

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-**

**ESECUZIONE FORZATA**

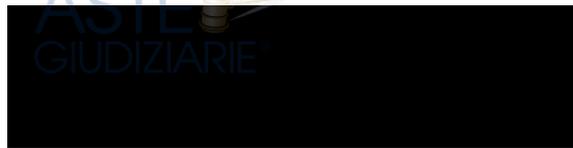
**Promossa da:**

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.A**

Viale Altiero Spinelli 30, Roma

Avv. Matteo Rossi  
Corso Matteotti 1, Milano

**Contro**



**N. Gen. Rep. 335/2024**

**Giudice: Dott.ssa Mariaelena Cunati**

**Custode: IVG Vigevano**

**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

E-mail g.chindamo@gloriachindamo.it



**PREMESSA**

La sottoscritta C.T.U. in data 06.12.2024 alle ore 10.00 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

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

██████████ cicolo A – Lotto 001: Abitazione di tipo popolare sita in Via Fiume 27, Gambolò (PV). Pien ██████████

**CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001**

**Quota di proprietà dei beni pignorati:** ██████████ i piena proprietà

**Regime patrimoniale dell'esecutata:** All'epoca dell'acquisto dei beni predecessori dell'immobile oggetto di esecuzione ██████████ gata con ██████████ regime di separazione dei beni.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede a Roma, C.F. 09339391006, contro

██████████  
di ipoteca, in forza di atto a rogito del **Dott. Gianluca Catalano** (Notaio in Mede) in data 27/03/2008 al Rep n. 60037/12359; iscrizione del 03/04/2008 Reg. Part. 831, Reg. Gen. 3820.

Immobile sito in Gambolò (PV)

- Capitale 135.000,00 €

- Ipoteca 270.000,00 €

**Pignoramento:** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede a Roma, C.F. 09339391006, contro la

██████████  
in data 15/07/2024 al Rep. 5870; trascrizione del 09/08/2024 Reg. Part. 6012, Reg. Gen. 7939.

Immobile sito in Gambolò (PV)

**Stato di possesso del bene**

Libero.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio territoriale di Vigevano dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti hanno evidenziato l'esistenza del seguente contratto di locazione della durata di 1 anno,

dal 01/04/2022 al 31/03/2023, che pertanto ad oggi risulta scaduto: Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 21/03/2022 e registrato in data 02/03/2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Vigevano, al n. 508 SERIE 3T. (Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

**Determinazione conclusiva del valore del compendio**

**A. Abitazione** € 63.856,45  
**Totale**----- € 63.856,45

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	<b>€ 9.578,47</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi	<b>€ 3.500,00</b>

**A € 50.777,98**

**TOTALE**

**Circa € 50.800,00**

**(Euro Cinquantamilaottocento/00)**

**Criticità varie:** Nessuna



Bene immobile sito in Gambolò  
Via Fiume 27  
Lotto 001

**1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**A. Abitazione di tipo popolare** sita in Gambolò, Via Fiume 27, in ragione di:



Trattasi di abitazione unifamiliare disposta su tre piani collegati tra loro tramite scala interna. Al piano terra sono presenti soggiorno, cuocivivande, ripostiglio e cantina; al piano primo si trovano due camere, un bagno, un locale di servizio pertinenziale e due balconi; il terzo livello è un piano sottotetto non praticabile.

All'unità immobiliare è annessa una piccola area cortilizia di proprietà esclusiva. (Planimetria catastale - All.to n°01)

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



i piena proprietà.



**CATASTO FABBRICATI:**

ABITAZIONE								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
-	28	385	1	Via Fiume 27 Piano T-1-2	A/4	2	5,5 vani	€ 196,00
-	28	2154	1					

**CATASTO TERRENI:**

ABITAZIONE		
SEZ.	FG.	PART.
-	28	385
-	28	2154

Coerenze dell'abitazione, in senso orario:

nord/ovest: mappale 2153

nord/est: altra unità immobiliare

sud/est: via Fiume

sud/ovest: altra unità immobiliare e mappale 2153



## 2- DESCRIZIONE SOMMARIA

### Caratteristiche della zona

L'immobile si trova in zona centrale del Comune di Gambolò, caratterizzata da edilizia residenziale a medio-alta densità. La via su cui si affaccia l'immobile risulta interessata da un traffico locale, la dotazione dei parcheggi è adeguata.

### Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici

Il Comune di Gambolò è servito dagli autobus di linea che lo collegano ai comuni limitrofi ed alle città di Vigevano, Mortara e Pavia. Le stazioni ferroviarie più vicine si trovano in frazione Remondò, sulla linea Vercelli-Pavia e a Vigevano, sulla linea Mortara-Milano; la prima dista circa 6 km dal bene esecutato, la seconda circa 7 Km. Il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli sull'Autostrada A7 Milano-Genova, a circa 17 km dal bene esecutato. Gambolò dista circa 7 km da Vigevano, 11 Km da Mortara e 30 Km da Pavia.

## 3 - STATO DI POSSESSO

Libero.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio territoriale di Vigevano dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti hanno evidenziato l'esistenza del seguente contratto di locazione della durata di 1 anno, dal 01/04/2022 al 31/03/2023, che pertanto ad oggi risulta scaduto: Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 21/03/2022 e registrato in data 02/03/2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Vigevano, al n. 508 SERIE 3T. (Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

Il bene esecutato risulta così intestato:

Al **Catasto Fabbricati** del comune di Gambolò (PV)

- Abitazione di tipo popolare, Foglio 28, Particella 385, Subalterno 1 graffato Foglio 28, Particella 2154, Subalterno 1, Cat. A/4, cl. 2 di 5,5 vani, rendita catastale € 196,00.

## 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 a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede a Roma, C.F. 09339391006, contro

[REDACTED]  
di ipoteca, a rogito del [REDACTED] (Notaio in Mede) in data 27/03/2008 al Rep n. 60037/12359; iscrizione del 03/04/2008 Reg. Part. 831, Reg. Gen. 3820.

Immobile sito in Gambolò (PV)

- Capitale 135.000,00 €

- Ipoteca 270.000,00 €

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

**Pignoramento:** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede a Roma, C.F. 09339391006, contro la

[REDACTED]  
in data 15/07/2024 al Rep. 5870; trascrizione del 09/08/2024 Reg. Part. 6012, Reg. Gen. 7939.

Immobile sito in Gambolò (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 Comune di Gambolò sono state rinvenute: l'Autorizzazione Edilizia n. 912/1955 per il

riattamento e la costruzione di un fabbricato di abitazione civile, il Condonò Edilizio n. 153/1986, la Denuncia di Inizio Attività n. 13/2005 per la formazione di balcone, chiusura di cascina esistente e formazione nuove aperture, la Denuncia di Inizio Attività n. 119/2005, variante alla D.I.A. n. 13/2005, per la demolizione di bagno esistente e formazione di recinzione, la Denuncia di Inizio Attività n. 68/2006 per la chiusura parziale di portico e la Comunicazione Attività Edilizia Libera n. 27/2021 per il ripristino di balcone. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato riportato negli elaborati grafici allegati alle sopraccitate pratiche sono state riscontrate le seguenti difformità: alcune difformità dimensionali, assenza della parete di separazione tra tinello e soggiorno e presenza di una finestra non autorizzata nel locale di servizio al piano primo.

Si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia per la sanatoria delle difformità rilevate ed una seconda pratica edilizia per la realizzazione dell'antibagno per l'adeguamento dell'immobile alla normativa igienico-sanitaria. I costi, comprensivi di spese tecniche e sanzioni, sono stimati in circa € 2.000,00.

Quanto alle opere per la realizzazione dell'antibagno i costi sono forfettariamente determinati in circa € 1.000,00.

