

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 60/2026 R.G.E.

INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Anna MOLINARI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



BENI IN VIDIGULFO (PV)

Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 56/2020 promossa da INTESA SANPAOLO SPA con atto di pignoramento del 11/02/2026 Repertorio 832 contro

--- per l'intera quota

Compendio Immobiliare Unico composto da porzione di casa di abitazione composta da un piano terra adibito a locali di servizio ed un piano primo adibito ad abitazione, collegati tra loro da vano scala in condivisione con altra unità abitativa relativa ad altra porzione di fabbricato, con area di pertinenza esclusiva e piscina.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Vidigulfo

Catasto Fabbricati

Sez. A Foglio 4 mapp.le 303 sub. 2 Cat. A/07 cl. 2 vani 5,5 RC€ 284,05 Via Manenti Leopoldo, 16 PT-1P

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

--- Proprietà ½ in regime di separazione dei beni

--- Proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni con ---

COERENZE

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 303 subalterno 2 del foglio 4 Sez. a di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord mappale 1 del foglio 4 di Catasto Terreni proprietà di terzi; ad est confine con il Cavo Ghislieri; a sud mappale 36 sub 4 del foglio 4 Sez. A di Catasto Fabbricati proprietà di terzi; ad ovest mappale 303 sub 3 del foglio 4 Sez. A di Catasto Fabbricati proprietà di terzi.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta abitata dall'esecutato e dalla sua famiglia con figli minori.

La provenienza della proprietà a --- per la quota di ½ di regime di separazione dei beni è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio --- Mariateresa nel 2016:

con atto di Trasferimenti in esecuzione di convenzione di separazione consensuale del Notaio --- Mariateresa in data 21/11/-- repertorio --/-- di raccolta, registrato a Pavia in data 25/11/-- al n. -- serie 1T e trascritto a Pavia in data 28/11/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

La provenienza della proprietà a --- per la quota di ½ di regime di comunione legale dei beni è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio --- Mariateresa nel 2011:

con atto di Compravendita del Notaio --- Mariateresa in data 21/04/-- repertorio --/-- di raccolta, registrato a Corteolona in data 12/05/-- al n. -- serie 1T e trascritto a Pavia in data 16/05/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano2:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistico:
 - A) Atto d'obbligo per non edificazione Notaio -- Francesco in data 21/12/-- repertorio -- registrato a Pavia in data 23/12/--- al n. -- Trascritto a Milano2 in data 06/01/-- R.G.n. -- R.P.n. -- (mantenimento delle caratteristiche agricole del fabbricato ed esenzione versamenti oneri)
 - B) Atto d'obbligo per non edificazione Notaio -- Gian Maria in data 21/02/-- repertorio -- registrato a Corteolona in data 26/02/-- al n. -- Vol. -- Trascritto a Milano2 in data 15/03/-- R.G.n. -- R.P.n. -- (mantenimento delle caratteristiche agricole del fabbricato ed esenzione versamento oneri concessori)
 - C) "Atto Notaio --- in data 21/04/-- repertorio --/-- di raccolta trascritto a Milano2 in dal Fondo Servente), costituisce a favore del bene contraddistinto con il mappale 303 sub 1 (Fondo Dominante) di proprietà dei Signori --- per il diritto di usufrutto, e di ---, per il diritto di nuda proprietà, che accettano ed acquistano, e a favore del bene contraddistinto con il mappale 303 sub 2 (Fondo Dominante), di proprietà dei signori ---, che accettano ed acquistano, servitù di passaggio perdonale e carraio al fine di consentire l'accesso dei mappali 303 sub. 1 e mappale 303 sub. 2 alla stradina posta in fregio al mappale 303 subalterno 2 e mappale 36 subalterno 4. Detta servitù dovrà esercitarsi sul tracciato evidenziato con il colore rosso, su una stradina di metri lineari quattro sull'elaborato planimetrico che si allega all'atto sotto la lettera "A". Il fondo servente è distinto a Catasto Fabbricati nel Comune di Vidigulfo come segue: Sez. A Foglio 4 mappale 36 subalterno 4 mq 410 Cat. C/02 Via -- Piano T, RC€ 403,32. i Fondo Dominanti sono distinti a Catasto Fabbricati del Comune di Vodigulfo come segue: Sez. A Foglio 4 Mappale 303 sub. 1 Via -- P T-1, Cat. A/07 cl. 2 vani 5 RC€ 258,23; Sez. A Foglio 4 Mappale 303 sub. 2 Via -- P T-1 Cat. A/07 cl. 2 vani 4 RC€ 206,58"
- Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di ---

