

ING. SILVIA MICHELON



TRIBUNALE DI PAVIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N.  
112/2023**

SIENA MORTGAGES 09-6 SRL RAPP.DA MPS SPA

Contro



**RAPPORTO DI STIMA DEL  
COMPENDIO IMMOBILIARE**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rocca

Tecnico Incaricato: Ing. Silvia Michelon

DATA UDIENZA: 19 Dicembre 2023



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA**

**R.G.E. N. 112/2023**

**SIENA MORTGAGES 09-06 SRL**

**1. DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI**

I beni oggetto di stima sono al 100% proprietà della [REDACTED] consistono in un appartamento disposto su un unico livello posto al piano terzo di una piccola palazzina di quattro piani fuori terra, di una cantina e di un box auto posti al piano seminterrato, il tutto ad Abbiategrasso in Via G. Segantini n.14.

**LOTTO UNICO:**

Di seguito una breve descrizione dei beni:

- appartamento posto al piano terzo e cantina di pertinenza

dati catastali: Foglio 30 - Mapp 348 - sub 7 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – sup. catastale 80,00mq, totale escluse aree scoperte 77,00mq – rendita € 296,96 – Via Giovanni Segantini n.14 piano S1-3

- box auto (posto singolo)

dati catastali: Foglio 30 - Mapp 348 - sub 10 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 17,00mq – sup. catastale 17,00mq – rendita € 67,60 – Via Giovanni Segantini n.14 piano S1

**2. TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE**

**Servitù e limitazioni d'uso:**

Nessuna. Sia l'accesso pedonale che carrabile avviene da Via Segantini n.14.

**Stato di possesso:**

Nei sopralluoghi del 29 Giugno 2023 e del 28 Settembre 2023 i locali erano occupati dalla proprietaria e dai figli. Stato "giuridicamente libero alla vendita".

**Provenienza:**

[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 100% con atto di compravendita del 22-07-2005 autenticato dal notaio Colli Giampaolo, in Abbiategrasso, n. 154853/12770 di rep, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia in data 01-08-2005 ai n.ri 16989/9500, da [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 2/3 e [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/3 con atto di compravendita del 09-09-1997, ricevuto dal Notaio Colli Giampaolo in Abbiategrasso n. 103076 di rep. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia in data 12-09-1997 ai n.ri 11545/8098, da [REDACTED]

**3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Immobili: foglio 30, part 348, sub 7-10**

- TRASCRIZIONE del 01/08/2005 - Registro Particolare 9500 Registro Generale 16989 Pubblico ufficiale COLLI GIAMPAOLO Repertorio 154853/12770 del 22/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



- ISCRIZIONE del 01/08/2005 - Registro Particolare 4679 Registro Generale 16990 Pubblico ufficiale COLLI GIAMPAOLO Repertorio 154854/12771 del 22/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 4738 Registro Generale 7000 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1488 del 13/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4. VALORE

---

##### **Lotto 1**

Valore stimato immobile intero: € 106.600,00

Decurtazioni:

