



**TRIBUNALE DI PAVIA**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

# Esecuzione Forzata

**VELA OBG SRL**

contro



N. Gen. Rep. **39/2025**

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode Giudiziario: IVG

## ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco**

C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17

Cellulare: 347 3129596

e-mail: line\_project@hotmail.it



Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1



**Beni immobili siti in OLEVANO DI LOMELLINA (PV)**  
**Via Antonio Gramsci n. 3**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A** Nuda proprietà [redacted] di un'immobile ubicato in Via Antonio Gramsci n. 3, Olevano di Lomellina (PV).

L'immobile è composto da una villetta su due piani fuori terra con annesso cortile pertinenziale di proprietà esclusiva, oltre a due autorimesse poste nel detto cortile. Al piano terra sono collocate n. 3 cantine, una taverna, un bagno e un ripostiglio. E' annessa all'abitazione anche un locale deposito ubicato sempre nel cortile. Al piano primo vi sono n. 3 locali, cucina/soggiorno, disimpegno, bagno e due balconi. L'intero fabbricato si mostra in scadente stato di mq 711 circa, compreso di autorimesse e giardino/cortile.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione immobili:**

[redacted] per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

[redacted] per la quota di 1/1 di usufrutto.

**Descrizione immobili:**

**Catasto fabbricati** Comune di Olevano di Lomellina (PV) l'immobile riportato nel catasto di Pavia:

Abitazioni in villini di categoria A/7, **al Fl. 6, p. Ila 1477, sub. 7**, classe 2, piano PT-1, vani 7, metri quadri 165, R.C. Euro 325,37, Via Antonio Gramsci n. 3, derivante dagli immobili Fl. 6, p. Ila 1477, sub. 1 e sub. 4 - AMPLIAMENTO - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/11/2011 Pratica n. PVO302468, a loro volta derivanti dagli immobili Fl. 6, p. Ila 946, sub. 1 e sub. 2 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/11/2009 Pratica n. PV0295067.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria, **C/6, al Fl. 6, p. Ila 1477, sub. 2**, classe 2, piano PT, metri quadri 29, R.C. Euro 55,42, Via Antonio Gramsci n. 3 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/11/2009, Pratica n. PV0295068.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria, **C/6, Fl. 6, p. Ila 1477, sub. 3**, classe 2, piano PT, metri quadri 14, R.C. Euro 26,75, Via Antonio Gramsci n. 3 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/11/2009, Pratica n. PV0295068.

Il fabbricato di cui fanno parte detti immobili risulta edificato su area p. Ila 1477, la quale deriva dalla p. Ila 585 - Tipo Mappale del 12/11/2009 Pratica n. PV0286319.

**Fl. 6, p. Ila 1477, sub. 4** - bene comune non censibile (cortile) – Rif. Atto di Compravendita.

Denuncia di variazione e dichiarazione di fabbricato urbano presentate all'Agenda del Territorio di Pavia in data 24 novembre 2009 prot. n. PV0295067 – PV0295068 seguenti a Denuncia di Cambiamento Catasto Terreni (tipo mappale) n. 286319, presentate all'Agenda del Territorio di Pavia in data 12 novembre 2009.

**Coerenze da nord in senso orario in corpo:**

██████████; via Gramsci; strada provinciale; proprietà di terzi.

I beni sopra descritti sono interessati dal vincolo pertinenziale, ai sensi dell'art. 9 legge 24/03/1989 n. 122, costituito con atto autentico nelle firme dal Notaio Luisa Cellerino in data 4 marzo 2002 rep. 19262, registrato a Vigevano in data 14 marzo 2002 n. 143 serie 2, trascritto presso l'Agenda del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Vigevano in data 26 marzo 2002 ai nn. 2439/1783 e pertanto gli immobili non potranno essere venduti separatamente, pena la nullità dei relativi atti (Rif. Atto di Compravendita).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semi-periferia, con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:**

**Olevano di Lomellina** è un comune italiano di 723 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Sorge a circa 800 m dalla riva sinistra del fiume Agogna in una zona pianeggiante al centro della Lomellina. L'abitato, che conserva l'aspetto del tipico borgo rurale, si sviluppa con pianta dispersa attorno alle strade provinciali SP 57 e 14.

**Servizi:** negozi al dettaglio, cinema-teatro-cinema a Pavia e Milano (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buona), superiore università a Milano e Pavia (ottime) Ospedali a Milano e Pavia (ottimi), spazi verdi Aree Agricole (buone).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel paese sono attivi servizi automobilistici urbani e analoghi collegamenti interurbani gestiti dalla società Autoguidovie. Sono inoltre presenti alcune società private per il trasporto che offrono taxi e autobus.

