

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Sezione Esecuzioni
Procedura Esecutiva n. 247/2023 R.G.E.

Giudice Esecutore
Dott. Alessandro Maiola

Debitore

residente in via San Barnaba, 26
27020 Olevano di Lomellina (PV)

Creditore

con
Avv. Antonio Donvito (c.f. DNVNTN58A24H199K)

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato
Arch. Laura Favazzi

data di nomina per l'incarico: 12/07/2023
data di giuramento: 16/07/2023



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.....	6
5- STATO DI POSSESSO.....	8
6 -PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
7 -VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
7.2 - Regolarità edilizia del bene esecutato.....	9
8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	10
9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI.....	11
10 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	11
11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	12



SCHEDA DI SINTESI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: Olevano Lomellina (PV)	Destinazione d'uso: A/3 - C/6	SUP. COMM.LE	111,18+12,00 mq
Via San Barnaba 26	foglio: 6 particella: 1569	sub: 1-2-3	
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			79.846,50 €
			Vizi occulti 15% 11.976,98 €
			Valore base d'asta 67.869,53 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			67.800,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
ab tazione	90,00 mq	100%	90,00 mq
locali sgombero	45,00 mq	20%	9,00 mq
portico	8,80 mq	35%	3,08 mq
autorimessa	24,00 mq	50%	12,00 mq
corte interna (part 1569)	100,00 mq	10%	4,00 mq
sedime esclusivo	155,00 mq	10%	5,10 mq
SOMME	422,80 mq		123,18 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO ANNUNCIO	SUPERFICIE U.I.	VALORE UNITARIO
Appartamento Olevano Lomellina	39 000,00 €	100,00 mq	390,00 €/mq
Abitazione Olevano Lomellina	120 000,00 €	150,00 mq	800,00 €/mq
Abitazione indipendente	63 600,00 €	135,00 mq	471,11 €/mq
SOMME	222.600,00 €	385,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO =		675 €/mq - 400 €/mq	
VALORI OMI			
Tipologia	Residenziale	min	720,00 €/mq
Stato conservativo	normale	max	770,00 €/mq
Tipologia	Box	min	360,00 €/mq
		max	510,00 €/mq

BASE D'ASTA TOTALE**67.800,00 €**

o - PREMESSA

Con ordinanza in data 12/07/2023 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 16/07/2023 la sottoscritta si impegnava ad accettare tale incarico attraverso il giuramento di rito.

1 - OPERAZIONI PERITALI

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

- Visure catastali degli immobili con relativo estratto di mappa;
- Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Richiesta di accesso agli atti per eventuali atti di fabbrica/pratiche edilizie depositati presso il Comune, relativi agli immobili.
- Richiesta di eventuali contratti di locazione.
- Richiesta Atto di Compravendita.

E' stato possibile organizzare il sopralluogo solo in data 01/02/2024 ore 10:30.

2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Dal sopralluogo effettuato gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nel Comune di Olevano di Lomellina (PV), in Via San Barnaba 26.

Di seguito i relativi identificativi catastali e le quote di possesso (*allegato 1*) degli immobili identificati al NCEU di Olevano di Lomellina (PV):

- **UNITA' ABITATIVA composta da abitazione al Piano Terra e Primo; locale di sgombero + porticato al piano terra ed altro locale sgombero al piano primo + sedime esclusivo; il tutto censito in detto Comune al Foglio 6, Particella 1569, Subalterno 1.**

Categoria catastale A/3 - classe 1 - consistenza 6,5 vani - Rendita Catastale € 184,63.

- **AUTORIMESSA censita in detto Comune al Foglio 6, Particella 1569, Subalterno 2.**

Categoria catastale C/6 - classe 2 - consistenza 23 mq - Rendita Catastale € 43,95.

- **BENE NON CENSIBILE al Foglio 6, Particella 1569, Subalterno 3** costituito, come esplicitato nell'atto di compravendita e all'interno delle Ispezioni Ipotecarie, da androne carraio e cortile **con diritto di passo a favore del mappale 1568** e comune al mappale 1569 subb. 1 e 2.

Confini degli immobili alla particella 1569: a nord affaccio su Via Barnaba; ad est altre proprietà di confine (particella 1572 e 607); a sud altra proprietà (particella 1019); ad ovest altra proprietà di confine (particella 1568).



Proprietà dei subalterni per 1/1 in favore del Sig.