- Forfettaria 15% € 15.990,00
- Spese tecniche e oneri € 3.000,00

**Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.):**

**€ 87.600,00 (euro ottantasettemilaseicento/00)**

**Prezzo base d'asta:** verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.



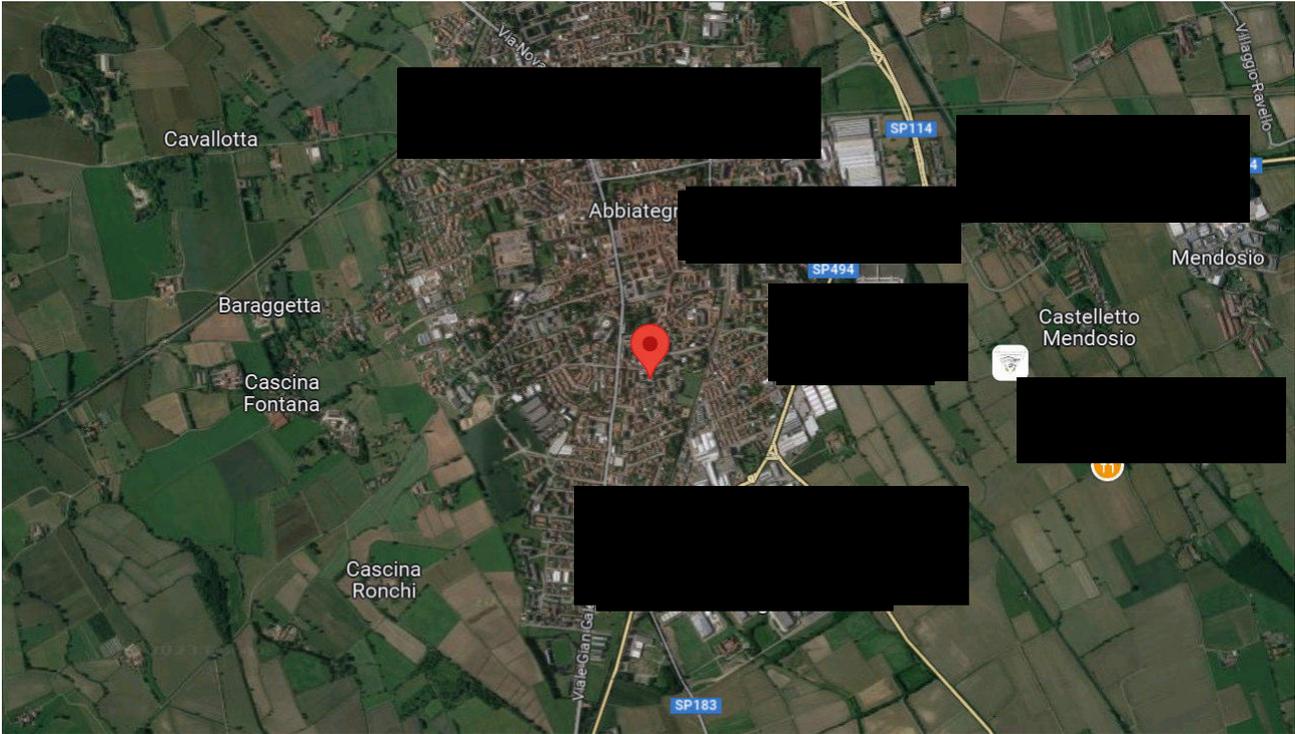
**INDICE**

---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA
2. DATI CATASTALI ATTUALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO
3. PROVENIENZA DEI BENI
4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'
5. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE
6. SOPRALLUOGO
7. CRITERI DI STIMA
8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO, DELLA CANTINA E DEL BOX
9. VALUTAZIONE DEI BENI



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA



I beni oggetto di stima sono al 100% proprietà della [redacted] [redacted] consistono in un appartamento disposto su un unico livello posto al piano terzo di una piccola palazzina di quattro piani fuori terra, di una cantina e di un box auto posti al piano seminterrato, il tutto ad Abbiategrasso in Via G. Segantini n.14.

Le unità si trovano in una prima zona periferica della città, vicino all'ospedale e alla strada SP494 di collegamento con Milano.

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU



Di seguito una breve descrizione dei beni:

- appartamento posto al piano terzo e cantina di pertinenza

dati catastali: Foglio 30 - Mapp 348 - sub 7 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – sup. catastale 80,00mq, totale escluse aree scoperte 77,00mq – rendita € 296,96 – Via Giovanni Segantini n.14 piano S1-3

- box auto (posto singolo)

dati catastali: Foglio 30 - Mapp 348 - sub 10 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 17,00mq – sup. catastale 17,00mq – rendita € 67,60 – Via Giovanni Segantini n.14 piano S1

Coerenze :

**confini dell'appartamento, da nord in senso orario:** affaccio su cortile comune; altra unità in Condominio San Francesco VII; affaccio su cortile comune; appartamento di proprietà di terzi e vano scala comune.

**confini del vano cantina, da nord in senso orario:** cortile comune; Condominio San Francesco VII; vano cantina di proprietà di terzi; corridoio comune; vano cantina di proprietà di terzi.

**confini dell'autorimessa, da nord in senso orario:** corridoio comune alle cantine; altro box di proprietà di terzi; cortile comune; altro box di proprietà di terzi.

Servitù e limitazioni d'uso:

Nessuna. Sia l'accesso pedonale che carrabile avviene da Via G. Segantini n.14.

Stato di possesso:

Nei sopralluoghi del 29 Giugno 2023 e del 28 Settembre 2023 i locali erano occupati dalla proprietaria e dai figli.

Stato "giuridicamente libero alla vendita".