#### **4.3.2. Conformità catastale**

In seguito alla realizzazione dell'antibagno si renderà necessaria pratica DOCFA di aggiornamento catastale. Il costo è stimato in circa € 500,00.

### **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] proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà.

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

- **Atto di compravendita** a rogito del **Dott. Luigi Ligori**, Notaio in Vigevano, del 06/10/2005 al Rep. 176535/11222, trascritto a Vigevano in data 14/10/2005 Reg. Part. 7281, Reg. Gen. 13252, con il quale il Sig.

[REDACTED] ciascuno di piena proprietà, la quota 1/1 di nuda proprietà alla Sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzata e la quota 1/1 di usufrutto

[REDACTED] sugli immobili predecessori del bene oggetto di pignoramento (Foglio 28 Mappale 385 e Foglio 28 Mappale 2154).

- **Ricongiungimento di usufrutto** in morte di [REDACTED] 25/02/2019. Voltura n. 6688.1/2022. Pratica n. PV0056969 in atti dal 28/07/2022.

**Proprietaria dal 06.10.2005 ad oggi.**

### 6.2 Precedenti proprietari

**Al ventennio** gli immobili predecessori del bene pignorato (Foglio 28 Mappale 385 e Foglio 28 Mappale 2154) erano proprietà 1/1 di [REDACTED]

**Proprietario fino al 01.02.2005.**

In data 01/02/2005 il S. [REDACTED] come sopra generalizzato, vendeva la piena proprietà 1/1 degli immobili predecessori del bene pignorato (Foglio 28 Mappale 385 e Foglio 28 Mappale 2154) ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio **Dott. Luigi Ligori**, Notaio in Vigevano, al rep. n. 171653/10578 del 01/02/2005, trascritto a Vigevano in data 04/02/2005 Reg. Part. 703 Reg. Gen. 1054.

**Proprietari dal 01.02.2005 fino al 06.10.2005.**

Si segnala che con l'atto di compravendita da ultimo citato il S. [REDACTED] [REDACTED] eva in uso esclusivo della proprietà compravenduta (Foglio 28 Mappale 385 e Foglio 28 Mappale 2154) una porzione di area urbana censita al Foglio 28 Mappale 2153, come risulta evidenziata in giallo sulla planimetria allegata sotto la lettera "A"; concedeva inoltre a favore della proprietà compravenduta (Foglio 28 Mappale 385 e Foglio 28 Mappale 2154) e a carico dell'area urbana censita al Foglio 28 Mappale 2153 servitù di fossa biologica ed acquedotto.

(All.to n° 11 - Atto Dott. Ligori – Rep. n. 171653/10578)

## 7 - PRATICHE EDILIZIE

### Elencazione pratiche edilizie

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

- **Autorizzazione Edilizia** n. 912/1955, per il riattamento e la costruzione di un fabbricato di abitazione civile;
- **Condono Edilizio** n. 153/1986, prot. n. 1957 del 28/03/1986;
- **Denuncia di Inizio Attività** n. 13/2005, prot. n. 1695 del 02/02/2005, per la formazione di balcone, la chiusura di cascina esistente e la formazione nuove aperture;
- **Denuncia di Inizio Attività** n. 119/2005, prot. n. 14039 del 13/09/2205, pratica in variante alla D.I.A. n. 13/2005, per la demolizione di bagno esistente e la formazione di recinzione;
- **Denuncia di Inizio Attività** n. 68/2006, prot. n. 8101 del 12/05/2006, per la chiusura parziale di portico;
- **Comunicazione Attività Edilizia Libera** n. 27/2012, prot. n. 4025 del 29/02/2012, per il ripristino di balcone.

### Abusi

- Alcune difformità dimensionali;
- assenza della parete di separazione tra tinello e soggiorno;
- presenza di una finestra non autorizzata nel locale di servizio al piano primo.

### Sanabilità

Possibile, con pratica edilizia in sanatoria, la regolarizzazione delle difformità rilevate.

