

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 400/2019

Esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

Con l'Avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. [REDACTED]

Dott. Ing. Valentina Castellotti

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

Con studio in Corso Garibaldi, 14 - 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

e-mail castellottivalentina@libero.it

valentina.castellotti@pec.ording.pv.it

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

R.G.E. n. 400/2019

- Descrizione dei beni**

Quota della piena proprietà di abitazione articolata su due piani fuori terra parte di stabile di vecchio impianto, sito a Ottobiano (Pv), tra Via San Michele e Via Cavour, al civico n. 2 della Via San Michele. Si compone al piano terra di cucina, soggiorno, ripostiglio nel sottoscala, disimpegno e locale ad uso ripostiglio, ulteriore disimpegno e piccolo bagno con antibagno, ricavato nel sottoscala. Al piano primo si trovano disimpegno da cui si accede a balcone che affaccia su corte comune, disimpegno e bagno, camera da letto matrimoniale, altra camera da letto e locale al rustico utilizzato come deposito. Le pertinenze dell'unità immobiliare consistono in area esterna di proprietà e pertinenza esclusive in corte comune, priva di definizione fisica. La superficie commerciale dell'unità immobiliare e dei relativi accessori e pertinenze è pari a 290,00 m².

- Dati catastali**

Abitazione con area esterna pertinenziale

Foglio 28, particella 1910, subalterno 16, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 185,00 m², Rendita catastale € 264,43, Via San Michele n. 2, piano T-1.

- Titolarità e stato di possesso**

Proprietà

_____ nato a _____ il ____/____/____, C.F. _____ - Proprietà per ½;
_____ nata a _____ il ____/____/____, C.F. _____ - Proprietà per ½.

Provenienza

Atto di compravendita del ____/____/____ repertorio n. ____/____, a rogito Notaio _____, trascritto a _____ il ____/____/____ ai nn. ____/____.

Stato di possesso

_____ e _____ (esecutati).

• **Vincoli**

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], Pubblico ufficiale Corte d'Appello, iscritta a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] (esecutato).

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], Pubblico ufficiale Corte d'Appello, iscritta a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] (esecutata).

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario, trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] R.G. n. [REDACTED], R.P. n. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

• **Valore**

Valore intero stimato: € 188.500,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 28.275,00;
- regolarizzazione urbanistico-catastale: € 2.000,00.

Valore della quota della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 158.000,00 (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

"(...) immobile sito nel Comune di Ottobiano (Pavia) alla Via San Michele 2, riportato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio n. 28, particella 1910, sub. 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 185 mq, totale escluse aree scoperte 181 mq, rendita euro 264,43, piano T-1;"

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota della piena proprietà di abitazione articolata su due livelli fuori terra con area esterna esclusiva, il tutto parte di stabile di vecchio impianto, a Ottobiano (Pv), in Via San Michele n. 2, all'incrocio con Via Cavour.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Ottobiano (Pv) come segue: (**Allegato 2** - Visura catastale)

Abitazione con area esterna pertinenziale

Foglio 28, particella 1910, subalterno 16, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 185,00 m², Rendita catastale € 264,43, Via San Michele n. 2, piano T-1.

Attualmente intestati a:

██████████ nato a ██████████ il █/█/██████, C.F. ██████████ -

Proprietà per ½;

██████████ nata a ██████████ il █/█/██████ C.F. ██████████ - Proprietà per ½.

Il regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto dei beni pignorati, come desunto da atto di provenienza, è: coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa catastale del Foglio 10 di Ottobiano da cui si evince la corrispondenza dello stabile di cui i beni sono parte con il mappale 1910.

COERENZE

Coerenze dell'immobile e sue pertinenze a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai subalterni 28, 3, Via Cavour, Via San Michele, beni di cui ai subalterni 4 e 26, tutti del mappale 1910 del foglio 28 del comune di Ottobiano.

Gli **Allegati 4** e **5** riportano rispettivamente l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale.

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (esecutati), in forza di atto di compravendita del [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] repertorio n. [REDACTED]/[REDACTED], a rogito Notaio [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] con cui acquistavano la quota della piena proprietà dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (nato ad [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]).

(Allegato 7 - Copia atto di provenienza)

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (esecutati).

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] ad oggi

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

Proprietari dal [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] al [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in forza di atto di divisione del [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] repertorio n. [REDACTED]/[REDACTED], a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED], registrato a [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] ai nn. [REDACTED]/[REDACTED].

Proprietari dal [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] al [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in forza di atto di compravendita del [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] repertorio n. [REDACTED]/[REDACTED], a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED], registrato a [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED].