Certificazione energetica:

L'appartamento non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE). Si ricorda comunque che, con decreto n. 18546/2019 (punto 3.4/c dell'allegato A), la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali



## 2. DATI CATASTALI ATTUALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

---

- dati catastali: Foglio 30 - Mapp 348 - sub 7 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – sup. catastale 80,00mq, totale escluse aree scoperte 77,00mq – rendita € 296,96 – Via Giovanni Segantini n.14 piano S1-3
- dati catastali: Foglio 30 - Mapp 348 - sub 10 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 17,00mq – sup. catastale 17,00mq – rendita € 67,60 – Via Giovanni Segantini n.14 piano S1

Dalla visura storica catastale tutte e due le unità hanno mantenuto invariati i loro dati dall'impianto meccanografico.

INTESTAZIONE DEI BENI:

## 3. PROVENIENZA DEI BENI

---

[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 100% con atto di compravendita del 22-07-2005 autenticato dal notaio Colli Giampaolo, in Abbiategrasso, n. 154853/12770 di rep, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia in data 01-08-2005 ai n.ri 16989/9500, [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 2/3 [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/3 con atto di compravendita del 09-09-1997, ricevuto dal Notaio Colli Giampaolo in Abbiategrasso n. 103076 di rep. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia in data 12-09-1997 ai n.ri 11545/8098, [REDACTED]

## 4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'

---

**Immobili: foglio 30, part 348, sub 7-10**

TRASCRIZIONE del 01/08/2005 - Registro Particolare 9500 Registro Generale 16989 Pubblico ufficiale COLLI GIAMPAOLO Repertorio 154853/12770 del 22/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 01/08/2005 - Registro Particolare 4679 Registro Generale 16990 Pubblico ufficiale COLLI GIAMPAOLO Repertorio 154854/12771 del 22/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 4738 Registro Generale 7000 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1488 del 13/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## 5. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

---

Dall'accesso agli atti effettuato in data 29 Giugno 2023, è stata visionata la pratica edilizia di costruzione degli immobili:

- Licenza edilizia prot. n. 5598 del 04-07-1963: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Segantini e Via Greppi, di quattro piani fuori terra. Le costruzioni si dividono in due condomini separati e due corpi di fabbrica staccati per i box auto. Il piano seminterrato è destinato a cantine e box, mentre i tre piani fuori terra alle abitazioni.

- Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 02-02-1965

Non sono state trovate delle pratiche edilizie successive alla licenza edilizia riferite agli immobili oggetto della perizia.

A seguito del sopralluogo, l'appartamento risulta non conforme rispetto al progetto depositato e alla scheda catastale: è stata eliminata la tramezza divisoria tra soggiorno e cucina, e "traslata" la tramezza divisoria tra soggiorno e corridoio come se fosse la continuazione di quella del bagno; può essere presentata una pratica edilizia in sanatoria per opere interne (pagamento della sanzione per legge 1.000,00€) con successivo aggiornamento catastale.

Il box auto e la cantina risultano invece conformi rispetto al progetto e alla scheda catastale.





2. *Principi e obiettivi:* a) *Promuovere la manutenzione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente soprattutto in relazione all'ammmodernamento energetico degli edifici al fine di ridurre le emissioni insieme ai consumi energetici.* b) *Favorire la miglior flessibilità funzionale e il miglior mix sociale ed insediativo con l'ammissibilità di funzioni compatibili atte ad incrementare l'uso continuo degli spazi urbani pubblici e privati.* c) *Consentire la densificazione e il completamento delle aree urbanistiche sottoutilizzate nell'ambito di piani attuativi o interventi indiretti.*

3. *Modalità di intervento – sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento. Sugli elaborati sono comunque specificatamente individuate le aree assoggettate a piano attuativo. Gli interventi edilizi indiretti subordinati a permesso convenzionato o piano attuativo saranno valutati in primo luogo nel merito della soluzione architettonica e del rispetto paesaggistico del contesto*

categorie di intervento	modalità di intervento
<b>MS</b> manutenzione straordinaria;	Intervento diretto
<b>RS</b> restauro scientifico	Intervento diretto
<b>RC</b> Risanamento conservativo	Intervento diretto
<b>RE1</b> ristrutturazione senza aumento di SIp	Intervento diretto
<b>RE2</b> ristrutturazione con incremento di SIp	Intervento diretto
<b>RE3</b> demolizione e ricostruzione	Intervento diretto
<b>RE4</b> rigenerazione energetica edilizia	Intervento diretto
<b>RU1</b> ristrutturazione micro urbanistica	Intervento diretto
<b>RU2</b> ristrutturazione macro urbanistica	Intervento diretto
<b>NC</b> nuova costruzione	Intervento diretto

