

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 298/23 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

IFIS NPL INVESTING S.p.A.

con avv. Vandini Marina e Carlotta Casamorata

c/o avv. Paolo Bisio

CONTRO

OMISSIS e OMISSIS

debitori esecutati

Fabbricato e terreno in Comune di Ferrera Erbognone (PV) – via Marconi 10

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

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

Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177
e. mail : carnevale@carnevalegiancarlo.191.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione immobiliare n. 298/23

Esecutati:

OMISSIS e OMISSIS

Fabbricato e terreno in Comune di Ferrera Erbognone (PV) – via Marconi 10

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nata a ***** il ***** **** c.f.: ***** e Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ******, coniugati in regime di comunione dei beni. L'unità immobiliare è disposta su due livelli comunicanti tra loro mediante una scala interna. Sono stati colpiti anche dei rustici su due livelli in corpo staccato, ed un sedime di corte ad uso esclusivo, posto sul retro dell'unità abitativa. Tali beni sono siti nel Comune di Ferrera Erbognone – via Marconi 10. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 101.48 – accessori PT e P1 in corpo staccato mq. 42.34 – mentre il terreno risulta di pertinenza dell'abitazione.**

Allo stato attuale l'unità abitativa i rustici ed il terreno non sono divisibili.

Ad oggi risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Ferrera Erbognone, del Foglio 6:

Map. 1375 sub. 3 graffiato alla particella 1461 sub. 3 - piano T-1, cat. A/4, classe 2 – vani 5 – superficie catastale totale mq. 126 – R.C. €. 139,44 – via Marconi 5;

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

Con atto di compravendita a firma del notaio Luigi Liori del ***** ai n. ***** registrato a ***** il ***** al n. **** e iscritto a ***** il ***** ai nn. ******, il signor ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/1) vendeva ai coniugi **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nato a ***** il ***** proprietari per la quota di ½ ciascuno in comunione legale dei beni, l'unità oggetto della presente procedura.

3. ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di mutuo a rogito Notaio Luigi Ligori del ***** rep. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie * – per complessivi €. 270.000.000 – capitale €. 135.000.000 – spese €. 135.000.000 – per una durata di anni 20 al tasso del 5.95% sui beni in Ferrera Erbognone, via Marconi Guglielmo 5 censiti al foglio 5 map. 80 sub. 3 e map. 83 sub. 3 a favore della **Banca Commerciale Italiana S.p.A.** con sede in Milano c.f.: 01255270157 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (***) il ***** c.f.: ***** quota 1/2 del diritto di proprietà e **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** quota 1/2 del diritto di proprietà, dichiarando di essere coniugati in comunione legale dei beni;
- Ipoteca in rinnovazione iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto notarile pubblico a firma del Notaio Luigi Ligori del ***** rep. ***** registrato a ***** 1 il ***** al n. ***** serie * – per complessivi €. 139.443,36 – capitale €. 69.721,68 - sui beni in Ferrera Erbognone, via Marconi Guglielmo 5 censiti al foglio 5 map. 80 sub. 3 e map. 83 sub. 3 a favore della **Banca Commerciale Italiana S.p.A.** con sede in Milano c.f.: 01255270157 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (***) il ***** c.f.: ***** quota 1/2 del diritto di proprietà e **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** quota 1/2 del diritto di proprietà, dichiarando di essere coniugati in comunione legale dei beni;

3 a. TRASCRIZIONI

- Atto giudiziario trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dal Tribunale di ***** - ***** in data ***** n. ***** di rep. a favore di **Ifis NPL Investing S.p.A.** con sede in Mestre (VE) c.f.: 04494710272 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (***) il ***** c.f.: ***** quota 1/2 del diritto di proprietà e **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** quota 1/2 del diritto di proprietà, dichiarando di essere coniugati in comunione legale dei beni;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10.11.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato dagli esecutati e dal proprio figlio e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Il valore del terreno è stato calcolato con il resto dei fabbricati essendo di dimensioni ridotte.

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Abitazione P. T – 1 + rustici e area	112.06	€. 450,00	Compresi al 25%	€. 50.427,00

Valore complessivo del lotto: €. 50.427,00 (Euro cinquantamilaquattrocentoventisette/00)

Valore della quota di 1000/1000: €. 50.427,00 (Euro ottantaquattromilaseicentonove/28)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 7.564,05**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€. 3.500,00**

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 39.362,95

6. CRITICITA' VARIE

Allo stato attuale non vi sono impedimenti per la vendita.

