

CONCLUSIONI**Fg. 14 Mapp. 1836 Sub. 1****Fg. 14 Mapp. 1836 Sub. 2****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Retorbido

Catasto Fabbricati: Foglio: 14; Particella: 1836; Subalterno: 1; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale Totale: 120 mq (Totale: escluse aree scoperte: 110 mq); Rendita 227,24 €.

Costituito da un edificio residenziale, distribuito su due piani fuori terra oltre al piano S1. Al piano terra è presente un soggiorno/cucina, un bagno provvisto di antibagno, al piano primo è presente una camera, un bagno ed una cabina armadio. Al piano S1 è presente un locale cantina. Sono presenti collegamenti verticali interni. Esternamente, al piano terra, è presente una tettoia addossata al fronte sud. È presente un cortile comune al Sub. 2. Catasto Fabbricati: Foglio: 14; Particella: 1836; Subalterno: 2; Categoria: C/2; Classe: U; Consistenza: 81 mq; Superficie Catastale Totale: 106; Rendita 167,33 €.

Costituito da un edificio di vetusta edificazione, distribuito su due piani fuori terra, che ospita due depositi al piano terra, oltre portico coperto, e due depositi al piano primo, con cascina coperta centrale. È presente un cortile comune al Sub. 1.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

-

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare 521 Registro Generale 4794, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 21922/12391 del 11/07/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento. La nota rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e riguarda i beni pignorati. Alla nota è collegata l'Annotazione n. 791 del 19/09/2016 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D. LGS. 385/1993) Pubblico Ufficiale notaio [REDACTED] del 16.09.2016 rep. 1067/797 a favore di [REDACTED]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2025 - Registro Particolare 223 Registro Generale 275, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 8598 del 23/11/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a Favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4 - VALORE

BENE Non considerando il contratto di locazione	Subalterno 1 e 2
VALUTAZIONE CORPO UNICO	124.600,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	105.910,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	87.220,00 €

BENE Considerando il contratto di locazione	Subalterno 1 e 2
VALUTAZIONE CORPO UNICO	109.648,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	90.958,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	72.268,00 €

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 2/2025**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Contro

23/04/2025

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 28/01/2025:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Analisi	7
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
RILIEVO	11
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	14
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	17
SUBALTERNO 1	17
SUBALTERNO 2	18
VALUTAZIONE COMPLESSIVA	19
Conclusioni	23

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni, oggetto dell'esecuzione forzata:

"- fabbricato sito in Retorbido (PV) nel N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 1836 sub 1 cat A/3-
rendita Euro 227,24;

- fabbricato sito in Retorbido (PV) nel N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 1836 sub 2 cat C/2-
rendita Euro 167,33;"

I beni oggetto di pignoramento sono individuati e censiti come segue:

Bene 1

Ubicazione: Comune di Retorbido

Proprietà: Piena, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 14; Particella: 1836; Subalterno: 1; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale Totale: 120 mq (Totale: escluse aree scoperte: 110 mq); Rendita 227,24 €.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Retorbido

Proprietà: Piena, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 14; Particella: 1836; Subalterno: 2; Categoria: C/2; Classe: U; Consistenza: 81 mq; Superficie Catastale Totale: 106; Rendita 167,33 €.



Descrizione sommaria

I beni oggetto del presente pignoramento si trovano nel Comune di Retorbido. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 27 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 59 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 1.558 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 11,67 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore, farmacia ed istituto bancario.

[REDACTED]

Coerenze, in un sol lotto, da nord in senso orario : mapp. 678, 990, 246, 1837, 95, 1838, via Volta.

Si precisa che il sopralluogo è avvenuto in data 02/04/2025 ed è stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il Sub. 1 risultava occupato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] in forza di contratto di locazione della durata di anni 4+4, a partire dal 01/01/2022 sino al 31/12/2025, rinnovabile di 4 anni se non disdettato nei termini legge. Il contratto risulta registrato a Voghera l'01.03.2022 al n. 759 serie 3T. Il canone annuo è di € 5.640,00.

