



FOSSATI ISABELLA  
Località Gerbidi Inferiori, 16  
27057 - VARZI (PV)  
Partita IVA: 02053200180  
Codice fiscale: FSSSLL80B69M109Z  
Telefono: 03831956029 - Fax: 0383300400  
e-mail: isabella.fossati@tiscali.it



# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Pavia

**procedura n. 487/2021**

Promotore: OMISSIS

Debitore: OMISSIS



Varzi, 26 agosto 2022

  
  
Geom. ISABELLA FOSSATI



## 1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota dei beni pignorati: diritto di piena proprietà per l'intero

così intestato:

- OMISSIS, proprietà per l'intero;

Regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto dei beni pignorati:

- OMISSIS: coniugata in regime di separazione di beni

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) Trascrizione a favore del 27 aprile 2001, R.P. 2039 R.G. 2835 – Atto notarile pubblico, Notaio Tonalini Franco, rep. 63712 del 12 aprile 2001 – COMPRAVENDITA – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

2) Trascrizione contro del 27 aprile 2001, R.P. 2040 R.G. 2836 – Atto Notarile pubblico, rep.63712 del 12 aprile 2001 – COMPRAVENDITA – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

3) Iscrizione contro del 26 febbraio 2008, R.P. 288 R.G. 1762 – Atto notarile pubblico, Notaio Angelo Magnani, rep. 61437/28963 del 18 febbraio 2008– IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

4) Trascrizione contro del 6 maggio 2009, R.P. 2316 R.G. 3213 – ATTO NOTARILE PUBBLICO rep.63409/30574 del 30 APRILE 2009 – RINUNZIA – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

5) Trascrizione contro del 17 novembre 2021, R.P. 6939 R.G. 8983 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia rep.4696 del 15 ottobre 2021 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Stato di possesso dei beni:

- Appartamento censito al fgl. 19 n.336 sub.8 (LOCATO con contratto opponibile alla procedura)
- Tutti gli altri immobili LIBERI (Non opponibili all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva).

Valore compendio pignorato:

Gli immobili identificati al lotto I sono stati valutati € 181.000,00

Tale valore è poi stato decurtato del 15% ovvero di € 27.150,00 per assenza di garanzia per vizi occulti, di € 5.000,00 per spese di adeguamento edilizio e catastale.

Il prezzo a base d'asta è stato quindi stimato e arrotondato a € 149.000,00

Gli immobili identificati al lotto II sono stati valutati € 120.000,00

Tale valore è poi stato decurtato del 15% ovvero di € 18.000,00 per assenza di garanzia per vizi occulti, di € 2.500,00 per spese di adeguamento edilizio e catastale.

Il prezzo a base d'asta è stato quindi stimato e arrotondato a € 100.000,00

Il prezzo totale a base d'asta è pari ad € 149.000 (Lotto I), + € 100.000 (Lotto II) = 249.000 €

Data sopralluogo:

Il sopralluogo agli immobili pignorati è stato effettuato in data 28/04/2022.

Si specifica che è stato possibile accedere a tutte le parti degli immobili.

