

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

GEST.IN. S.p.A.

Corso A. Tassoni 31/a, Torino (TO)

Avv. Giulio Bertacchi
Avv. Cesare Bertacchi
Via S. Quintino 40, Torino (TO)

Avv. Maria Caterina Rossetti
Piazza del Carmine 1, Pavia (PV)

Contro

██████████
████████████████████

N. Gen. Rep. 40/2022

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
FASCICOLO A - LOTTO 001

Tecnico Incaricato: **Ing. Gloria Chindamo**

Iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n° 2723

Studio in viale Repubblica n.64 – 27058 Voghera (PV)

Tel. 0383 270081 - Fax 0383 1970158



PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 14 Dicembre 2022 alle ore 10.00 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in presenza dell'esecutato, Sig. [REDACTED].

Data la conformazione dei beni di cui all'atto di pignoramento si è ritenuto di individuare n. 1 lotto per la vendita.

- Fascicolo A - Lotto 001: Abitazione di tipo economico unifamiliare con pertinenze poste in fabbricato separato sita in Via Po 10, Breme (PV). Piena proprietà 1/1 [REDACTED].

CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001

Quota di Piena proprietà del bene pignorato: 1/1 di piena proprietà.

Regime patrimoniale dell'esecutato: Stato civile libero.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], a favore di **Sanpaolo Imi S.p.A.** con sede a Torino, C.F./P.IVA 06210280019, in forza di contratto di mutuo del **Dott. Gianluca Catalano** (Notaio in Mortara) in data 14.11.2006 al Rep. n. 55724/10196; iscrizione del 22.11.2006 Reg. Part. 3581, Reg. Gen. 14841.

Immobili siti in Breme (PV).

- Capitale 134.807,00 €
- Ipoteca 269.614,00 €

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro il Sig. [REDACTED], a favore **GEST.IN. S.p.A.** con sede a Torino (TO) C.F./P.IVA 05351700017 in forza di atto del **Tribunale di Pavia** con sede a Pavia in data 15.04.2021 al Rep n. 222/2021; iscrizione del 30.04.2021 Reg. Part. 521, Reg. Gen. 4193.

Immobili siti in Breme (PV)

- Capitale 16.517,12 €
- Ipoteca 25.000,00 €

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Pavia del 22.02.2022 al Rep. 6449 contro il Sig. [REDACTED]



██████████, a favore **GEST.IN. S.p.A.** con sede a Torino (TO)
C.F./P.IVA 05351700017, notificato da Ufficiale Giudiziario; trascrizione del
11.03.2022 Reg. Part. 1480, Reg. Gen. 2086.

Immobili siti in Breme (PV).

Stato di possesso del bene:

In uso all'esecutato, Sig. ██████████.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale
dell'Agenzia delle Entrate di Pavia i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n°04)

Determinazione conclusiva del valore del compendio:

A. Abitazione € 74.769,38
B. Autorimessa € 5.649,78

Totale----- € 80.419,16

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 12.062,87
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	€ 4.000,00

A+B € 64.356,29

TOTALE Circa € 64.500,00
(Euro Sessantaquattromilacinquecento/00)

Criticità varie: nessuna

**Beni immobili siti in Breme,
Via Po 10
Lotto 001**

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Abitazione di tipo economico unifamiliare sita in Breme, Via Po 10, in
ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. ██████████



Trattasi di abitazione di tipo economico unifamiliare disposta su due piani collegati tra loro da una scala interna. Al piano terra sono presenti ingresso, soggiorno e cucina mentre al piano primo si trovano un bagno e tre locali di sgombero, ancorché adibiti a camera da letto nonostante non rispettino l'altezza minima di 270 cm richiesta dalla normativa. Al piano terra, accessibile esclusivamente dal cortile pertinenziale, si trova il locale caldaia. È presente inoltre un secondo fabbricato di tre piani fuori terra collegati tra loro tramite una scala interna, anch'esso accessibile dal cortile. Al piano terra si trova l'unità immobiliare di cui al Sub. 2, mentre i piani primo e sottotetto risultano in fase di cantiere non ancora ultimati e con le finiture al rustico, motivo per cui nella presente vengono considerate pertinenze indirette dell'abitazione principale. (Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

CATASTO FABBRICATI:

ABITAZIONE								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	15	1771	1	Via Po 10 piano: T 1	A/3	1	7,5 vani	€ 213,04