Nel contratto è specificato che è annessa parte di rustico adibito a posto auto e cortile di proprietà.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente perito ritiene che l'esistenza del predetto contratto costituisca un aggravio che determina un deprezzamento del valore del bene che, viste le caratteristiche del contratto stesso, è determinabile in ragione del 12%.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [REDACTED]

Precedenti proprietari

- [REDACTED]
- [REDACTED]

██████████
██████████
Passaggi di proprietà

La conservatoria di riferimento è quella di Voghera

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/06/1986 - Registro Particolare 2590 Registro Generale 3298, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO DI Voghera Repertorio 55/444 del 25/01/1986, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. La nota rimane a favore del Sig. ██████████ per 1/2 e ██████████ per 1/2 contro la Sig.ra ██████████ deceduta il 04.11.1985. Riguarda, tra gli altri, i beni con identificativi catastali soppressi da cui si sono originati i beni pignorati.
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/03/2006 - Registro Particolare 1603 Registro Generale 2351, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO DI Voghera Repertorio 22/675 del 10/01/2006, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. La nota rimane a favore del Sig. ██████████ per 1/2 contro la Sig.ra ██████████ per 1/2, deceduta il 22.01.2005. Riguarda, tra gli altri, il Fg. 14 Mapp. 707 Sub. 1 e 2, identificativi catastali soppressi da cui si sono originati i beni pignorati.
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/07/2012 - Registro Particolare 3799 Registro Generale 4793, Pubblico ufficiale notaio ██████████ Repertorio 21921/12390 del 11/07/2012, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. La nota si riferisce all'accettazione dell'eredità da parte del sig. ██████████ dell'eredità della Sig.ra ██████████ deceduta in data 22/01/2005. Riguarda, tra gli altri, i beni pignorati.
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/07/2012 - Registro Particolare 3798 Registro Generale 4792, Pubblico ufficiale notaio ██████████ Repertorio 21921/12390 del 11/07/2012, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Con la presente nota il Sig. ██████████ compra da ██████████ Riguarda i beni pignorati.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

La conservatoria di riferimento è quella di Voghera

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso: non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare 521 Registro Generale 4794, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 21922/12391 del 11/07/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento. La nota rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e riguarda i beni pignorati. Alla nota è collegata l'Annotazione n. 791 del 19/09/2016 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D. LGS. 385/1993) Pubblico Ufficiale notaio [REDACTED] del 16.09.2016 rep. 1067/797 a favore di [REDACTED]

Trascrizioni

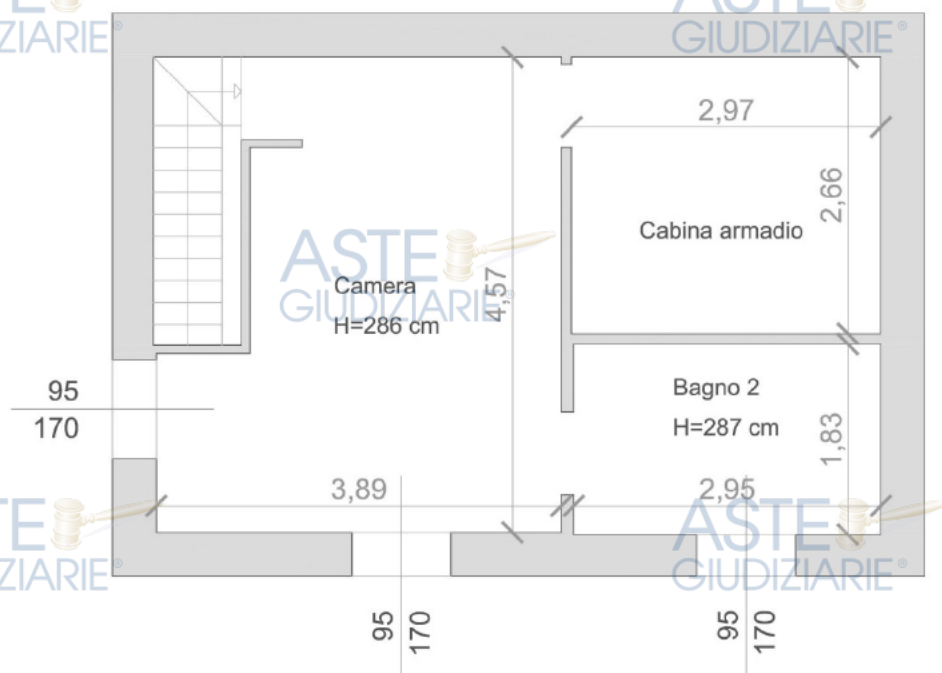
- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2025 - Registro Particolare 223 Registro Generale 275, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 8598 del 23/11/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a Favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

