



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.337/2024 RGE



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Mariaelena Cunati

Tecnico Incaricato: Ing. Silvia Michelon

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

DATA UDIENZA: 02/04/2025



R.G.E. N. 337/2024



1.DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene è un monolocale posto al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra; la proprietà è



Dati catastali attuali

nel Comune di Tromello (PV):

- dati catastali: Foglio 17, particella 1405, subalterno 6, cat. A/3, classe 2, consistenza 2 vani, sup.catastale 37,00mq escluse aree scoperte 35,00mq, rendita 66,11 €

Via Grazia Deledda n. 31, Piano T

Proprietà è al 100%



Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso all'immobile si effettua da Via Grazia Deledda n. 31, l'unità è collocata a destra rispetto alla porta di ingresso nell'atrio condominiale. Nell'atto di vendita (repertorio 56664/24304 del 03/07/2006 notaio Sampietro Pietro Remo) si specifica che *"..costituisce pertinenza di questo alloggio il diritto d'uso esclusivo di uno spazio per parcheggio di autovettura ricavato sul lato di levante della strada privata denominata via privata Grazia Deledda, in prossimità del giardino di quello verso settentrione dei due alloggi al piano terreno di questo edificio.."*

Stato di possesso:

Stato "giuridicamente libero alla vendita". Nel sopralluogo effettuato il giorno 24 Gennaio 2025 i locali erano liberi.

Provenienza

ni sono pervenuti tramite:

- TRASCRIZIONE del 18/07/2006 - Registro Particolare 5172 Registro Generale 8643 Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Repertorio 56664/24304 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

La costruzione dell'intera palazzina e delle sue relative pertinenze, rientra nel piano di lottizzazione denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE VERMEL – LOTTO C".

ui sorgeranno i suddetti immobili dall

atto di compravendita del 25/06/2005 Notaio Sampietro Pietro Remo sede

Casalpustarlengo (PV) Rep. N. 54811.

3.ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle formalità dell'immobile censito a catasto fabbricati al foglio 17 particella 1405 sub 6:

1. TRASCRIZIONE del 18/07/2006 - Registro Particolare 5172 Registro Generale 8643

Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Repertorio 56664/24304 del 03/07/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ANNOTAZIONE del 19/09/2006 - Registro Particolare 1900 Registro Generale 11649

Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Repertorio 56658 del 30/06/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 155 del 2006

3. TRASCRIZIONE del 20/08/2024 - Registro Particolare 6072 Registro Generale 8021

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6051 del 19/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





Lotto 1

Valore stimato immobile intero: € 28.490,00

Decurtazioni:

Forfettaria 15% € 4.273,50

Spese condominiali € 606,18

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.):

€ 23.600,00 (euro ventitremilaseicento/00)



4. VALORE



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



MAIL: SILVIA.MICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	PAG. 5
2. DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	PAG. 7
3. PROVENIENZA DEI BENI	PAG. 7
4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITÀ	PAG. 7
5. PRATICHE EDILIZIE	PAG. 8
6. SOPRALLUOGO	PAG. 11
7. CRITERI DI STIMA	PAG. 11
8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO	PAG. 12
9. VALUTAZIONE DEI BENI	PAG. 14

Localizzazione dei beni oggetto di stima.



I beni pignorati si trovano a Tromello (PV), Comune in provincia di Pavia, di circa 3.700 abitanti; è principalmente un comune con quartieri residenziali, piccoli negozi di vicinato e servito da una stazione ferroviaria lungo la tratta Vercelli-Pavia.

Il bene oggetto della perizia sono collocati nella periferia occidentale della città, nelle vicinanze della strada per Cernago e la SP183-SP596, di collegamento tra Mortara e Pavia.

Il bene è un monolocale posto al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra: la proprietà è al 100%

Dati catastali attuali

nel Comune di Tromello (PV):

- dati catastali: Foglio 17, particella 1405, subalterno 6, cat. A/3, classe 2, consistenza 2 vani, sup.catastale 37,00mq escluse aree scoperte 35,00mq, rendita 66,11 €

Via Grazia Deledda n. 31, Piano T

Coerenze in corpo unico:

confini: a nord-ovest, vano scala comune ed alloggio sub. 5; a nord-est, alloggio sub.5; a sud-est, mapp. 15 e alloggio sub. 7; a sud-ovest alloggio sub. 7.

