

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

PRISMA SPV S.r.l.

Lungotevere Flaminio 18, Roma

Avv. Marco Orizio
Piazza della Loggia 5, Brescia

Avv. Amarillide Sempio
Largo Panizza 4, Pavia



N. Gen. Rep. 404/2023

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Pavia

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
FASCICOLO A - LOTTO 001

Tecnico Incaricato: **Ing. Gloria Chindamo**

Iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n° 2723

Studio in viale Repubblica n.64 – 27058 Voghera (PV)

Tel. 0383 270081



PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 14.02.2024 alle ore 11.00 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in presenza [REDACTED] tario dell'immobile sito al piano sottostante.

Data la conformazione dei beni di cui all'atto di pignoramento si è ritenuto di individuare n. 1 lotti per la vendita.

- Fascicolo A – Lotto 001: Magazzino sito in Via Garibaldi 207, Chignolo Po (PV). Piena proprietà [REDACTED]

CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001

Quota di Piena proprietà dei beni pignorati: 1/1 di piena proprietà.

Regime patrimoniale dell'esecutato: Sono stati richiesti accertamenti circa lo stato civile dell'esecutata presso gli Uffici competenti dei Comuni di San Donato Milanese e di Chignolo Po, rispettivamente Comune dove risiede attualmente l'esecutata e dove risiedeva al momento dell'acquisto del bene.

Dalle verifiche effettuate dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Donato Milanese non risultano atti di matrimonio registrati in Italia pertanto, trattandosi di cittadina straniera, lo stato civile risulta loro sconosciuto.

Agli atti del Comune di Chignolo Po è presente una dichiarazione del 04.08.2004 resa dalla [REDACTED] mento della richiesta di iscrizione nell'anagrafe del Comune, con la quale attestava di essere divorziata.

Trattandosi di persona di nazionalità ucraina sono state richieste presso il Consolato Generale d'Ucraina a Milano informazioni circa le modalità per ottenere documentazione relativa allo stato civile dei cittadini ucraini.

Il Consolato Generale d'Ucraina a Milano ha comunicato che "*Secondo il Regolamento sulla trascrizione statale degli atti di stato civile in Ucraina, approvato dal Decreto del Ministero della giustizia d'Ucraina № 52/5 del 18.10.2000, il cittadino ucraino ha facoltà di dichiarare il Suo stato civile davanti un notaio ucraino o ufficiale di una rappresentanza diplomatico-consolare d'Ucraina all'estero. Si certifica inoltre che la normativa ucraina non prevede il rilascio di ulteriori certificazioni attestanti lo stato civile dei propri cittadini.*"

(Riscontro richieste stato civile - All.to n° 07)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario



sede a Milano, C.F. 13263030150, in forza di atto a rogito del **Dott. Lorenzo Stucchi** (Notaio in Lodi) in data 13.11.2008 al Rep n. 170407/59750, iscrizione del 11.12.2008 Reg. Part. 5406, Reg. Gen. 26954.

Immobile sito in Chignolo Po (PV)

- Capitale 93.160,00 €

- Ipoteca 139.740,00 €

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili contro la Sig.ra

05028250263, notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 19.10.2023 al Rep. 6527; trascrizione del 17/11/2023 Reg. Part. 14631, Reg. Gen. 21253.

Immobile sito in Chignolo Po (PV)

Stato di possesso del bene:

Libero.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale Pavia – Ufficio territoriale di Stradella dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi. (Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

Determinazione conclusiva del valore del compendio:

A. Magazzino

Totale----- **27.056,00 €**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 4.058,40
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi	€ 5.259,37

TOTALE

A € 17.738,23

Circa € 17.700,00

(Euro diciassettemilasettecento/00)

Criticità varie: Nessuna

Bene immobile sito in Chignolo Po,
Via Garibaldi G.
Lotto 001

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Magazzino sito in Chignolo Po, Via Garibaldi G., in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1

Trattasi di unità immobiliare posta al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra costituita da vano scala, tre locali, disimpegno e bagno.

(Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. r

/1 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

MAGAZZINO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
A	10	232	2	Via Garibaldi G. Piano: T-1	A/4	2	4 vani	€ 105,36

CATASTO TERRENI:

MAGAZZINO		
SEZ.	FG.	PART.
	10	231
	10	232
	10	233

Coerenze dell'abitazione, in senso orario:

nord/ovest: via Garibaldi

nord/est: altra unità immobiliare di cui al mappale 234

sud/est: vuoto su cortile comune al mappale 231

sud/ovest: mappale 1663

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: L'immobile si trova lungo la via principale del Comune di Chignolo in zona caratterizzata da edilizia prevalentemente residenziale a media densità. La strada su cui si affaccia l'immobile risulta interessata da un traffico locale, la dotazione dei parcheggi è limitata.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Il Comune di Chignolo Po è servito dagli autobus di linea che lo collegano ai comuni limitrofi e alla Città di Pavia. Chignolo Po è dotato di una stazione ferroviaria sulla linea Pavia-Cremona a circa 1 km dal bene esecutato. Il caselli autostradali più vicini sono quelli di Casalpusterlengo sull'Autostrada A1 Milano-Napoli e di Castel San Giovanni sull'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia, entrambi a circa 10 km dal bene esecutato. Chignolo Po dista circa 30 km dalle città di Pavia e Piacenza, e circa 20 Km dalla città di Lodi.

3 - STATO DI POSSESSO

Libero.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale Pavia – Ufficio territoriale di Stradella dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi. (Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

I beni esecutati risultano così intestati:

Al **Catasto Fabbricati** del comune di Chignolo Po (PV)

Cat. A/4, cl. 2 di 4 vani, rendita catastale € 105,36.

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali

Nessuna

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Nessuno

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Nessuna

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

sede a Milano, C.F. 13263030150, in forza di atto a rogito del **Dott. Lorenzo Stucchi** (Notaio in Lodi) in data 13.11.2008 al Rep n. 170407/59750; iscrizione del 11.12.2008 Reg. Part. 5406, Reg. Gen. 26954.

Immobile sito in Chignolo Po (PV)

- Capitale 93.160,00 €

- Ipoteca 139.740,00 €

4.2.2 Trascrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili contro la Sig.ra

05028250263, notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 19.10.2023 al Rep. 6527; trascrizione del 17/11/2023 Reg. Part. 14631, Reg. Gen. 21253.

Immobile sito in Chignolo Po (PV)

4.2.3. Altri oneri:

Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo Po sono state rinvenute la Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1485 del 14.03.2005 per l'apertura di una veduta su via Garibaldi e la Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1216 del 12.03.2009 per l'apertura di una porta su via Garibaldi e la modifica del tavolato della scala all'interno; entrambe le pratiche sono carenti della documentazione di completamento e sono pertanto da considerarsi decadute. Presso il comune non è stata reperita la pratica per la divisione dell'immobile citata nell'atto di provenienza (Denuncia di Inizio Attività n. 1420 del 09.04.2007). Non è pertanto disponibile agli atti un ultimo stato autorizzato.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di fatto riportato negli elaborati grafici allegati alle sopracitate DIA, seppur decadute, il piano primo risulta difforme dallo stato rilevato dal tecnico dichiarante per difformità interne e in particolare per l'altezza interna che è inferiore a 270 cm, requisito necessario ai fini dell'abitabilità. Le destinazioni urbanistiche dichiarate nelle pratiche sopracitate non sono coerenti

con i requisiti di agibilità necessari per rendere l'unità immobiliare indipendente dal piano sottostante.

Attualmente l'immobile oggetto di stima non ha accesso autonomo, è raggiungibile esclusivamente passando dall'unità immobiliare sita al piano terra tramite scala interna che catastalmente risulta annessa all'immobile esecutato. Al fine di rendere il bene pignorato indipendente si rende necessaria l'apertura di una porta al piano terra con affaccio su via Garibaldi che consenta l'accesso diretto al vano scala e la realizzazione di un tavolato in corrispondenza dell'attuale varco interno di accesso alla scala. Il CTU precisa che con la divisione delle unità immobiliari, data la mancanza dei requisiti di agibilità del piano primo oggetto di pignoramento, l'unità immobiliare risultante non può essere considerata residenziale e pertanto viene valutata come magazzino.

I costi per la realizzazione delle opere di divisione sono stimati in € 2.009,37 e in € 2.600,00 per le spese tecniche, segue computo metrico estimativo.