Beni in Ferrera Erbognone

LOTTO UNICO

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 298/23 in carico al G.E.:

Dott. Antonio Codega:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
IFIS NPL S.p.A.	con avv. Vandini Marina e avv. Carlotta Casamorata c/o avv. Paolo Bisio

Debitori

OMISSIS e OMISSIS	
-------------------	--

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

Premesso

- che in data 11.09.2023 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 12.09.23 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;

- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima dell'udienza;
- che ha avvisato i debitori mediante IVG;
- **che in data 10.11.23 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, alla presenza degli esecutati.**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE SU DUE LIVELLI CON RUSTICI IN CORPO STACCATO E TERRENO

Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** e Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** , coniugati in regime di comunione dei beni. L'unità immobiliare è disposta su due livelli comunicanti tra loro mediante una scala interna. Sono stati colpiti anche dei rustici su due livelli in corpo staccato, ed un sedime di corte ad uso esclusivo, posto sul retro dell'unità abitativa. Tali beni sono siti nel Comune di Ferrera Erbognone – via Marconi 10. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 101.48 – accessori PT e P1 in corpo staccato mq. 42.34 – mentre il terreno risulta di pertinenza dell'abitazione.** L'accesso pedonale e carraio vengono praticati da via Marconi mediante il passaggio da un androne indi su corte gravata di servitù si raggiunge l'unità oggetto di procedura. L'unità è disposta su due livelli, il piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno. Mediante una scala interna posta nel soggiorno in legno a vista ma senza protezione adeguata, si raggiunge il piano primo composto da due camere. Il rustico, in corpo staccato, anch'esso disposto su due livelli è composto da un locale al piano terra utilizzato come ripostiglio ed uno al piano primo come legnaia. Inoltre vi è un sedime di corte esclusivo graffato all'unità principale, accessibile sia dalla zona giorno dell'abitazione che dal cortile mediante un passaggio posto tra l'abitazione ed il rustico.

Allo stato attuale l'unità abitativa i rustici ed il terreno non sono divisibili.

Ad oggi risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Ferrera Erbognone, del Foglio 6:

- **Map. 1375 sub. 3 graffato alla particella 1461 sub. 3 - piano T-1, cat. A/4, classe 2 - vani 5 - superficie catastale totale mq. 126 - R.C. €. 139,44 - via Marconi 5 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**

Coerenze abitazione: **NORD** sedime di proprietà; **EST** sedime di proprietà; **SUD** corte comune; **OVEST** proprietà terzi.

Coerenze accessori: **NORD** sedime di proprietà; **EST** proprietà terzi; **SUD** proprietà terzi; **OVEST** corte comune.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE.

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella Certificazione Notarile.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

Catastalmente l'unità sopra descritta ha subito le seguenti variazioni:

ABITAZIONE e RUSTICI

- Per fusione del 22.04.1997 in atti dal 22.04.1997 (n. E00022.1/1997 l'unità risultava essere censita al foglio 6 map. 83 sub. 3 graffato con i mapp. 80 sub. 3 - cat. A/4 classe 2, vani 5 - R.C. €. 270.000 - €. 139,44 - piano T-1 - via Guglielmo Marconi 5;
- Con variazione per modifica identificativo del 10.09.2007 Pratica n. PV0358952 in atti dal 10.09.2007 - (n. 32761.1/2007) l'unità risultava essere censita al foglio 6 map. 80 sub. 3 graffato con i mapp. 1375 sub. 3 - cat. A/4 classe 2 vani 5 - R.C. €. 139,44 - PT-1 - via Guglielmo Marconi 5 ;
- Con variazione per modifica identificativo del 13.09.2007 Pratica n. PV0363275 in atti dal 13.09.2007 - (n. 33650.1/2007) l'unità risultava essere censita al foglio 6 map. 1461 sub. 3 graffato con i mapp. 1375 sub. 3 - cat. A/4 classe 2 vani 5 - R.C. €. 139,44 - PT-1 - via Guglielmo Marconi 5 ;
- Con variazione di toponomastica del 28.02.2011 Pratica n. PV0104686 in atti dal 28.02.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune - (n. 68801.1/2011) l'unità risultava essere censita al foglio 6 map. 1375 sub. 3 graffato con i mapp. 1461 sub. 3 - cat. A/4 classe 2 vani 5 - R.C. €. 139,44 - PT-1 - via Marconi 5;

- Con variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie l'unità risultava essere censita al foglio 6 map. 1375 sub. 3 graffato con i mapp. 1461 sub. 3 – cat. A/4 classe 2 vani 5 – superficie catastale totale mq. 126 - R.C. €. 139,44 - PT-1 – via Marconi 5;

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata dell'unità, del materiale utilizzato e di eventuali irregolarità edilizie riscontrate.