## Agibilità

Agli atti del Comune di Gambolò sono stati rinvenuti il Certificato di abitabilità di prot. n. 2276 del 29/11/1955 e il Certificato di agibilità di prot. n. 16183/09.

In seguito alla sanatoria e alla realizzazione dell'antibagno per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista igienico-sanitario, si renderà necessaria la presentazione di nuova Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

## 8 - DESCRIZIONE DEL BENE

### 8.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

#### A. Abitazione di tipo popolare sita in Gambolò, Via Fiume 27, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1

Trattasi di abitazione unifamiliare disposta su tre piani collegati tra loro tramite scala interna. Al piano terra sono presenti soggiorno, cuocivivande, ripostiglio e cantina; al piano primo si trovano due camere, un bagno, un locale di servizio pertinenziale e due balconi; il terzo livello è un piano sottotetto non praticabile.

All'unità immobiliare è annessa una piccola area cortilizia di proprietà esclusiva. (Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato alla  
r 1/1 di piena proprietà.

#### CATASTO FABBRICATI:

ABITAZIONE								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
-	28	385	1	Via Fiume 27	A/4	2	5,5 vani	€ 196,00
-	28	2154	1	Piano T-1-2				

#### CATASTO TERRENI:

ABITAZIONE		
SEZ.	FG.	PART.
-	28	385
-	28	2154

Abitazione unifamiliare disposta su tre piani collegati tra loro tramite scala interna, vi si accede dall'ingresso principale posto su via Fiume. Al piano terra sono presenti soggiorno, cuocivivande, ripostiglio e cantina, quest'ultima accessibile dall'esterno; al piano primo si trovano due camere, entrambe con balcone, di cui

uno con affaccio su via Fiume ed uno con affaccio interno, un bagno ed un locale di servizio al quale si accede dall'esterno tramite balcone. Il terzo livello è un piano sottotetto non praticabile. All'unità immobiliare è annessa una piccola area cortilizia di proprietà esclusiva. Dall'atto di compravendita a rogito del Dott. Luigi Ligori del 01/02/2005, di Rep. n. 171653/10578, espressamente richiamato dall'atto di provenienza del bene esecutato, risultano inoltre a favore del bene pignorato l'uso esclusivo di una porzione dell'area urbana censita al Foglio 28 Mappale 2153 e servitù di fossa biologica ed acquedotto.

Dall'ispezione i luoghi risultano essere in discreto stato di manutenzione. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche in tutta l'abitazione. I muri sono intonacati e tinteggiati; è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche nel bagno, nel cuocivivande e parzialmente nel soggiorno; il vano scala e parzialmente il locale di servizio al piano primo sono rivestiti in legno. I serramenti sono in legno e doppio vetro. L'immobile presenta le seguenti altezze interne: 287cm il soggiorno e il cuocivivande, 290cm le camere, 235cm il bagno, 275cm la cantina, circa 212cm di altezza media il locale di servizio al piano primo e circa 110cm di altezza media il sottotetto non praticabile. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto termico e l'impianto idrico sanitario.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Esposizione</b>
<b>Piano Terra</b>				
Abitazione	40,50	1	40,50	Sud/Est – Ovest Nord/Ovest
Cantina	9,95	0,25	2,49	Ovest Nord/Ovest
Area cortilizia	1,50	0,10	0,15	Ovest – Nord/Ovest
<b>Piano Primo</b>				
Abitazione	35,95	1	35,95	Sud/Est – Ovest Nord/Ovest
Balconi	8,85	0,30	2,66	Sud/Est - Ovest
Locale di servizio	10,00	0,25	2,50	Ovest Nord/Ovest
<b>Piano Secondo</b>				
Sottotetto non praticabile	28,50	0,00	0,00	Sud/Est Nord/Ovest
<b>Totale</b>	<b>135,25</b>		<b>84,25</b>	

Superficie dell'area cortilizia di proprietà esclusiva ricavata dall' estratto di mappa.