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

La sottoscritta **Geometra ISABELLA FOSSATI**, con studio in Varzi (PV), LOCALITA' GERBIDI INFERIORI n. 16, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 3816, a seguito dell'incarico ricevuto in data 12 gennaio 2022 di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Belgioioso (PV), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- In data 14 febbraio 2022 il C.T.U. eseguiva visure catastali, richiesta delle planimetrie catastali, della mappa catastale, dell'elaborato planimetrico e della foto aerea (vedi allegati da C.1 a C.10 e E.2).
- In data 21 aprile 2022 Il Notaio Magnani di Stradella forniva copia dell'Atto notarile di rinuncia abdicativa di parte degli immobili oggetto dell'esecuzione (vedi allegato D.2).
- In data 28 aprile 2022 il C.T.U. eseguiva ispezione al fabbricato oggetto di pignoramento in Comune di Stradella avendo accesso a tutte le parti degli immobili. Venivano eseguiti rilievi dello stato di fatto e fotografie (vedi allegati da F.1 a F.55).
- In data 29 aprile 2022 il C.T.U. inviava richiesta di accesso atti al Comune di Stradella, il Comune ha poi prodotto copia dei provvedimenti edilizi riguardanti gli immobili oggetto di perizia (vedi allegati B.1-B.2-B.3).
- In data 26 maggio 2022 la sottoscritta richiedeva all'Agenzia delle Entrate una certificazione circa l'esistenza di Contratti di affitto registrati riguardanti gli immobili oggetto di causa e in data 3 agosto 2022 l'ufficio rispondeva che parte degli immobili risultano locati (vedi allegato E.3).
- In data 28 giugno 2022 il C.T.U. eseguiva ispezione ipotecaria telematica presso L'Agenzia delle Entrate, servizio Pubblicità immobiliare di Voghera (vedi allegati da A.1 ad A.6).

### 3. VALUTAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di esecuzione è una villa bifamiliare distribuita su due piani fuori terra con annessi locali accessori e area pertinenziale esclusiva al piano terra. Come risulta dalla documentazione fotografica (vedi allegati da F.1 a F.55), l'edificio è composto da due appartamenti al piano primo censiti rispettivamente ai subalterni n. 7 e 8 del mappale 336 fgl.19 di catasto fabbricati del Comune di Stradella.

L'appartamento censito al sub. 7 è così composto: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, ripostiglio un balcone, ampio terrazzo (copertura del box) con annessi locale di sgombero, due ripostigli, disimpegno, bagno, porticato, box e lavanderia al piano terra, cantina al piano interrato.

L'appartamento censito al sub.8 è così composto: ingresso, sala pranzo, cuocivivande, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno e un balcone con annessi due locali di sgombero e porticato al piano terra.

L'appartamento sub.8 è attualmente locato a terzi (vedi copia contratto allegato E.4) mentre i restanti locali sono abitati dal padre e dalla figlia dell'esecutata.

#### **3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

- **Comune di Stradella (Pv), Via Gazzetti n.7:** villa bifamiliare distribuita su due piani fuori terra con annessi locali accessori e area pertinenziale esclusiva al piano terra., il tutto così censito all'Agenzia delle Entrate di Pavia - Territorio:

**Catasto fabbricati**

Sez. Foglio 19 n. 336 sub. 7, Cat. A/7 cl.2 vani 8 – R.C. 743,70

Via Belvedere n.7 – Piano T-1

**Catasto fabbricati**

Sez. Foglio 19 n. 336 sub. 8, Cat. A/7 cl.2 vani 7.5 – R.C. 697,22

Via Belvedere n.7 – Piano T-1

**Catasto fabbricati**

Sez. Foglio 19 n. 336 sub. 10, Cat. C/6 cl.1 mq 64 – R.C. 168,57

Via Belvedere n.7 – Piano T-1

- **Intestazione:**

- **OMISSIS**, proprietaria per 1/1 in regime di separazione di beni;

- **Variazioni catastali:**

dalla visura catastale storica risulta una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione redatta in data 20/11/2007, riguardante i due appartamenti al piano primo e registrata ai prot.PV0438562 e PV0438567.

- **Confini in corpo:**

da Nord, in senso orario : mappali 857, 1010, 349 Via Gazzetti e mappale 183

### **3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI**

Come evidenziato nelle planimetrie catastali (vedi allegati da C.7 a C.10) nonché nella documentazione fotografica (vedi allegato da F.1 a F.55), si tratta di due unità immobiliari funzionalmente indipendenti con relative pertinenze e quindi si è provveduto a formare un lotto per ogni unità abitativa.

### **3.3 CORRISPONDENZA TRA I DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E RISULTANZE CATASTALI**

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle attuali risultanze catastali.

