



TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



OMISSIS



OMISSIS



Giudice: **Dott. Antonio Maria CODEGA**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**



RAPPORTO DI STIMA rev A 306-2024 riunito a 545-2021



Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**



iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. in data 04/03/2024 al n. 191

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale c/o LABORA in Pavia (PV) via Luigi Porta ,14

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it



Integrazione Relazione di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

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



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Pieve Porto Morone Località Ca' De' Belli, 8

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Pieve Porto Morone: foglio 14 – particella 70 graffata con particella 80 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza vani 6,5 - rendita catastale € 245,06
Località Ca' De' Belli, 8 – PT-1

B. Unità immobiliare sita in Pieve Porto Morone Località Ca' De' Belli, 6

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Pieve Porto Morone: foglio 14 – particella 532 - subalterno 3 - categoria C/6 - classe 1 – consistenza 39 mq - rendita catastale € 66,47
Località Ca' De' Belli, 8 – PT-1

C. Terreno sita in Pieve Porto Morone Località Ca' De' Belli

Identificato in catasto Terreni:

Comune di Pieve Porto Morone: foglio 14 – particella 81; qualità Seminativo; classe 1;
Superficie: 220 mq; reddito agrario 2,16; reddito dominicale 2,89

NOTE:

Dalle ispezioni svolte presso gli uffici del Catasto di Pavia risulta che la scheda dell'immobile al punto B non è mai stata presentata oppure non disponibile.

2. QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Unità immobiliari site in Pieve Porto Morone Località Ca' De' Belli di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/3 dell'intera quota ciascuno.

NOTE:

- Dagli accertamenti svolti risulta che il Sig. OMISSIS, residente nel Comune di Rottofreno, è deceduto in data 05/05/2022.

Allo stato attuale non è ancora stata presentata la voltura presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Curatore OMISSIS dell'Eredità giacente del Sig. OMISSIS n. 772/2024 – Tribunale di Piacenza

3. REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto dei beni i Sig.ri OMISSIS risultavano coniugati in regime di comunione ordinaria; OMISSIS di essere celibe.

Allo stato attuale il Sig. OMISSIS risulta deceduto in data 05/05/2022

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Integrazione Relazione di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

- Iscrizione Ipotecaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS per diritto di proprietà a seguito di rogito del Notaio Annunziata Grazia di Fiorenzuola d'Adda del 03/12/2004 repertorio n. 3188/580, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/12/2004 ai nn. 24442/6234.
- Ipoteca in Rinnovazione trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/11/2024 ai nn. 3941/20364, richiedente OMISSIS., derivante da:
Iscrizione Ipotecaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS per diritto di proprietà a seguito di rogito del Notaio Annunziata Grazia di Fiorenzuola d'Adda del 03/12/2004 repertorio n. 3188/580, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/12/2004 ai nn. 24442/6234.
- Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Tribunale di Pavia -UNEP repertorio 5998 del 06/12/2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/02/2022 ai nn. 2402/1624 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 5179 del 21/08/24, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/09/24 ai nn. 16853/11947 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Libero (di fatto libero dalla proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).

6.1 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL INTERO COMPENDIO

Sup commerciale unità immobiliari	mq 170,82	€/mq 330,00	€ 56.370,27
Sup commerciale terreno	mq 220,00	€/mq 3,30	€ 726,00
riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 8.564,44
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ 3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica			€ 2.000,00
Sanzioni ed oneri comunali			Da quantificare
TOT			€ 43.031,83

Arrotondato € 43.000,00

Integrazione Relazione di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Beni in PIEVE PORTO MORONE (PV) Località Ca' De' Belli n. 8



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



- A. Unità immobiliare sita in Pieve Porto Morone Località Ca' De' Belli, 8 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/3 dell'intera quota ciascuno.



Tipica abitazione di corte composta da due piani fuori terra e mansarda, uniti tra loro da scale a rampe rettilinee. Annesso all'abitazione, un'unità immobiliare disposta su due livelli adibita ripostiglio e cassero.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Pieve Porto Morone: foglio 14 – particella 70 graffata con particella 80 - - categoria A/3 - classe 2 – consistenza vani 6,5 - rendita catastale € 245,06 – Località Ca' De' Belli, 8 – PT -1

- B. Unità immobiliare sita in Pieve Porto Morone Località Ca' De' Belli, 6 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/3 dell'intera quota ciascuno.