4. *Destinazioni urbanistiche - Il tessuto è caratterizzato da una plurifunzionalità che il PGT intende preservare. Per evitare l'insorgenza di intolleranze sono comunque vietate le attività e le lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose incompatibili con la residenza. Sono vietate le attività che possano provocare disagio o compromettere il confort abitativo dei residenti. Si individua la sotto elencata classificazione non esaustiva che ha efficacia prescrittiva solo per le funzioni escluse*

funzioni principali	funzioni complementari	funzioni escluse
Residenza	Turistico ricettivo alberghiero	Grandi strutture di vendita
Esercizi di vicinato	Banche e sportelli postali	Att. industriali insalubri 1- 2 classe
Pubblici esercizi*	Servizi insediativi in genere	Medie strutture > 1000 mq
Uffici studi professionali	Attività artigianato	
Attività economiche in genere	Piccola Impresa	
Sedi culturali istituzionali	Medie strutture fino a 1000 mq	

\* sono vietati pubblici esercizi, circoli privati e locali di pubblico spettacolo, che facciano uso di impianti elettro-acustici di amplificazione e diffusione sonora, se non supportati da idonea valutazione di previsione di impatto e clima acustico ovvero che superino i limiti previsti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica;

5. *Parametri urbanistici di intervento - Nel tessuto devono essere osservati i seguenti limiti, fatti salvi indici diversi prescritti nella tabella dei piani attuativi comunali*



Indici urbanistici	Limite min	Limite max
<b>IT</b> Indice territoriale	<b>0,20</b> mq/mq	<b>0,40</b> mq/mq
<b>IF</b> Indice fondiario	-	<b>0,45</b> mq/mq
<b>IE</b> Indice Effettivo	densità preesistente	+ 15 %
<b>IaP</b> Indice ambientale Permeabile	sup. drenanti esistente	20%

Distanze e altezze	Limite min	Limite max
<b>Df</b> distanza fabbricati di NC	Preesistenti. Per interventi di NC nei limiti previsti dalle norme vigenti	Aderenza o rispetto limiti previsti da norme vigenti
<b>Dc</b> distanza dai confini NC	Preesistenti. Per interventi di NC nei limiti previsti dalle norme vigenti	A confine - Per interventi di NC nei limiti previsti dalle norme vigenti
<b>Ds</b> distanza strade	In allineamento. Per interventi di NC nei limiti previsti dalle norme vigenti	Distanze preesistenti. Per interventi di NC nei limiti previsti dalle norme vigenti
<b>H</b> altezza recinzioni	-	2,60 m
<b>H</b> altezza fabbricati	H esistente*	15 m

\* per gli interventi conservativi sul patrimonio esistente MS – RC – RE1 non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

6. *Incentivi volumetrici: è previsto l'incremento massimo del 15% del volume esistente esclusivamente per gli interventi di rigenerazione energetica del patrimonio edilizio RE4.*

7. *Architetture di pregio – Nei casi individuati con apposita simbologia vengono identificati quei singoli edifici, che pur senza rivestire un'importanza monumentale, presentano tuttavia caratteri di notevole interesse storico architettonico. Gli interventi ammessi su questi edifici sono limitati alla MS, al RS e al RC, nel rispetto della tipologia edilizia, delle finiture architettoniche, dei materiali e dei colori esistenti e/o tradizionali. Ogni intervento sugli spazi e sugli edifici circostanti gli edifici in oggetto, aventi con essi rapporto visuale non può avere caratteristiche tali da costituire presenza turbativa della preesistenza storica ed ambientale. In tali zone è ammesso il trasferimento volumetrico come previsto all'art. 7 comma 3*

8. *Ambiti subordinati a piano attuativo: nelle aree interessate da ambiti in cui in il completamento urbanistico è subordinato a pianificazione attuativa sono puntualmente individuati sulle tavole di assetto del territorio. L'indice base territoriale (IT) dei piani attuativi è di 0,20 mq/mq. Tale indice può essere elevato a 0,40 mq/mq in osservanza dei criteri di seguito elencati, ai quali è ammesso aggiungere i diritti edificatori oggetto di perequazione. Qualora la tabella allegata alle presenti regole fissi indici diversi, prevalgono quelli in essa indicati.*