■■/■■/■■ ai nn. ■■/■■, che acquistavano da ■■/■■/■■ (nata a ■■ il ■■/■■/■■, C.F. ■■ ■■ ■■ ■■).

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

- 1) Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del ■■/■■/■■ repertorio n. ■■, Pubblico ufficiale Corte d'Appello, iscritta a ■■ il ■■/■■/■■ ai nn. ■■/■■, a favore di ■■ ■■ ■■ ■■, con sede a ■■, C.F. ■■ ■■ ■■, contro ■■ ■■ (esecutato).
- 2) Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del ■■/■■/■■ repertorio n. ■■, Pubblico ufficiale Corte d'Appello, iscritta a ■■ il ■■/■■/■■ ai nn. ■■/■■, a favore di ■■ ■■ ■■ ■■, con sede a ■■, C.F. ■■ ■■ ■■, contro ■■ ■■ ■■ (esecutata).

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobiliare del ■■/■■/■■ repertorio n. ■■, Pubblico ufficiale Ufficio giudiziario, trascritto a ■■ il ■■/■■/■■ R.G. n. ■■, R.P. n. ■■, a favore di ■■ ■■ ■■ ■■, con sede a ■■, C.F. ■■ ■■ ■■, contro ■■ ■■ ■■ e ■■ ■■ ■■ (esecutati).

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'Allegato 8.

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEI BENI

I beni oggetto della presente si trovano a Ottobiano, piccolo centro abitato della provincia di Pavia sviluppatosi a circa 30 km ad ovest del capoluogo di provincia. L'immobile oggetto della

presente si colloca nella porzione centrale del tessuto costruito, all'incrocio tra Via San Michele e Via Cavour, in prossimità della Chiesa Parrocchiale di San Michele.