Secondo la visura storica ventennale, gli attuali identificativi catastali hanno subito un cambiamento di variazione di superficie a novembre 2015 e di classamento ad agosto 2015 (con Pratica n. PV0111355 in atti dal 05/08/2015 n. 64134.1/2015) successiva ad una precedente variazione del 05/08/2014 con Pratica n. PV0112874 in atti dal 05/08/2014, legata ad una diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento, ristrutturazione, frazionamento e fusione (n. 60796.1/2014).

- Elenco sintetico delle formalità ventennali al 04/08/2023 riguardanti gli immobili (allegato 2):

UNITA' ABITATIVA Foglio 6, Particella 1569, Subalterno 1

1. TRASCRIZIONE del 02/03/2015 - Registro Particolare 982 Registro Generale 1322
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 70378/18989 del 12/02/2015
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del 09/03/2017 - Registro Particolare 1416 Registro Generale 2075
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 72771/20851 del 02/03/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 09/03/2017 - Registro Particolare 228 Registro Generale 2076
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 72772/20852 del 02/03/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
4. TRASCRIZIONE del 29/06/2023 - Registro Particolare 4618 Registro Generale 6469
Pubblico ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3280 del 12/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

AUTORIMESSA Foglio 6, Particella 1569, Subalterno 2
BENE NON CENSIBILE Foglio 6, Particella 1569, Subalterno 3

1. TRASCRIZIONE del 02/03/2015 - Registro Particolare 982 Registro Generale 1322
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 70378/18989 del 12/02/2015
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del 09/03/2017 - Registro Particolare 1416 Registro Generale 2075
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 72771/20851 del 02/03/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



3. ISCRIZIONE del 09/03/2017 - Registro Particolare 228 Registro Generale 2076
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 72772/20852 del 02/03/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del 29/06/2023 - Registro Particolare 4618 Registro Generale 6469
Pubblico ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3280 del 12/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO È PARTE Foglio 6, Particella 1569, Subb. 1,2,3

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono ubicate nel Comune di Olevano Lomellina (PV) in zona residenziale consolidata art. 23 (ex zona B - residenziale di completamento e zone soggette ad intervento diretto) - allegato 3, in aree aggiunte al perimetro del centro storico individuato da IGM di prima levatura. Identificata con classe di Sensibilità Paesaggistica media.

4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO Foglio 6, Particella 1569, Subb. 1 e 3

L'accesso su strada avviene da via San Barnaba, attraverso un cancello ed un androne carraio con diritto di passo che conduce al cortile interno, formato dalla particella 1569 (oggetto di perizia) e dalla particella 1568 (di altra proprietà). Le unità abitative oggetto di pignoramento si trovano nel lato est di questa corte interna: a nord l'abitazione, mentre a sud i locali di sgombero, l'autorimessa ed il cortile di proprietà esclusiva.

L'abitazione si configura su due livelli: piano terra e piano primo.

Al piano terra si accede ad un'area comune composta da soggiorno, angolo cucina ed una scala di accesso al piano primo. Nel sottoscala un piccolo ripostiglio illuminato naturalmente da una finestra.

Al piano primo la scala separa la camera ovest dalla camera posizionata ad est.

La camera ad ovest ha un doppio affaccio: sia su via San Barnaba a nord che sulla corte interna a sud; mentre la camera ad est mostra un affaccio solo a nord, su via San Barnaba.

Entrambe le camere conducono, tramite un secondo accesso, ad un disimpegno comune che porta all'unico bagno interno dell'abitazione, in affaccio sulla corte a sud.



Tutte le pareti sono intonacate ad eccezione della cucina e dei bagni, dove parte di esse sono caratterizzate da rivestimento in ceramica.

I serramenti dell'intera abitazione sono in legno con finestre dotate di vetro singolo e persiane in legno. La pavimentazione si presenta mista in piastrelle di ceramica, cementine al piano primo e porzione in legno sullo sbarco della scala. La scala stessa mostra pedate ed alzate in assi di legno poggianti su muratura. Sopra la scala una botola di ispezione al sottotetto.

L'immobile si presenta in un pessimo stato di manutenzione, anche a livello di impianti; solamente il bagno al piano primo, sembra essere stato ristrutturato in tempi recenti (a livello di finiture visibili).

A servizio dell'immobile una caldaia per l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento, posta nell'area cucina; il riscaldamento è affidato a corpi riscaldanti in metallo.

Collegato all'abitazione è presente anche un locale di sgombero posizionato tra la corte interna ed il cortile/sedime privato di pertinenza. Il locale di sgombero è costituito da uno spazio al piano terra a cui si accede da due doppi portoni a doppia anta (accesso sia a nord dalla corte interna, che a sud sul cortile privato). L'altezza interna è di 205 cm circa.