COMPUTO METRICO						
Rif. PREZZARIO REGIONALE LOMBARDIA delle opere pubbliche 2024						
Art.	DESCRIZIONE DEI LAVORI	unità di misura	quantità	IMPORTI		
				Unitario	TOTALE	TOTALE LAVORI
	Apertura di vani finestra, porta finestra, porta e similari (dimensione indicativa da cm 100x100 a cm 200x250) su murature portanti perimetrali o interne, compresa posa falso telaio, riquadratura con muratura in blocchi svizzeri o foratoni semiportanti, esecuzione intonaco di finitura e rappezzi a raccordo dell'esistente sul perimetro, sui due lati; per singoli o più interventi ma limitati e circoscritti, comprese immorsature e piani di lavoro interni, in: spessore finito da 41 a 50 cm					
LOM241.1C.06.750.0080						
LOM241.1C.06.750.0080.d	Apertura vano porta su via Garibaldi	mq	2,60	332,71 €	865,05 €	

LOM241.1.C.27.050.0100	Oneri per conferimento in impianti autorizzati dei seguenti rifiuti urbani e speciali non pericolosi: rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione (CER 17 09 04) presso impianto di smaltimento autorizzato per rifiuti inerti, secondo il giudizio di ammissibilità in discarica rilasciato dal laboratorio di analisi ai sensi del D.M. 27/09/2010 <i>Apertura vano porta su via Garibaldi</i>	100Kg	20,00	3,47 €	69,40 €
LOM241.1.C.27.050.0100.d					
OC.EEA.a02.C3315.Sb001.0000.a	OPERA: Portoncino, a battente di lega ferrosa acciaio generico; finitura: pannelli in legno; funzione: chiusura interna; larghezza [m] = 90 altezza [m] = 2,1; certificazione antieffrazione [classe] = 2. LAVORO: Posa. Incluso: fornitura e posa di falso telaio; pulizia ed allontanamento materiali di risulta. Escluso: assistenza muraria. SPECIFICHE TECNICHE: - <i>Apertura vano porta su via Garibaldi</i>	cad	1,00	648,80 €	648,80 €
OC.EEA.a02.C0102.L0011.0270.-	OPERA: Strato di muratura, blocchi forati di ceramica terracotta/laterizio. LAVORO: Posa. Incluso: oneri per formazione di spalle; voltini; spigoli; lesene. SPECIFICHE TECNICHE: - <i>Realizzazione tavolato vano scala</i>	mq	2,40	27,10 €	65,04 €

OC.EEA.a16.C0900.Zb005.0270.-	OPERA: Strato di intonacatura, completo di materia mix calce-cemento; finitura: a civile fine; impiego: superfici verticali superfici interne. LAVORO: Stesura. Incluso: rinza ffo, intonaco rustico, arricciatura. Escluso: piani di lavoro. SPECIFICHE TECNICHE: in ambienti di qualsiasi dimensione, intonaco rustico con premiscelato a base di leganti aerei ed idraulici, arricciatura con rasante a base di cemento, calce, inerti selezionati, additivi <i>Realizzazione tavolato vano scala</i>	mq	4,80	32,77 €	157,30 €	
OC.EEA.a06.C1234.Za000.0500.-	OPERA: Strato di pitturazione, tempera di materiale generico; impiego: superfici interne intonaco civile lisciate a gesso. LAVORO: Applicazione due riprese. Incluso: piani di lavoro interni, assistenze murarie. SPECIFICHE TECNICHE: per superfici già preparate ed isolate. <i>Realizzazione tavolato vano scala</i>	mq	4,80	4,40 €	21,12 €	
TOTALE OPERE AL NETTO DI IVA						1.826,70 €
IVA 10%						182,67 €
TOTALE OPERE						2.009,37 €

4.3.2. Conformità catastale

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere il piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra sito in Chignolo Po (PV), via Garibaldi 207. Dalla documentazione catastale i due piani risultano essere due abitazioni indipendenti e accatastate con due diversi subalterni in seguito a "VARIZIONE del 08/11/2007 Pratica n. PV0427377 in atti dal 08/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 46885.1/2007)". Tale divisione non corrisponde però allo stato di fatto ed è carente di titolo autorizzativo dal punto di vista urbanistico, come già riportato al punto 4.3.1..