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) con Atto dell'UNEP del Tribunale di Pavia del 11/02/-- Rep. -- trascritto con Nota N. -- del 10/03/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

A carico di

--- per l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vidigulfo

C.F. Sez. A Foglio 4 mappale 303 subalterno 2 A/07 Vani 4 Via -- T-1

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. c.f. 00799960158 con sede in Torino (TO) con Atto Notaio --- del 21/04/-- Rep. --/-- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 16/05/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un Capitale di € 130.000,00 per interessi € 130.000,00, tasso di interesse 3 %, per complessivi € 260.000,00 della durata di anni 20

A carico di

--- per la quota di ½ di proprietà (soggetto esecutato)

--- per la quota di ½ di proprietà

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vidigulfo

C.F. Sez. A Foglio 4 mappale 303 subalterno 2 A/07 Vani 4 Via --- T-1

Osservazioni: A seguito dell'atto Notaio --- in data 28/11/-- repertorio --/-- trascritto a Milano2 al n. -- R.G.n. -- R.P.n. -- relativamente al Trasferimento in Esecuzione di Convenzione di Separazione Consensuale, --- a seguito di ricorso per la separazione consensuale ex art. 711 c.p.c. depositato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Pavia in data 18/02/--, dove i coniugi hanno adibito a casa coniugale l'immobile sito in Vidigulfo in --- corrispondente a porzione di fabbricato di civile abitazione su cui sussiste mutuo ipotecario condiviso per la quota di spettanza. Con atto di acquisto suindicato, --- acquista oltre alla quota di proprietà la quota di ½ del mutuo residuo diventando così unico intestatario dell'immobile e del mutuo come si evince dall'Atto di Provenienza allegato C Fascicolo Allegati.

3.2.1B A carico del mappale 303 subalterno 2 del foglio 4 Sez. A

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) con Atto dell'UNEP del Tribunale di Pavia del 11/02/--- Rep. -- trascritto con Nota N. -- del 10/03/-- R.G.n. --- R.P.n. ---.

A carico di

--- per l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vidigulfo

C.F. Sez. A Foglio 4 mappale 303 subalterno 2 A/07 Vani 4 --- T-1

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. c.f. 00799960158 con sede in Torino (TO) con Atto Notaio --- del 21/04/-- Rep. --/-- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 16/05/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un Capitale di € 130.000,00 per interessi € 130.000,00, tasso di interesse 3 %, per complessivi € 260.000,00 della durata di anni 20

A carico di

--- per la quota di ½ di proprietà (soggetto esecutato)

--- per la quota di ½ di proprietà

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vidigulfo

C.F. Sez. A Foglio 4 mappale 303 subalterno 2 A/07 Vani 4 Via --- T-1

Osservazioni: A seguito dell'atto Notaio --- in data 28/11/-- repertorio --/-- trascritto a Milano2 al n. -- R.G.n. -- R.P.n. -- relativamente al Trasferimento in Esecuzione di Convenzione di Separazione Consensuale, --- a seguito di ricorso per la separazione consensuale ex art. 711 c.p.c. depositato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Pavia in data 18/02/--, dove i coniugi hanno adibito a casa coniugale

l'immobile sito in Vidigulfo in --- corrispondente a porzione di fabbricato di civile abitazione su cui sussiste mutuo ipotecario condiviso per la quota di spettanza. Con atto di acquisto suindicato, --- acquista oltre alla quota di proprietà la quota di ½ del mutuo residuo diventando così unico intestatario dell'immobile e del mutuo come si evince dall'Atto di Provenienza allegato C Fascicolo Allegati.

