

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Sezione Prima Civile  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**E.I. N. 370/2021 RGE**

(riunita a RGE 438/2021)

promossa da

**MARGHERITIS Carlo, MAZZOTTI Lucio,  
BILETTA Alessandro**

(in proprio e con l'Avv. Angelo Carlo Orlando)

contro

**XXXXXXXXXX e  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**G.E. DOTT.SSA CLARIS APPIANI**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

---

**➤ CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà dei beni:

- 1/2 + 1/2 UNITAMENTE PER INTERO;

- regime patrimoniale degli esecutati:

- CONIUGATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI;

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 28/03/2003 ai n.ri 2970/405 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA;

- TRASCRIZIONE (fondo patrimoniale) del 11/05/2005 ai n.ri 4054/2683 a favore/contro i debitori esecutati;

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE in data 01/07/2015 n.ri 3618/425 (dichiarazione di revoca e inefficacia parziale);

- TRASCRIZIONE CONTRO (decreto sequestro conservativo) del 08/07/2008 ai n.ri 5838/4169 a favore di [REDACTED]

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE in data 04/03/2009 n.ri 1510/158 (sentenza di condanna esecutiva);

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 19/06/2015 ai n.ri 3371/2625 a [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 15/05/2018 ai n.ri 3614/2625 a favore [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 12/12/2019 ai n.ri 8351/1004 a favore [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 23/09/2021 ai n.ri 7449/5710 a favore [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 08/11/2021 ai n.ri 8708/6717 a



- stato di possesso del bene:
  - OCCUPATO DAI DEBITORI ESECUTATI;
- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
  - STIMA € 88.000,00
  - 15% riduzione forfettaria € 13.200,00
  - regolarizzazione edilizia-catastale € 5.000,00
  - PREZZO BASE D'ASTA € 69.800,00
- criticità varie (ostative la vendita):
  - NESSUNA.

**Beni in MONTESEGALE (PV), frazione Languzzano n. 9****➤ LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:**

piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo ai debitori eseguiti, della seguente unità immobiliare:

**- fabbricato a civile abitazione da terra a tetto, disposto su tre piani (T-1-2) uniti da scala interna, composto da un locale, cucina e ripostiglio a piano terra; due locali, servizio e disimpegno a piano primo; due locali, servizio e disimpegno a piano secondo; con annessa piccola area pertinenziale sul fronte lato strada.**

Trattasi di fabbricato abitativo unifamiliare, edificato nella sua consistenza originaria in data antecedente il 1° settembre 1967 in fregio alla strada comunale Languzzano, disposto su tre piani (terra, primo, secondo sottotetto) uniti da scala interna e oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1991. Allo stato attuale risulta così distribuito: soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, a piano terra; disimpegno, locale pranzo, camera, bagno e balcone, a piano primo; disimpegno, camera matrimoniale, bagno e locale accessorio utilizzato come cameretta, a piano secondo sottotetto. Nel complesso il fabbricato si trova in sufficiente stato manutentivo con finiture interne che posso considerarsi di tipo ordinario. L'accesso al fabbricato si pratica dalla strada comunale, con transito su piccola area di proprietà esclusiva, posta antistante il portoncino d'ingresso.

Il tutto sito nel Comune di Montesegeale (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **12**; Particella **230**; Cat. A/3; Cl. 2; vani 7; sup. catastale totale 196 m<sup>2</sup>; RC Euro 339,83; frazione Languzzano, piano: T-1-2; (ex Fg. 12 P.IIa 474 soppressa).

*Intestazione catastale:*

- il debitore eseguito, nato a xxxxxxxx il 04/05/1957 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx

proprietà per 1/2;

- la debitrice esecutata, nata in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il 14/05/1954 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/2.

*Coerenze in corpo e in contorno da nord (da mappa catastale):*

strada comunale Languzzano per due lati, particella 785, particella 786.

### **Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento.**

L'attuale Particella 230 del Foglio 12 di Catasto Fabbricati deriva dalla soppressione della Particella 474 del medesimo Foglio, a seguito di Variazione per modifica identificativo, allineamento mappe del 18/04/2005 prot. n. PV0057109, in atti dal 18/04/2005.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al sopralluogo, effettuato in data 26/02/2022, l'unità immobiliare in oggetto risultava in possesso e nella disponibilità dei proprietari, debitori esecutati. I locali risultavano completamente arredati.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezioni ipotecarie del giorno 24/01/2022 con i Repertori aggiornati al 21/01/2022.