A nord è presente anche una piccola finestra, mentre a sud, esternamente al locale di sgombero, un'area adibita a piccolo wc esterno al quale si accede tramite un porticato in affaccio al sedime esclusivo.

Al piano primo si trova un locale di sgombero, al quale si può accedere solo esternamente sul lato nord tramite l'utilizzo di una scala esterna provvisoria, in quanto non collegato direttamente con il locale di sgombero sottostante.

Non è stato possibile accedere al locale di sgombero al piano primo. Il tetto, visionabile dall'esterno, si presenta in buone condizioni.

Nello stato dei luoghi il locale di sgombero presenta una caldaia, della quale non è stato possibile evincere il servizio, ed un lavatoio interno.

AUTORIMESSA Foglio 6, Particella 1569, Subalterno 2

L'autorimessa è posizionata al piano terra, ad ovest rispetto al locale di sgombero.

Si accede ad esso tramite un portone di ingresso ed un portoncino posizionati sul lato nord; mentre a sud si trova una finestra in affaccio sul sedime esclusivo.

Nello stato dei luoghi il locale è adibito a deposito di materiale.



5- STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di pignoramento:

- **UNITA' ABITATIVA** composta da abitazione al Piano Terra e Primo; locale di sgombero + porticato al piano terra ed altro locale sgombero al piano primo + sedime esclusivo; il tutto censito in detto Comune al Foglio 6, Particella 1569, Subalterno 1.
- **AUTORIMESSA** Foglio 6, Particella 1569, Subalterno 2
- **BENE NON CENSIBILE** Foglio 6, Particella 1569, Subalterno 3

risultano avere come proprietà e relative quote di possesso per 1/1 il Sig

, residente all'anagrafe nel Comune di Olevano di Lomellina (PV), in Via San Barnaba 26, attraverso Atto di Compravendita con Repertorio 72771/20851 del 02/03/2017 (*allegato 4*).

All'anagrafe di Cilavegna il matrimonio controscritto al 22.04.2017 tra l'esecutato il sig e la Sig.ra risulta sciolto in data 29.04.2021 (*allegato 5*).

Il sottoscritto CTU ha effettuato richiesta tramite pec all'Agenzia delle Entrate sulla presenza di eventuali contratti di locazione; risulta presente un contratto di locazione (nr 2019 3t 1698, registrato presso l'ufficio di Mortara), ormai terminato in quanto attivo dal 01/06/2019 al 31/05/2023 (*allegato 6*).

6 -PRECEDENTI PROPRIETARI

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

- Atto di Compravendita con Repertorio 72771/20851 del 02/03/2017 tra parte venditrice, il Sig. ed il Sig.

- Successione legittima in morte della Sig.ra attraverso Dichiarazione di Successione registrata a Mortara il 24 ottobre 1974 al n. 52 vol. 471, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 20 dicembre 1974 ai nn. 6982/5761 e successiva riunione di usufrutto in morte del Sig. , deceduto il 19 giugno 2014;

- Successione legittima in morte della Sig.ra attraverso Dichiarazione di Successione registrata a Mortara il 16 novembre 1976 al n. 20 vol. 481, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 27 gennaio 1977 ai nn. 498/413;

- Successivo atto di divisione autenticato in data 12 febbraio 2015 rep. n. 70378/18989, registrato a Pavia il 2 marzo 2015 al n. 2560 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 2 marzo 2015 ai nn. 1322/982.



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: Non riscontrabile

Servitù: *Servitù attiva gravante sull'androne carraio e cortile: Foglio 6, Particella 1569, Subalterno 3, costituito come esplicitato nell'atto di compravendita e nelle Ispezioni Ipotecarie da androne carraio e cortile con diritto di passo a favore del mappale 1568 e comune al mappale 1569 subb. 1 e 2.*

7.2 - Regolarità edilizia del bene eseguito

Conformità urbanistico-edilizia: non rilevabile.

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olevano Lomellina (PV) per le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, subendo dei ritardi per questioni logistiche loro interne.

A seguito di molteplici verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico del medesimo Comune, in data 09/02/2024 lo stesso ha comunicato (*allegato 7*) **di aver ritrovato sui registri le pratiche richieste, ma non di averle trovate concretamente nell'archivio, non potendo quindi consentire un effettivo Accesso agli Atti.**

Per tale motivo non è stato possibile verificare la legittimità e la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento.