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Vidigulfo

Sez. A Foglio 4 Mappale 303 subalterno 2

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vidigulfo tramite portale dedicato in data 08/06/2026. In data 12/06/2026 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Concessione Edilizia n. 30/81 del 20/03/1982 protocollo 1357/81 per Costruzione di abitazione agricola a nome ---
Verbale di Inizio Lavori presentata in data 14/10/1982 non è indicato il numero di protocollo
Variante alla Concessione Edilizia n. 30/81 del 28/02/1986 del 10/03/1986 protocollo 1146 per nuova costruzione di abitazione agricola.
Autorizzazione di abitabilità rilasciata a --- in data 14/11/1985 dalla U.S.S.L. di Pavia a firma del Medico Addetto a seguito del sopralluogo, non è stato rinvenuto decreto rilasciato dal Sindaco all'epoca.
- S.C.I.A. n. 31/2011 del 08/02/2011 protocollo 791
Denuncia di Fine Lavori protocollo 1689 del 19/03/2011
Collaudo Finale dei Lavori del 19/03/2011 protocollo 1690
- Permesso di Costruire n. 01/2017 protocollo 5061 del 17/05/2017 per Realizzazione di Piscina ad uso privato

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 02/07/2026 con accesso a tutta l'unità immobiliare, ho potuto verificare quanto segue:

L'unità immobiliare sita in --- risulta conforme come sagoma agli elaborati grafici presenti all'interno delle pratiche edilizie suindicate, per quanto concerne la disposizione interna ho rilevato le seguenti difformità:

Piano Terra: Attualmente la destinazione d'uso dei locali che sono stati autorizzati con i permessi edilizi forniti dal Comune di Vidigulfo, è ad uso servizi con altezza interna di ml. 2,40. L'esecutato usa i locali come zona giorno dell'abitazione nonostante gli stessi non hanno caratteristiche igienico sanitarie per la permanenza di persone; è stata realizzata una porta nel primo vano (adibito a cucina) di collegamento interno per l'accesso al vano scala comune che conduce al piano primo dell'abitazione in condivisione con altra unità abitativa proprietà di terzi;

Accedendo dal primo vano al secondo, parte della parete del disimpegno è stata rimossa per cui il servizio igienico al piano terra non risulta più disimpegnato, ma essendo locali ad uso servizi senza la presenza di persone può essere mantenuto allo stato attuale.

Piano Primo: E' stata realizzata una tramezza in cartongesso tra le due camere da letto al fine di realizzare una cabina armadio con lo spostamento del posizionamento dell'ingresso alla cameretta e la sostituzione della porta a battente con una scorrevole incassata nella muratura;

Non risultano pratiche edilizie presentate per la posa di impianto fotovoltaico e solare termico essendo l'immobile inserito in classe Molto Alta di Sensibilità Paesaggistica. (Pratica di Accertamento di compatibilità paesaggistica ha un costo che varia dai 1.500,00 ai 2.500,00 euro)

Il costo per la sistemazione delle difformità è necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria con un costo approssimativo di circa €. 1.032,00 euro per la sanzione oltre a circa €. 2.000,00 (oltre ad oneri accessori) con un costo approssimativo di circa **€ 3.594,00** che andranno ad incidere sul valore finale del compendio. (Il cambio di destinazione d'uso del piano terra non rientra nei requisiti igienico sanitari di sanabilità in quanto mancano i rapporti areoilluminati, l'altezza minima interna e non è indicato negli elaborati grafici la presenza del vespaio a terra, per cui sarà necessario procedere ad una messa in pristino dello stato dei luoghi precedenti all'abuso o al mantenimento dei luoghi senza la permanenza di persone).