### **3.4 CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO**

La planimetria catastale dell'abitazione sub. 7 corrisponde allo stato di fatto mentre la planimetria dell'abitazione sub.8 non corrisponde allo stato di fatto in quanto è stato ricavato un cuocivivande nel locale ripostiglio e in parte del disimpegno con relativa apertura di finestra, è stata aperta una porta che comunica direttamente con la sala pranzo (ex camera da letto), nel bagno è stato ricavato un locale disimpegno per accedere alle due camera da letto, all'interno del locale soggiorno è stata ricavata una camera da letto mediante la costruzione di una parete divisoria, la restante porzione del soggiorno è stata inglobata nel locale ex cucina demolendo la parete divisoria tra il soggiorno e il locale ex cucina, la parete divisoria tra i due locali di sgombero di pertinenza al piano terra e la parete divisoria del locale wc sono state demolite. Inoltre è non è stata rappresentata una cantina al piano interrato che occupa parte del porticato e del locale di sgombero di pertinenza dell'appartamento sub.7.

La planimetria catastale del box corrisponde allo stato di fatto.

### **3.5 PROVENIENZA – SERVITU' DI PASSAGGIO – VINCOLI – INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:**

A. Gli immobili oggetto di pignoramento sono così pervenuti all'esecutata:

- Piena proprietà dell'Appartamento sub.7, nuda proprietà dell'appartamento sub.8 e box:

Atto di compravendita del Notaio Franco Tonalini di Stradella in data 12 aprile 2001, rep.63712/21389, registrato a Stradella il 20 aprile 2001 al n.433/1V e trascritto a Voghera il 27 aprile 2001 ai nr. 2835/2039. Si allega copia dell'atto rilasciato dall'Archivio Notarile di Pavia (vedi allegato D.1).

- Acquisto usufrutto dell'Appartamento sub.8 e box:

Atto di rinuncia unilaterale abdicativa di diritto di usufrutto del Notaio Angelo Magnani di Stradella in data 30 aprile 2009, rep.63409/30574, registrato a Stradella il 6 maggio 2009 al n.895/1T e

trascritto a Pavia il 20 maggio 2011 ai nr. 9222/5582. Si allega copia dell'atto rilasciato dal Notaio Magnani (vedi allegato D.2).

Nell'atto del 12 aprile 2001 è indicato che i beni venduti all'esecutata erano così pervenuti:

“Quanto alienato è pervenuto alle venditrici per decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Voghera il 18 ottobre 1995 al n.1095, trascritto a Voghera il 24 ottobre 1995 al n.6322 reg. gen, et n.4926 reg. part.”

C. Il C.T.U. ha rilevato che dagli atti di provenienza di cui sopra non risultano servitù particolari

### **Quanto sopra costituisce l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio**

### **3.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO – AGIBILITA' – OPERE ABUSIVE**

La costruzione dell'abitazione è avvenuta mediante Licenza edilizia rilasciata in data 24/05/1973 n.4267 di protocollo e n.46/1973 di pratica.

Il box è stato costruito mediante concessione edilizia rilasciata in data 2/11/1982 n.6563 di protocollo e n.13/82 di pratica.

Il fabbricato d'abitazione è stato dichiarato abitabile con decreto in data 1/03/1985 n.10670/74 di protocollo.

Il Comune ha rilasciato copia delle suddette pratiche edilizie (vedi allegati da B.1 a B.3).

In base al confronto dello stato di fatto con le pratiche edilizie suddette sono state rilevate le seguenti difformità:

- Al piano primo: l'appartamento sub.8 presenta le seguenti differenze: è stato ricavato un cuocivivande nel locale ripostiglio e in parte del disimpegno con relativa apertura di finestra, è stata aperta una porta che comunica direttamente con la sala pranzo (ex camera da letto), nel bagno è stato ricavato un locale disimpegno per accedere alle due camere da letto, all'interno del locale soggiorno è stata ricavata una camera da letto mediante la costruzione di una parete divisoria, la restante porzione del soggiorno è stata inglobata nel locale ex cucina demolendo la parete divisoria tra il soggiorno e il locale ex cucina, non è stato realizzato il balcone sul lato ovest e la porta finestra di accesso al balcone è stata trasformata in finestra (attuale sala pranzo);