Il comune è servito da una propria stazione ferroviaria sulla linea Novara-Alessandria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 500 m – fermata bus.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

**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: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

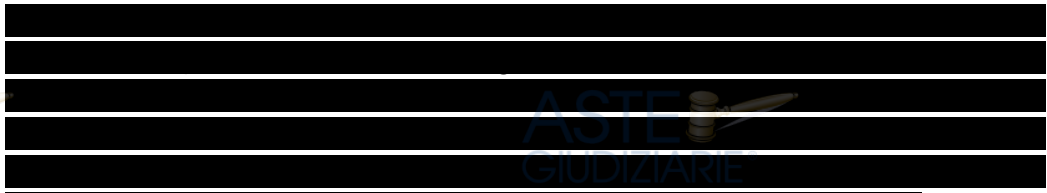
Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 26/03/2002



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

**4.2.1. Ipoteca volontaria:**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Vigevano il 16/12/2009



\_\_\_\_\_ a favore  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili  
al catasto Fabbricati Fl. 6, p.lla 1477, sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4.

**4.2.2. Verbale di pignoramento:**



\_\_\_\_\_ a favore VELA OBG  
SRL con sede in CONEGLIANO gravante sugli immobili in oggetto.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dai progetti depositati in Comune e visionati, si evincono alcune difformità non sanabili:

Il piano terra è stato trasformato da cantina/taverna ad uso abitazione con permanenza di persone.

Nei box è stata realizzata una cucina e una finestra.

Si precisa che la distribuzione interna degli spazi della villetta sia al piano terra che al piano primo non corrisponde parzialmente all'ultimo progetto assentito in comune. Si precisa inoltre che non viene riportato nel progetto neanche il ripostiglio esterno attiguo alle autorimesse, il portico e la tettoia.

Pertanto per gli abusi sanabili, esposti sopra, bisognerà, presentare una pratica edilizia in comune di Olevano di Lomellina - CIAL o Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014. n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017 con relativo aggiornamento catastale.

Inoltre bisognerà definire eventuali costi di urbanizzazione e costruzione se dovuti per il volume non dichiarato (ripostiglio esterno) e verificare la fattibilità della costruzione con il regolamento edilizio/norme ATS, nonché con il PGT vigente. Costo presunto euro 1.000,00.

Costi stimati:

La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 2.500,00 oltre accessori di legge.

Si precisa che nella planimetria sono riportati sia il locale deposito, il portico e la tettoia, con data di presentazione 30.11.2016.

Presso gli uffici Comunali sono state visionate e messe a disposizione al CTU le seguenti pratiche:

Concessione Edilizia in data 30 marzo 1989 n. 2/89 pratica e a Concessione Edilizia in data 10 luglio 2002, Pratica n. 10/01.

**4.3.2. Conformità catastale:** dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale si evincono difformità come nel punto precedente.

Pertanto bisognerà effettuare un nuovo accatastamento, parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 500,00 oltre accessori di legge.

Si precisa inoltre che nell'estratto di mappa, non è stato comunque indicato il locale deposito esterno.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2022/2023	€ 000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2023/2024	€ 000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma	

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

5



non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 000,00
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:**

- i suddetti immobili risultano di proprietà di

[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1. Le unità immobiliari in oggetto sono state costruite in conformità a Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Olevano di Lomellina in data 12 maggio 1969 n. 1 e n. 1078 di prot., a Concessione Edilizia in data 30 marzo 1989 n. 2/89 pratica e a Concessione Edilizia in data 10 luglio 2002 Pratica n. 10/01. Abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 1 settembre 1972, prot. n. 2020.

**Descrizione beni di cui al punto A**

**A.** Nuda proprietà per la quota di **1/1**, eseguita [redacted] e Usufrutto per la quota di **1/1**, eseguita [redacted] di un'immobile ubicato in Via Antonio Gramsci n. 3, Olevano di Lomellina (PV).

L'immobile è composto da una villetta su due piani fuori terra con annesso cortile pertinenziale di proprietà esclusiva, oltre a due autorimesse poste nel detto cortile.

Al piano terra sono collocate n. 3 cantine, una taverna, un bagno e un ripostiglio. E' annessa all'abitazione anche un locale deposito ubicato sempre nel cortile. Al piano primo vi sono n. 3 locali, cucina/soggiorno, disimpegno, bagno e due balconi. L'intero fabbricato si mostra in scadente stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq 711 circa, compreso di autorimesse e giardino/cortile.