CATASTO TERRENI:

ABITAZIONE		
SEZ.	FG.	PART.
	15	1771

Coerenze dell'abitazione, in senso orario (estratto di mappa - All.to n°03):

- nord/est: mappale 768
- sud/est: via Po
- sud/ovest: mappale 53
- nord/ovest: cortile di proprietà e mappale 53

Coerenze del secondo fabbricato, in senso orario (estratto di mappa - All.to n°03):

- nord/est: mappale 59
- sud/est: cortile di proprietà e mappale 53
- sud/ovest: mappale 53
- nord/ovest: mappale 1744

B. Autorimessa sita in Breme, Via Po 2, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Trattasi catastalmente di autorimessa sita nel secondo fabbricato. Nello stato di fatto l'immobile risulta però adibito a locale a servizio in quanto la suddivisione



presente non consente l'ingresso di un autoveicolo. (Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

CATASTO FABBRICATI:

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	15	1771	2	Via Po 2 piano: T	C/6	1	32 mq	€ 51,23

CATASTO TERRENI:

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
	15	1771

Coerenze dell'autorimessa, in senso orario (estratto di mappa - All.to n°03) :

nord/est: mappale 59

sud/est: cortile di proprietà e mappale 53

sud/ovest: mappale 53

nord/ovest: mappale 1744

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: Abitazione ubicata in zona centrale del Comune di Breme caratterizzata da edilizia residenziale a media densità. La via su cui si affaccia l'immobile risulta interessata da un traffico locale. La dotazione dei parcheggi risulta adeguata.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Il comune di Breme è servito dagli autobus di linea che lo collegano ai comuni limitrofi. La stazione ferroviaria più vicina si trova a Sartirana Lomellina, sulla linea Novara – Alessandria, a circa 5 km dal bene oggetto della procedura. Il casello autostradale più vicino è quello di Casale Monferrato Nord, a circa 16 km, che si immette nell'autostrada A26 Genova Voltri – Gravellona Toce. Breme dista circa 35 Km dalla città di Vigevano, 35 Km dalla città di Alessandria e 50 Km dalla città di Pavia.

3- STATO DI POSSESSO

In uso all'esecutato Sig. [REDACTED].

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Pavia i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n°04)



I beni eseguiti risultano così intestati:

Al **Catasto Fabbricati** del comune di Breme (PV) Piena proprietà [REDACTED], Piena proprietà per 1/1:

- Abitazione di tipo economico unifamiliare, Foglio 15, Particella 1771, Sub 1 Cat. A/3, cl. 1 di 7,5 vani, rendita catastale € 213,04.
- Autorimessa, Foglio 15, Particella 1771, Sub 2 Cat. C/6, cl. 1 di 32 mq, rendita catastale € 51,23.

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- | | |
|---|---------|
| 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: | Nessuna |
| 4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: | Nessuna |
| 4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge: | Nessuna |
| 4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: | Nessuna |

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

4.2.1 Iscrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], a favore di **Sanpaolo Imi S.p.A.** con sede a Torino, C.F./P.IVA 06210280019, in forza di contratto di mutuo del **Dott. Gianluca Catalano** (Notaio in Mortara) in data 14.11.2006 al Rep. n. 55724/10196; iscrizione del 22.11.2006 Reg. Part. 3581, Reg. Gen. 14841.

Immobili siti in Breme (PV).

- Capitale 134.807,00 €
- Ipoteca 269.614,00 €

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro il Sig. [REDACTED], a favore **GEST.IN. S.p.A.** con sede a Torino (TO) C.F./P.IVA 05351700017 in forza di atto del **Tribunale di Pavia** con sede a Pavia in data 15.04.2021 al Rep n. 222/2021; iscrizione del 30.04.2021 Reg. Part. 521, Reg. Gen. 4193.

Immobili siti in Breme (PV)

- Capitale 16.517,12 €
- Ipoteca 25.000,00 €



4.2.2 Trascrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Pavia del 22.02.2022 al Rep. 6449/2021 contro il Sig. [REDACTED], a favore **GEST.IN. S.p.A.** con sede a Torino (TO) C.F./P.IVA 05351700017, notificato da Ufficiale Giudiziario; trascrizione del 11.03.2022 Reg. Part. 1480, Reg. Gen. 2086.

Immobili siti in Breme (PV).