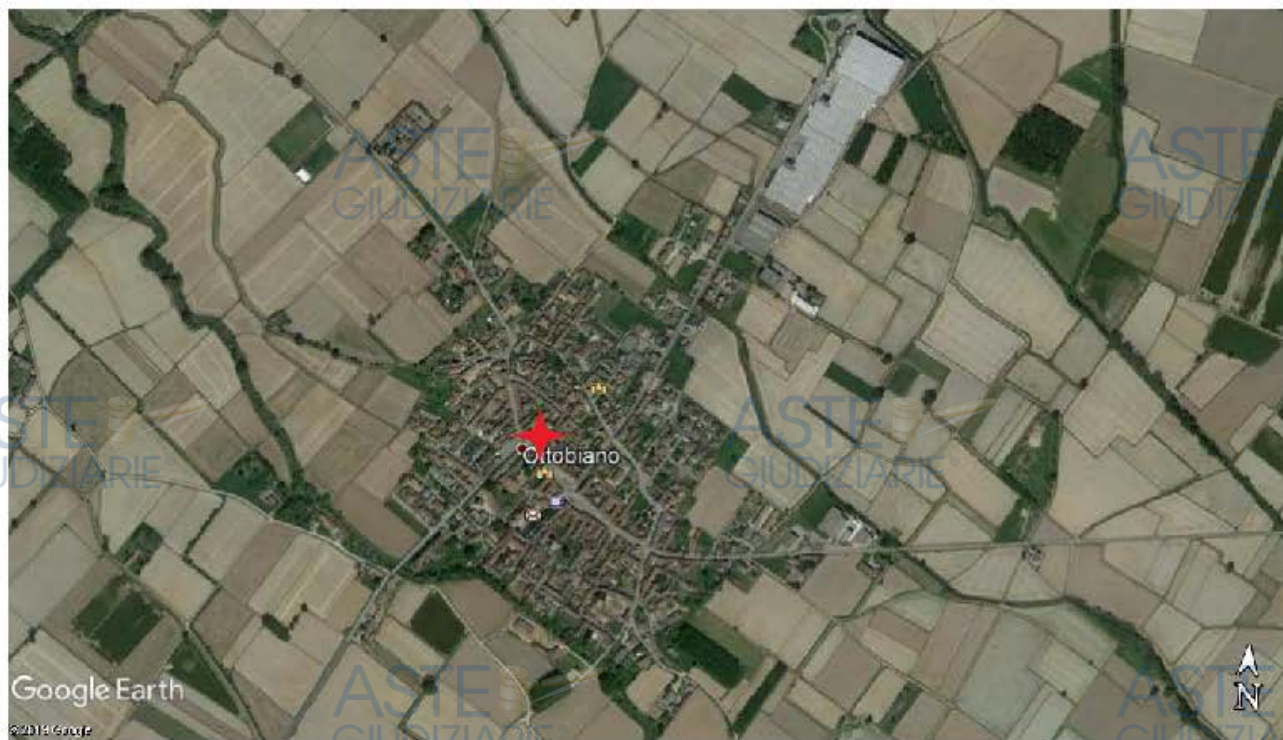
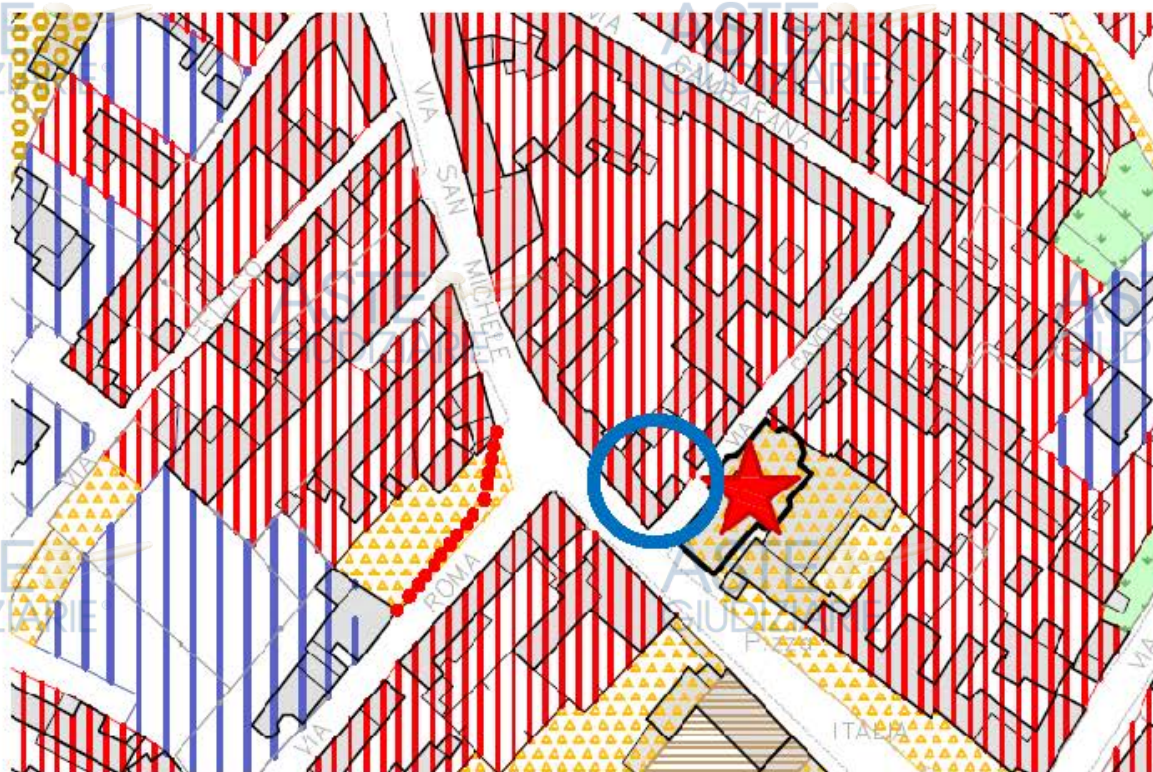


Foto area con localizzazione del bene

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 Ottobiano (Pv), in particolare della Tavola PR02.a "Azzonamento del tessuto urbano consolidato - Centro abitato" del Piano delle Regole riportata di seguito in estratto con legenda, si evince che lo stabile ricade nelle aree residenziali del "Nucleo di antica formazione" con riferimento all'articolo 6 Capo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione.



ZONE RESIDENZIALI



NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Estratto del P.G.T. di Ottobiano con legenda

7. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da abitazione articolata su due piani fuori terra con area esterna di pertinenza esclusiva, a Ottobiano (Pv), in Via San Michele n. 2. Al piano terra, entrando dal portoncino distinto al civico n. 2 di Via San Michele, si entra in cucina, unita spazialmente al locale soggiorno su cui si apre un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala dell'unità abitativa adiacente. Dalla cucina di prosegue in un disimpegno su cui si apre un locale utilizzato come ripostiglio; a seguire un ulteriore disimpegno che conduce al corpo scale e al piccolo bagno ricavatovi al di sotto.

Al piano primo si giunge mediante il corpo scale, ripido, con alzate e pedate che rispecchiano l'età di costruzione del fabbricato. Si trova un primo disimpegno da cui è possibile accedere al balcone che affaccia sulla corte interna. Si prosegue con un corridoio poi disimpegno su cui affacciano il bagno, la camera da letto matrimoniale e un locale rimasto al rustico, utilizzato come deposito. Una seconda camera da letto si trova in prossimità del corpo scale. Questo ambiente, sopraelevato di pochi gradini rispetto alla rimanente superficie del piano, è coperto

da soffitto a doppia falda inclinata, a vista, con orditura primaria e secondaria in legno.