RILIEVO

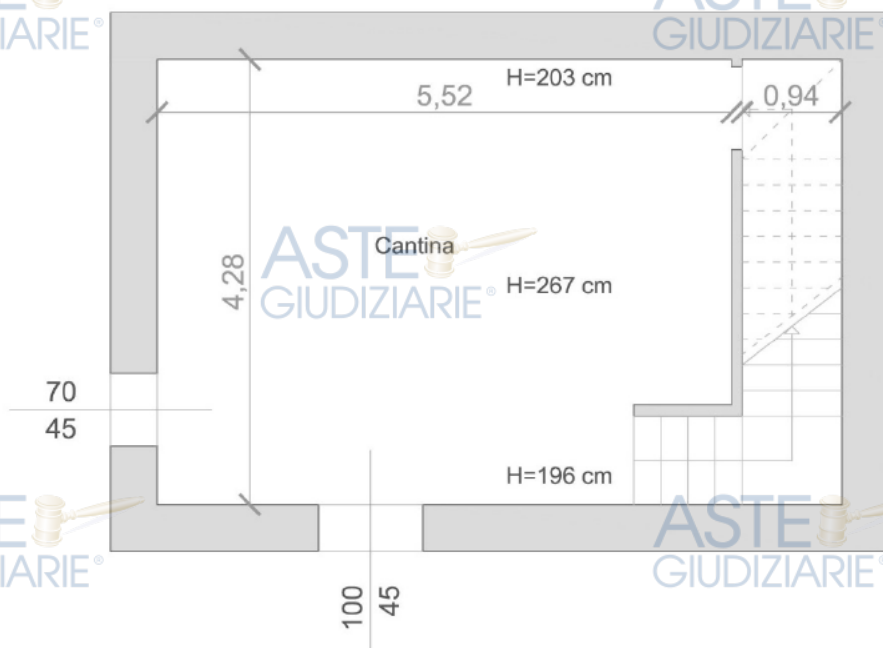
Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