4.2.3. Altri oneri: nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

(Pratiche edilizie - All.to n°06)

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Breme (PV), sono state reperite due pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura. La Concessione edilizia n. 5/1985 del 26.03.1985, prot. n. 5, per l'installazione di una fossa biologica e la modifica di un'apertura in facciata e la Concessione edilizia n. 11/1990 del 01.03.1990, prot. n. 588 per l'ampliamento di un vano porta e la costruzione di un servizio igienico. Entrambe le pratiche risultano però prive della comunicazione di fine lavori e devono pertanto ritenersi decadute. Non essendo disponibile agli atti un ultimo stato autorizzato, ai sensi dell'art. 10 Legge 11 settembre 2020, n. 120 lo stato legittimo degli immobili è da considerarsi quello riportato nelle planimetrie catastali, che risultano difformi dallo stato dei luoghi per quanto segue:

- le altezze interne del fabbricato che affaccia su via Po (sub.1) rilevate in sede di sopralluogo risultano 282 cm al piano terra e 262 cm al piano primo, anziché rispettivamente 285 cm e 270 cm, come indicato nella scheda catastale;
- al piano terra dello stesso fabbricato (sub.1), nell'ingresso e nel soggiorno, sono stati realizzati due muretti di altezza 100 cm non risultanti dalla planimetria catastale;
- l'altezza interna del piano primo del secondo fabbricato (sub.1) risulta essere 289 cm anziché 280 cm, come indicato nella planimetria catastale;
- l'autorimessa (sub.2) risulta avere una distribuzione interna diversa da quanto riportato nella scheda catastale e un'altezza interna pari a 238 cm anziché 240 cm.



4.4. Conformità catastale

Le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di pignoramento non corrispondono allo stato dei luoghi per gli stessi motivi individuati al paragrafo precedente, non possono pertanto considerarsi conformi.

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

Spese condominiali appartamento Nessuna

5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nessuna

5.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia

Spese condominiali scadute nel biennio antecedente la stima: Nessuna

5.4 Eventuali cause in corso

Nessuna

6 – ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario:

Ad oggi il Sig. [REDACTED], risulta proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al Sig. [REDACTED], a seguito di:

- **Atto di compravendita** a rogito del **Dott. Gianluca Catalano**, Notaio in Mortara, del 14.11.2006 al Rep. 55723/10195; trascritto in data 22.11.2006 Reg. Part. 8888, Reg. Gen. 14840, con il quale il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] vendevano il diritto di piena proprietà del bene al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.
- **Certificato di denunciata successione** in morte della Sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzata, deceduta in data 25.02.2011, registrato presso Ufficio del Registro di Mortara in data 10.01.2012 al Rep. 8/9990; trascritto in data 28.02.2012 Reg. Part. 1347, Reg. Gen. 1769, con il quale il Sig. [REDACTED]



acquistava la piena proprietà della quota di 1/2 precedentemente appartenuta alla Sig.ra [REDACTED].

Come già segnalato al Giudice Esecutore con istanza depositata in data 26.07.2022, non risultano trascritti né l'atto di accettazione dell'eredità, né altri atti da cui possa evincersi la volontà tacita di accettare l'eredità.

Proprietario dal 14.11.2006 ad oggi.

6.2 Precedenti proprietari

Al ventennio i beni esegutati erano di proprietà del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Proprietari fino al 14.11.2006

7 - PRATICHE EDILIZIE

Elencazione pratiche edilizie

- **Concessione edilizia** n. 5/1985 del 26.03.1985, prot. n. 5
- **Concessione edilizia** n. 11/1990 del 01.03.1990, prot. n. 588

(Pratiche edilizie - All.to n°06)

Abusi

- Diversa destinazione d'uso dei locali al piano primo dell'abitazione rispetto ai requisiti urbanistici e igienico sanitari minimi richiesti dalla normativa.
- Realizzazione di due muretti di altezza pari a 100 cm nell'ingresso e nel soggiorno.
- Diversa distribuzione degli spazi interni dell'autorimessa di cui al Sub.2.

Sanabilità

Necessaria, attraverso pratica in sanatoria per l'adeguamento della destinazione d'uso dei locali del piano primo dell'abitazione principale e la regolarizzazione della distribuzione interna del piano terra e dell'autorimessa di cui al Sub.2. Il costo, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, si stima in € 2.500,00. Si rende inoltre necessaria successiva pratica di aggiornamento catastale per l'allineamento con lo stato urbanistico regolarizzato, il costo è stimato in € 1.500,00.