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "AMBITI AGRICOLI STRATEGICI" Art. 34 delle NTA del PdR - è indicato un asterisco posizionato in modo generico sull'area del mappale che in base al vigente PGT trattasi di "Edifici e nuclei non adibiti ad uso agricolo" Art. 31 delle NTA del PdR Comma 3.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Vidigulfo

L'unità immobiliare censita con il **mappale 303 sub. 2 del foglio 4 Sez. A** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 10/02/2011 per Frazionamento e Fusione protocollo PV0062194. Risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione delle difformità interne sopra indicate, mantenendo però la destinazione d'uso corretta. Inoltre manca l'accatastamento della piscina esterna necessaria in quanto superando i 20 mq è necessario procedere all'inserimento in mappa della stessa mediante rilevamento con strumentazione ottica e presentazione della pratica PREGEO per modifica della mappa di Catasto Terreni con un costo approssimativo di € 1.500,00 e relativo aggiornamento della scheda catastale mediante la presentazione di nuova scheda per la sostituzione di quella esistente in banca dati mediante nuova pratica DOCFA con un costo approssimativo di € 800,00 oltre alle spese di presentazione approssimativamente quantificabili in € 200,00 circa, oltre a CIPAG 5 % ed IVA ai sensi di Legge per un costo totale di **€ 3.146,30** che andranno ad incidere sul valore finale di vendita.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di --- per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni e per ½ in regime di separazione dei beni (per cui per l'intera quota di proprietà)

Atto del Notaio --- nel 2016 da:

--- proprietaria per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con --- , con atto di Trasferimento in Esecuzione di Convenzione di Separazione Consensuale del Notaio --- in data 21/11/-- repertorio --/-- di raccolta registrato a Pavia in data 20/10/-- al n. -- serie -- e trascritto a Milano2 in data 21/10/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

2. PROVENIENZA di --- per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni ed entrambe per l'intera quota

Atto di Compravendita del Notaio --- nel 2011 da:

--- proprietario per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio --- Mariateresa in data 21/04/-- repertorio --/-- di raccolta, registrato a Corteolona in data 12/05/-- al n. -- serie -- e trascritto a Milano2 in data 16/05/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

3. PROVENIENZA di --- per l'intera quota (relativa solo al terreno su cui insiste l'immobile)

Atto di Compravendita Notaio -- nel 1973 da:

--- proprietario per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio --- in data 4/05/-- repertorio --/-- di raccolta registrato a Corteolona il 15/05/-- al n. -- Vol. -- trascritto a Milano2 il 21/05/-- R.G.n. -- R.P.n. --

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Via --- nel territorio comunale di Vidigulfo (PV).

Trattasi di porzione di fabbricato di abitazione disposto su due piani fuori terra con annessa area pertinenziale ad uso esclusivo e piscina privata.

Vidigulfo è un piccolo comune della provincia di Pavia; sito in zona facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali, è servito da mezzi pubblici quali servizio autolinee per raggiungere Pavia e Milano. L'ingresso dell'autostrada A7 Milano Genova dista circa 14 Km; dista circa 16 Km dal centro di Pavia e circa 25 Km da Milano.

L'unità immobiliare è ubicata in zona extraurbana del paese nelle vicinanze del cimitero comunale, sito in aperta campagna e raggiungibile tramite stradina sterrata.

L'unità pignorata si compone da locali ad uso servizi e ripostigli al piano terra, e da locali di abitazione al piano primo; i piani sono collegati tra di loro da vano scala comune in condivisione con altra unità immobiliare adiacente e da ingresso condiviso.

La costruzione dello stabile è di inizio anni 80 del secolo scorso, in quanto edificato come unica unità immobiliare, nel 2010 ha subito un frazionamento dando luogo a due unità abitative con area esclusiva annessa.

L'accesso al fabbricato si pratica direttamente dalla Via --- tramite il diritto di passaggio sul mappale 36 per accedere all'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima.

Lo stabile visivamente appare in buone condizioni di manutenzione sia esternamente che internamente.

La struttura portante dello stabile è in pilastri e muratura, con solai in laterocemento, tamponamenti perimetrali in muratura, soletta di copertura in laterocemento con manto di copertura in tegole di cemento, lattoneria in rame. Non è possibile constatare se vi siano degli isolamenti perimetrali anche se sull'elaborato grafico presente nella SCIA del 2011 il tecnico ha evidenziato muratura con intercapedine.

Esternamente lo stabile è intonacato al civile e finito con pitturazioni al quarzo, e presente una zoccolatura in lastre di serizzo.