L'unità in oggetto era presumibilmente composta da un unico locale, sito al piano terra ed un cassero al piano primo. Ad oggi risulta fatiscente e parzialmente crollata.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Pieve Porto Morone: foglio 14 – particella 532 - subalterno 3 - categoria C/6 - - classe 1 – consistenza 39 mq - rendita catastale € 66,47 Località Ca' De' Belli, 6 – PT-1

- C. Terreno sito in Pieve Porto Morone Località Ca' De' Belli di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/3 dell'intera quota ciascuno.

Piccolo appezzamento di terreno incolto poco distante dall'abitazione principale

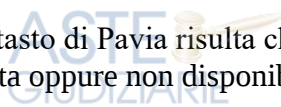
Identificato in catasto terreni:

Comune di Pieve Porto Morone: foglio 14 – particella 81; qualità Seminativo; classe 1; Superficie: 220 mq; reddito agrario 2,16; reddito dominicale 2,89

NOTE

Dalle ispezioni svolte presso gli uffici del Catasto di Pavia risulta che la scheda dell'immobile al punto B non è mai stata presentata oppure non disponibile.

Sopralluogo effettuato in data 8 agosto 2022



2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Frazione del comune di Pieve Porto Morone. La zona è prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, campo da calcio, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuole, verde attrezzato, ecc. sono disponibili nel centro comunale.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Pieve Porto Morone è un comune della provincia di Pavia. Si trova nel Pavese sudorientale, a breve distanza dalla riva sinistra del Po, al confine con la provincia di Piacenza. Il territorio comunale è prevalentemente pianeggiante. Le principali attività economiche sono concentrate nel settore primario. Risulta collegato con il capoluogo di provincia tramite linee di bus extraurbani.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta Libero (libero di fatto dall'attuale proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione Ipotecaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS per diritto di proprietà a seguito di rogito del Notaio Annunziata Grazia di Fiorenzuola d'Adda del 03/12/2004 repertorio n. 3188/580, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/12/2004 ai nn. 24442/6234.

- Ipoteca in Rinnovazione trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/11/2024 ai nn. 3941/20364, richiedente OMISSIS derivante da:

Iscrizione Ipotecaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS per diritto di proprietà a seguito di rogito del Notaio Annunziata Grazia di Fiorenzuola d'Adda del 03/12/2004 repertorio n. 3188/580, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/12/2004 ai nn. 24442/6234.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Tribunale di Pavia -

Integrazione Relazione di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

UNEP repertorio 5998 del 06/12/2021, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/02/2022 ai nn. 2402/1624 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

- Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 5179 del 21/08/24, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/09/24 ai nn. 16853/11947 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si sono rilevate lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni dell' abitazione. Al piano primo è presente una scala in legno che collega il sottotetto al piano sottostante. Nel sottotetto è presente un ripostiglio non riportato sui disegni comunali.

4.3.2. Conformità catastale:

L' estratto di mappa non è corretto, il cortile di proprietà non è presente

A - Foglio 14 part. 70 graffata part. 80: il sottotetto non è presente nella scheda catastale

B - Foglio 14 – particella 532 - subalterno 3: dagli accessi effettuati presso gli uffici del Catasto di Pavia non risulta reperibile la scheda dell' immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile previste per la gestione 2024/2025:

Abitazioni, accessori e locali

pertinenziali

€700,00

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- OMISSIS proprietari per 1/3 dell' intera quota ciascuno dal 03/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Grazia Annunziata di Fiorenzuola D' Arda del 03/12/2004 rep. n. 3187/579, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/12/2004 ai nn. 14555/24441.

NOTE:

Dalle informazioni reperite, risulta che il Sig. OMISSIS, residente nel Comune di Rottofreno (PC) è deceduto in data 05/05/2022. Alla data della redazione della presente perizia non risulta presentata la voltura da parte degli eredi.