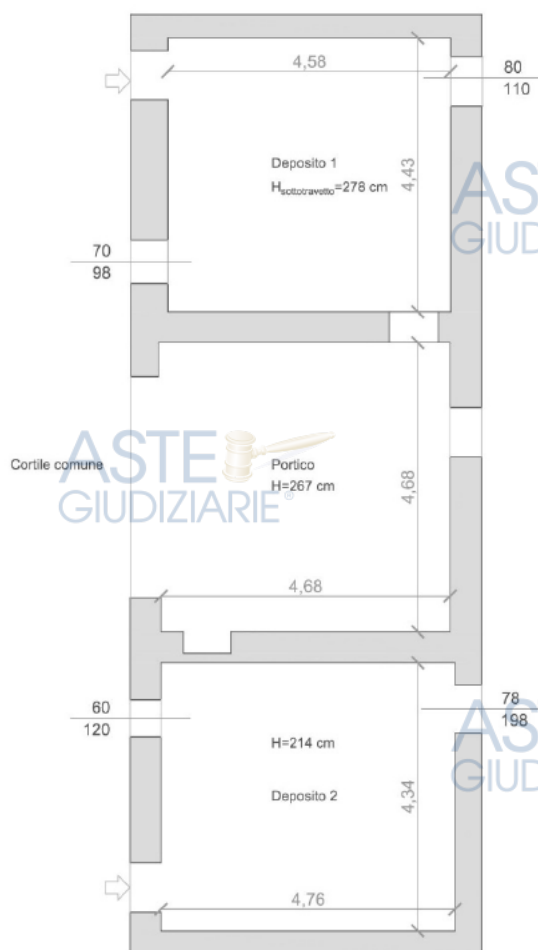
Fot. 1 – Sub. 1 Pianta Piano terra



Fot. 2 – Sub. 1 Pianta Piano primo



Fot. 3 – Sub. 1 Pianta Piano S1



Fot. 4 – Sub. 2 Pianta Piano terra



Fot. 5 – Sub. 2 Pianta Piano primo

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pratica 1972

- Richiesta del 31/03/1972 Prot. 805
- Concessione del permesso di costruzione del 18/04/1972

È presente un elaborato grafico

La pratica riguarda la costruzione di un muretto di cinta del cortile comune

Il tracciato del muretto appare compatibile con lo stato dei luoghi.

Pratica 2/1994

- Richiesta del 15/02/1994 Prot. 362
- Concessione n. 2 del 18/02/1994

È presente una tavola grafica

La pratica riguarda la realizzazione di un servizio igienico al piano terra dell'edificio.

La tavola grafica appare compatibile con lo stato di fatto della pratica seguente.

Pratica 81/2012

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 19/11/2012 prot. 2515
- Relazione tecnica contenimento energetico

Sono presenti 4 tavole grafiche

La pratica riguarda un intervento di ristrutturazione edilizia

Pratica SCIA/2014 variante alla Pratica 81/2012

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 28/10/2014 prot. 2425
- Relazione tecnica contenimento energetico

Sono presenti 3 tavole grafiche.

[REDACTED]

La pratica riguarda la variante alla Pratica 81/2012

Pratica di Agibilità

- Richiesta di Certificato di agibilità del 05/12/2014 Prot. 2753
- Comunicazione di fine lavori del 05/12/2014 prot. 2752 e certificato di collaudo finale
- Attestazione di formazione di silenzio assenso del 27/03/2015 Prot. 2753/2014, in merito alla richiesta di agibilità

Dal confronto tra gli elaborati di variante ed il rilievo eseguito si rilevano lievi differenze in merito alle dimensioni di alcune aperture di facciata. Le altezze interne ai piani abitativi tendono a coincidere : l'altezza progettuale è pari a ml. 2,90, quelle rilevate sono comprese fra 2,86 e 2,91. Al piano S1, a fronte di un'altezza massima di progetto pari a ml. 2,80 si è rilevata altezza massima pari a ml. 2,67 mentre le altezze minime appaiono sostanzialmente corrispondere.

Non risulta indicata la rientranza con porta in corrispondenza del vano scala.

Al PS1 si rilevano misure interne lievemente inferiori rispetto a quelle progettuali verosimilmente a seguito esecuzione contro-pareti. Anche ai piani superiori si rileva qualche lieve differenza.

Tali differenze non appaiono influire sull'abitabilità dei locali.

La maggior parte delle differenze riscontrate rientrano nelle tolleranze esecutive. Stante comunque la necessità di presentare una p.e. in sanatoria, anche per quanto si dirà in seguito, è ipotizzabile sistemare tutte le differenze riscontrate.

N.B.

Si deve riscontrare come sul rogito notarile di provenienza è indicato come gli immobili sono stati iniziati anteriormente al 01.09.1967 e che successivamente sono state rilasciate dal Comune di Retorbido, Autorizzazione edilizia in data 09 aprile 1972 e concessione edilizia n. 2 in data 18.02.1994.

[REDACTED]

Il C.T.U., nella richiesta di accesso agli atti, ha indicato dette due pratiche oltre a tutte quelle eventualmente esistenti.

La pratica del 1972 consegnata in copia al C.T.U. risulta rilasciata il 18.04.1972.

Presso gli Uffici Comunali del 1972 è risultata acquisibile solo detta pratica.

Pratica 71/2017

- Comunicazione per intervento di edilizie libera del 02/11/2017 prot. 2707

La pratica riguarda un intervento di tinteggiatura.

Si evidenzia che il bene accatastato al Subalterno 2 non appare oggetto delle pratiche edilizie mostrate allo scrivente. È identificato in alcune planimetrie che raffigurano la sua semplice sagoma stilizzata. L'immobile sembra essere di remota costruzione, mentre la copertura appare recente. Non sono state riscontrate pratiche relative ad essa.

CONFORMITÀ CATASTALE

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Visura catastale: riporta correttamente gli identificativi dei proprietari

Scheda catastale: il Sub. 1 appare sostanzialmente corrispondere a quanto emerso dalla scheda catastale, eccezion fatta per un piccolo tratto di tramezza interna al piano primo, per la mancata indicazione della porta con rientranza sulla scala e per la mancata indicazione della tettoia.

La scheda del Sub. 2 mostra un bagno sotto al porticato al piano terra non più presente in loco, collegamenti verticali interni non più in essere. Al P.T. c'è una finestra non presente nella scheda. Al P.T. il deposito1 è collegato al portico con un'apertura non presente nella scheda, al P1 il deposito 3 è collegato alla cascina con un'apertura non presente nella scheda.

Posto che la scheda catastale, quanto al sub. 2, rappresenta l'unico elaborato grafico acquisibile, considerato che la stessa è del 1995, si deve ipotizzare che dette modifiche siano state fatte dopo detta data e devono quindi essere sanate con la p.e. in sanatoria di cui si è detto in precedenza.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

SUBALTERNO 1

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: setti in laterizio

Solai: solaio potenzialmente in latero cemento

Copertura: copertura a falde.

Si inserisce la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno/Cucina	27,64	Normale per la tipologia di locale
Bagno 1	5,39	
Antibagno	2,57	
Camera	15,24	
Bagno 2	5,40	
Cabina armadio	7,90	
Cantina	22,72	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato, pareti in intonaco civile tinteggiate. I soffitti sono in intonaco civile tinteggiato. La scala verso il piano S1 mostra pedate in legno mentre la scala verso il piano primo presenta un telaio metallico con pedate in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato cieco. Le finestre presentano vetro camera, telaio in pvc e persiane esterne.

I bagni sono dotati di wc, bidet, docce e lavabi.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia a gas metano autonoma. L'emissione avviene con termosifoni.

È presente un impianto di climatizzazione estiva al piano primo.

Si rileva la presenza di muffa su alcune pareti.

Il piano interrato, che ha destinazione cantina, è finito come fosse una camera, con pavimento in gres, impianto di riscaldamento ed elettrico.

Il cortile è in parte pavimentato, in parte inghiaiato, in parte a verde, in parte in terra.

SUBALTERNO 2

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: muratura in laterizio

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: setti in laterizio

Solai: potenzialmente in putrelle e cemento, travetti e pignatte, legno.

Copertura: copertura a falde con struttura in legno, manto in lastre ondulate prefabbricate, coppi (Visivamente le lastre ondulate sembrano troppo recenti per ipotizzare che siano in cemento-amianto, ma tale ipotesi non può essere esclusa del tutto a meno di non eseguire prove specialistiche sulle lastre stesse).

Si inserisce la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Piano terra Deposito 1	20,29	Scarso per la tipologia di locale
Piano terra Deposito 2	20,66	
Piano terra Portico	23,95	
Piano primo Deposito 3	20,95	
Piano primo Deposito 4	21,22	
Piano primo Cascina	24,34	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

L'edificio si presenta come uno stabile di vetusta costruzione. L'unico elemento potenzialmente oggetto di intervento può essere la copertura, seppur non siano state rilevate pratiche a supporto di ciò.