L'area esterna di pertinenza si trova all'interno di una corte comune a cui si accede da androne carraio, aperto su Via Cavour al civico n. 1. L'area di proprietà, priva di separazione fisica dalla restante area cortilizia, è definita secondo quanto stabilito e specificato in atto di divisione del 10/11/1993 repertorio n. 53024/10902, trascritto a Vigevano il 29/11/1993 ai nn. 7746/5480, a rogito Notaio Paolo Sedino di Garlasco, da cui si evince quanto segue:

"b) La parte di cortile posta a sinistra dell'androne carraio (mappale 586/7), che collega lo stipite interno dell'androne medesimo costituito dall'angolo della proprietà assegnata ai Sigg. Zambarbieri e Dell'Acqua è proprietà esclusiva dei medesimi quali sono fin da ora autorizzati a delinearla con rete metallica o muretto di cinta."

Ad oggi l'area, destinata al posteggio scoperto delle autovetture, è completamente pavimentata con autobloccanti, in continuità con la rimanente porzione della corte comune.

Il valore dell'altezza interna netta è variabile da locale a locale, da livello a livello, oscillando nei locali di abitazione tra valori massimo e minimo pari rispettivamente a 3,00 m e 2,70 m.

I valori specifici di ogni singolo locale sono riportati nel successivo paragrafo 8 "Superficie utile". L'accesso pedonale si pratica da Via San Michele n. 2, mentre l'ingresso carraio dall'androne comune di Via Cavour n. 1.

Seguono le tabelle 1, 2 e 3 relative alle caratteristiche edilizie strutturali, interne ed impiantistiche del bene 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 laterocemento e cemento	Vetusto
Struttura portante	La struttura portante dello stabile è a setti perimetrali portanti i mattoni pieni	Vetusto
Strutture verticali	Le strutture verticali sono in setti in mattoni pieni intonacati e tinteggiati.	Distacco dell'intonaco e ammaloramento generalizzato
Solai	I solai sono in legno	-
Copertura	La copertura dello stabile è a doppia falda inclinata.	Vetusto
Manto di copertura	Il manto di copertura dello stabile è in coppi.	Vetusto
Scale	-	-
Pareti esterne dell'immobile	Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.	Distacco dell'intonaco e ammaloramento generalizzato

(*) 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 legno con vetro singolo, zanzariere, ad eccezione di n. 2 finestre in alluminio e vetrocamera e n. 1 porta in ferro e vetro al piano terra, comunicante con l'area esterna	Insufficiente
Infissi esterni	Persiane in legno	Insufficiente
Porta d'ingresso	In legno, con serratura blindata	Sufficiente
Porte interne	In legno	Sufficiente
Tramezzature interne	In mattoni forati, intonacate e tinteggiate	Sufficiente
Pavimenti	In ceramica in piastrelle 40x40 cm in tutti i locali di abitazione, della zona giorno e della zona notte. Piastrelle in cotto a rivestimento del locale al rustico posto al piano primo	Sufficiente
Soffitti	Intonacati e tinteggiati. Al piano primo una camera da letto presente tetto in legno a doppia falda inclinata, a vista	Sufficiente
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti del locale al rustico, posto al piano primo, prive a tratti di intonaco e tinteggiatura.	Sufficiente
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento delle pareti della cucina con piastrelle di ceramica 20x30 cm fino a 2,30 m	Buono
	Pareti dei bagni rivestite in piastrelle 20x30 cm in ceramica fino ad un'altezza pari a 2,00 m	Buono
Scale interne	Rivestimento in piastrelle di ceramica di alzate e pedate	Sufficiente
	Nessun corrimano	-
Balcone	Rivestimento a pavimento con piastrelle antigelive 30x30 cm	Buono
	Parapetto metallico	
Area esterna	Priva di recinzione e pavimentata in autobloccanti	Buono

Tabella 3: caratteristiche impiantistiche dell'unità immobiliare

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI		Conformità
Impianto elettrico	-	Non verificata
Impianto idrosanitario	-	Non verificata
Impianto termico	Generatore autonomo con caldaia unica per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria installata all'esterno, sul balcone, al piano primo	Verificata
	Terminali di emissione: radiatori in ghisa in tutti i locali.	
Altro	Citofono funzionante, antenna TV e impianto telefonico sottotraccia.	-

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 9**.