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso all'immobile si effettua da Via Grazia Deledda n. 31, l'unità è collocata a destra rispetto alla porta di ingresso nell'atrio condominiale. Nell'atto di vendita (repertorio 56664/24304 del 03/07/2006 notaio Sampietro Pietro Remo) si specifica che *"..costituisce pertinenza di questo alloggio il diritto d'uso esclusivo di uno spazio per parcheggio di autovettura ricavato sul lato di levante della strada privata denominata via privata Grazia Deledda, in prossimità del giardino di quello verso settentrione dei due alloggi al piano terreno di questo edificio.."*.

Stato di possesso:

Stato "giuridicamente libero alla vendita". Nel sopralluogo effettuato il giorno 24 Gennaio 2025 i locali erano liberi.

Certificazione energetica:

Non è presente APE (attestato di prestazione energetica) per l'immobile oggetto di stima.

Si ricorda comunque che, con delibera di giunta n. XI/2725 del 23/12/2019 (punto 3.4/c dell'allegato A), la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Nel Comune di Tromello (PV) unità immobiliare sita al piano terra di un condominio di tre piani fuori terra, costituita da un'unica stanza, un servizio igienico e un'area esterna privata; così censita a catasto fabbricati NCEU:

- foglio 17, particella 1405, subalterno 6, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Sup. Catastale totale 37 mq – totale escluse aree scoperte 35 mq , rendita 66,11€, Via Grazia Deledda n. 31 piano T

INTESTAZIONE DEL BENE:

PROVENIENZA DEI BENI

ramite:

TRASCRIZIONE del 18/07/2006 - Registro Particolare 5172 Registro Generale 8643
Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Repertorio 56664/24304 del 03/07/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

La costruzione dell'intera palazzina e delle sue relative pertinenze, rientra nel piano di lottizzazione denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE VERMEL – LOTTO C".

hanno i suddetti immobili dalla soci
to di compravendita del 25/06/2005 Notaio Sampietro Pietro
Remo sede Casalpustarlengo (PV) Rep. N. 54811.

VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'

Elenco delle formalità dell'immobile censito a catasto fabbricati al **foglio 17 particella 1405 sub 6:**

1. TRASCRIZIONE del 18/07/2006 - Registro Particolare 5172 Registro Generale 8643
Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Repertorio 56664/24304 del 03/07/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ANNOTAZIONE del 19/09/2006 - Registro Particolare 1900 Registro Generale 11649
Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Repertorio 56658 del 30/06/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 155 del 2006

3. TRASCRIZIONE del 20/08/2024 - Registro Particolare 6072 Registro Generale 8021
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6051 del 19/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco delle formalità dell'immobile censito a catasto terreni al **foglio 17 particella 1405**:

1. TRASCRIZIONE del 21/07/2005 - Registro Particolare 5282 Registro Generale 9156
Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Repertorio 54811/22775 del 25/06/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 25/01/2006 - Registro Particolare 155 Registro Generale 712
Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Repertorio 55733/23487 del 11/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1893 del 19/09/2006 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1897 del 19/09/2006 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 1898 del 19/09/2006 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 1899 del 19/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1900 del 19/09/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
6. Annotazione n. 1314 del 07/07/2009 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO A SENSI ART. 8 COMMA 2 D.L. 7/2007)
7. Annotazione n. 403 del 02/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Comunicazione n. 540 del 14/06/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 14/06/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
9. Comunicazione n. 429 del 22/05/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/04/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 25/05/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