9. *L'incremento di cui la comma precedente andrà riconosciuto nell'ambito della elaborazione dei piani attuativi a condizione che vengano conseguiti e promossi dagli operatori i seguenti obiettivi programmatici: a) Incrementare le dotazioni territoriali minime o la loro eventuale monetizzazione finalizzate all'attuazione del Piano dei Servizi; b) Realizzazione di edifici nelle prime due classi di certificazione energetica; c) Massima qualità degli spazi aperti e del progetto del verde pubblico e privato; d) Presenza di edilizia sociale e/o in housing sociale.*



## 6. SOPRALLUOGO

---

in data 29 Giugno 2023 è stato effettuato il sopralluogo ed è stato possibile accedere all'appartamento insieme alla proprietaria, mentre in data 28 Settembre è stato effettuato il secondo sopralluogo per verificare cantina e box auto ; sono state rilevate dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione.

## 7. CRITERI DI STIMA

---

Sintetica comparata in considerazione della loro 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 dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori Immobiliari.

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "abitazioni di tipo economico" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 1.200,00 e € 1.350,00 per lo stato di manutenzione "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate nella zona, si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore di mercato, un valore unitario pari a € 1.200,00 al metro quadrato.

## 8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO E DEL BOX

---

i beni pignorati si trovano nel comune di Abbiategrasso (MI), un comune di circa 32.500 abitanti, distante circa 30,00 Km dalla città di Milano. Il territorio di Abbiategrasso è interamente compreso nel Parco lombardo della Valle del Ticino, La stazione di Abbiategrasso è posta sulla linea Milano–Mortara, servita da treni regionali svolti da Trenord e la città è un nodo stradale posto all'incrocio delle strade statali 494 e 526.

La città di Abbiategrasso si è qualificata nel tempo come centro agricolo-industriale del sud-ovest del milanese. Nel comune si denotano attività legate a tutti i settori produttivi: primario (cerealicultura, con particolare prevalenza per riso e mais), secondario (industrie alimentari, tessili, meccaniche ed elettroniche di una certa notorietà vi hanno stabilimenti o sedi) e terziario.

Le unità immobiliari si trovano vicine all'ospedale, in una zona prevalentemente residenziale dotata dei principali servizi di vicinato; l'appartamento oggetto della perizia si trova al terzo e ultimo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra che conta in totale 8 appartamenti.

In generale l'appartamento si trova in buone condizioni, essendo all'ultimo piano non ci sono macchie di umidità o segni di infiltrazioni d'acqua dal soffitto (mi è stato riferito che è stato rifatto il tetto pochi anni



fa, senza però isolarlo termicamente); dovrebbero esser revisionati gli interruttori e le prese elettriche in quanto l'impianto risulta datato, e anche gli infissi, in quanto risultano essere ancora quelli installati originariamente durante la costruzione dell'edificio.

L'appartamento ha un corridoio di ingresso che funge da disimpegno per le stanze: due camere da letto, un bagno e un unico locale soggiorno/cucina; ci sono due balconi, uno comunicante con una camera da letto e l'altro con la zona giorno.

La pavimentazione è in gres porcellanato, come anche i rivestimenti, mentre i balconi sono in piastrelle tipo kinkler; le porte interne sono del tipo "a soffietto"; corpi scaldanti (l'impianto di riscaldamento è centralizzato) sono in piastre di ghisa con termovalvole; il boiler per la produzione dell'acqua calda presente all'interno dell'abitazione ha circa 15 anni; l'altezza interna è di 3,00 metri circa.

Come già detto, non esiste separazione tra il soggiorno e la cucina, ma si tratta di un locale unico, e anche la parete divisoria tra il corridoio e il soggiorno/pranzo risulta spostata rispetto al progetto, in quanto sembrerebbe il proseguimento di quella del bagno; il bagno è dotato di vaso, bidet, un lavandino con mobile e una vasca, il tutto in ceramica bianca.

Le pareti e i soffitti sono pitturati e da un primo esame non portano segni di muffa, umidità, perdite o problemi strutturali; è un appartamento ben tenuto, ma "datato".

La cantina e il box auto posti al piano seminterrato hanno entrambi i pavimenti in battuto di cemento, le pareti rifinite al civile e le porte a battente in legno, originarie dalla costruzione dell'edificio; sono dotati di interruttore elettrico e luce al centro stanza, mentre nel box auto è presente un lavatoio in ceramica bianco con rubinetto per l'acqua.