Curatore OMISSIS dell' Eredità giacente del Sig. OMISSIS n. 772/2024 – Tribunale di Piacenza

6.2 Precedenti proprietari:

Integrazione Relazione di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

OMISSIS proprietario dell' intera quota per titoli antecedenti al ventennio sino al 03/12/2004 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Grazia Annunziata di Fiorenzuola D' Arda del 03/12/2004 rep. n. 3187/579, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/12/2004 ai nn. 14555/24441.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Autorizzazione edilizia rilasciata in data 3 luglio 1987 con il n. 13/87
- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 22 febbraio 1990 n. 2/90

Descrizione unità immobiliari e terreno

Tipica abitazione in linea composta da tre piani fuori terra, di cui l' ultimo adibito a sottotetto, uniti tra loro da scale a rampe rettilinee interne.

Annesso all' abitazione principale un cortile di proprietà esclusiva, un unità di due piani fuori terra di pertinenza ed una seconda unità immobiliare .

Si accede all' unità dal retro attraverso un cortile in comune con altre proprietà, oppure direttamente da pubblica via attraverso il cortile di proprietà esclusiva.

L' abitazione principale è suddivisa al piano terra in: soggiorno di ampie dimensioni, cucina, sala pranzo ed un bagno di servizio. Il piano primo è composto da un corridoio distributivo su cui si affacciano due camere da letto, un bagno ed un balcone. L' ultimo piano è adibito a sottotetto, oltre al locale principale è presente un balcone ed un piccolo ripostigli. L' altezza interna dei locali al piano terra ed al primo piano è di 2,70 m circa, il sottotetto ha un altezza interna al colmo di 2,60 m circa ed alla gronda di 1,60 m circa

L' immobile risulta in stato di abbandono da diversi anni. Le finiture sono vetuste ed in cattivo stato manutentivo, in particolare si segnala la camera da letto al piano primo dove con buona probabilità si hanno infiltrazioni dal balcone/tetto soprastante. Le pavimentazione interne sono in ceramica di diverse tipologie, dimensioni e pose. Le pareti sono genericamente intonacate e successivamente tinteggiate. Dove presenti i rivestimenti alle pareti sono in piastrelle di ceramica, nel bagno al piano terra sino ad un altezza di 2,20 m circa, nel bagno al piano primo sino ad un altezza di 2,10 m circa, nella cucina sino ad un altezza di 1,60 m circa . La porta d'ingresso è in legno , ed i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, completano i serramenti al piano terra ante oscuranti e tapparelle.

Le porte interne sono in tamburato cieco. La scala che collega il piano terra al piano primo è in C.A. rivestita con alzate e pedate in marmo mentre la scala che collega il piano primo con il sottotetto è interamente in legno.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a produzione di acqua calda e termosifoni, è presente un camino nel soggiorno al piano terra. L' impianto del gas e della corrente elettrica risultano presenti ma scollegati dalle linee comunali. L' impianto idrico non è collegato all' acquedotto comunale ma ha un pozzo proprio ed esclusivo. L' immobile risulta collegato alla fognatura comunale.

Nel cortile comune, in due corpi di fabbrica separati sono presenti due unità immobiliari. Il locale di pertinenza dell' abitazione risulta composto da due piani fuori terra, ripostiglio al piano terra e cassero al piano primo. Durante il sopralluogo non si è potuto accedervi in quanto presenta un forte degrado strutturale, il tetto è completamente crollato. Anche nella seconda unità immobiliare non si è potuto accedervi in quanto risulta pericolante e con un forte degrado delle strutture, esternamente è ben evidente il crollo totale del tetto e parte del solaio tra il piano primo e terra.

Integrazione Relazione di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Il terreno sito al margine del cortile comune risulta incolto e da ripulire da quanto depositato.

Identificato in catasto fabbricati abitazione principale:

A Comune di Pieve Porto Morone: foglio 14 – particella 70 graffata con particella 80 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza vani 6,5 - rendita catastale € 245,06 Località Ca' De' Belli, 8 – PT-1

- Confini in corpo all' abitazione da Nord in senso orario:
Pubblica via ed altra proprietà, altra proprietà, enti comuni, altra proprietà; salvo errori e come meglio in fatto.

Confini in corpo al cassero da Nord in senso orario:
altra proprietà, enti comuni, enti comuni, enti comuni; salvo errori e come meglio in fatto.

Identificato in catasto fabbricati cassero:

B Comune di Pieve Porto Morone: foglio 14 – particella 532 - subalterno 3 - categoria C/6 - classe 1 – consistenza 39 mq - rendita catastale € 66,47 Località Ca' De' Belli, 6 – PT-1

- Confini in corpo al cassero da Nord in senso orario:
altra proprietà, enti comuni, altra proprietà, altra proprietà; salvo errori e come meglio in fatto.