L'appartamento sub.7 presenta le seguenti differenze: non è stato realizzato il balcone sul lato ovest e la porta finestra di accesso al balcone è stata trasformata in finestra (locale denominato “studio” nella tavola di progetto);

- Al piano terra: i locali accessori di pertinenza dell'appartamento sub.8 (entrando dall'ingresso a destra) presentano le seguenti differenze: i due box sono stati sostituiti da un locale di sgombero mediante l'abbattimento della parete divisoria, è stata chiusa la finestra centrale sul lato nord e sono stati

ricavati due rispostigli e un bagno al posto di quattro ripostigli e un corridoio mediante modifiche distributive interne;

i locali accessori di pertinenza dell'appartamento sub.7 (entrando dall'ingresso a sinistra) presentano le seguenti differenze: i due box sono stati sostituiti da un locale di sgombero mediante l'abbattimento della parete divisoria e il portone di fianco all'ingresso è stato trasformato in finestra;

il box presenta le seguenti differenze: all'interno è stato ricavato un locale lavanderia mediante la costruzione di due pareti interne, sul lato ovest dovevano essere presenti due finestre ed una porta ed invece sono state realizzate una porta ed una finestra, la scala di accesso al terrazzo è specchiata rispetto a quella in progetto.

- Al piano interrato: è stata ricavata una cantina che occupa parte del porticato e del locale di sgombero di pertinenza dell'appartamento sub.7.

Per tali difformità si quantificano i costi per un'eventuale pratica edilizia in sanatoria, deducendoli dal prezzo a base d'asta.

### **3.7 INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO**

Gli immobili oggetto di esecuzione costituiscono due lotti di cui uno comprendente l'appartamento sub.7 al piano primo con relativi locali accessori al piano terra e l'altro comprendente l'appartamento sub.8 con relativi locali accessori e box al piano terra e cantina al piano interrato.

L'edificio si trova in una zona periferica sud-ovest del Capoluogo di Stradella. Nel capoluogo sono presenti tutti i principali servizi (esercizi commerciali, ufficio postale e stazione ferroviaria).

Sono presenti dotazioni comuni a tutte le unità oggetto di esecuzione quali il cortile, il vano scala e l'accesso pedonale e carraio.

Il fabbricato, comprendente le unità immobiliari oggetto di perizia, insiste sul mappale 336 di catasto terreni come si evince dalla mappa catastale (vedi allegato C.1).

L'accesso all'edificio avviene mediante ingresso comune pedonale e carraio, dalla Via Gazzetti, al civico 7.

### **3.8 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta attualmente occupato. L'appartamento sub.8 è attualmente locato a terzi con regolare contratto di locazione (vedi allegato E.4) mentre l'appartamento sub.7 ed il box sono occupati dalla figlia e dal marito dell'esecutata. Il C.T.U. ha comunque richiesto in data 26 maggio 2022 all' Agenzia delle Entrate, il rilascio di certificazione attestante l'esistenza o meno, di contratti di locazione registrati a far tempo dalla data di acquisto dell'immobile da parte degli esecutati.

In data 3 agosto 2022 l'Agenzia suddetta ha prodotto documentazione in cui dichiarava la presenza di un contratto di locazione per l'appartamento sub.8 (vedi allegato E.3).

**3.9 ALTRI VINCOLI**

**A) Eventuali atti di asservimento urbanistico:**

Dagli atti di provenienza non risultano atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubature, né altri pesi o limitazioni d'uso.