L'unità e l'area oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, sono ubicate in zona centrale e la costruzione dell'immobile risale agli anni 30/40. All'unità abitativa sono stati eseguiti piccoli interventi di manutenzione interna, gli stessi però privi di qualsiasi titolo. I locali ad uso abitazione sia internamente che esternamente, presentano uno scarso livello di finitura, manutenzione e conservazione, inoltre al piano terra vi sono evidenti tracce di umidità e condensa, dovute sicuramente alla mancata protezione verso l'esterno ed al mancato utilizzo dell'impianto di riscaldamento, in quanto l'unica fonte di riscaldamento è una stufa a pellet posta al piano terra ed una a legna al piano primo. Autonomi il consumo di acqua e luce, presente il gas metano solo per cucina e mediante una caldaia murale posta nel disimpegno per la produzione dell'acqua calda. Le pavimentazioni del piano terra sono in monocottura, mentre quelle del piano primo una parte in monocottura e la restante pavimentazione è ricoperta con fogli di linoleum. Serramenti esterni in legno con vetri semplici, solo alcuni sono protetti da persiane. Le porte interne in legno con specchiature. Le murature portanti sono in mattoni pieni e risultano intonacate e tinteggiate. La porta d'ingresso è in legno con specchiature con una serratura semplice. I solai del piano terra sono per una parte in legno, i restanti con putrelle e tavelloni, mentre quelli del piano primo in legno a falda inclinata. La struttura del tetto è in legno come pure i frontolini, con copertura in coppi. La lattoneria è parte in rame/lamiera e pluviali in pvc. Riguardo ai rustici in corpo staccato hanno una struttura portante in mattoni pieni con copertura in legno e coppi. La pavimentazione è in battuto di cemento. Le murature non sono intonacate ed è presente solo l'impianto elettrico al piano terra. La struttura versa in cattive condizioni. L'area di proprietà risulta ben delimitata. L'unità è collegata alla fognatura comunale.

Caratteristiche della zona: il fabbricato ed il terreno si inseriscono in zona centrale del Paese. L'area, l'unità abitativa ed i rustici sono inseriti nell'attuale P.d.R. come "edifici su fronti pubblici con interventi di ristrutturazione e rispetto allineamento"; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali in fregio alla via e limitrofe, non sono presenti attività commerciali; il traffico non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è sufficiente. A Ferrera Erbognone è presente la stazione ferroviaria, oltre a vari servizi, quali autobus di linea, farmacia, bar, ristoranti, piccoli negozi al dettaglio, scuola d'infanzia e primaria.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Ferrera Erbognone è sufficientemente collegato con i principali paesi limitrofi. Il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli (A/7 - Milano/Genova) a circa 20 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10.11.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato dagli esecutati e dal proprio figlio e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di *****. Tale accertamento è avvenuto il giorno ***** con i Repertori aggiornati al *****

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: Nessuna

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*: Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di mutuo a rogito Notaio Luigi Ligori del ***** rep. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie *
- per complessivi £. 270.000.000 – capitale £. 135.000.000 – spese £. 135.000.000 – per una durata di anni 20 al tasso del 5.95% sui beni in Ferrera Erbognone, via Marconi Guglielmo 5 censiti al foglio 5 map. 80

sub. 3 e map. 83 sub. 3 a favore della **Banca Commerciale Italiana S.p.A.** con sede in Milano c.f.: 01255270157 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**)
il ***** c.f.: ***** quota 1/2 del diritto di proprietà e **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** quota 1/2 del diritto di proprietà, dichiarando di essere coniugati in comunione legale dei beni;

- Ipoteca in rinnovazione iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto notarile pubblico a firma del Notaio Luigi Ligori del ***** rep. ***** registrato a Vigevano 1 il ***** al n. ***** serie *** - per complessivi €. 139.443,36 - capitale €. 69.721,68 - sui beni in Ferrera Erbognone, via Marconi Guglielmo 5 censiti al foglio 5 map. 80 sub. 3 e map. 83 sub. 3 a favore della **Banca Commerciale Italiana S.p.A.** con sede in Milano c.f.: 01255270157 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**)
il ***** c.f.: ***** quota 1/2 del diritto di proprietà e **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** quota 1/2 del diritto di proprietà, dichiarando di essere coniugati in comunione legale dei beni;

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Atto giudiziario trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dal Tribunale ***** in data ***** n. ***** di rep. a favore di **Ifis NPL Investing S.p.A.** con sede in Mestre (VE) c.f.: 04494710272 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**)
il ***** c.f.: ***** quota 1/2 del diritto di proprietà e **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** quota 1/2 del diritto di proprietà, dichiarando di essere coniugati in comunione legale dei beni;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizie e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

