

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 170/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

Con l' Avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED] **E** [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

Dott. Ing. Valentina Castellotti

Iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3146

Con studio in Via Giuseppe Moruzzi n. 1 - 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

*e-mail castellottivalentina@libero.it
valentina.castellotti@pec.ording.pv.it*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

R.G.E. n. 170/2021

E

- **Descrizione dei beni**

Quota della piena proprietà di abitazione su due livelli fuori terra con blocco accessorio esterno, area esterna esclusiva di pertinenza, a Sartirana Lomellina (Pv), in Via Torniella n. 6. La superficie commerciale dei beni è pari a 133,00 m².

- **Dati catastali**

Abitazione con locali accessori

Foglio 13, particelle graffate 227 e 594, subalterno 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 98,00 m², Rendita € 139,44, Via Torniella n. 6, piano T-1;

Autorimessa

Foglio 13, particella 594, subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15,00 m², Superficie catastale 15,00 m², Rendita € 24,02, Via Torniella n. 6, piano T.

- **Titolarità e stato di possesso**

Proprietà degli immobili

■■■■■, nata a ■■■■ (■■■) il ■■■■, C.F. ■■■■ - Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

■■■■■ nato a ■■■■ il ■■■■, C.F. ■■■■ - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Provenienza

Atto di compravendita del 23/11/2007 repertorio n. 559/415, a rogito Notaio Lorenzo Baroni Redeghieri di Sannazzaro de' Burgondi (Pv), trascritto a Pavia il 07/12/2007 ai nn. 15590/9589.

Stato di possesso

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dal Sig. Pietro Loria.

- **Vincoli**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/11/2007 repertorio n. 560/416, Pubblico Ufficiale Notaio Lorenzo Baroni Redeghieri di Sannazzaro de' Burgondi (Pv),

iscritta a Pavia il 07/12/2007 ai nn. 15591/3850, a favore di MICOS BANCA S.P.A. con sede a Milano, C.F. 10359360152, contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 13/04/2021 repertorio n. 1582, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 19/05/2021 ai nn. 4855/3460, a favore di CHEBANCA S.P.A. con sede a Milano, C.F. 10359360152, contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

• Valore

Valore intero stimato: € 79.800,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 11.970,00;
- forfettaria riferita alla regolarità edilizia e catastale: € 3.000,00.

Valore della quota della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 64.800,00 (arrotondato)

Il prezzo base d'asta verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1. I BENI DI CUI AL PIGNORAMENTO

"(...)

Porzione di fabbricato di civile abitazione, composto da un locale, cucina, disimpegno, corridoio e bagno al piano terra e da due locali e corridoio al piano primo con annessi rustici e box al piano terreno, oltre a cortile di superficie inferiore a mq. 5000 (cinquemila), il tutto censito al Catasto Fabbricati come segue:

Immobile n. 1) in Comune di Sartirana Lomellina (PVP), Via Torniella n. 6, piano PT1, Abitazione di tipo popolare A4:

- Sezione Urbana_, Foglio 13, Particella 227, Subalterno 1,
- Sezione Urbana_, Foglio 13, Particella 594, Subalterno 1,

Immobile n. 2) in Comune di Sartirana Lomellina (PVP), Via Torniella n. 6, piano PT, Autorimessa C6:

- Sezione Urbana_, Foglio 13, Particella 594, Subalterno 2.

(...)"

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota della piena proprietà di abitazione su due livelli fuori terra con autorimessa, locali accessori esterni e area esterna esclusiva di pertinenza, a Sartirana Lomellina (Pv), in Via Torniella n. 6.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Sartirana Lomellina (Pv) come segue: (**Allegato 2** – Visure catastali)

- Foglio 13, particelle graffate 227 e 594, subalterno 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 98,00 m², Rendita € 139,44, Via Torniella n. 6, piano T-1;
- Foglio 13, particella 594, subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15,00 m², Superficie catastale 15,00 m², Rendita € 24,02, Via Torniella n. 6, piano T.