L'altezza interna indicata nella scheda catastale (H=3,00) differisce da quanto rilevato in sede di sopralluogo. L'immobile oggetto di stima ha un'altezza interna inferiore a 270 cm e pertanto non dispone dei requisiti necessari ai fini dell'abitabilità. Tale aggiornamento catastale non risulta pertanto adeguato e si renderà necessaria la regolarizzazione della scheda DOCFA dopo la pratica urbanistica.

In seguito alla realizzazione delle opere necessarie al fine di rendere l'immobile indipendente si rende necessario aggiornare la destinazione d'uso catastale dell'immobile con variazione della categoria da A/4 (Abitazioni di tipo popolare) a C/2 (Magazzini e depositi). Il costo è stimato in € 650,00.

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

Nessuna

5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nessuna

5.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia

Nessuna

5.4 Eventuali cause in corso

Nessuna

6 – ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario:

[REDACTED] sulta

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED]
seguito di:

- **Atto di compravendita** a rogito del **Dott. Lorenzo Stucchi**, Notaio in Lodi, del 13.11.2008 al Rep. 170406/59749; trascritto a Pavia in data 11.12.2008 Reg. Part. 16583, Reg. Gen. 26953, con il quale il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]
quota di 1/1 alla S. [REDACTED]

Proprietaria dal 13.11.2008 ad oggi.

6.2 Precedenti proprietari

Al ventennio l'immobile predecessore del bene esecutato (Sez. Urb. A, Foglio 10, Particella 232 graffato Sez. Urb. A, Foglio 10, Particella 588, Subalterno 2) era di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] la quota 1/1 di piena proprietà.

Proprietaria fino al 30.07.2004

In data 30.07.2004 [REDACTED] me sopra generalizzata, vendeva la piena proprietà del suddetto immobile al Sig. [REDACTED] opra generalizzato, con atto di compravendita a rogito del Dott. Lorenzo Stucchi, Notaio in Lodi, al Rep. 150253/47977; trascritto in data 10.08.2004 Reg. Part. 9744, Reg. Gen. 16779.

Proprietario dal 30.07.2004 fino al 13.11.2008

7 - PRATICHE EDILIZIE

Elencazione pratiche edilizie

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

- **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. 1485 del 14.03.2005, per l'apertura di una veduta su via Garibaldi
- **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. 1216 del 12.03.2009, per l'apertura di una porta su via Garibaldi e la modifica del tavolato della scala all'interno

Entrambe le pratiche sopracitate sono da considerarsi scadute e quindi inefficaci ai fini del confronto con l'ultimo stato autorizzato.

Abusi

Non è disponibile agli atti un ultimo stato autorizzato presso l'Urbanistica, ma la destinazione d'uso del piano primo rispetto a quanto dichiarato a catasto e compravenduto nell'atto di compravendita a rogito del Dott. Lorenzo Stucchi

(Notaio in Lodi) del 13.11.2008 al Rep. 170406/59749 (trascritto a Pavia in data 11.12.2008 Reg. Part. 16583, Reg. Gen. 26953) è di fatto un abuso che dovrà essere oggetto di regolarizzazione.

Sanabilità

Si rende necessario regolarizzare la documentazione tecnica riferita all'immobile ed eseguire le opere di separazione delle due unità immobiliari come precedentemente indicato.

Agibilità

Non presente presso gli archivi comunali.

8 - DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

A. Magazzino sito in Chignolo Po, Via Garibaldi G., in ragione di:

Piena proprietà per la quota di

Trattasi di unità immobiliare posta al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra costituita da vano scala, tre locali, disimpegno e bagno.

(Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato - All.to n°02): Intestato al Sig. per 1/1 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

MAGAZZINO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
A	10	232	2	Via Garibaldi G. Piano T-1	A/4	2	4 vani	€ 105,36

CATASTO TERRENI:

MAGAZZINO		
SEZ.	FG.	PART.
	10	231
	10	232
	10	233

Unità immobiliare ad uso magazzino ubicata al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra sita nel comune di Chignolo Po. Attualmente vi si accede tramite scala interna dall'abitazione al piano terra che, a sua volta, affaccia su una corte comune ad entrambe le unità. È possibile rendere indipendente il bene esecutato

tramite l'apertura di una porta al piano terra, che consenta l'accesso diretto al vano scala dalla via Garibaldi, e la realizzazione di un tavolato in corrispondenza dell'attuale varco interno di accesso alla scala. Il magazzino è composto da scala di accesso, tre locali, disimpegno e bagno; al momento del sopralluogo risultava adibito ad abitazione pur non disponendo dei requisiti necessari ai fini dell'agibilità. Dall'ispezione i luoghi risultano essere in modesto stato di manutenzione; le finiture sono datate. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche in tutti i locali ad eccezione della scala che è rivestita in graniglia. I muri sono tinteggiati ed è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche nel bagno. I serramenti sono in legno con vetro singolo. L'immobile presenta un'altezza media interna di 264cm in tutti gli ambienti ad eccezione del locale posto a sud-ovest, sopra il passaggio carraio, che presenta un'altezza media interna di 250cm. Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico sanitario, entrambi parzialmente visibili e mancanti di documentazione e requisiti che ne garantiscano la conformità.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Terra				
Scala di accesso	6,94	1	6,94	Nord/Ovest
Piano Primo				
Magazzino	82,06	1	82,06	Nord/Ovest Sud/Est
Totale	89,00		89,00	

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Tipologia: non verificabile Condizioni: non verificabili
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Tipologia: muratura portante Condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: presumibilmente in laterocemento Condizioni: buone
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	Tipologia: struttura: presumibilmente in laterocemento; rivestimento: in coppi Condizioni: non verificabili
<i>Scala:</i>	Rivestita in graniglia con corrimano e parapetto in metallo.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: porte interne a battente in legno/vetro Condizioni: da revisionare/sostituire
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: serramenti in legno con vetro singolo. Condizioni: da revisionare/sostituire
<i>Pareti interne:</i>	Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate. Condizioni: discrete
<i>Pareti esterne:</i>	Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate. Condizioni: modeste

*Rivestimenti interni
(componente edilizia):*

Bagno: in piastrelle ceramiche
Condizioni: discrete

*Pavimenti
(componente edilizia):*

Tipologia: in piastrelle ceramiche
Condizioni: discrete

Termico (impianto):

Non presente

Elettrico (impianto):

Impianto interno prevalentemente sottotraccia.
Certificazioni: dichiarazione di conformità non presente al momento del sopralluogo

Fognatura (impianto):

Non visibile in fase di sopralluogo

Telefonico (impianto):

Non visibile in fase di sopralluogo

Citofonico (impianto):

Non presente

Idrico (impianto):

Sottotraccia - *rete di distribuzione*: tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati*: bagno: lavabo, wc, bidet, vasca da bagno.

Presente ulteriore presa lavello sulla parete attualmente adibita a cucina.

Certificazioni: dichiarazione di conformità non presente al momento del sopralluogo

*Condizionamento
(componente edilizia):*

Presente impianto monosplit

10 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio 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 e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione attuale del mercato immobiliare.

9.2 Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2024 Prezziario Immobili in Chignolo Po, Borsino immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo Po.

Dall'analisi delle quotazioni di mercato e del borsino immobiliare per tipologie analoghe nella zona si ritiene che il valore più probabile per la stima del bene si attesti a circa 304 €/mq.

9.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Magazzino	89,00 mq	27.056,00 €	27.056,00 €
Totale	89,00 mq	27.056,00 €	27.056,00 €

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale

9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

A. Magazzino	27.056,00 €
Totale-----	27.056,00 €

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 4.058,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	€ 5.259,37

9.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:

A € 17.738,23
TOTALE Circa € 17.700,00
(Euro diciassettemilasettecento/00)

Voghera, 20.05.2024

Il perito estimatore

Ing. Gloria Chindamo

- ALLEGATO 1 – Planimetria catastale
- ALLEGATO 2 – Visura storica
- ALLEGATO 3 – Estratto di mappa
- ALLEGATO 4 – Esiti Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 6 – Pratiche edilizie
- ALLEGATO 7 – Riscontro richieste stato civile
- ALLEGATO 8 – Fotografie
- ALLEGATO 9 – Descrizione del bene
- ALLEGATO 10 – Atto di provenienza del bene
- ALLEGATO 11 – Quotazione Borsino Immobiliare