### **3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

*3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno.*

*3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.*

*3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

### **3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

#### *3.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data **28/03/2003 ai n.ri 2970/405** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per totali Euro 104.000,00 (capitale Euro 52.000,00) con atto a rogito Notaio Alberto Roncoroni in data 03/03/2003 rep. 134729 a

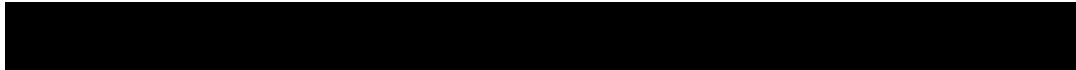
favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxxxx il 04/05/1957, codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 di piena proprietà e la debitrice esecutata, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il 14/05/1954, codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 di piena proprietà, gravante sull'immobile Fg. 12 P.la 474 oggetto della presente procedura.

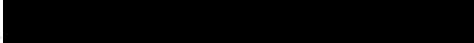
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera in data **12/12/2019 ai n.ri 8351/1004** derivante da sentenza di condanna Corte d'Appello di Milano del 31/01/2014 n.ro rep. 202, per totali




04/05/1957, codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 di piena proprietà, gravante sull'immobile Fg. 12 P.la 230 oggetto della presente procedura.

Si riporta di seguito, quanto indicato nel quadro D:



Hugo n. 3 ha notificato quale titolo esecutivo e contemporaneo atto di precetto al signor debitore esecutato, nella qualità di socio accomandatario della "Gioielleria di xxxxxxxxx e C. S.a.s." la sentenza di cui si chiede l'iscrizione. 

 con successiva scrittura privata di cessione di credito pro-solvendo autenticata in data 3 dicembre 2015 n. 56370/12456 di rep. in autentica Notaio Ernesto Vismara, registrata presso l'agenzia delle entrate di Milano 2 in data 18 dicembre 2015 al n. 59185, di cui si allega copia, ha ceduto pro-solvendo allo "Studio legale Biletta e Mazzotti" e all'Avv. Margheritis Carlo il credito vantato nei confronti della società "Gioielleria xxxxxxxxx s.a.s. di xxxxxxxxxxxxx e c.", con sede in xxxxxx, via Teodosio n. 60 in persona del socio accomandatario signor xxxxxxxxxxxxx

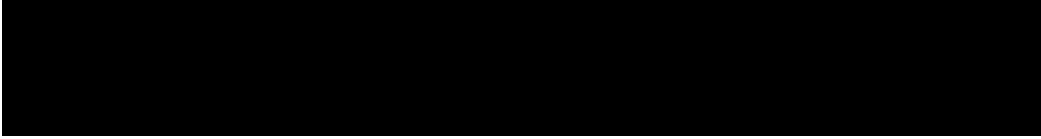
illimitatamente responsabile. In virtù di tale scrittura privata di cessione di credito pro-solvendo [REDACTED] l'esecuzione dell'iscrivenda formalità a carico del signor xxxxxxxxxxx, essendo così divenuti creditori nei suoi confronti. Si precisa altresì che la sentenza di condanna costituisce titolo per l'iscrizione di ipoteca giudiziale ex art. 2818 C.C. Grava su Montesevale Foglio 12 Particella 230.

### 3.2.2 Pignoramenti

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data **19/06/2015 n.ri 3371/2625** in forza di atto esecutivo del Tribunale di Pavia in data 14/04/2015 repertorio n. 3213/15, a [REDACTED] codice [REDACTED] contro il debitore esecutato, nato a xxxxxx il 04/05/1957 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sull'immobile Fg. 12 P.la 474 oggetto della presente procedura.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data **15/05/2018 n.ri 3614/2625** in forza di atto esecutivo del Tribunale di Pavia in data 30/03/2018 rep. n. 2533, a favore di [REDACTED] debitore esecutato, nato a xxxxxx il 04/05/1957 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 di piena proprietà e la debitrice esecutata, nata a xxxxxxxxxxxxxx il 14/05/1954 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 di piena proprietà; gravante su Fg. 12 P.la 474, Fg. 12 P.la 230.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data **23/09/2021 n.ri 7449/5710** in forza di atto esecutivo Tribunale di Pavia del 20/07/2021 rep. 3689/2021 a favore di [REDACTED]

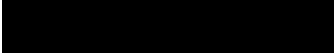


quota di 1/2 di piena proprietà; gravante su Fg. 12 P.lla 230.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data **08/11/2021 n.ri 8708/6717** in forza di atto esecutivo Tribunale di Pavia in data 22/10/2021 rep. n. 4570 a favore di MARTE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) codice fiscale 04634710265 contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxx il 04/05/1957 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 di piena proprietà e la debitrice esecutata, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il 14/05/1954 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 di piena proprietà; gravante su Fg. 12 P.lla 474.