Identificato in Catasto come segue:

**Infestazione immobili:**

[redacted] per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

[redacted] per la quota di 1/1 di usufrutto.

**Descrizione immobili:**

**Catasto fabbricati** Comune di Olevano di Lomellina (PV) l'immobile riportato nel catasto di Pavia:

Abitazioni in villini di categoria A/7, **al Fl. 6, p. Ila 1477, sub. 7**, classe 2, piano PT-1, vani 7, metri quadri 165, R.C. Euro 325,37, Via Antonio Gramsci n. 3, derivante dagli immobili Fl. 6, p. Ila 1477, sub. 1 e sub. 4 - AMPLIAMENTO - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/11/2011 Pratica n. PVO302468, a loro volta derivanti dagli immobili Fl. 6, p. Ila 946, sub. 1 e sub. 2 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/11/2009 Pratica n. PV0295067.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria, **C/6, al Fl. 6, p. Ila 1477, sub. 2**, classe 2, piano PT, metri quadri 29, R.C. Euro 55,42, Via Antonio Gramsci n. 3 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/11/2009, Pratica n. PV0295068.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria, **C/6, Fl. 6, p. Ila 1477, sub. 3**, classe 2, piano PT, metri quadri 14, R.C. Euro 26,75, Via Antonio Gramsci n. 3 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/11/2009 Pratica n. PV0295068.

Il fabbricato di cui fanno parte detti immobili risulta edificato su area p. Ila 1477, la quale deriva dalla p. Ila 585 - Tipo Mappale del 12/11/2009 Pratica n. PV0286319.

**Fl. 6, p. Ila 1477, sub. 4** - bene comune non censibile (cortile) - Rif. Atto di Compravendita.

Denuncia di variazione e dichiarazione di fabbricato urbano presentate all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 24 novembre 2009 prot. n. PV0295067 - PV0295068 seguenti a

Denuncia di Cambiamento Catasto Terreni (tipo mappale) n. 286319, presentata all'Agencia del Territorio di Pavia in data 12 novembre 2009.

**Coerenze da nord in senso orario in corpo:**

proprietà [REDACTED]; Via Gramsci; strada provinciale; proprietà di terzi.

I beni sopra descritti sono interessati dal vincolo pertinenziale, ai sensi dell'art. 9 legge 24/03/1989 n. 122, costituito con atto autentificato nelle firme dal Notaio Luisa Cellerino in data 4 marzo 2002 rep. 19262, registrato a Vigevano in data 14 marzo 2002 n. 143 serie 2, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Vigevano in data 26 marzo 2002 ai nn. 2439/1783 e pertanto gli immobili non potranno essere venduti separatamente, pena la nullità dei relativi atti (Rif. Atto di Compravendita).

H. interna villetta P1 - 3,10 m. - PT - H. 2,20 - ripostiglio e autorimesse H. 2,25/2,30 m.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Primo</b>					
Abitazione	111,00	1,00	111,00	Su quattro lati	Scadente
Balconi	10,00	0,30	3,00	Sud/Est	Discreti
<b>Piano Terra</b>					
Cantine/Taverna	111,00	0,30	38,85	Su quattro lati	Buone
Portico/Tettoia	11,00	0,30	3,30	Ovest	Normale
Autorimesse	63,00	0,50	31,50	Ovest	Discrete
Ripostiglio Esterno	15,00	0,25	3,75	Ovest	Discrete
Giardino/Cortile	390,00	0,02	7,80	Intero	Discrete
<b>Totale</b>	<b>711,00</b>		<b>199,20</b>		
			<b>Arr. 199,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 199,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: in cls strutture portanti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Travi (struttura):

materiale: in c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura):

tipologia: in cls tipo prefabbricato.  
Condizione: non verificata.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura):

tipologia: portante, finitura intonaco civile e porzione di pietra al piano terra. Condizioni: mediocre.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento)

tipologia: a falde in latero-cemento e lattoneria in metallo.  
Condizioni: non verificata.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: ante a battente in legno tamburato.  
Condizioni: discrete al piano primo, buone al piano terra.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia):

Tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro al piano primo  
Avvolgibili in pvc. Ante a battente in pvc e doppio vetro al piano primo.  
Condizioni: buoni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni (componente edilizia):

materiale: stabilitura e pitturato.  
Condizioni: sufficienti al piano primo, buone al piano terra.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne):

materiale: forati +intonaco+tinteggiatura.  
Condizioni: sufficienti al piano primo, buone al piano terra.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento (componente edilizia):

ubicazione: bagni, materiale: ceramica in discrete condizioni.  
ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su due lati in normali condizioni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti: (componente edilizia):

ubicazione: in parte in ceramica in normale condizioni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso (componente edilizia):

tipologia: porte blindate in normali condizioni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna collettiva (componente edilizia):

tipologia: autonoma.  
Condizione: funzionante.  
Certificazione: non conosciuta.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antifurto (componente edilizia):

tipologia: non presente.  
Certificazione: non conosciuta.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto):

alimentazione: gas metano per cucina.  
Condizioni: non verificate.  
Certificazioni: recuperate.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.  
Condizioni: normale.  
Certificazioni: recuperate.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Fognatura (impianto):** tipologia: autonoma.  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Telefonico (impianto):** tipologia: sottotraccia, centralino.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Citofonico (impianto):** tipologia: audio.  
Condizioni: discreto.  
Certificazioni: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Idrico (impianto):** alimentazione: lavelli e apparecchi sanitari.  
Condizioni: discreto.  
Certificazioni: non presenti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Termico (impianto):** tipologia: caldaia interna - autonomo.  
alimentazione: termosifoni in ghisa.  
Condizioni: non conosciute.

**Condizionamento (impianto):** non presente.

**Si specifica che l'intero appartamento al piano primo, una cantina e autorimesse si mostrano pieni di spazzatura.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima:

**Valutazione - Metodo Comparativo – Immobili in normale stato di manutenzione e conservazione:**

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
<b>Fonte</b>	<b>Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.</b>	<b>€ 700</b>	<b>€ 1.000</b>
<b>Fonte</b>	<b>AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2024)</b>	<b>€ 720</b>	<b>€ 910</b>
<b>Fonte</b>	<b>QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE – Anno 2025</b>	<b>€ 725</b>	<b>€ 833</b>

PARAMETRO UTILIZZATO (€/MQ)	<u>€ 780.00</u>
-----------------------------	-----------------



Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### **Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile:**

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità normale sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 700 e i 1.000 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile in stato di abbandono, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **780 €/mq.**

#### **8.2. Fonti di informazioni:**

- Catasto di Milano.

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Olevano di Lomellina (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2024/2025 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2024.
  - Quotazioni Borsino Immobiliare – anno 2025.

8.3. Valutazioni corpi				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villetta/Autorimesse	199,00	€ 155.220,00	€ 155.220,00
<b>TOTALE</b>			€ 155.220,00	€ 155.220,00

#### 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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>- € 23.283,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	<b>- € 4.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Decurtazioni per lo stato di possesso:	<b>Nessuno</b>
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	<b>Nessuno</b>
Spese insolute condominio biennio:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

**8.5. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO – SI PRECISA CHE E' STATO PIGNORATO L'INTERO BENE (nuda proprietà e usufrutto)**



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

€ 127.937,00

### 8.6. STIMA VALORE USUFRUTTO CON CORREZIONI DI STIMA

€ 42.177,95

**CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**  
*Interesse Legale di Riferimento: 2,50%*

Valore della Piena Proprietà € 155220,00

**Usufrutto Vitalizio**      Età: 75      **Calcola età**  
 **Usufrutto a Termine**      Durata:    
3rd party ad content

**Calcola**

**Usufrutto Vitalizio**

Valore della piena proprietà	€ 155.220,00
Età dell'usufruttuario	75 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	14
Valore dell'usufrutto	€ 54.327,00
Valore della nuda proprietà	€ 100.893,00

### 8.7. STIMA VALORE NUDA PROPRIETA' CON CORREZIONI DI STIMA

€ 28.984,25

**CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**  
*Interesse Legale di Riferimento: 2,50%*

Valore della Piena Proprietà € 155220,00

**Usufrutto Vitalizio**      Età: 49      **Calcola età**  
 **Usufrutto a Termine**      Durata:

**Calcola**

**Usufrutto Vitalizio**

Valore della piena proprietà	€ 155.220,00
Età dell'usufruttuario	49 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	30
Valore dell'usufrutto	€ 116.415,00
Valore della nuda proprietà	€ 38.805,00

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

13

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile oggetto di pignoramento, all'attuale conformazione e distribuzione interna, appare difficoltosa la divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore.

Milano, 15.07.2025

**Il Perito**

Arch. Anna Teresa Ritacco

**Allegati:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure Storiche per immobile;
- 4 - Planimetrie catastali;
- 5 - Estratto di mappa;
- 6 - Atto di compravendita;
- 7 - Pratiche Comune.