle unità immobiliari in oggetto al Comune di Vigevano in data 4 aprile 2006 al n. 59/06 Protocollo Tecnico ..." come citata nel rogito notarile di [REDACTED] 05/2006.

L'appartamento esecutato **risulta conforme** ai titoli abilitati presentati al

10

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi



Comune di Vigevano.

Il locale cantina non risulta essere stato oggetto di interventi edilizi successivi all'edificazione della palazzina residenziale; non si è in grado di confermarne la conformità edilizio-urbanistica, rispetto alla planimetria depositata agli atti catastali, stante l'impossibilità all'accesso.

8.3.2 Accertamento conformità catastale.

Appartamento _ C.F. Foglio 19 Particella 3226 sub. 9

Si conferma la corrispondenza della planimetria catastale agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto dell'unità immobiliare, ad esclusione del locale cantina in quanto non accessibile.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da un bilocale di medio/piccole dimensioni, distribuito su un unico livello, in un buon stato manutentivo e con ambienti dotati di un livello di finitura medio/basse.

In considerazione della ristrutturazione interna completa (anno 2005) il bene si presenta, come detto, in un buono stato manutentivo e, non evidenziandosi specifiche problematiche, nel complesso, l'appartamento non necessita di particolari opere manutentive ad esclusione di un intervento di ritinteggiatura generale di tutti i locali.

La palazzina di Via Oberdan è posta nel quadrante nord della città, nelle vicinanze dello stadio comunale, in una zona urbana edificata con immobili residenziali (principalmente condomini) e produttivi; il centro di Vigevano, con la sua possibilità di accedere a tutti i servizi primari (quali farmacie, banche, scuole, negozi, ecc...), dista poco circa 1,0 km.

La via Oberdan, nel tratto antistante i beni esecutati, è un'arteria comunale a fondo chiuso, a basso traffico veicolare e ampia possibilità di parcheggio.

MILLESIMI DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI _ SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Le unità immobiliari esecutate sono parte dello stabile residenziale denominato "Condominio Oberdan" e ai beni descritti competono n. 95,00/1000 di comproprietà sugli enti comuni (tabella millesimale generale).

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

- Fondazioni: Non visibili, si presume in cemento armato continue e a plinti
- Strutture portanti verticali: Pilastrini in c.a. e muratura di mattoni pieni e forati
- Tetto: A falde inclinate con gronde piane in cemento intonacate e tinteggiate, lattoneria in lamiera preverniciata
- Facciate esterne: Intonaco civile tinteggiato su tutte le facciate, zoccolatura in lastre di pietra

FINITURE INTERNE IMMOBILE

Appartamento

- Pavimenti: Tutti i locali, con esclusione del bagno, sono pavimentati con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 33 x 33, fugate, posa diagonale. Il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20, fugate, posa diagonale.
- Intonaci: Tutti i locali, ove non rivestiti, hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.
- Rivestimenti: Il bagno presenta pareti rivestite sino ad un'altezza di ml. 2,00 con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 e greca decorativa superiore. La parete attrezzata della cucina è rivestita sino ad un'altezza di ml. 1,60 con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20.
- Zoccolatura: in piastrelle di ceramica dell'altezza di cm. 8.
- Infissi interni: Portine interne del tipo cieche tamburate ad un'anta con impiallacciatura in legno naturale verniciato, apertura a ventola, complete di ferramenta, serrature con chiavi e maniglie in ottone; porta di primo ingresso blindata del tipo tamburato con impiallacciatura sulle due facce in legno naturale lucido completa di ferramenta, serratura con chiavi e maniglia (ditta Torterolo e Re).
- Infissi esterni: I serramenti di finestre e porte finestre sono in legno naturale verniciato bianco, completi di doppi vetri e maniglie di chiusura in acciaio, avvolgibili esterni in pvc grigi e cassonetto interno in legno.



Soglie e davanzali: in lastre di marmo beige spessore cm. 3, contorno esterno aperture il lastre di pietra spess. cm. 3.

Balcone: Soletta in cemento armato, pavimentazione in piastrelle di ceramica per esterni posate a correre, parapetto in ringhiera di ferro verniciato.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto non visibile probabilmente del tipo sottotraccia con cavi elettrici in tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso, interruttori, prese elettriche e placche in pvc bianco (ditta BTicino). Tensione 220V. Conformità non verificata. Stato di manutenzione buono.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale. Conformità non verificata. Impianto funzionante.

Apparecchi idrosanitari: Il bagno è attrezzato con i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica bianca completi di reti di distribuzione, miscelatori e scarichi: lavabo con colonna, vaso a sedile e bidet, piatto doccia con tenda.