### 3.2.3 Altre formalità:

- Costituzione **fondo patrimoniale** trascritto in data **11/05/2005 ai n.ri 4054/2683** per atto a rogito Notaio Marco Novara in data 18/04/2005 n. 48009 di rep., registrato a Busto Arsizio in data 03/05/2005 al n. 944 serie 1, a carico del debitore esecutato, come sopra generalizzato, per la quota di 1/2 in separazione dei beni e della debitrice esecutata, come sopra generalizzata, per la quota di 1/2 in separazione dei beni ed a favore dei medesimi debitori esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno in separazione dei beni, col quale i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno convenuto che la titolarità del diritto di proprietà dell'ente conferito rimanesse in capo ai coniugi conferenti e che l'ente conferito possa essere alienato ipotecato o comunque vincolato col solo consenso di entrambi i coniugi anche in presenza di figli minori senza necessità di autorizzazione giudiziale ai sensi dell'articolo 169 c.c.

- **Annotazione in data 01/07/2015 ai n.ri. 3618/425** dichiarazione di **revoca e inefficacia parziale** nei confronti di  forza di sentenza del Tribunale di Milano n. 840/12 del 10/01/2012 depositata in data 23/01/2012 n. 653 di rep.



- **Decreto di sequestro conservativo** trascritto in data **08/07/2008** ai n.ri **5838/4169** atto del Tribunale di Milano in data 10/06/2008 rep. 37915/2007, contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxxxxxx il 04/05/1957 cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, a favore [REDACTED]  
[REDACTED] sede in Mila [REDACTED] ravante su  
Fig. 12 P.lla 474, Fig. 12 P.lla 230.

- **Annotazione a trascrizione in data 04/03/2009 n.ri 1510/158** a seguito di **sentenza di condanna esecutiva** del Tribunale di Milano rep. n. 297/2009 del 13/01/2009.

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: consuete spese per la conduzione di tale tipologia di fabbricato abitativo, con riscaldamento autonomo.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

#### **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

#### **6. TITOLI PROVENIENZA**

A tutto il 21/01/2022 l'unità immobiliare in oggetto risulta proprietà dei debitori esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno; pervenuta come segue:

- per atto di compravendita a rogito Notaio De Blasi Maurizio del 21/03/1994 rep. n. 13974, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 13/04/1994 ai n.ri 2230/1754 con cui il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx (PV) il 04/01/1938 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vendeva ai debitori esecutati il bene in oggetto come ai tempi identificato (al NCEU Foglio 12 mappale 474 corrispondente a C.T. Fig. 12 mappale 230).

*Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975):* i debitori esecutati erano, al

momento dell'acquisto, coniugi in regime di separazione dei beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

### *7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica:*

in riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Monteseale, l'immobile in oggetto risulta inserito in *“tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico-ambientale e aree di completamento – ambito prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia”* capo VI art. 59 e seguenti delle NTA (vedi allegati).

### *7.2. Pratiche edilizie e amministrative:*

il fabbricato in oggetto, nella sua consistenza originaria, è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967. Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, è stata reperita un'unica P.E. con titolo rilasciato dal Comune di Monteseale:

- Concessione Edilizia n. 1/91 rilasciata in data 1° marzo 1991, per *“costruzione servizio igienico”* al foglio 20 mappale 230.

Non si è riscontrata richiesta/rilascio di Abitabilità.

## **7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali**

### *7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia.*

Dal raffronto della P.E. reperita con quanto rilevato al sopralluogo, si sono riscontrate alcune difformità come di seguito descritte: diversa distribuzione interna in relazione alla dimensione e disposizione locali a p. terra, primo e secondo; altezza interna piano terra indicata di h. 2,75 risulta in realtà di h. 2,63 mt.; modifica aperture esterne (diversa posizione e chiusura/apertura finestre); realizzazione scala di collegamento p. 1°-2° sottotetto di diversa tipologia (a rampe anziché a chiocciola); realizzazione bagno a piano 2° sottotetto non previsto in P.E.; diversa altezza media camera matrimoniale. Per tutte le difformità si dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia con idonea pratica in sanatoria oltreché rettifica planimetria catastale, con una spesa minima quantificata e detratta nei

conteggi finali pari a € 5.000,00.

Si precisa che nell'atto di provenienza, punto 6° di "patti e condizioni", viene indicato che il fabbricato è stato ristrutturato con Concessione Edilizia n. 3/91 rilasciata in data 1/03/1991; tale indicazione risultata errata in quanto la ristrutturazione è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 1/91 rilasciata in data 1/03/1991.

#### *7.3.2 Accertamento di conformità Catastale.*

Dal raffronto della planimetria catastale (1993) dell'unità immobiliare in oggetto con lo stato dei luoghi, si sono rilevate alcune difformità tra quelle sopra descritte (altezza interna, aperture esterne, modifiche distribuzione interna, et.). Si dovrà provvedere alla rettifica della scheda con costi ricompresi al punto precedente.

#### *7.3.3 Intestazione catastale.*

L'attuale intestazione catastale identifica correttamente i soggetti intestatari, debitori esecutati, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

### *8.1 Caratteristiche della zona:*

la frazione Languzzano fa parte del comune di Montesegale, da cui dista circa un chilometro; caratterizzata da un nucleo a prevalente destinazione residenziale di remota formazione, non presenta particolare interesse se non dal punto di vista paesaggistico/naturalistico. Nessuna presenza di negozi, uffici pubblici et. Gli esercizi commerciali più prossimi si trovano a Godiasco.

### *8.2 Caratteristiche zone limitrofe:*

borgo situato nell'Oltrepò Pavese, Montesegale appartiene alla Comunità Montana dell'Oltrepò Pavese; dominato dal castello che dall'alto si affaccia sulla Valle Ardivestra, il comune conta circa 285 abitanti che risiedono perlopiù nelle numerose frazioni. I centri urbani più vicini sono: Godiasco/Salice Terme a circa 8 km. Rivanazzano a circa 13 km. e

Voghera a circa 20 km.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di fabbricato abitativo unifamiliare, edificato nella sua consistenza originaria in data antecedente il 1° settembre 1967 in fregio alla strada comunale Languzzano, disposto su tre piani (terra, primo, secondo sottotetto) uniti da scala interna e oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1991. Allo stato attuale risulta così distribuito: soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, a piano terra; disimpegno, locale pranzo, camera, bagno e balcone, a piano primo; disimpegno, camera matrimoniale, bagno e locale accessorio utilizzato come cameretta, a piano secondo sottotetto. Nel complesso il fabbricato si trova in sufficiente stato manutentivo con finiture interne che posso considerarsi di tipo ordinario. L'accesso al fabbricato si pratica dalla strada comunale, con transito su piccola area di proprietà esclusiva, posta antistante il portoncino d'ingresso.

Il tutto sito nel Comune di Montesegele (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **12**; Particella **230**; Cat. A/3; Cl. 2; 7 vani; sup. catastale totale 196 m<sup>2</sup>; RC Euro 339,83; frazione Languzzano, piano: T-1-2; (ex Fg. 12 P.la 474 soppressa).

*Coerenze in corpo e in contorno da nord (da mappa catastale):*

strada comunale Languzzano per due lati, particella 785, particella 786.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche di massima effettuate al sopralluogo;

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. pavimento (mq.)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
T	ABITAZIONE			ordinarie
	soggiorno	21,80	est, sud	“
	cucina	18,00	est	“
	ripostiglio	3,00	--	“
	vano scala	4,30	nord	“

1°	disimpegni	6,40	est	ordinarie
	balcone	3,40	est	“
	pranzo	17,00	est	“
	camera	10,80	est	“
	bagno	5,40	nord	“
2°	disimpegno	5,00	est	ordinarie
	camera m.	21,80	est, sud	“
	bagno	4,90	nord	
	locale accessorio	14,20	est	

Altezza interna piano terra h. 263 cm. circa; piano primo h. 262 cm. circa.