I beni risultano attualmente intestati a:

██████████, nata a ██████████ (██████) il ██████████, C.F. ██████████ – Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa del Foglio 13 di Sartirana Lomellina da cui si evince la corrispondenza dei beni con i mappali 227 e 594.

COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Beni di cui ai mappali 227 e 594 del foglio 13, a corpo da nord in senso orario: viabilità di cui al mappale 106, beni di cui ai mappali 595, 698 e 146, tutti del foglio 13 di Sartirana Lomellina.

NOTA

Non risulta la redazione di alcun elaborato planimetrico. Dall'estratto di mappa catastale non si evince la rappresentazione del blocco accessorio comprensivo anche dell'autorimessa.

L'**Allegato 4** riporta le planimetrie catastali degli immobili.

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti nella quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno, in regime di separazione dei beni ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati) in forza di atto di compravendita del 23/11/2007 repertorio n. 559/415, a rogito Notaio Lorenzo Baroni Redeghieri di Sannazzaro de' Burgondi (Pv), trascritto a Pavia il 07/12/2007 ai nn. 15590/9589, che acquistavano [REDACTED]

(Allegato 6 - Copia atto di provenienza)

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano occupati dal Sig. Pietro Loria (esecutato).

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal 23/11/2007 ad oggi

[REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di cui al paragrafo precedente.

Proprietari dal 20/08/2006 al 23/11/2007

[REDACTED] con sede a Sartirana Lomellina (Pv), C.F. [REDACTED]

Proprietari al ventennio fino al 20/08/2006

[REDACTED]
Proprietà per $\frac{1}{2}$;

[REDACTED]
Proprietà per $\frac{1}{2}$.

5. VINCOLI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.
- Altri pesi o limitazioni: nessuno.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/11/2007 repertorio n. 560/416, Pubblico Ufficiale Notaio Lorenzo Baroni Redeghieri di Sannazzaro de' Burgondi (Pv), iscritta a Pavia il 07/12/2007 ai nn. 15591/3850, a favore di MICOS BANCA S.P.A. con sede a Milano, C.F. 10359360152, contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobiliare del 13/04/2021 repertorio n. 1582, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 19/05/2021 ai nn. 4855/3460, a favore di CHEBANCA S.P.A. con sede a Milano, C.F. 10359360152, contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

Inoltre risultano:

- Trascrizione di atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio di inventario, a Pavia il 11/11/2006 ai nn. 14232/8552;
- Trascrizione di atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione, a Pavia il 06/11/2007 ai nn. 14002/8448;
- Trascrizione di atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità, a Pavia il 07/12/2007 ai nn. 15588/9587;
- Trascrizione di atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità, a Pavia il 07/12/2007 ai nn. 15589/9588.

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'**Allegato 7**.