Impianto di riscaldamento: Impianto combinato (produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento) del tipo autonomo a gas metano con caldaia tradizionale murale (Ditta Ariston) posizionata in cucina, corpi scaldanti (radiatori) in ghisa, termostato ambiente (ditta ORBIS). Conformità non verificata. Non verificato il funzionamento.

E' in essere impianto di condizionamento costituito da uno split murale posto nell'ingresso-disimpegno e dotato di motore esterno (balcone) oltre ad impianto citofonico.

11 - SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- **Vani principali e accessori diretti**

La superficie commerciale è calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini etc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939 mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

● **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare la superficie è misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

● **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è così misurata:

i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Superficie omogeneizzata

● **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;



nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

● **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni
Ingresso-disimp.	P2°	4,72	5,64	100%	5,64	Cieco	Buone
Cucina	P2°	7,41	8,64	100%	8,64	Est	Buone
Bagno	P2°	4,68	5,59	100%	5,59	Est	Buone
Camera 1	P2°	15,24	17,33	100%	17,33	Est	Buone
Camera 2	P2°	15,29	17,38	100%	17,38	Est	Buone
Balcone	P2°	/	3,94	30%	1,18	Est	Sufficiente
Cantine	PS1	7,01	8,12	25%	2,03	Est	Sufficiente

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta Pavimento (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Appartamento	P2°	47,34	58,52	54,59
Cantina	PS1	7,01	8,12	2,03
			Totale	56,62

12 - VALUTAZIONE DEI BENI - CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **un unico lotto**.

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione,

dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (Banca dati delle quotazioni immobiliari), Borsino immobiliare (Scenario immobiliare Pavese 2023/2024 F.I.M.A.A. Pavia), Agenzie Immobiliari online (Immobiliare.it) e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Considerazioni

Appartamento e cantine

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "Abitazioni di tipo economico" presenti con uno stato conservativo 'normale', più frequenti nella zona (Centrale), sono compresi tra un minimo di 710,00 euro/mq. e un massimo di 850,00 euro/mq.. I valori immobiliari esposti dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Pavia per appartamenti nuovo/ristrutturato, nel quartiere Novara, si attestano tra un minimo di euro 800,00 euro/mq. e un massimo di 1.250,00 euro/mq..

L'agenzia immobiliare online Immobiliare.it dichiara un prezzo medio di vendita degli immobili su tutto il territorio comunale di circa 1.120,00 euro/mq. nel mese di settembre 2024, ed immobili simili all'appartamento in esamina nell'identica zona (Via Oberdan e vie limitrofe) a prezzi compresi tra i 660 euro/mq. e 900 euro/mq..

Valutati l'epoca di costruzione del fabbricato e l'epoca di ristrutturazione del bene esecutato (19 anni), la consistenza, la distribuzione degli ambienti, il tipo di finiture e il loro stato conservativo, considerati i prezzi di vendita in essere nella zona, si ritiene congruo applicare all'unità immobiliare il valore massimo OMI di 850,00 euro/mq. per la valutazione finale.

13 - VALUTAZIONE DEI BENI

UNICO LOTTO

Quota intera di appartamento di civile abitazione posto al piano terra (P2) di uno stabile a destinazione residenziale ed annessa cantina al piano seminterrato, posti nel Comune di Vigevano (PV) Via Oberdan n. 34

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero (arrotondato)	Valore di diritto	Quota proprietà
Appartamento e cantina Fg. 19 part. 3226 sub. 9	mq. 56,62	euro 48.000,00	euro 48.000,00	1/1
Totale		euro 48.000,00	euro 48.000,00	

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	euro 7.200,00
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia	nessuna
Spese relative a lavori di rimessa in pristino cantine	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica_edilizia	nessuna

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore della quota intera dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese Euro 48.000,00 – 7.200,00 = Euro 40.800,00 diconsieuro Quarantamilaottocento/00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 17 ottobre 2024

L'Ausiliario del Giudice
Geom. Paolo Angelo Civardi



Allegati: Visura per soggetto _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia



Visura storica per immobile _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Estratto di mappa di Catasto Terreni _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di

Pavia

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Copia planimetria catastale

Ispezioni ipotecarie _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia _ Servizio

Pubblicità Immobiliare di Vigevano

Regolamento e documentazione contabile condominiale

Copia att

Copia pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Vigevano

Documentazione fotografica

Planimetria dei beni

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate



Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi

