

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Sezione Esecuzioni
Procedura Esecutiva n. 117/2022 R.G.E.

Giudice Esecutore
Dott. Alessandro Maiola

Debitore



Creditore



con AVV. BOBBA CARLO EMANUELE

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato
Arch. Laura Favazzi

data di nomina per l'incarico: 24/05/2022

data di giuramento: 12/06/2022

data udienza: 21/03/2023



INDICE:

SCHEDA DI SINTESI.....	3
0 - PREMESSA.....	4
1 - OPERAZIONI PERITALI.....	4
2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE...	6
4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	7
5- STATO DI POSSESSO.....	8
6 -PRECEDENTI PROPRIETARI.....	9
7 -VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
7.2 - Regolarità edilizia del bene esecutato.....	10
8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	11
9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI.....	12
10 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	13
11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	14
Allegati.....	15



SCHEDA DI SINTESI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: Madonna del Campo - Mortara (PV)	Destinazione d'uso: A/3 foglio: 8 particella: 570	SUP. COMM.LE sub.: 2	165,80 mq
La valutazione ha il fine di stimare il valore del più probabile prezzo di mercato al quale le proprietà oggetto della presente relazione potrebbero essere compravendute in una libera contrattazione alla data odierna. Criterio di stima: sintetico comparativa monoparametrica.			
Valore di Mercato			116.060,00 €
			Vizi occulti 15% 17.409,00 €
			pratiche edilizie - istruttoria 1.800,00 €
			Valore base d'asta 96.851,00 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			96.800,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
appartamento	153,00 mq	100%	153,00 mq
balcone	13,00 mq	25%	3,25 mq
portico esterno	33,00 mq	35%	9,55 mq
SOMME	199,00 mq		165,80 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO ANNUNCIO	SUPERFICIE U.I.	VALORE UNITARIO
casa indipendente - Madonna del Campo	80.000,00 €	190,00 mq	421,05 €/mq
casa indipendente - extraurbano Mortara	60.000,00 €	85,00 mq	705,88 €/mq
SOMME	60.000,00 €	85,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO = 700,00 €/mq			
VALORI OMI			
Tipologia	Abitazioni civili	min	750,00 €/mq
Stato conservativo	normale	max	850,00 €/mq

BASE D'ASTA TOTALE**96.800,00 €**

o – PREMESSA

Con ordinanza in data 24/05/2022 dell'Ill.mo G.E. Dott. Alessandro Maiola veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Arch. Laura Favazzi per la stima dei beni oggetto della procedura esecutiva. Con sottoscrizione telematica del verbale di accettazione, in data 12/06/2022 la sottoscritta si impegnavano ad accettare tale incarico attraverso il giuramento di rito.

1 – OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali, in ottemperanza al mandato conferito dal Giudice Esecutore, hanno avuto inizio con un primo sopralluogo avvenuto in data 07/10/2022 ore 11:00, programmato con l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l.; per l'accesso si è reso necessario l'intervento di un fabbro.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo fotografico, sono stati esaminati i materiali costruttivi, i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti dell'unità immobiliare ed è stato effettuato un rilievo geometrico degli spazi.

Il sottoscritto C.T.U. durante l'iter peritale ha effettuato inoltre richiesta di:

- Visure catastali degli immobili con relativo estratto di mappa;
- Certificato Contestuale all'Anagrafe;
- Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Richiesta dell'Atto di Vendita;
- Richiesta di visura di eventuali atti di fabbrica e pratiche edilizie depositati in Comune;
- Eventuale presenza di contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Dal sopralluogo effettuato gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nel Comune di Mortara (PV), ma viene censito all'indirizzo errato di Via Maestra di Casoni Sant'Albino 37, Mortara (PV). Nella realtà l'immobile si trova in **Via Maestra 37, Madonna del Campo – Mortara (PV)**. Di seguito i relativi identificativi catastali e le quote di possesso (allegato 1) degli immobili identificati al NCEU di Mortara (PV):

- **IMMOBILE - Foglio 8, Particella 570, Subalterno 2**

Categoria catastale A/3 – classe 3 – consistenza 7 vani – Rendita Catastale € 469,98.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F754 - Foglio 8 - Particella 570



Detto immobile è stato oggetto di variazione in data 10/12/2004, Pratica n. PVo219661, antecedente alla quale l'immobile stesso era identificato con Foglio 8, Particella 365, Subalterno 2.