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEI BENI

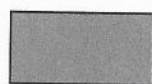
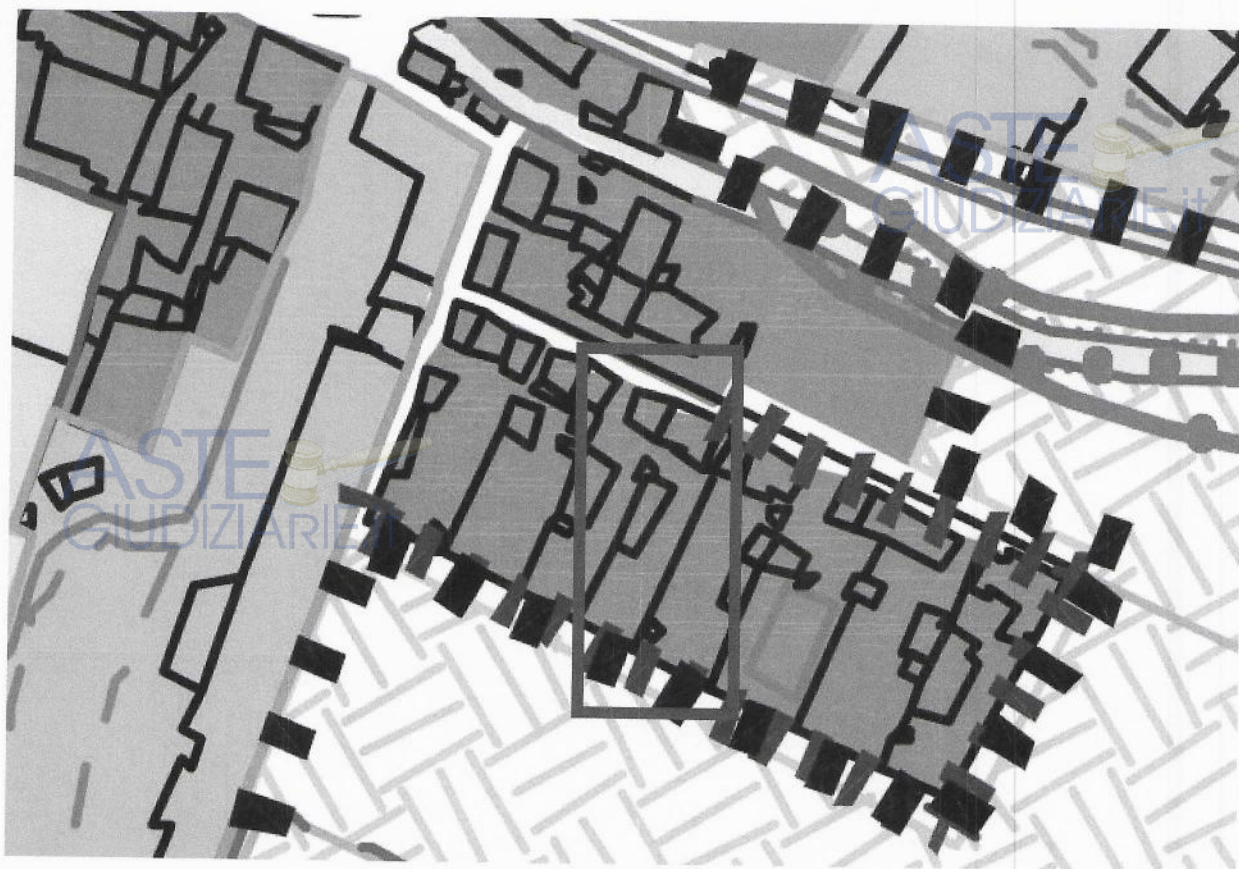
I beni oggetto della presente si trovano in Sartirana Lomellina (Pv), piccolo centro della provincia di Pavia posto a circa 40 km dal capoluogo provinciale in direzione sud est, in prossimità del confine regionale tra Lombardia e Piemonte, oltre al confine provinciale con ALESSANDRIA. Gli immobili risultano siti in Via Torniella, nella porzione periferica orientale del tessuto abitato come si evince nella foto aerea riportata di seguito.



Foto aerea di Sartirana Lomellina con localizzazione dei beni

Piano di governo del territorio (P.G.T.)

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente, del Comune di Sartirana Lomellina (Pv), in particolare della Tavola PdR01 "Azzonamento del territorio comunale" del Piano delle Regole riportata di seguito in estratto con legenda, si evince che i beni ricadono all'interno della "Zona B1 - Zona residenziale ad edificazione rada" di cui agli articoli 6.7 delle Norme Tecniche di Attuazione.



**ZONA B1 - ZONA RESIDENZIALE AD
EDIFICAZIONE RADA**

Estratto del P.G.T. di Sartirana Lomellina con legenda e individuazione dei beni

7. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima consistono in abitazione indipendente articolata su due livelli fuori terra con area esterna e blocco accessorio di pertinenza, in Sartirana Lomellina (Pv), Via Torniella n. 6.

Gli ingressi pedonale e carraio si praticano dalla Via Torniella, da cancello carraio a doppia anta, in ferro, con apertura non automatica. L'ingresso dell'abitazione si apre sul prospetto interno, rivolto alla corte privata. L'unità abitativa si compone di zona giorno al piano terra e locali della zona notte al piano primo. Varcando la soglia del portoncino blindato si trova un ampio locale soggiorno con parete cottura a vista a cui segue unico bagno finestrato, ricavato in parte nel sottoscala. In prossimità dell'ingresso si trova il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria installato a parete, riscontrando l'assenza di un generatore termico per il riscaldamento. Salendo al piano primo, oltre il pianerottolo e un portoncino di legno, si

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



trovano un disimpegno e due camere da letto, una delle quali comunicante con piccolo ripostiglio ricavato nel volume del corpo scala. Qui si trova la botola di ispezione del sottotetto.

Nell'area esterna di pertinenza, a ridosso del confine di proprietà lato nord ovest, si rileva la presenza di un manufatto accessorio, originariamente comprendente area porticata, cantina e un'autorimessa. A seguito di quanto visionato e verificato in sede di sopralluogo, si evince che, a seguito di demolizioni e modifiche progressive prive di autorizzazione, lo stato dei luoghi consiste in un unico ampio spazio coperto, parzialmente definito lungo il perimetro con setti in mattoni intonacati e tinteggiati in pessimo stato di conservazione, copertura a doppia falda inclinata con orditura in legno e finitura in lastre ondulate. I pilastri che sorreggono la copertura sono alcuni in legno, altri in cemento. Il tutto è adibito a deposito di oggetti e attrezzi.

L'area esterna risulta interamente recintata e perlopiù a verde, ad eccezione di porzione pavimentata in corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione e del blocco accessorio.

I locali al piano terra presentano un valore di altezza netta interna pari a 2,60 m. Lo stesso valore nei due locali ("disimpegno" e "camera 1") al piano primo, ad eccezione della camera matrimoniale (denominata "camera 2") in cui è pari a 2,80 m. Le altezze rilevate nel blocco accessorio oscillano tra 2,65 m e 3,20 m.

NOTA

Si ritiene di dover valutare l'autorimessa un'estensione degli spazi accessori, visto che ne non appare definita l'effettiva consistenza date le demolizioni effettuate. Infatti, rispetto a quanto rappresentato dalle planimetrie catastali, sono state apportate modifiche tali da rendere lo stato attuale del fabbricato, una superficie coperta e non un insieme di locali accessori. Del disegno originario rimane il piccolo w.c. di servizio.

Si segnala tettoia a ridosso del prospetto su corte privata, con struttura in legno e copertura ad unica falda con lastre ondulate. Una breve tettoia è stata installata a protezione del portone del blocco accessorio (ex autorimessa).

Seguono le tabelle 1, 2 e 3 relative alle caratteristiche edilizie strutturali, interne ed impiantistiche dei beni oggetto di valutazione.



Tabella 1: caratteristiche edilizie strutturali

CARATTERISTICHE STRUTTURALI (*)		Segnalazioni riferite allo stato di manutenzione
Tipo di fondazioni	Le fondazioni dello stabile sono in latero cemento.	-
Struttura portante	La struttura portante dello stabile è a setti perimetrali in mattoni pieni.	-
Strutture verticali	Le strutture verticali sono in setti di latero cemento, intonacati e tinteggiati.	-
Solai	I solai (pavimenti e soffitti) sono in latero cemento.	-
Copertura	La copertura dello stabile è a doppia falda inclinata.	-
Manto di copertura	Il manto di copertura dello stabile è in tegole.	-
Scale	-	-
Pareti esterne dell'immobile	Le pareti esterne dello stabile sono intonacate, prive di tinteggiatura.	-

(*) Le caratteristiche strutturali indicate si riferiscono allo stabile condominiale qualora i beni oggetto di valutazione siano appartamenti e/o autorimesse componenti, mentre all'intero fabbricato nel caso di abitazioni o immobili indipendenti di qualsivoglia destinazione d'uso.

Tabella 2: caratteristiche edilizie interne all'unità immobiliare

CARATTERISTICHE INTERNE		Stato di manutenzione
Infissi interni	Serramenti in alluminio con doppio vetro al piano terra, in PVC con vetri doppi al piano primo. Serramento in legno con vetro singolo nell'autorimessa originaria. Finestra in alluminio e vetro singolo nel w.c. di servizio al blocco accessorio.	Sufficiente
Infissi esterni	Persiane in legno al piano terra su fronte strada e al piano primo. Inferriate in ferro al piano terra su corte privata. Porta in legno per il w.c. del blocco accessorio. Portone in ferro e vetro per l'autorimessa originaria.	Sufficiente
Porta d'ingresso	Blindata.	Buono
Porte interne	In legno; soffietto in PVC per il ripostiglio sopra il corpo scale. Portoncino in legno tra pianerottolo e disimpegno al piano primo.	Sufficiente
Tramezzature interne	In mattoni forati, intonacate e	Sufficiente

	tinteggiate; parete in cartongesso tra disimpegno e camera 1, al piano primo.	
Pavimenti	In ceramica in piastrelle 40x40 cm nella zona giorno al piano terra; 20x20 cm nel bagno. Parquet nei locali al piano primo. Ripostiglio sopra il corpo scale privo di rivestimento a terra. Piastrelle antigelive nel w.c. accessibile dall'esterno. Piastrelle 5x15 cm nel w.c. esterno. Cemento ammalorato, a terra di tutti gli spazi del blocco accessorio, ad eccezione di porzione pavimentata con piastrelle 20x20 cm.	Insufficienti
Soffitti	Intonacati e tinteggiati. Controsoffittati in disimpegno e camera 1 al piano primo.	Mediocre
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate.	Insufficiente
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento in piastrelle in ceramica 30x20 cm fino a 2,00 m nel bagno. Fascia di circa 1,00 m rivestita in piastrelle esagonali per la parete cottura. Piastrelle 20x20 cm fino ad 1,50 m nel w.c. esterno accessibile dalla corte.	Insufficiente
Scala interna	Beola a rivestimento di alzate e pedate con corrimano in legno.	Buono
Area esterna	Porzione pavimentata in cemento in prossimità dell'abitazione e lungo il perimetro del blocco accessorio. La rimanente superficie a verde, interamente recintata.	Insufficiente

Tabella 3: caratteristiche impiantistiche dell'unità immobiliare

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI		Conformità
Impianto elettrico	-	Non verificata
Impianto idrosanitario	-	Non verificata
Impianto termico	Generatore autonomo per il riscaldamento mancante. Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria installato a parete nella zona giorno.	Non verificata
	Terminali di emissione: radiatori in ghisa in tutti i locali.	
Altro	-	-

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 8**.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche svolte sul Catasto Energetico degli Edifici Regionale (CEER) di Regione Lombardia, si evince che non è stato redatto alcun documento che attesti le prestazioni energetiche degli immobili oggetto della presente.

(Ricerca svolta per foglio 13, mappale 227 e 594, subalterno 1 e mappali 147, 286 e 160 557 subalterno 1).

8. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono gli immobili oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

PIANO TERRA				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Zona giorno	2,60	28,85	Sud Ovest/Nord Est	Mediocri
Bagno	2,60	6,40	Nord Est	Mediocri
Scala	-	4,70	Sud Ovest/Nord Est	Sufficienti
Blocco accessorio	3,20 2,65	73,00	Nord/Est/Sud Ovest	Pessime
Area esterna pertinenziale	-	384,15	-	Mediocri
Tettoia	Hm=2,50	23,80	Sud Ovest	Mediocri
PIANO PRIMO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Disimpegno	2,60	5,90	Nord Est	Insufficienti
Camera 1	2,60	9,30	Nord Est	Insufficienti
Camera 2	2,80	15,70	Sud Ovest	Insufficienti
Ripostiglio su vano scala	2,80	1,85	-	Mediocri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto della presente sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali di Sartirana Lomellina e le planimetrie catastali (**Allegato 4**) con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo (**Allegato 5** – Planimetria dello stato dei luoghi).