Sul tetto nella porzione oggetto della presente perizia sono presenti sia impianto a pannelli fotovoltaici che pannelli solare termico. (Non risultano Pratiche edilizie presentate per la posa degli impianti)

I serramenti esterni sono in legno con persiane in legno sull'esterno.

E' presente una piscina di dimensioni 9,00x5,10 realizzata sull'area pertinenziale di proprietà.

L'area pertinenziale è adibita a giardino con presenza di alcune piante ed è parzialmente recintata, ad eccezione del fronte sul mappale 36 che risulta delimitato solo tramite vasi e dei cordoli in piastrelle.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Vidigulfo Catasto Fabbricati

Sez. A Fg 4 mapp.le 303 sub. 2 Cat. A/07 cl. 2 vani 5,5 RC€. 284,05

Unità immobiliare adibita ad abitazione facente parte di un unico edificio a tipologia unifamiliare ad oggi suddiviso in due porzioni autonome con ingresso e vano scala in condivisione; disposta su due piani fuori terra così composta: Piano terra da cui si accede dall'esterno, direttamente dalla porta finestra sotto portico, ad un primo locale collegato internamente anche con il vano scala condiviso, altro locale unico e bagno; al piano primo troviamo ingresso condiviso con altra unità immobiliare, disimpegno, bagno, camera da letto con accesso diretto sul terrazzo, altra camera da letto matrimoniale con accesso diretto sul terrazzo e accesso ad altra camera con cabina armadio. I locali al piano terra sono locali accessori all'abitazione nonostante gli stessi al momento siano utilizzati come locali giorno ad uso abitativo nonostante manchino i requisiti igienico sanitari e agibilità all'uso abitativo.

Internamente l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione nonostante siano necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria degli infissi e delle persiane.

I pavimenti sono in ceramica con zoccolino in ceramica; i bagni e la zona utilizzata come cucina (senza requisiti igienico sanitari) sono rivestiti in piastrelle.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pitturazioni lavabili.

Il bagno principale del piano primo è completo di vasca, lavabo, vaso con passo rapido di scarico acqua, bidet.

Il bagno del piano terra è completo di doccia, lavabo, vaso con passo rapido di scarico acqua, bidet e carico e scarico lavatrice.

Le porte interne sono in legno a pannello cieco.

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento con caldaia posta nel locale caldaia e termosifoni nei vani abitativi, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato; (La linea del gas metano è posta sulla strada principale ma sul PS del comune non è indicato un tracciato che serva l'abitazione)

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia, non verificato;

Impianto antintrusione, non presente, non verificato.

Impianto telefonico e rete dati, non verificato.

Impianto televisivo presente, non verificato.

Dalla Tavola specifica del PS del Comune di Vidigulfo, l'immobile non è servito da linea dell'acquedotto comunale e nella pratica presentata al comune per l'ottenimento dell'agibilità viene indicato approvvigionamento idrico tramite pozzo privato, non verificato.

Lo scarico in fognatura secondo quanto riportato sul progetto edilizio del 1981 avviene tramite fossa chiarificatrice direttamente nel Cavo Ghislieri, non verificato.

Piano Terra altezza media utile interna ml. 2,40

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Ripostiglio	Mq 19,17	0,70	Mq 13,42	Sud-Est	Buone
Ripostiglio	Mq 41,82	0,70	Mq 29,27	Nord-Est	Buone
Bagno-Lavanderia	Mq 10,30	1,00	Mq 10,30	Nord	Buone
Locale Caldaia	Mq 4,69	0,70	Mq 3,28	Est	Buone
Portico	Mq 14,26	0,30	Mq 4,28	Sud-Est	Buone
		Totale	Mq 60,55		

Piano Terra e Primo

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Vano scala in condivisione	Mq 15,84	1,00	Mq 15,84	Sud-Est	Buone
Disimpegno in condivisione	Mq 4,16	1,00	Mq 4,16		
Superficie in quota			Mq 20,00		
Superficie in quota	Mq 19,99	1/2	Mq 10,00		
		Totale	Mq 10,00		