8

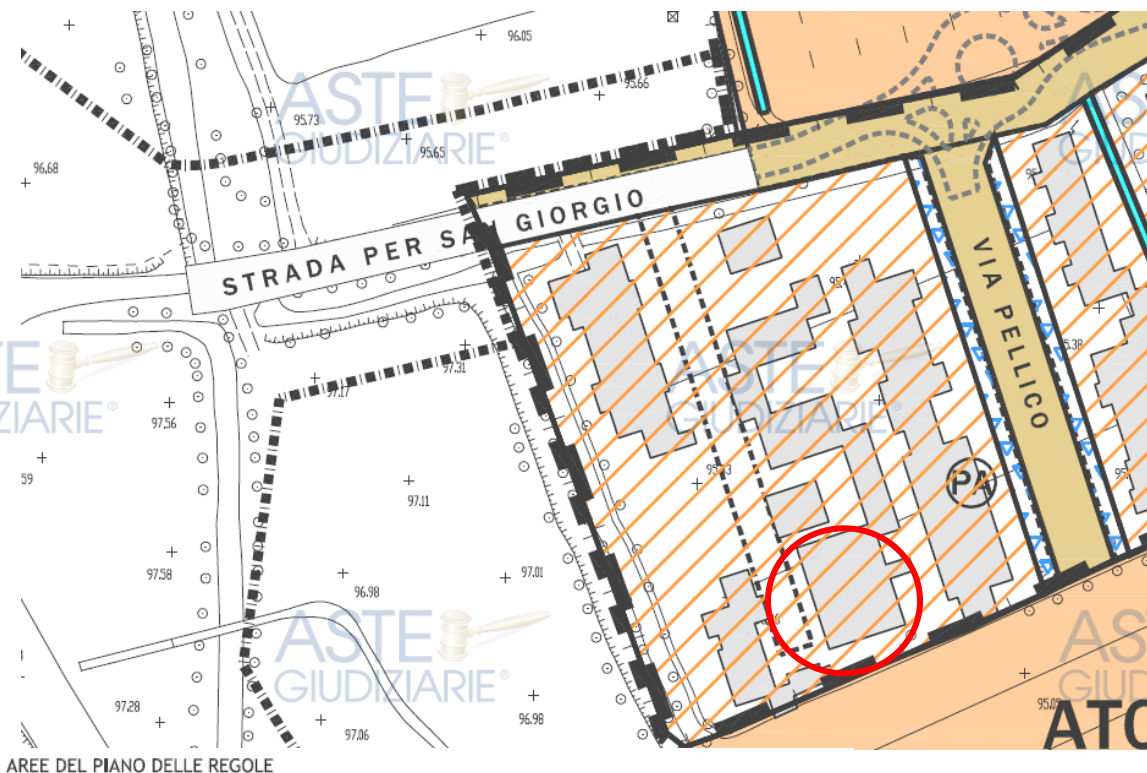
Dall'accesso agli atti presso il Comune di Tromello in data 24/01/2025 sono state reperite le seguenti pratiche:

- PIANO DI LOTTIZZAZIONE VERMEL – LOTTO C: piano di lottizzazione di iniziativa privata da cui seguirà la costruzione della palazzina denominata “PALAZZINA C4”, in cui si colloca il bene oggetto di stima.
- P.E. n.37/2005: D.I.A. prot. n. 6128 del 30/06/2005 Realizzazione di palazzina in via G. Deledda
- P.E. n.19/2006: D.I.A. PROT. 4848 del 11.05.2006 variante della pratica precedente per diversa distribuzione interna degli appartamenti e dei box, costruzione di porticato nell'appartamento n.2, e ampliamento dei terrazzi al piano mansardato.
- Denuncia di fine lavori del 15/06/2006 prot. 6324
- Rilascio di Agibilità dal Comune di Tromello prot. 9759 del 21/9/2006

A seguito del sopralluogo l'immobile risulta conforme sia a livello edilizio che a livello catastale.



Il PGT (Piano di Governo del Territorio) si suddivide in tre distinti Piani: documento di Piano, piano dei Servizi e piano delle Regole.



AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
ARTICOLO 43 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI
ARTICOLO 44 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI (CON CONVENZIONE URBANISTICA)
ARTICOLO 44 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI (DA CONVENZIONARE)
ARTICOLO 44 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI (CON CONVENZIONE EDIFICATORIA)
ARTICOLO 44 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI PERIURBANE
ARTICOLO 44 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT

L'immobile ricade nell'ambito delle "aree consolidate residenziali", normato dall'art. 44 delle NTA, di cui si riporta lo stralcio:

ARTICOLO 44 AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI

1. Aree consolidate residenziali

Le Aree consolidate residenziali comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano, dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, incluse le aree libere, intercluse o di completamento. Esse sono individuate nell'elaborato "PR03 – Tavola delle aree del piano delle regole - Centro abitato di Tromello (scala 1:2000)" con retino a linee oblique. Le Aree consolidate residenziali comprendono le seguenti aree particolari, per le

quali prevalgono le prescrizioni specificate nelle relative convenzioni e nei relativi atti approvativi, divise in:

a. Aree consolidate residenziali assoggettate a strumenti urbanistici attuativi in corso di vigenza, delimitate con apposita linea tratteggiata e contrassegnate con la sigla "co";

b. Aree consolidate residenziali edificabili a seguito di alienazione da parte del Comune e di convenzionamento, delimitate con apposita linea a pallini e contrassegnate con la sigla "dc";

c. Aree consolidate residenziali realizzate a seguito di particolari convenzioni edificatorie con validità determinata, contrassegnate con la sigla "cv";

e inoltre le seguenti altre aree, con limitazioni all'indice di fabbricabilità e all'altezza dell'edificio:

d. Aree consolidate residenziali periurbane, localizzate verso il territorio agricolo, contrassegnate con la sigla "pu".

Le Aree consolidate residenziali devono essere realizzate in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "PS07 – Tavola delle Reti ecologiche – Rete Ecologica Comunale – Rete Ecologica Provinciale – Rete Ecologica Regionale (scala 1:10000), e con le prescrizioni del PTCP vigente.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree consolidate residenziali sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 34, non incluse nel seguente elenco:

a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali di tipo "Ra";

b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca"; tutte le destinazioni d'uso terziarie tranne quelle di tipo "Tf"; le destinazioni d'uso ricettive di tipo "Aa"; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fi"; inoltre le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Cb" se già esistenti.

Nelle Aree consolidate residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 28, comma 2.

3. Modalità di intervento

Le Aree consolidate residenziali si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, come previsto nell'ARTICOLO 33, commi 4 e 5, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Nel caso in cui all'interno delle Aree consolidate residenziali siano evidenziate aree pubbliche per viabilità e sosta di cui all'ARTICOLO 29, comma 2, oppure siano necessarie opere di urbanizzazione primaria, le stesse si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire convenzionato, come previsto nell'ARTICOLO 33, comma 3.

4. Indici territoriali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 1, nelle Aree consolidate residenziali devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

a. indice di fabbricabilità massimo, fermo restando quanto ulteriormente precisato nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6, lettera "a":

IF = IF esistente oppure 0,90 mc/mq, nelle aree consolidate residenziali periurbane, di cui al precedente comma 1, lettera "d";

IF = IF esistente oppure 1,20 mc/mq, in tutte le altre aree consolidate residenziali;

b. indice di permeabilità minimo: IP = 30%.

5. Altri parametri

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 1, nelle Aree consolidate residenziali devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

a. distanze degli edifici: come prescritto nell'ARTICOLO 9;

b. altezza dell'edificio massima:

H = H esistente oppure 7,50 m, nelle aree consolidate residenziali periurbane, di cui al precedente comma 1, lettera "d";

H = H esistente oppure 10,50 m, in tutte le altre aree consolidate residenziali;

c. aree pubbliche per viabilità e sosta: come prescritto nell'ARTICOLO 29, comma 2; e parcheggi privati: come prescritto nell'ARTICOLO 29, comma 5;

d. aree a verde: come prescritto dall'ARTICOLO 30, comma 2; e piantumazione: come prescritto nell'ARTICOLO 30, comma 3.

6. Prescrizioni generali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 1, all'interno delle Aree consolidate residenziali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

a. nel caso in cui l'indice di fabbricabilità esistente sia maggiore dell'indice di fabbricabilità massimo, di cui al precedente comma 4, lettera "a", è ammesso un ampliamento una tantum pari al 15% (quindici per cento) della volumetria esistente, come definita nell'ARTICOLO 5, comma 8, con un massimo di 150mc (centocinquanta metri cubi);

b. dove segnalato va sempre rispettato l'allineamento lungo le cortine edilizie esistenti; inoltre deve essere sempre rispettata l'altezza come specificato dal precedente comma 5, lettera "b".