Gli immobili, principale e accessorio, risultano di edificazione anteriore al 01/09/1967. Dalle ricerche svolte presso gli archivi degli uffici comunali di Sartirana Lomellina, risulta che, in riferimento agli immobili in oggetto, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 1/2008 del 08/01/2008 protocollo n. 86, presentata dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per "sostituzione caldaia e rifacimento impianto di riscaldamento" con relative dichiarazioni di inizio e fine lavori rispettivamente del 09/02/2008 protocollo n. 616 e del 25/03/2008 protocollo n. 1537;
- Comunicazione di inizio lavori per interventi di manutenzione straordinaria n. 01/2011 del 08/02/2011 protocollo n. 583 presentata dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

Ad oggi non sono state presentate ulteriori autorizzazioni atte alla regolarità dello stato dei luoghi.

Conformità urbanistico edilizia

In merito a quanto emerso dalle ricerche svolte e dall'analisi dei titoli autorizzativi di cui sopra, si ritiene di non possedere una base di riferimento su cui esprimere la conformità edilizia degli immobili. La rappresentazione grafica più recente, parte della pratica datata 2011, non dà evidenza della distribuzione interna del piano primo e del blocco accessorio.

Conformità catastale

Le intestazioni catastali risultano corrette. Le planimetrie catastali non risultano aggiornate rispetto ai titoli autorizzativi presentati e lo stato dei luoghi rilevato.

In particolare, i punti di difformità riscontrati consistono in:

Piano terra

- Realizzazione di tettoia in aderenza al prospetto dell'abitazione;
- Chiusura della finestra in prossimità del corpo scale;
- Differente disegno della scala con apertura di arco in corrispondenza dell'innesto del

- corpo scale;
- Demolizione di tramezza di divisione tra gli originari locali della zona giorno con la formazione di un unico ambiente per la zona giorno con parete cottura;
- Demolizioni interne al blocco accessorio tra ripostigli e autorimessa.

Piano primo

- Creazione di due locali (disimpegno e camera) mediante realizzazione di parete in cartongesso;
- Modifica (da 2,80 m a 2,60 m) dell'altezza interna dei locali al piano primo ad eccezione della camera matrimoniale mediante apposizione di controsoffitto;
- Creazione di ripostiglio su vano scala con apertura di porta in comunicazione con la camera matrimoniale. Qui si rileva botola per accedere al sottotetto.

NOTA

Si segnala che l'altezza netta interna in tutti i locali del piano terra dell'abitazione è stata rilevata pari a 2,60 m. Al piano primo, ad eccezione della camera matrimoniale affacciata sulla corte, nei locali disimpegno e camera singola il valore è 2,60 m, modificato mediante l'apposizione di controsoffittatura.

10. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui gli immobili non confinano con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Abitazione	99,34	1
Blocco accessorio	73,00	0,20
Area esterna	384,15	0,05
Superficie commerciale totale: 133,00 m² (valore arrotondato)		

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza di ogni singolo immobile, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari.

Nell'**Allegato 10** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.

Abitazione con area esterna e blocco accessorio

- Superficie commerciale: 133,00 m²
- Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 600,00 €/m²
- Valore: 79.800,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI: 79.800,00 € (settantanovemilaottocento/00)

La tabella seguente è riferita agli adeguamenti e alle correzioni di stima da applicare al valore totale dei beni di cui sopra per la formulazione della valorizzazione finale del compendio immobiliare.

Adeguamento o correzione di stima	Applicazione	Quantificazione (€)
Deprezzamento forfettario pari al 15% della quota della piena proprietà per assenza di garanzia di vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, oltre alle eventuali spese di smaltimento di beni mobili.	X	11.970,00
Decurtazioni per lo stato di possesso		
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		

Deprezzamento per irregolarità edilizia e/o catastale	X	3.000,00
---	---	----------

**VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI AL NETTO DEGLI
ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

€ 64.800,00 (sessantaquattromilaottocento/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 20 Maggio 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti

Allegati

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Visure catastali
- 3) Estratto di mappa catastale N.C.T.
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Planimetria dello stato dei luoghi
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Estratti pratiche edilizie
- 10) Quotazioni immobiliari OMI