Piano Terra

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Area pertinenziale	Mq 489,02				
	Mq 25,00	0,10	Mq 2,50	Nord-Est-Sud	Buone
	Mq 464,02	0,02	Mq 9,28	Sud-Est	Buone
		Totale	Mq 11,78		

Piano Primo altezza media utile interna ml. 2,70

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Disimpegno	Mq 4,06	1,00	Mq 4,06	centrale	Buone
Camera	Mq 18,62	1,00	Mq 18,62	Sud-Est	Buone
Bagno	Mq 9,85	1,00	Mq 9,85	Nord	Buone
Camera	Mq 18,84	1,00	Mq 18,84	Est	Buone
Camera	Mq 13,76	1,00	Mq 13,76	Est	Buone
Cabina Armadi	Mq 6,21	1,00	Mq 6,21	centrale	Buone
Terrazzo Coperto	Mq 18,42	0,30	Mq 5,53	Sud-Est	Buone
		Totale	Mq 76,87		

Superficie commerciale dell'unità è mq 60,55 + mq 10,00 + mq 11,78 + mq 76,87= mq 159,20

Valutazione delle unità con caratteristiche normali simili a quello da valutare in base all'OMI nella zona di Vidigulfo va da un minimo di €. 790,00/mq ad un massimo di €. 890,00/mq, considerato l'epoca di ristrutturazione dei locali, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto in cui è inserito, e la conformazione interna dell'unità, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 890,00

Valore fabbricato d'abitazione

mq 159,20 x €. 890,00 = €. 141.688,00

Valore di vendita

Decurtato di €. 3.594,00 per sistemazione difformità urbanistiche

Decurtato di €. 3.146,30 per aggiornamento catastale interno ed esterno

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 114.705,55 Arrotondato ad €. 115.000,00

TOTALE VALORE DI VENDITA

€. 115.000,00

(diconsi euro centoquindicimila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona centrale e comparando anche l'osservatore del Borsino Immobiliare che quota immobili nel Comune di Vidigulfo con valori molto simili all'OMI. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'abitazione, lo stato generale dell'edificio che risulta in buone condizioni di manutenzione, la zona periferica in cui è inserito l'immobile rispetto al centro del paese ed il contesto generale.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO €. 115.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio Immobiliare Unico composto da porzione di casa di abitazione composta da un piano terra adibito a locali di servizio ed un piano primo adibito ad abitazione, collegati tra loro da vano scala in condivisione con altra unità abitativa relativa ad altra porzione di fabbricato, con area di pertinenza esclusiva e piscina.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Vidigulfo

Sez. A Foglio 4 mapp.le 303 sub. 2 Cat. A/07 cl. 2 vani 5,5 RC€ 284,05 Via Manenti Leopoldo, 16 PT-1P

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 303 subalterno 2 del foglio 4 Sez. a di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord mappale 1 del foglio 4 di Catasto Terreni proprietà di terzi; ad est confine con il Cavo Ghislieri; a sud mappale 36 sub 4 del foglio 4 Sez. A di Catasto Fabbricati proprietà di terzi; ad ovest mappale 303 sub 3 del foglio 4 Sez. A di Catasto Fabbricati proprietà di terzi.

Intestata a:

--- Proprietario per l'intera quota

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a --- per la quota di $\frac{1}{2}$ di regime di separazione dei beni è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio --- nel 2016:

con atto di Trasferimenti in esecuzione di convenzione di separazione consensuale del Notaio --- in data 21/11/-- repertorio --/-- di raccolta, registrato a Pavia in data 25/11/-- al n. -- serie -- e trascritto a Pavia in data 28/11/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

La provenienza della proprietà a --- per la quota di $\frac{1}{2}$ di regime di comunione legale dei beni è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio --- nel 2011:

con atto di Compravendita del Notaio --- in data 21/04/-- repertorio --/-- di raccolta, registrato a Cortelona in data 12/05/-- al n. -- serie -- e trascritto a Pavia in data 16/05/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

VALORE FINALE DEL COMPENDIO UNICO € 115.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 12/07/2026.

Il C.T.U.