Un solaio sembra più recente degli altri.

Sono presenti pavimentazioni in battuto di cemento, assi di legno, gres, cotto. Le pareti mostrano un intonaco in scarso stato di conservazione.

Sono presenti porte in legno e serramenti in legno con vetro singolo.

Non si ravvisa la presenza di impianti di rilievo.

In uno dei locali sono stati sistemati degli arredi con lavello ed attacco idrico e scarico.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

LA SUPERFICIE LORDA

Proponiamo di seguito le superfici lorde relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 1 e 2	Superfici
Piano terra unità abitativa	51,89
Piano terra tettoia	11,40
Piano primo unità abitativa	42,20
Piano S1 Cantina	38,75
Cortile comune	188,00
Piano terra Deposito 1	30,16
Piano terra Deposito 2	30,75
Piano terra Portico	26,63
Piano primo Deposito 3	30,43
Piano primo Deposito 4	30,30
Piano primo Cascina	27,64

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Subalterno 1 e 2	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra unità abitativa	51,89	1,00	51,89
Piano terra tettoia	11,40	0,20	2,28
Piano primo unità abitativa	42,20	1,00	42,20
Piano S1 Cantina	38,75	0,50	19,37
Cortile comune	188,00	0,05	9,40
Piano terra Deposito 1	30,16	0,30	9,05
Piano terra Deposito 2	30,75	0,30	9,22
Piano terra Portico	26,63	0,30	7,99
Piano primo Deposito 3	30,43	0,30	9,13
Piano primo Deposito 4	30,30	0,30	9,09
Piano primo Cascina	27,64	0,30	8,29
Superficie commerciale parametrata			177,91 = 178,00

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 760,00 ed €/mq. 900,00.

2) Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 800,00 ed €/mq. 1.000,00, per appartamento medi (max 40 anni)

valori compresi fra €/mq. 350,00 ed €/mq. 500,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 150,00 ed €/mq. 250,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato, la data dell'opera dell'intervento edilizio di cui si è dato conto, il relativo stato di conservazione, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 700,00.

Valore unitario: €/mq. 700,00

Valore dell'immobile: € (700 x 178,00) = 124.600,00 €

Deprezzamento a seguito locazione 12% = € 14.952,00

Valore dell'immobile locato : € 109.648,00

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 124.600,00 €

CORPO UNICO considerando la locazione : € 109.648,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

124.600,00 € x 15% 18.690,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (sanatoria, incertezze p.e. 1972, locali dep. + agg. Catastale)

Deprezzamento 15% 18.690,00 €



**TOTALE LOTTO UNICO LIBERO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA
TRA ONERI TRIBUTARI, ECC., : 105.910,00 €**



**TOTALE LOTTO UNICO LIBERO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA
TRA ONERI TRIBUTARI, ECC., : 87.220,00 €**



**TOTALE LOTTO UNICO LOCATO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA
TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 90.958,00 €**



**TOTALE LOTTO UNICO LOCATO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA
TRA ONERI TRIBUTARI, ECC., : 72.268,00 €**



Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENE Non considerando il contratto di locazione	Subalterno 1 e 2
VALUTAZIONE CORPO UNICO	124.600,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	105.910,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	87.220,00 €

BENE Considerando il contratto di locazione	Subalterno 1 e 2
VALUTAZIONE CORPO UNICO	109.648,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	90.958,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	72.268,00 €

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, 23/04/2025



ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati

ASTE
GIUDIZIARIE®

All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy

All. 2 - Documentazione catastale

All. 3 - Contratto di locazione

All. 4 - Atto di provenienza

All. 5 - Richiesta accesso atti

All. 6 - Stralcio P.E. 805/72

All. 7 - Stralcio P.E. 2/94

All. 8 - Stralcio SCIA 81/2012

All. 9 - Stralcio SCIA Variante 2014

All. 10 - Agibilità

All. 11 - Denuncia opere ordinaria manutenzione 2/11/2017

All. 12 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare

All. 13 - Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®