Durante l'accesso all'immobile, la proprietà della particella 1568 (particella adiacente ed insistente sulla stessa corte interna) ha esposto cortesemente al sottoscritto CTU la documentazione in suo possesso, relativa all'atto di Divisione con Repertorio 70378/18989 del 12/02/2015 (*allegato 8*), effettuata precedentemente alla vendita all'esecutato.

Nella documentazione è stata fornita anche una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA con n. prot. 0000992 del 24.04.2014 - sempre precedente alla vendita dell'immobile all'esecutato - *allegato 9*), consistente nella bonifica del manto di copertura da lastre in eternit a formazione di nuovo manto di copertura in lamiera grecata color coppo con isolante anticondensa di tutto il fabbricato posto all'interno della corte interna (ovvero sia particella 1568 che particella 1569-locale di sgombero - quest'ultima oggetto di pignoramento).

Conformità catastale: alcune difformità.

La pianta catastale fornisce la base per un raffronto con l'attuale stato dei luoghi, non avendo alcuna altra pianta dell'immobile relativa ad eventuali pratiche edilizie depositate.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:



ABITAZIONE:

- Assenza in planimetria catastale delle tramezze interne di separazione tra ingresso ed area cucina e tra area cucina e soggiorno
- Erronea rappresentazione della reale posizione di due serramenti al piano primo: quello nel disimpegno bagno (raffigurato traslato leggermente più ad est rispetto allo stato dei luoghi) e quello nella camera ad est (raffigurato traslato leggermente più ad ovest rispetto allo stato dei luoghi).

LOCALE DI SGOMBERO:

- Altezza interna differente a ciò che è indicato in pianta catastale: h 205 cm circa nello stato dei luoghi contro i 230 cm rappresentato in pianta
- Rappresentazione leggermente differente del portone a doppio battente posizionato a sud, verso il sedime esclusivo.
- Leggera difformità nella rappresentazione dei muri perimetrali, presenza di nicchie.

AUTORIMESSA:

- Leggera difformità nella rappresentazione dei muri perimetrali.

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 09/03/2017 - Registro Particolare 228 Registro Generale 2076
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 72772/20852 del 02/03/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore
Contro: Sig.

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 02/03/2015 - Registro Particolare 982 Registro Generale 1322
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 70378/18989 del 12/02/2015
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
A favore: Sig
 Sig
Contro: Sig.
 Sig.

TRASCRIZIONE del 29/06/2023 - Registro Particolare 4618 Registro Generale 6469



Pubblico ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3280 del 12/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

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
abitazione	90,00 mq	100%	90,00 mq
locali sgombero	45,00 mq	20%	9,00 mq
portico	8,80 mq	35%	3,08 mq
autorimessa	24,00 mq	50%	12,00 mq
corte interna (part 1569)	100,00 mq	10%	4,00 mq
sedime esclusivo	155,00 mq	10%	5,10 mq
SOMME	422,80 mq		123,18 mq

S.L.P. TOTALE 422.80 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE 123.18 mq



11- DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: Olevano Lomellina (PV)	Destinazione d'uso: A/3 - C/6	SUP. COMM.LE	111,18+12,00 mq
Via San Barnaba 26	foglio: 6 particella: 1569	sub : 1-2-3	
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			79.846,50 €
			Vizi occulti 15% 11.976,98 €
			Valore base d'asta 67.869,53 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			67.800,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
ab tazione	90,00 mq	100%	90,00 mq
locali sgombero	45,00 mq	20%	9,00 mq
portico	8,80 mq	35%	3,08 mq
autorimessa	24,00 mq	50%	12,00 mq
corte interna (part 1569)	100,00 mq	10%	4,00 mq
sedime esclusivo	155,00 mq	10%	5,10 mq
SOMME	422,80 mq		123,18 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO	SUPERFICIE	VALORE
	ANNUNCIO	U.I.	UNITARIO
Appartamento Olevano Lomellina	39 000,00 €	100,00 mq	390,00 €/mq
Abitazione Olevano Lomellina	120 000,00 €	150,00 mq	800,00 €/mq
Abitazione indipendente	63 600,00 €	135,00 mq	471,11 €/mq
SOMME	222.600,00 €	385,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO =		675 €/mq - 400 €/mq	
VALORI OMI			
Tipologia	Residenziale	min	720,00 €/mq
Stato conservativo	normale	max	770,00 €/mq
Tipologia	Box	min	360,00 €/mq
		max	510,00 €/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.

Data l'impossibilità di verificare la legittimità e la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene di decurtare il 15 % di possibili vizi occulti.

BASE D'ASTA TOTALE 67.800,00 €



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, 10 maggio 2024

Il Tecnico Incaricato
Architetto Laura Favazzi