7. Prescrizioni particolari

All'interno delle Aree consolidate residenziali, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

a. nelle Aree consolidate residenziali assoggettate a strumenti urbanistici attuativi in corso di vigenza, in quelle edificabili a seguito di alienazione da parte del Comune e di convenzionamento, in quelle realizzate a seguito di particolari convenzioni edificatorie con validità determinata, come specificate nel precedente comma 1, lettere "a", "b" e "c", prevalgono le prescrizioni specificate nelle relative convenzioni e nei relativi atti approvativi anche se in contrasto con le norme di cui ai precedenti commi, fatto salvo quanto specificato nella successiva lettera "b";

b. nelle Aree consolidate residenziali realizzate a seguito di particolari convenzioni edificatorie con validità determinata, come specificate nel precedente comma 1, lettera "c", alla scadenza delle stesse si applica quanto disposto dal presente articolo.

SOPRALLUOGO

Il giorno 24 Gennaio 2025 viene effettuato il sopralluogo presso le prop [REDACTED]
[REDACTED] tate rilevate dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione.

CRITERI DI STIMA

Sintetica comparata in considerazione della 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: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori Immobiliari.

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato a Tromello da cui si evince per "abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 770,00 e € 870,00 per lo stato di manutenzione "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate nella zona e per le premesse precedentemente fatte, si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore di mercato un valore unitario pari a € 770,00 al metro quadrato.

Il bene pignorato si colloca nel comune di Tromello (PV), nella periferia occidentale della città. Il contesto circostante è completamente residenziale e il condominio "LA GINESTRA 3" in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è l'ultima costruzione di Via Grazia Deledda (strada a fondo chiuso).

Il condominio all'esterno appare trascurato, con dei segni di infiltrazione d'acqua ben visibili sui prospetti e sulle facciate dei balconi; il condominio è un edificio di tre piani fuori terra: il piano terra ha degli spazi scoperti recintati ad uso esclusivo dei rispettivi appartamenti; gli appartamenti posti ai piani primo e secondo sono uniti da una scala a chiocciola interna e sono dotati di balconi e terrazzi.

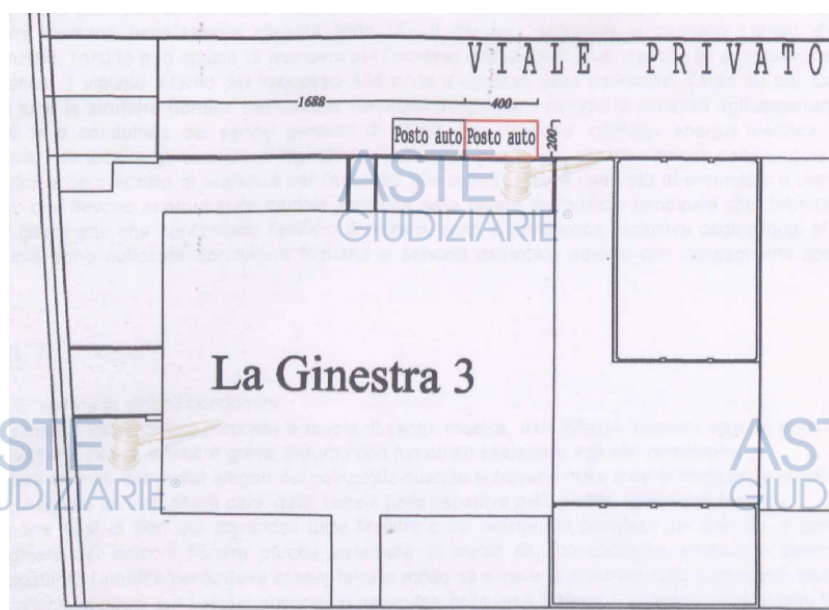
L'appartamento oggetto della presente stima si trova al piano terra, è un monolocale con un servizio igienico e un piccolo giardino ad uso esclusivo. In generale non si sono notati durante il sopralluogo problemi di umidità o problemi strutturali.

La sottoscritta ha potuto accedere all'unità in autonomia in quanto, come da verbale dell'IVG incaricato, l'appartamento risulta disabitato e abbandonato da tempo; gli infissi esterni, una portafinestra che collega il monolocale al giardino e la finestra del bagno, si trovano in condizioni pessime, con vetri rotti, ante dissestate per i segni di forzatura e vegetazione che sta invadendo il locale. Il piccolo giardino è lasciato all'incuria e parte del muro di recinzione che lo separa dai campi agricoli limitrofi è crollato.