**B) Iscrizioni – pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:**

colpiscono i mappali 336 sub.7-8-10 in Comune di Stradella:

1) Trascrizione a favore del 27 aprile 2001 , R.P. 2039 R.G. 2835 – Atto notarile pubblico, Notaio Tonalini Franco, rep. 63712 del 12 aprile 2001 – COMPRAVENDITA – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

2) Trascrizione contro del 27 aprile 2001, R.P. 2040 R.G. 2836 – Atto Notarile pubblico, rep.63712 del 12 aprile 2001 – COMPRAVENDITA – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

3) Iscrizione contro del 26 febbraio 2008, R.P. 288 R.G. 1762 – Atto notarile pubblico, Notaio Angelo Magnani, rep. 61437/28963 del 18 febbraio 2008– IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

4) Trascrizione contro del 6 maggio 2009, R.P. 2316 R.G. 3213 – ATTO NOTARILE PUBBLICO rep.63409/30574 del 30 APRILE 2009 – RINUNZIA – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

5) Trascrizione contro del 17 novembre 2021, R.P. 6939 R.G. 8983 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia rep.4696 del 15 ottobre 2021 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

## SCHEMA IMMOBILE – LOTTO I

**Comune:** Stradella (PV)  
**Indirizzo:** Via Gazzetti, 7 piano T-1-S1

### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 336, sub. 7, cat. A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 743,70
- Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 336, sub. 10, cat. C/6, classe 1, consistenza 64 mq, rendita € 168,57

### Descrizione dettagliata dell'immobile:

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento al piano primo con annessi locali accessori e box al piano terra e cantina al piano interrato. Come risulta dalla documentazione fotografica (vedi allegati da F.1 a F.43), l'unità immobiliare è così composta: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, ripostiglio un balcone, ampio terrazzo (copertura del box) con annessi locale di sgombero, due ripostigli, disimpegno, bagno, porticato, box e lavanderia al piano terra, cantina al piano interrato.

L'appartamento ha forma a "L" ed ha tre affacci verso il cortile interno.

La pavimentazione è interamente in ceramica al piano terra, mista tra ceramica e parquet nella zona notte al piano primo, i rivestimenti del bagno e zona cottura sono in ceramica e nei restanti locali le pareti sono tinteggiate.

I serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono anch'essi in legno con vetro singolo con tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano che produce anche acqua calda sanitaria e radiatori in ghisa.

L'impianto di raffrescamento è presente solo al piano terra.

L'impianto elettrico e quello idraulico sono presenti e sono rimasti quelli dell'epoca di costruzione dell'edificio.

All'esterno l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi sufficiente.

### Norme Piano Urbanistico:

In base al vigente PGT l'immobile ricade nella zona consolidata denominata: "Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale TCR3 - Art. 66 delle NTA.

## SCHEDA IMMOBILE – LOTTO II

**Comune:** Stradella (PV)  
**Indirizzo:** Via Gazzetti, 7 piano T-1

### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 336, sub. 8, cat. A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 697,22

### Descrizione dettagliata dell'immobile:

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento al piano primo con annessi locali accessori al piano terra. Come risulta dalla documentazione fotografica (vedi allegati da F.1 a F.16 e da F.44 a F.55), l'unità immobiliare è così composta: ingresso, sala pranzo, cuocivivande, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno e un balcone con annessi due locali di sgombero e porticato al piano terra.

L'appartamento ha forma a pressochè rettangolare ed ha tre affacci verso il cortile interno.

La pavimentazione è interamente in ceramica sia al piano terra che al piano primo, i rivestimenti del bagno e zona cottura sono in ceramica e nei restanti locali le pareti sono tinteggiate.

I serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono anch'essi in legno con vetro singolo con tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano che produce anche acqua calda sanitaria e radiatori in ghisa.

Non è presente l'impianto di raffrescamento.

L'impianto elettrico e quello idraulico sono presenti e sono rimasti quelli dell'epoca di costruzione dell'edificio.

All'esterno l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi sufficiente.

E' stata rilevata una grossa macchia di umidità con formazione di muffa nell'attuale locale cuocivivande che si presume derivi da un'infiltrazione d'acqua piovana della copertura a causa della scarsa manutenzione della stessa.

### Norme Piano Urbanistico:

In base al vigente PGT l'immobile ricade nella zona consolidata denominata: "Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale TCR3 - Art. 66 delle NTA.

# SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO I

**Comune:** Stradella (PV)  
**Indirizzo:** Via Belvedere, 7 piano T-1-S1

**Superficie utile suddivisa per ciascun locale abitativo:**

Descrizione locale	Sup. utile
Ingresso	7,70
Cucina	11,94
Soggiorno	27,11
Camera	14,12
Bagno	6,45
Camera	15,07
Ripostiglio	2,48
Disimpegno	5,67
Camera/Studio	12,61
<b>Superficie utile totale, m<sup>2</sup></b>	<b>103,15</b>

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Appartamento al piano primo	123,00	100%	123,00
Balconi scoperti collegati ai vani principali	22,50	30%	6,75
Locali accessori non collegati ai vani principali	94,00	25%	23,50
Porticati non collegati ai vani principali	20,50	15%	3,08
Box auto	72,40	50%	36,20
Terrazzo non collegato ai vani principali in parte eccedente i 25 mq	68,00	5%	3,40
Cantina non collegata ai vani principali	19,00	25%	4,75
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>200,68</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.100,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.000,00</b>

## Considerazioni sul valore di stima calcolato:

Al fine di una corretta valutazione dell'immobile il C.T.U. ha assunto informazioni presso le agenzie immobiliari locali e periti che lavorano in zona.

Ciò premesso, si è deciso di procedere alla stima adottando il metodo sintetico comparativo, ossia confrontando le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto con quelle di altri immobili sostanzialmente simili di cui si è verificato il prezzo di vendita.

A tale proposito, per l'appartamento, si sono acquisiti i dati delle quotazioni OMI (vedi allegato E.1) dove il valore minimo segnalato è di € 900/mq mentre il valore massimo segnalato è di € 1100/mq per abitazioni economiche poste in Stradella in zona centrale ed in stato conservativo normale. L'immobile è un'abitazione di tipo economico, si trova in zona centrale ed è in sufficiente stato conservativo.

In base a quanto rilevato, si ritiene congruo un valore unitario pari ad € 900/mq.

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 900,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore stimato:** € 180.612,00 = € 900,00 x m<sup>2</sup> 200,68  
**Valore stimato arrotondato:** € 181.000,00

<b>SPESE PER ADEGUAMENTI</b>	<b>Importo</b>
Riduzione del 15% sul valore dell'unità immobiliare per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 27.150,00
Spese per regolarizzazione Edilizia e catastale	€ 5.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 32.150,00</b>

<b>PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE</b>	<b>Importo</b>
Valore stimato	181.000,00
Spese per adeguamenti a dedurre	-€ 32.150,00
<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>€ 148.850,00</b>

<b>ARROTONDATO A € 149.000,00</b> <b>(euro centoquarantanovemila/00)</b>
---

➤ **Comune di Stradella (Pv), Via Gazzetti, 7:** Appartamento al piano primo con annessi locali accessori e box al piano terra e cantina al piano interrato, il tutto così censito all'Agenzia delle Entrate di Pavia - Territorio:

**Catasto fabbricati**

Foglio 19 n. 336 sub. 7, Cat. A/7 cl.2 vani 8 – R.C. 743,70

Via Belvedere n.7 – Piano T-1

**Catasto fabbricati**

Sez. A Foglio 8 n. 377 sub. 10, Cat. C/6 cl.1 mq 17 – R.C. 24,58

Via Alcide de Gasperi n.8 – Piano T

➤ **Intestazione:**

- **Alo' Serafina**, nata a San Lucido il 06/09/1952, proprietaria per 1/1 in regime di separazione di beni;

➤ **Confini dell'appartamento al piano primo:**

da Nord, in senso orario: terrazzo di pertinenza del box (sub.10), cortile comune, appartamento sub.7, vano scala comune e ancora cortile comune;

➤ **Confini in corpo dei locali accessori e box al piano terra:**

da Nord, in senso orario: mappale 1010, cortile comune, porticato, vano scala e cortile comuni e ancora cortile comune;