La costruzione dell'immobile è antecedente al 1 settembre 1967 e dopo richiesta di accesso agli atti inoltrata presso l'ufficio tecnico di Ferrera Erbognone in data 27.09.23, in data 10.11.23 si otteneva l'accesso. Ma dopo varie ricerche non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia (vedi dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico) pertanto non essendo stato possibile verificare eventuali abusi con le tavole

progettuali si è fatto riferimento alle ultime schede catastali. Dopo l'acquisto dell'immobile avvenuto, nell'anno 2000, gli esecutati hanno eseguito alcuni interventi edilizi, ma privi di autorizzazioni Comunali, tali interventi sono stati eseguiti sia al piano terra che primo e più precisamente: rifacimento dei pavimenti e controsoffitti al solaio e parte degli impianti elettrici. Riguardo al rustico in corpo staccato non è più presente un tavolato al piano terra, regolare il piano primo. All'interno del cortile di proprietà vi è un piccolo servizio igienico che anziché essere posto in adiacenza al ripostiglio, come riportato catastalmente è in aderenza all'abitazione, per quest'ultimo si richiede la demolizione con il ripristino originario dei luoghi, come pure per una tettoia a sbalzo di ridotte dimensioni ma realizzata senza permessi. costi presunti per gli interventi in sanatoria, ripristino e oblazione più spese tecniche €.
2.500,00;

22.3.2. **Accertamento di conformità Catastale:**

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO** le attuali altezze interne dell'abitazione e le difformità dei rustici. **Costi previsti per aggiornamento schede €. 1.000,00.**

4.3.3. **Intestazione:**

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà.

5. **ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE:**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: nessuna

Spese condominiali insolute alla data della perizia: nessuna

Altre spese: nessuna

Cause in corso: nessuna

5.1 **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Ai sensi del D.G.R. 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo de allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- Con atto di compravendita a firma del notaio Gianrocco Mantica del ***** ai n. ***** registrato a ***** il ***** al n. *** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** , il signor ----- ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/1) divenne proprietario dei beni oggetto della presente procedura;
- Con atto di compravendita a firma del notaio Luigi Ligorì del ***** ai n. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** e iscritto a Vigevano il ***** ai nn. ***** , il signor ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/1) vendeva ai coniugi **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nato a ***** il ***** proprietari per la quota di ½ ciascuno in comunione legale dei beni, l'unità oggetto della presente procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile ante 01.09.1967, non si sono reperite pratiche edilizie (vedi dichiarazione del Comune):

DESCRIZIONE BENI

ABITAZIONE SU DUE LIVELLI CON RUSTICI IN CORPO STACCATO E TERRENO

Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** e Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** , coniugati in regime di comunione dei beni. L'unità immobiliare, disposta su due livelli + rustici in corpo staccato, ed un sedime di corte ad uso esclusivo. Tali beni sono siti nel Comune di Ferrera Erbognone – via Marconi 10. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 101.48 – accessori PT e P1 in corpo staccato mq. 42.34 – mentre il terreno risulta di pertinenza dell'abitazione.**

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali. **VEDI PUNTO 1.**

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
soggiorno PT	18.95	Sud/Nord	Scarse
Cucina PT	9.79	Sud	Scarse
Disimpegno PT	2.49	Sud	Scarse
Bagno PT	6.53	Nord	Scarse
Camera P1	19.56	Sud/Nord	Scarse
Camera P1	18.79	Sud/Nord	Scarse
Rustico in corpo staccato PT/P1	36.92	Ovest	Scarse

* Altezza interna locali abitazione: cm. 267 PT – hm. cm. 306 P1

* Altezza interna accessori: cm. 223 – PT – hm. cm. 265 P1

Superficie lorda complessiva abitazione mq. 101.48

Superficie lorda rustici in corpo staccato mq. 42.34

Superficie calpestabile abitazione: mq. 76.11

Superficie commerciale complessiva **mq. 112.06**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Mq. 42.34 x 25% = mq. 10.58

- abitazione al 100% compreso terreno di pertinenza
- accessori al 25%

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. N. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 10.11.2023

❖ Caratteristiche del fabbricato

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

❖ Componenti edilizie alloggio

Componenti edilizie vedi punti 1 e 2

❖ **Caratteristiche impianti**

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi scarse per la distribuzione interna e la funzionalità, scarsi gli accessori in corpo staccato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differenzialmente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

Ufficio tecnico di Ferrera Erbognone

Osservatori del mercato immobiliare

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Il valore del terreno è stato calcolato con il resto dei fabbricati essendo di dimensioni ridotte.

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Abitazione P. T - 1 + rustici e area	112.06	€. 450,00	Compresi al 25%	€. 50.427,00

Valore complessivo del lotto: €. 50.427,00 (Euro cinquantamilaquattrocentoventisette/00)

Valore della quota di 1000/1000: €. 50.427,00 (Euro
ottantaquattromilaseicentonove/28)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. 7.564,05

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 3.500,00

8.5. Prezzo base d'asta

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 39.362,95

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E per ogni chiarimento.

Gambolò

Il C.T.U