#### Caratteristiche strutturali:

Tipo di Fondazioni	non verificate.
Strutture verticali	Murature in laterizio
Solai	Solaio in latero-cemento
Copertura	A falde
Manto di copertura	Manto di copertura in laterizio
Scale	Cemento armato
Pareti esterne dell'edificio	Intonaco al civile di colore marrone.

#### Caratteristiche e finiture interne dell'appartamento:

Altezza interna	H=3,00m nell'appartamento e H=2,30m nel box e nella cantina.
Pavimenti	La pavimentazione è in gres porcellanato. Stato buono.
Pareti e soffitti	Le pareti e i soffitti sono rifiniti al civile e pitturati. Stato buono.
Rivestimenti	Rivestimenti di cucina e bagno in gres porcellanato. Stato sufficiente.



Serramenti interni	Non presenti.
Serramenti esterni	Finestre in legno, di colore bianco, a battente, con vetro singolo; presenti i sistemi di oscuramento, tapparelle in legno di colore noce; porta di ingresso non blindata. Stato sufficiente.
Davanzali	Davanzali in pietra. Stato buono.

Caratteristiche impianti:

Elettrico	Impianto sottotraccia, apparecchi di comando da incasso con placche in PVC colore nero. Presente il citofono all'ingresso. Impianto funzionante e sono presenti i corpi luminosi. Stato buono. Conformità non verificata.
Idrico-sanitario	Sottotraccia, collegato alla rete idrica comunale; rete di distribuzione non visibile. Stato buono. Conformità non verificata.  Apparecchi: non presenti.
Riscaldamento	L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con radiatori in piastre di ghisa e termo-valvole all'interno delle abitazioni.
Condizionamento	Al giorno del sopralluogo era presente uno split con macchina esterna sul balcone, non funzionante come riferitomi dalla proprietà.



## 9. VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale”, calcolata come l’area lorda dell’immobile, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell’unità immobiliare sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell’immobile per l’ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione. Si precisa che il box auto non verrà valutato per la sua superficie commerciale, ma a “corpo” in base al suo utilizzo (posto auto singolo).

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
<b>PIANO TERZO</b>						
corridoio	6,08				interno	sufficienti
soggiorno/cucina	22,67				nord-ovest	sufficienti
bagno	4,42	75,00	1,00	75,00	nord-est	sufficienti
camera da letto 1	16,92				sud-est	sufficienti
camera da letto 2	14,84				sud-est	sufficienti
balcone 1	4,88	4,88	0,25	1,22	nord-ovest	sufficienti
balcone 2	3,88	3,88	0,25	0,97	sud-est	sufficienti
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>						
cantina	4,12	5,00	0,20	1,00	seminterrata	sufficienti
autorimessa	16,00	17,90			sud-est	sufficienti
	93,81	106,66		<b>78,19</b>		

15

La superficie commerciale è pari a (arr.) 78,00 mq.

Di seguito la tabella di valutazione, in cui non sono state inserite tra le decurtazioni le spese condominiali scadute e non pagate negli esercizi 2021/2022 e 2022/2023, in quanto si è ancora in attesa di un riscontro da parte dell’amministratrice di Condominio Silvia Colombo (riferimenti mail: studiocolombo@gmail.com e cell. 3474460524), e anche negli allegati manca il regolamento condominiale.



LOTTO UNICO:

Superficie commerciale (mq)	78,00
€/MQ	1200,00
VALORE APPARTAMENTO+CANTINA	<b>€ 93.600,00</b>
VALORE DEL BOX - POSTO AUTO SINGOLO	<b>€ 13.000,00</b>
<b>VALORE LOTTO 1</b>	<b>€ 106.600,00</b>

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA**

Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 15.990,00
Rimozione e smaltimento eternit	NESSUNO
Sgombero locali	NESSUNO
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	NESSUNO
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	NESSUNO
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ 3.000,00
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia	----
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari	NESSUNO
Totale delle decurtazioni	€ 18.990,00
Valore al netto delle riduzioni	€ 87.610,00

arrotondamento per:

<b><u>PREZZO BASE D'ASTA DEL</u></b>	
<b><u>LOTTO 1</u></b>	<b>€ 87.600,00</b>



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 07/10/2023

L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- A. Copia della perizia in formato privacy
- B. Visure catastali
- C. Estratto di mappa
- D. Planimetrie catastali
- E. Visure di conservatoria
- F. Pratiche edilizie
- G. Atto di proprietà
- H. Documentazione fotografica
- I. Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