➤ **Confini della cantina al piano interrato:**

da Nord, in senso orario: box (sub.10) e terrapieno da tre lati;

## SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO II

**Comune:** Stradella (PV)  
**Indirizzo:** Via Belvedere, 7 piano T-1

**Superficie utile suddivisa per ciascun locale abitativo:**

Descrizione locale	Sup. utile
Ingresso	6,56
Sala pranzo	15,08
Cuocivivande	5,20
Disimpegno	3,42
Bagno	4,70
Camera	13,76
Camera	14,51
Soggiorno	24,38
<b>Superficie utile totale, m<sup>2</sup></b>	<b>87,61</b>

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Appartamento al piano primo	104,00	100%	104,00
Balconi scoperti collegati ai vani principali	22,50	30%	6,75
Locali accessori non collegati ai vani principali	76,50	25%	19,12
Porticati non collegati ai vani principali	21,00	15%	3,15
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>133,02</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.100,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.000,00</b>

### Considerazioni sul valore di stima calcolato:

Al fine di una corretta valutazione dell'immobile il C.T.U. ha assunto informazioni presso le agenzie immobiliari locali e periti che lavorano in zona.

Ciò premesso, si è deciso di procedere alla stima adottando il metodo sintetico comparativo, ossia confrontando le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto con quelle di altri immobili sostanzialmente simili di cui si è verificato il prezzo di vendita.

A tale proposito, per l'appartamento, si sono acquisiti i dati delle quotazioni OMI (vedi allegato E.1) dove il valore minimo segnalato è di € 900/mq mentre il valore massimo segnalato è di € 1100/mq per abitazioni economiche poste in Stradella in zona centrale ed in stato conservativo normale. L'immobile è un'abitazione di tipo economico, si trova in zona centrale ed è in sufficiente stato conservativo.

In base a quanto rilevato, si ritiene congruo un valore unitario pari ad € 900/mq.

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 900,00</b>
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato:

€ 119.718,00 = € 900,00 x m<sup>2</sup> 133,02

Valore stimato arrotondato:

€ 120.000,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Riduzione del 15% sul valore dell'unità immobiliare per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 18.000,00
Spese per regolarizzazione Edilizia e catastale	€ 2.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 20.500,00</b>

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE	Importo
Valore stimato	120.000,00
Spese per adeguamenti a dedurre	-€ 20.500,00
<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>€ 99.500,00</b>

<b>ARROTONDATO A € 100.000,00</b> <i>(euro centomila/00)</i>
---

- **Comune di Stradella (Pv), Via Gazzetti, 7:** Appartamento al piano primo con annessi locali accessori al piano terra, il tutto così censito all'Agenzia delle Entrate di Pavia - Territorio:

**Catasto fabbricati**

Foglio 19 n. 336 sub. 8, Cat. A/7 cl.2 vani 7,5 – R.C. 697,22

Via Belvedere n.7 – Piano T-1

➤ **Intestazione:**

- **Alo' Serafina**, nata a San Lucido il 06/09/1952, proprietaria per 1/1 in regime di separazione di beni;

➤ **Confini dell'appartamento al piano primo:**

da Nord, in senso orario: vano scala comune, appartamento sub.7 e cortile comune da tre lati;

➤ **Confini dei locali accessori al piano terra:**

da Nord, in senso orario: porticato comune, vano scala comune, c e cortile comune da tre lati;