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

Dalle ricerche svolte sul CEER Catasto Energetico degli Edifici Regionale di Regione Lombardia, si evince che non è stato registrato alcun documento che attesti le prestazioni energetiche dell'immobile.

(Verificato per foglio 28, mappale 1910 sub. 16 ed ex mappale 586 sub. 16)

8. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono l'immobile 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
Cucina	3,00	17,55	Sud Ovest	Sufficienti
Soggiorno	2,70	23,90	Sud Ovest Nord Est	Sufficienti
Ripostiglio sottoscala	-	2,50	Nord Est	Sufficienti
Disimpegno 1	3,00	3,80	Sud Est	Sufficienti
Locale	3,00	6,60	Ovest	Sufficienti
Disimpegno 2	3,00	6,70	Ovest	Sufficienti
Bagno	Hmax= 3,00 m Hmin= 1,80 m	4,10	Nord Est	Sufficienti
Corpo scala	-	3,40	-	Sufficienti
Cortile esclusivo	-	39,05	-	Sufficienti
PIANO PRIMO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Disimpegno 3	2,90	8,85	Est Ovest	Sufficienti
Camera 1	Hmax=3,00 Hmin=2,60	19,10	Nord Ovest	Sufficienti
Balcone	-	4,85	Ovest	Sufficienti
Disimpegno 4	2,90	7,25	Ovest	Sufficienti
Bagno	2,90	5,75	Est	Sufficienti
Camera 2	2,70	15,10	Sud Ovest	Sufficienti
Locale al rustico	2,50	15,10	Sud Ovest	-

9. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali di Ottobiano (**Allegato 10** - Estratti pratiche edilizie), la planimetria catastale (**Allegato 5**) e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, in **Allegato 6**.

L'immobile risulta oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Non risulta alcuna ulteriore pratica presentata al Comune di Ottobiano finalizzata ad autorizzare l'attuale stato dei luoghi.

La visura catastale risulta corretta mentre la planimetria catastale non rappresenta conformemente l'unità immobiliare. In sede di sopralluogo è stato riscontrato quanto segue:

- La porta finestra del soggiorno aperta su Via San Michele risulta tamponata all'interno;
- Il locale denominato "cucina" in planimetria catastale è stato diviso da tramezza che ha formato un disimpegno e un locale ripostiglio.

- Chiusura di una finestra della prima camera da letto, vicina al corpo scale;
- Oltre il disimpegno con cui comunica il corpo scale, il locale seguente definito ulteriormente "disimpegno" in planimetria catastale, è stato diviso da tramezza in disimpegno e bagno;
- Non è stata segnalata la chiusura di n. 2 finestre del prospetto rivolto a Via San Michele, una nella camera matrimoniale e la seconda nel locale al rustico;
- Non è presente la rappresentazione del balcone al piano primo.

Conformità urbanistico - edilizia

Le difformità sopra elencate riguardano anche l'ultimo stato edilizio - urbanistico autorizzato.

Si faccia riferimento allo stato dei luoghi rilevato, riportato in **Allegato 6**.

NOTA

Al fine di regolarizzare le difformità occorrerà presentare pratica edilizia in sanatoria per le opere abusive con relativo pagamento delle sanzioni previste dalla normativa vigente con conclusiva presentazione di pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale. Inoltre, si precisa che l'immobile non è soggetto a verifiche ed esami di valutazione paesaggistica.

10. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale del bene 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 è considerata in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Abitazione	285,62	1
Balcone	4,86	0,50
Cortile esclusivo	39,05	0,05
Superficie commerciale totale: 290,00 m²		

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza degli immobili, 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 11** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.

Abitazione con cortile esclusivo

- Superficie commerciale: 290,00 m²
- Valore unitario stabilito per la stima dell'immobile riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 650,00 €/m²
- Valore: 188.500,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI: 188.500,00 € (centottantottomilacinquecento/00)

Si è scelto un valore unitario al metro quadrato pari a 650,00 €, inferiore al minimo indicato dalle quotazioni immobiliari allegate, in relazione alla vetustà, alle condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare, oltre alla presenza del locale al rustico al piano primo.

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	28.275,00
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		
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia		
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	X	2.000,00

**VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE AL
NETTO DEGLI ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

€ 158.000,00 (centocinquantottomila/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, li 31 Gennaio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti

Allegati

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Visura catastale
- 3) Estratto di mappa catastale N.C.T.
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetria catastale
- 6) Stato dei luoghi rilevato
- 7) Copia atto di provenienza
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Estratti pratiche edilizie
- 11) Quotazioni immobiliari OMI