Confini dell'abitazione: ad ovest mappale 571; ad est mappale 570, subalterno 3; a nord affaccio su strada Via Guado del Carro; a sud affaccio su corte al mappale 573.

Confini del portico al piano terra: ad ovest accesso dalla corte al mappale 573; ad est strada Via Maestra; a nord mappale 570, subalterno 3; a sud mappale 570, subalterno 4.



- Elenco sintetico delle formalità ventennali al 26/07/2022 riguardanti gli immobili (allegato 2):

IMMOBILE

Foglio 8, Particella 570, Subalterno 2

1. TRASCRIZIONE del 03/08/2005 - Registro Particolare 5902 Registro Generale 10184
Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 14309/3665 del 01/08/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Sono compresi nella trascrivenda vendita tutti i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio individuate dall'art. 1117 del codice civile. Si precisa che l'accesso all'unità immobiliare compravenduta si ha attraverso il passaggio sui mappali 570 sub. 6, mappali 574 e 573 tutti BENI COMUNI NON CENSIBILI (allegato 1b).
2. ISCRIZIONE del 03/08/2005 - Registro Particolare 2552 Registro Generale 10185
Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 14310/3666 del 01/08/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
1. Annotazione n. 1735 del 07/11/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 16/01/2013 - Registro Particolare 255 Registro Generale 359
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 3140 del 08/11/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
1. Annotazione n. 1736 del 07/11/2018 (CANCELLAZIONE)
4. TRASCRIZIONE del 16/10/2018 - Registro Particolare 5870 Registro Generale 8674
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1082/2018 del 11/10/2018
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 10/06/2019 - Registro Particolare 3612 Registro Generale 5059



Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 142133/55806 del 24/05/2019
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

6. ISCRIZIONE del 10/06/2019 - Registro Particolare 694 Registro Generale 5060
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 142134/55807 del 24/05/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
7. TRASCRIZIONE del 04/04/2022 - Registro Particolare 2060 Registro Generale 2886
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 1040 del 16/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO È PARTE

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono ubicate nella frazione di Madonna del Campo, presso il Comune di Mortara (PV) ed in riferimento alle tavole del P.G.T. (allegato 3) sono situate all'interno di ambiti del Tessuto Urbano Consolidato come Tessuto dei nuclei di antica formazione di matrice rurale; del **Tessuto storico-ambientale delle frazioni**; inserito in Classe II - Fattibilità Geologica con modeste limitazioni e Zona 4 (di bassa sismicità). Nel Piano delle Regole del PGT (Tav. PR 03/b) l'**abitazione** è inserita all'interno degli edifici relativi ad una Ristrutturazione Edilizia; mentre il **portico** all'interno del Recupero edilizio e funzionale.

L'accesso pedonale e carraio all'immobile avviene attraverso cortile interno con ingresso da via Maestra per i mappali 570 subalterno 6 (androne) ed i mappali 574 e 573, tutti identificati a catasto come BENI COMUNI NON CENSIBILI.



4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate nella frazione di Madonna del Campo, a nord ovest rispetto al Comune di Mortara (PV) - allegato 4.

La zona in cui è inserito l'immobile è un tessuto urbano di frazione di matrice rurale; vi è la presenza della Chiesa della Madonna del Campo, ma i principali servizi alla persona quali farmacia, ristoranti, bar, uffici postali, parchi giochi si trovano a 3 km di distanza, nel Comune di Mortara.

IMMOBILE

Foglio 8, Particella 570, Subalterno 2

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano primo, da un vano scala privato e da un portico esterno, ai quali si accede da via Maestra, tramite androne esterno comune (mappali 570 subalterno 6) e cortile interno (mappali 574 e 573) identificati a catasto come BENI COMUNI NON CENSIBILI.

All'appartamento si accede tramite vano scala di proprietà che serve il solo appartamento al piano primo. Ad esso si accede dal cortile esterno, tramite un portoncino in legno; il vano scala risulta piastrellato di recente (presumibilmente durante i lavori del 2019, relativo al rifacimento dei rivestimenti).

Al momento del sopralluogo al piano primo non era presente alcuna porta di separazione e di accesso tra il vano scala e l'appartamento stesso, ma si individua la presenza del falso telaio murato.