## ALLEGATI

- A.1** - Iscrizione ipotecaria
- A.2** - Iscrizione ipotecaria
- A.3** - Iscrizione ipotecaria
- A.4** - Iscrizione ipotecaria
- A.5** - Iscrizione ipotecaria
- A.6** - Iscrizione ipotecaria
- B.1** - Licenza edilizia 46-1973
- B.2** - Concessione edilizia 13-1982
- B.3** - Abitabilità del 1985
- C.1** - Estratto di mappa
- C.2** - VISURA NOMINATIVO
- C.3** - STORICA ABITAZIONE SUB. 7
- C.4** - STORICA ABITAZIONE SUB. 8
- C.5** - STORICA BOX
- C.6** - VISURA TERRENO
- C.7** - PLANIMETRIA SUB. 7
- C.8** - PLANIMETRIA SUB. 8
- C.9** - PLANIMETRIA SUB. 10
- C.10** - Elaborato planimetrico
- D.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Franco Tonalini di Stradella in data 12 aprile 2001, repertorio 63712, raccolta 21389
- D.2** - Rinuncia abdicativa a rogito Notaio Angelo Magnani di Stradella in data 30 aprile 2009, repertorio 63409, raccolta 30574
- E.1** - Valori di riferimento OMI
- E.2** - Foto aerea
- E.3** - Risposta Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione
- E.4** - Copia contratto di locazione del sub.8
- F.1** - Foto civico
- F.2** - Foto facciata sud verso la via Gazzetti
- F.3** - Foto facciata nord
- F.4** - Foto facciata nord e est
- F.5** - Foto facciata est
- F.6** - Foto facciata est
- F.7** - Foto facciata est e cortile comune
- F.8** - Foto facciata ovest
- F.9** - Foto facciata ovest
- F.10** - Foto facciata box
- F.11** - Foto giardino
- F.12** - Foto giardino
- F.13** - Foto ingresso comune
- F.14** - Foto vano scala comune
- F.15** - Foto vano scala comune
- F.16** - Foto pianerottolo comune al piano primo
- F.17** - Foto locali accessori al piano terra - Lotto I
- F.18** - Foto locali accessori al piano terra - Lotto I
- F.19** - Foto locali accessori al piano terra - Lotto I
- F.20** - Foto locali accessori al piano terra - Lotto I
- F.21** - Foto locali accessori al piano terra - Lotto I
- F.22** - Foto bagno al piano terra - Lotto I

- F.23** - Foto locali accessori al piano terra - Lotto I  
**F.24** - Foto lavanderia all'interno del box - Lotto I  
**F.25** - Foto Box - Lotto I  
**F.26** - Foto Box - Lotto I  
**F.27** - Foto Box - Lotto I  
**F.28** - Foto Box - Lotto I  
**F.29** - Foto ingresso - Lotto I  
**F.30** - Foto cucina - Lotto I  
**F.31** - Foto soggiorno - Lotto I  
**F.32** - Foto camera/studio - Lotto I  
**F.33** - Foto camera singola - Lotto I  
**F.34** - Foto disimpegno - Lotto I  
**F.35** - Foto bagno - Lotto I  
**F.36** - Foto camera matrimoniale - Lotto I  
**F.37** - Foto ripostiglio - Lotto I  
**F.38** - Foto balcone - Lotto I  
**F.39** - Foto balcone e terrazzo - Lotto I  
**F.40** - Foto terrazzo - Lotto I  
**F.41** - Foto scala di accesso alla cantina - Lotto I  
**F.42** - Foto cantina - Lotto I  
**F.43** - Foto scala di accesso dal box al terrazzo - Lotto I  
**F.44** - Foto locali accessori al piano terra - Lotto II  
**F.45** - Foto locali accessori al piano terra - Lotto II  
**F.46** - Foto ingresso - Lotto II  
**F.47** - Foto sala pranzo - Lotto II  
**F.48** - Foto cuocivivande - Lotto II  
**F.49** - Foto soffitto del cuocivivande - Lotto II  
**F.50** - Foto soggiorno - Lotto II  
**F.51** - Foto camera matrimoniale - Lotto II  
**F.52** - Foto camera doppia - Lotto II  
**F.53** - Foto bagno - Lotto II  
**F.54** - Foto disimpegno - Lotto II  
**F.55** - Foto balcone - Lotto II

Varzi, 26 agosto 2022

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geometra ISABELLA FOSSATI  
CIRCOLO GEOMETRI PROVINCIA DI PAVIA  
n. 8816

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®