#### **Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne**

**Fondazioni (struttura):** Tipologia: non verificabile  
Condizioni: non verificabili

**Strutture verticali (struttura):** Tipologia: in mattoni pieni, come risulta dalla Autorizzazione Edilizia n. 912/1955.  
Condizioni: buone

**Solai (struttura):** Tipologia: misti in c.a. e laterizio, come risulta dalla Autorizzazione Edilizia n. 912/1955.  
Condizioni: buone

*Copertura (struttura e rivestimento):*

Tipologia: struttura in legno; copertura in coppi  
Condizioni: scarse

*Scala:*

Rivestita in graniglia

*Infissi interni (componente edilizia):*

Tipologia: porte interne in legno e legno/vetro  
Condizioni: discrete

*Infissi esterni (componente edilizia):*

Tipologia: serramenti in legno con doppio vetro; porta d'ingresso in legno  
Condizioni: discrete

*Pareti interne:*

Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate.  
Condizioni: buone

*Pareti esterne:*

Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate, eccetto la parete a sud/ovest del locale di servizio che risulta al rustico.

*Rivestimenti interni (componente edilizia):*

Condizioni: buone  
Tipologia: in piastrelle ceramiche  
Condizioni: discrete

*Pavimenti (componente edilizia):*

Tipologia: in piastrelle ceramiche  
Condizioni: buone

*Termico (impianto):*

Caldaia murale con radiatori in ghisa;  
*alimentazione:* gas metano  
*acqua calda:* dall'impianto.  
Certificazioni: dichiarazione di conformità non presente al momento del sopralluogo

*Elettrico (impianto):*

Impianto interno 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):*

Impianto citofonico sottotraccia con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente interno.

*Idrico (impianto):*

Sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno: lavabo, wc, bidet, vasca da bagno; *cucina:* lavello  
Certificazioni: dichiarazione di conformità non presente al momento del sopralluogo

*Condizionamento (componente edilizia):*

Non presente

## 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 Vigevano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2024, Prezziario Immobili in Gambolò, Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò.

Per la stima è stato applicato il valore normale unitario calcolato secondo quanto disposto dal provvedimento n.2007/120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

Mancando la quotazione per la tipologia edilizia "Abitazioni economiche", che accorpa al suo interno la categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare), il valore normale unitario è stato calcolato sulla base della quotazione relativa alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" e successivamente adeguato alla categoria catastale A/4 applicando i coefficienti di riduzione indicati nelle tabelle contenute nell'allegato al predetto provvedimento.

**Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K**

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,275$$

K1: 0,5 (Taglio superficie oltre 70 mq fino a 120 mq)

K2: 0,2 (Piano terra)

**Valori OMI per tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo "Normale"**

Val OMI MIN: 900 €/mq

Val OMI MAX: 1.100 €/mq

**Valore normale unitario "Abitazioni civili": 955,00 €/mq**

**Valore normale unitario "Abitazioni di tipo popolare": 757,94 €/mq**

## 9.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Abitazione	84,25 mq	63.856,45 €	63.856,45 €
<b>Totale</b>	<b>84,25 mq</b>	<b>63.856,45 €</b>	<b>63.856,45 €</b>

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. Abitazione**

€ 63.856,45

**Totale**-----

€ 63.856,45

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	<b>€ 9.578,47</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	<b>€ 3.500,00</b>

#### 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 € 50.777,98**

**TOTALE**

**Circa € 50.800,00**

**(Euro Cinquantamilaottocento/00)**

Voghera, 16.12.2024

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 – Certificati di stato civile**

**ALLEGATO 8 – Fotografie**

**ALLEGATO 9 – Descrizione del bene**

**ALLEGATO 10 – Atto di provenienza del bene**

**ALLEGATO 11 - Atto Dott. Liori – Rep. n. 171653/10578**

**ALLEGATO 12 – Valori OMI Zona Centrale B1 Primo Semestre 2024**