All'interno, un lungo corridoio (diviso in due) conduce alle diverse stanze. Due prime stanze posizionate verso sud e verso il cortile esterno, corrispondono a soggiorno ed a spaziosa cucina abitabile. Entrambe le stanze hanno un'altezza interna di 300 cm. e presentano una finestra ed una portafinestra che conducono al balcone unico esterno.

La seconda porzione del corridoio conduce inoltre ad una stanza posizionata a nord (attualmente adibita a camera matrimoniale) e ad un secondo piccolo disimpegno che conduce ad un grande bagno a sud e ad un piccolo studio a nord-ovest (attualmente adibito a piccola stanza da letto).

La stanza a nord presenta una copertura ad unica falda, la cui altezza varia da circa minimo 174/175 cm di altezza a massimo h 291 cm in un punto a 298 cm più ad est.

Lo studio ed il bagno posizionati ad ovest, si inseriscono all'interno di un corpo secondario che presenta una copertura a due falde a pendenza maggiore, fino a raggiungere altezze perimetrali più basse, rispetto al corpo principale della casa (dove si hanno cucina e soggiorno). La differenza si evince chiaramente dalle fotografie della facciata sia a sud sulla corte interna, che a nord-ovest su via Guado del Carro.



Lo studio internamente presenta un'altezza massima di circa 307 cm (296 cm sottotrave) per una porzione piana di soffitto, fino a scendere a 261 cm di altezza minima; anche il bagno varia da un'altezza massima di 302 cm (sottotrave 271 cm circa) per la porzione piana, fino a scendere a 252 cm.

I pavimenti sono piastrellati in materiale ceramico, così come il rivestimento a parete del bagno e della parete cucina. Il resto dei muri è intonacato a civile.

Non sono installate porte interne, ma solo i telai fissi, ad eccezione della porta a soffietto dello studio. Le finestre a doppio vetro, le persiane in legno ed il tetto risultano in pessimo stato di manutenzione. In particolare quest'ultimo mostra evidenti segni di ammaloramento.

In prossimità del balcone si riesce ad intravedere del materiale sfaldato al di sotto delle tegole stesse. Il materiale per colore e forma di degrado potrebbe essere associato a materiale contenente amianto, ma in alcune porzioni questo materiale semi-rigido sembrerebbe essere "malleabile" ed identificabile pertanto più come una ondulina-guaina catramata.

Il sottoscritto CTU riserva in ogni caso l'invito ad una eventuale verifica, demandata ad indagine specifica; spesa in ogni caso riconosciuta all'interno della stima economica della presente perizia con l'abbattimento del valore del 15% per vizi occulti. Non è calcolata la spesa per un eventuale ripristino e bonifica dell'immobile, nel caso in cui l'indagine dovesse evidenziarne la presenza, in quanto la copertura necessita di essere ristrutturata.

Le pareti esterne sono intonacate, ad eccezione della facciata ovest in mattoni a vista, originali dello stabile di origine rurale.

Il sistema di riscaldamento avviene tramite termosifoni in alluminio; la caldaia relativa al riscaldamento ed alla produzione di acqua calda sanitaria è autonoma ed inserita all'interno della cucina, con scarico in facciata.

Il portico esterno al piano terra si apre sulla corte interna e viene definito tramite uno spazio chiuso su tre lati coperto da un tetto a doppia falda che raggiunge altezze fino a circa 535 cm ad un minimo di 445 cm.

Il tetto si mostra con gravi segni di cedimento ed ammaloramento.

5- STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di pignoramento (abitazione + portico esterno) risultano avere come proprietà e relative quote di possesso:

Foglio 8, Particella 570, Subalterno 2, Categoria catastale A/3 – classe 3 – consistenza 7 vani – Rendita Catastale € 469,98.



Dallo stato di famiglia (allegato 5) del Comun [redacted] in cui il Si [redacted] residente, risulta celibe.

Il sottoscritto CTU ha effettuato richiesta tramite pec all'Agenzia delle Entrate sulla presenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile.

E' emerso che l'esecutato ha attivo a suo nome una locazione dal 2019, ma solo come conduttore e non quindi come locatore di immobile di sua proprietà (allegato 6).

6 -PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione ipotecaria ventennale e dall'atto di compravendita (allegato 7) è possibile esaminare lo storico dei trasferimenti di diritto inerente alle proprietà degli immobili nel ventennio.