- Superficie calpestabile abitazione (escluso balcone): circa mq. 132,60
- Superficie lorda p. T: circa mq. 67,00
- Superficie lorda p. 1° (escluso balcone): circa mq. 63,00
- Superficie lorda p. 2° sottotetto: circa mq. 62,00
- Superficie Commerciale complessiva: circa mq. 180,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze secondo i criteri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 s.m.i. e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

**ACCESSORI / PERTINENZE** (catastalmente distinti): nessuno.

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE E IMPIANTI**

Le condizioni manutentive del fabbricato sono da considerarsi sufficienti in relazione alla

tipologia e all'anno di ristrutturazione; le finiture interne di tipo ordinario e gli impianti di tipo standard. Si segnalano alcune tracce di infiltrazioni d'acqua dalla copertura, sulle murature a piano secondo (sottotetto) oltreché macchie di umidità sulle murature esterne. Presenza contatori gas, luce e acqua.

### **Caratteristiche edilizie fabbricato**

- Fondazioni:* conglomerato cementizio semplice e/o armato.
- Strutture verticali:* murature portanti in pietra/laterizio.
- Solai:* tradizionali in latero-cemento intonacati a civile; piano secondo (sottotetto) con struttura tetto a vista.
- Copertura:* struttura in legno con manto di copertura in tegole di laterizio; gronda in mattoni a vista; canali, pluviali e lattonerie in lamiera/rame.
- Facciate:* intonacate a civile e tinteggiate nei colori correnti; parzialmente ammalorate; piano terra lato strada con struttura muraria a vista.
- Pavimentazioni esterne:* marciapiede e piccola porzione sedime esclusivo, in pietra naturale.
- Accessi:* dalla strada comunale Languzzano.

### **Componenti edilizie/finiture**

- Infissi esterni:* portoncino di primo ingresso tipo blindato con pannelli in legno e sopra luce in vetro; finestre e portefinestre in legno con vetro singolo, complete di persiane in legno o scuri interni; inferriate a piano terra. Porta di accesso laterale in ferro e vetro.
- Infissi interni:* porte interne a battente in legno.
- Pavimenti:* piastrelle in ceramica o marmette in graniglia; zoccolino in ceramica o legno; bagni con piastrelle in ceramica.

- Rivestimenti:* pareti bagni p. primo e secondo, cucina p. terra, con piastrelle in ceramica, vari formati e colori.
- Plafoni:* intonacati a civile e tinteggiati; p. secondo con struttura tetto in legno a vista.
- Divisori interni:* pareti in laterizio, intonacate a civile e tinteggiate.
- Scale:* scala di collegamento p. T-1° rampa rettilinea tra muri con gradini in pietra levigata e corrimano in legno; scala p. 1°-2° con gradini in ceramica e corrimano in legno.

➤ **Caratteristiche Impianti**

- Termico:* impianto autonomo costituito da caldaia a gas posta in cucina e termosifoni in alluminio.
- Elettrico:* impianto standard sottotraccia con prese e punti luce in numero adeguato per ogni locale; *impianto tv:* sottotraccia con antenna sulla copertura; *citofonico:* no; *telefonico:* non verificato.
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; bagno p. primo con lavabo, vasca piccola, vaso, bidè e attacchi lavatrice; bagno p. secondo con lavabo, vaso, bidè e doccia; cucina con attacchi/scarichi per lavello e gas.  
- *acqua calda:* da impianto.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

**STIMA**

## 9. PARAMETRI DI STIMA

### 9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi:

rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene.

Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

Fonti d'informazione: Agenzia delle Entrate: servizi catastali; Conservatoria RR.II. Voghera, Ufficio Tecnico di Monteseale; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; Borsino immobiliare prov. Pavia; altre fonti: operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

## 9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.2.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a mq.	Valore accessori	Valore Totale
Fabbricato a civile abitazione disposto su tre piani, uniti da scala interna.	mq. 180,00	a corpo	compreso	<b>€ 88.000,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 88.000,00**

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per assenza di garanzie per vizi, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili:

**€ 13.200,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

**nessuna**



Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>nessuna</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	<b>nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale:	<b>€ 5.000,00</b>

### **9.5 PREZZO BASE D'ASTA**

Valore degli immobili a corpo, al netto delle decurtazioni applicate e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 69.800,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto tecnico estimatore ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione per ogni chiarimento.

Vigevano, 01/03/2022

il CTU

*Arch. Fabio Malandra*

#### **Allegati:**

1. Perizia versione privacy.
2. Atto provenienza.
3. Ispezioni Ipotecarie.
4. Visure Catastali.
5. Estratto di mappa.
6. Planimetria catastale.
7. Pratiche Edilizie.
8. Stralcio PGT e relative norme.
9. Fotografie.
10. Valori OMI.