Identificato in catasto terreni:

C Comune di Pieve Porto Morone: foglio 14 – particella 81; qualità Seminativo; classe 1;
Superficie: 220 mq; reddito agrario 2,16; reddito dominicale 2,89

- Confini in corpo al cassero da Nord in senso orario:
foglio 14 particella 79; foglio 14 particella 512; foglio 14 particella 432; foglio 14 particella 432

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Soggiorno	29,00	Sud	Sufficiente
PT	Sala pranzo	16,70	Nord	Scarso
PT	Cucina	5,75	cieca	Scarso
PT	Bagno	5,75	Nord	Sufficiente
PT	Porticato	12,80	Nord	Scarso
P1	Camera 1	17,90	Sud	Scarso
P1	Camera 2	14,90	Nord	Scarso
P1	Bagno	13,25	Nord	Sufficiente
P1	Corridoio	5,20	interno	Sufficiente

Integrazione Relazione di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

P2	Sottotetto	29,00	Sud	Sufficiente
P2	Ripostigli	1,50	Nord	Sufficiente
P2	Balcone	7,50	Nord	Scarso
PT	Cortile	91,00	Ovest	Sufficiente
PT-1	Unità pertinenziale	30,20	-	Pessimo
PT-1	Altra Unità	39,00	-	Pessimo
PT	Terreno	220,00	-	Incolto

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Abitazione	145,30	1,00	145,30
Mansarda	32,00	0,50	16,00
Balcone	7,50	0,33	2,48
Porticato	12,80	0,30	3,84
Cortile	91,00	0,02	1,82
Locali accessori A	30,20	0,02	0,60
Locali accessori B	39,00	0,02	0,78
Sub-Totale			170,82
Terreno	220,00		220,00

Nota:

A- Le misure dei locali accessori sono state desunte dalle schede catastali e dalle visure in quanto non è possibile accedere all'unità per problemi strutturali.

B - Le misure dei locali della seconda unità sono state desunte dalla visura catastale in quanto non è possibile accedervi per problemi strutturali e non è presente la scheda catastale.

Ai locali accessori è stato dato assegnata un coefficiente molto basso in quanto presentano gravi problematiche strutturali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde. Condizioni: non visionabile.

Balconi:

materiale: ceramica., condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Integrazione Relazione di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

<i>Ingresso comune:</i>	assente
<i>Porta Ingresso:</i>	Porta in legno con serratura a doppia mappa, condizioni sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: scarse protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse
<i>Infissi interni:</i>	tamburato: condizione sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e cemento successivamente tinteggiato, condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Bagno:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento Bagno</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
<i>Pavimento cucina:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento cucina:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarso
<i>Impianti:</i>	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Citofonico:</i>	assente
<i>Condizionamento:</i>	assente
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, non collegato alla rete comunale
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, non collegato alla rete comunale
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: pozzo proprio
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con termosifoni e produzione di acqua calda, alimentazione: metano

NOTE: sono necessari lavori ed interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interni e gli esterni. Il terreno è incolto e da ripulire da quanto depositato.

8. VALUTAZIONE LOTTO:

8.1. Divisibilità immobile

Il bene è difficilmente divisibile in quanto l'abitazione risulta unica, con un unico ingresso e gli impianti sono comuni per tutto l'immobile. I locali accessori hanno uno stato di conservazione pessimo e presentano gravi problematiche strutturali.

8.2. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d'uso, la manutenzione e conservazione, l'epoca di costruzione e l'esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Pieve Porto Morone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari

Integrazione Relazione di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.4. Valutazione complessiva del lotto

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Unità immobiliari e	170,82	€ 330,00	€ 56.370,27
	Terreno	220,00	€ 3,30	726,00
	Totale			€ 57.096,27

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 8.564,44
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica per diversa distribuzione degli spazi interni.	€ 2.000,00
Sanzioni ed oneri comunali	Da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 43.031,83

Arrotondato

€ 43.000,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Pavia li 02/07/2025

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure catastali storiche
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Atto di provenienza
- 6- Documentazione comunale
- 7- OMI
- 8- VAM-OMI
- 9- Perizia Annerita rev A