All'interno dell'ultimo Atto di Compravendita (Repertorio 142133/55806 del 24/05/2019 e trascritto al 10/06/2019 con Registro Particolare 3612 Registro Generale 5059) si evince come

[redacted]

Al Sig. De Angelis Giulio, l'immobile in oggetto pervenne in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pavia in data 11/10/2018 numero 1082/2018 del repertorio notarile, trascritto in data 16/10/2018 ai numeri 8674/5870 con il quale l'immobile in oggetto, già di titolarità del [redacted] veniva trasferito al signo [redacted]

[redacted]

del Notaio Fabio Diaferia di Milano in data 01/08/2005 numero 14309/3665 del repertorio notarile, trascritto in data 03/08/2005 ai numeri 10184/5902.

[redacted]

31/07/1995, numero 2602/583 del repertorio notarile e trascritto in data 02/08/1995 ai numeri 5047/3943.



7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Oneri di natura condominiale: Nessuno

Servitù: Nessuna

7.2 - Regolarità edilizia del bene eseguito

ABITAZIONE - Foglio 3, Particella 1958 - Foglio 3, Particella 1960, Subalterno 26

Conformità urbanistico-edilizia:

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara (PV) per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

Durante l'accesso agli atti sono emerse le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 12 del 1998 (allegato 8), con n. protocollo 2360 del 12/02/1998 in cui viene identificato e diviso l'appartamento in questione dal resto dello stabile, con Denuncia Inizio Attività protocollo n. 1001 del 07/07/1998.
- Concessione Sanatoria del 23/06/2003 (allegato 9), relativa alla pratica n. 12/2003 protocollo n. 14394/2003 con fine lavori al 13/01/2005 e rilascio Agibilità rif. 1035/2005 (allegato 9b), n. protocollo 9496 del 07/04/2005.
- CILA n. 35-2019 (allegato 10), con n. protocollo 15813 del 17/05/2019 per lo spostamento di un piccolo tramezzo interno, rifacimento del bagno e di tutti i rivestimenti interni.

Nella distribuzione degli spazi interni, la pianta depositata corrisponde in linea di massima allo stato dei luoghi (a parte delle piccole differenze trascurabili dei muri interni).

Si riscontrano difformità, legate principalmente alle altezze interne.

Cucina e soggiorno rispettano le altezze di 300 cm; mentre il bagno, lo studio e la camera a nord riscontrano delle differenze in altezza.

Lo studio ed il bagno si inseriscono all'interno di un corpo secondario che presenta una copertura a due falde a pendenza maggiore, fino a raggiungere altezze perimetrali più basse, rispetto al corpo principale della casa (dove si hanno cucina e soggiorno). Lo studio internamente presenta un'altezza massima di circa 307 cm (296 cm sottotrave) per una porzione piana di soffitto, fino a scendere a 260 cm di altezza minima (nella porzione di circa 124 cm rispetto al muro a nord); anche il bagno varia da un'altezza massima di 302 cm (sottotrave 271 cm circa) per la porzione piana, fino a scendere a 252 cm (per una porzione profonda circa 122 cm dal muro sud). L'altezza media ponderale si aggira pertanto intorno ai 285/290 cm (il tutto salvo verifiche ulteriori con strumenti di precisione e livella laser, data l'irregolarità del soffitto a falda e dalla presenza di mobilio).

Per quanto riguarda invece la stanza a nord, questa presenta un'altezza che varia da circa minimo 174/175 cm di altezza a massimo h 291 cm in un punto e 298 cm più ad est (si vede un salto di quota data l'irregolarità del tetto sopra l'armadio - altezza ed irregolarità non rilevabili



con precisione per la presenza di mobilio). **L'altezza media si discosta decisamente da quella segnalata all'interno delle pratiche edilizie depositate al Comune di Mortara che veniva riconosciuta essere pari a 275 cm.**

Effettuando un calcolo dell'altezza media ponderale, attraverso il rilevamento in più punti (accessibili al momento del sopralluogo), si determina un'altezza media ponderale intorno ai 236 cm. Considerando la tolleranza del 2%, tale altezza rientra all'interno dell'altezza media minima ponderale di 240 cm (Legge Regionale 15/1996 e successive modifiche - con Leggi Regionali 20/05 e 4/12).