La porta di ingresso è una porta blindata di colore legno di noce, il pavimento è in parquet color noce; il servizio igienico è completo di vaso, bidet, mobile con lavandino e box doccia, con piastrelle in gres porcellanato a pavimento e alle pareti. Le restanti pareti interne sono rifinite al civile. Sono presenti i radiatori in piastre di ghisa, un termostato ambiente interno e il riscaldamento è autonomo.

12

Nell'atto di vendita, come sopra riportato, si specifica che: "(...)costituisce pertinenza di questo alloggio il diritto d'uso esclusivo di uno spazio per parcheggio di autovettura ricavato sul lato di levante della strada privata denominata via privata Grazia Deledda, in prossimità del giardino di quello verso settentrione dei due alloggi al piano terreno di questo edificio(...)"; si riporta lo stralcio dell'allegato all'atto di vendita:



Come riferisce l'amministratore, Francesca Alberico (mail: info@studioalberico.it; Corso Pavia, 43 - 27029 Vigevano (PV)), la palazzina non è dotata di regolamento condominiale.

Caratteristiche strutturali:

Tipo di Fondazioni	Fondazioni in c.a.
Strutture verticali	Murature in laterizio
Solai	Solaio in latero-cemento
Copertura	A falde
Manto di copertura	Manto di copertura in laterizio
Scale	Cemento armato
Pareti esterne	colore rosa.

Caratteristiche e finiture interne della casa:

Altezza interna	Hm=2,70 m
Pavimenti	Piastrelle in gres porcellanato nel servizio igienico e parquet nel monolocale. Stato sufficiente.
Pareti e soffitti	Le pareti e i soffitti sono rifiniti al civile. Stato sufficiente.
Rivestimenti	Le piastrelle di rivestimento si trovano nel servizio igienico. Stato sufficiente.
Serramenti interni	Porta interna in legno tamburato scorrevole. Stato sufficiente.
Serramenti esterni	Finestre in legno, di colore noce, a battente, con doppio vetro; presenti i sistemi di oscuramento con tapparelle in legno della stessa finitura delle finestre;. Stato insufficiente.
Davanzali	Davanzali in pietra. Stato buono.

Caratteristiche impianti della casa:

Elettrico	Impianto sottotraccia, apparecchi di comando da incasso con placche in PVC colore bianchi. Impianto con presenza dei corpi luminosi. Stato sufficiente. Conformità non verificata.
Idrico-sanitario	Sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. Stato sufficiente. Conformità non verificata.
Riscaldamento	Apparecchi: di ceramica dura di colore bianco completi di rete di distribuzione; rubinetteria in acciaio lucido. Stato di manutenzione sufficiente.
Condizionamento	L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia in posizione esterna. I corpi scaldanti presenti sono radiatori in ghisa a lastre. Conformità non verificata.
	non presente.

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale”, calcolata come l’area lorda dell’immobile, 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 l’immobile non confina 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. La superficie degli accessori e delle pertinenze dell’unità immobiliare sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale. La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell’immobile per l’ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione. Per quantificare l’area esterna è stato preso il valore catastale.

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COM- MERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
APPARTAMENTO						
MONOLOCALE	23,00	35,00	1,00	35,00	sud est	sufficiente
BAGNO	5,31				sud est	sufficiente
GIARDINO	19,00	19,00	0,10	1,90	sud est	sufficiente
	47,31	54,00		36,90		

La superficie commerciale è pari a (arr.) **37,00 mq**

Calcolo del valore del lotto unico:

Superficie commerciale (mq)	37,00
€/MQ	770,00
VALORE COMMERCIALE LOTTO 1	€ 28.490,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 4.273,50
Rimozione e smaltimento eternit	NESSUNA
Sgombero locali	NESSUNA
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d’uso	NESSUNA
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	NESSUNA
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	NESSUNA
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia	€ 606,18
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari	NESSUNA
Totale delle decurtazioni	€ 4.879,68



Valore al netto delle riduzioni



€ 23.610,32

arrotondamento per:

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

€ 23.600,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 18/02/2025

L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelon



15

Allegati:

- A. Copia della perizia in formato privacy
- B. Visura storica catastale
- C. Estratto di mappa
- D. Planimetria catastale
- E. Visure di conservatoria
- F. Atto di proprietà
- G. Stralcio pratiche edilizie
- H. Documentazione fotografica
- I. Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