Considerando:

- l'irregolarità del tetto che non presenta un piano lineare ma altezze non costanti all'interno della camera stessa,
- la presenza di mobilio in punti in cui l'altezza stessa presenta un cambio di quota,
- il dato borderline vicino al valore di 240 cm e rientrante per poco nella tolleranza ammessa,

il sottoscritto CTU ritiene valida ai fini della stima peritale l'altezza rilevata al momento del sopralluogo, ma in occasione della regolarizzazione della reale altezza (in Comune oggi presente a 275 cm), riserva che tale altezza debba essere calcolata in maniera più puntuale considerando estradosso/intradosso delle travi presenti, con verifiche ulteriori tramite strumenti di precisione e livella laser, data l'attuale irregolarità del soffitto e della presenza di mobilio.

Non si ha riscontro del portico all'interno delle relative tavole depositate in Comune.

Conformità catastale: difformità relative all'altezza delle stanze, da uniformare insieme alle pratiche edilizie.

8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si indicano di seguito le formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento da doversi cancellare affinché non siano opponibili ad un eventuale acquirente:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 03/08/2005 - Registro Particolare 2552 Registro Generale 10185

Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 14310/3666 del 01/08/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Annotazione n. 1735 del 07/11/2018 - già cancellata

ISCRIZIONE del 10/06/2019 - Registro Particolare 694 Registro Generale 5060



Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 142134/55807 del 24/05/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 16/01/2013 - Registro Particolare 255 Registro Generale 359
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 3140 del
08/11/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Annotazione n. 1736 del 07/11/2018 – già cancellata

TRASCRIZIONE del 16/10/2018 - Registro Particolare 5870 Registro Generale 8674
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1082/2018 del 11/10/2018
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 04/04/2022 - Registro Particolare 2060 Registro Generale 2886Pubblico
ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 1040 del 16/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9- CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Si specifica che con delibera di Giunta 3868 del 17/07/2015 la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e 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.



10 – DETERMINAZIONE DELLA S.L.P. E DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si evidenziano le seguenti Superfici Lorde di Pavimento (S.L.P.) e le relative Superfici Commerciali, queste ultime ricavate dal prodotto delle S.L.P. per i rispettivi coefficienti di destinazione d'uso.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
appartamento	153,00 mq	100%	153,00 mq
balcone	13,00 mq	25%	3,25 mq
portico esterno	33,00 mq	35%	9,55 mq
SOMME	199,00 mq		165,80 mq

S.L.P. TOTALE199.00 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE165.80 mq



11- DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: Madonna del Campo - Mortara (PV)	Destinazione d'uso: A/3 foglio: 8 particella: 570	SUP. COMM.LE sub.: 2	165,80 mq
La valutazione ha il fine di stimare il valore del più probabile prezzo di mercato al quale le proprietà oggetto della presente relazione potrebbero essere compravendute in una libera contrattazione alla data odierna. Criterio di stima: sintetico comparativa monoparametrica.			
Valore di Mercato			116.060,00 €
Vizi occulti 15%			17.409,00 €
pratiche edilizie - istruttoria			1.800,00 €
Valore base d'asta			96.851,00 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			96.800,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
appartamento	153,00 mq	100%	153,00 mq
balcone	13,00 mq	25%	3,25 mq
portico esterno	33,00 mq	35%	9,55 mq
SOMME	199,00 mq		165,80 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO ANNUNCIO	SUPERFICIE U.I.	VALORE UNITARIO
casa indipendente - Madonna del Campo	80.000,00 €	190,00 mq	421,05 €/mq
casa indipendente - extraurbano Mortara	60.000,00 €	85,00 mq	705,88 €/mq
SOMME	60.000,00 €	85,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO = 700,00 €/mq			
VALORI OMI			
Tipologia	Abitazioni civili	min	750,00 €/mq
Stato conservativo	normale	max	850,00 €/mq

Il discostamento rispetto ai valori OMI di entrambe le stime è da attribuirsi prevalentemente alla scelta dei comparativi utilizzati per il calcolo del valore di mercato dei beni oggetto di perizia e dello stato conservativo.

BASE D'ASTA TOTALE 96.800,00 €



Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per chiarimenti ed integrazioni che eventualmente si rendessero necessari.

Vigevano, 21 marzo 2023

Il Tecnico Incaricato
Architetto Laura Favazzi

Allegati:

- Documentazione Fotografica da pag. 16
- Allegati 1-10