Agibilità

Agli atti non è stato reperito il certificato di agibilità. Non sussistono situazioni ostative al rilascio di un nuovo certificato in seguito alla regolarizzazione urbanistica e igienico sanitaria dell'immobile.



8 - DESCRIZIONE DELLA APPARTAMENTO

8.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

A. Abitazione di tipo economico unifamiliare sita in Breme, Via Po 10, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]

Trattasi di abitazione di tipo economico unifamiliare disposta su due piani collegati tra loro da una scala interna. Al piano terra sono presenti ingresso, soggiorno e cucina mentre al piano primo si trovano un bagno e tre locali di sgombero, ancorché adibiti a camera da letto nonostante non rispettino l'altezza minima di 270 cm richiesta dalla normativa. Al piano terra, accessibile esclusivamente dal cortile pertinenziale, si trova il locale caldaia. È presente inoltre un secondo fabbricato di tre piani fuori terra collegati tra loro tramite una scala interna, anch'esso accessibile dal cortile. Al piano terra si trova l'unità immobiliare di cui al Sub. 2, mentre i piani primo e sottotetto risultano in fase di cantiere non ancora ultimati e con le finiture al rustico, motivo per cui nella presente vengono considerate pertinenze indirette dell'abitazione principale. (Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]

CATASTO FABBRICATI:

ABITAZIONE								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	15	1771	1	Via Po 10 piano: T 1	A/3	1	7,5 vani	€ 213,04

CATASTO TERRENI:

ABITAZIONE		
SEZ.	FG.	PART.
	15	1771

Abitazione di tipo economico unifamiliare disposta su due piani, collegati tra loro da una scala interna, alla quale si accede tramite ingresso principale che affaccia su via Po. È presente anche un secondo corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, collegati tra loro internamente accessibile dal cortile interno.

Il piano terra del fabbricato principale è composto da ingresso, soggiorno e cucina; è presente anche un locale caldaia accessibile esclusivamente dal cortile. Al piano primo si trovano invece un bagno e tre locali di sgombero, ancorché adibiti a



camera da letto nonostante non rispettino l'altezza minima di 270 cm richiesta dalla normativa.

Dall'ispezione i luoghi risultano essere in modesto stato di manutenzione, le finiture sono datate.

L'abitazione presenta una pavimentazione in ceramica e scala in pietra. I muri sono intonacati e tinteggiati ed è presente un rivestimento in ceramica nel bagno e nella cucina. I serramenti sono in legno, vetro singolo in tutti gli ambienti. L'abitazione presenta un'altezza interna di 282cm al piano terra e 262cm al piano primo; il locale caldaia al piano terra ha un'altezza di 216cm.

Sono presenti: impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento.

Il piano primo ed il piano sottotetto del fabbricato secondario sono al rustico. Al piano terra dello stesso edificio si trova un'autorimessa che costituisce l'unità immobiliare di cui al Sub.2.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>
Fabbricato principale				
Piano Terra				
Abitazione	64,70	1	64,70	Sud-Est Nord-Ovest
Cortile	29,00	0,10	2,90	Nord-Ovest
Piano primo				
Locali di sgombero	61,40	0,50	30,70	Sud-Est Nord-Ovest
Balcone	11,85	0,15	1,78	Nord-Ovest
Fabbricato secondario				
Piano primo				
Locali al rustico	48,90	0,25	12,22	Sud-Est Nord-Ovest
Balcone	5,30	0,15	0,80	Sud-Est
Piano sottotetto				
Locali al rustico	45,20	0,25	11,30	Sud-Est Nord-Ovest
Totale	266,35		124,40	

Caratteristiche descrittive immobile principale: come da attuali finiture

interne

Fondazioni (struttura):	Tipologia: non verificabile Condizioni: non verificabili
Strutture verticali (struttura):	Tipologia: in muratura portante. Condizioni: buone
Solai (struttura):	Tipologia: presumibilmente in laterocemento Condizioni: buone
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: a falde inclinate con copertura in coppi Condizioni: non verificabili



Scala:	In pietra con corrimano in legno.
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: porta d'ingresso in legno. Porte interne a battente in legno complete di maniglia e ferramenta. Condizioni: porta d'ingresso da sostituire, porte interne discrete
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: serramenti in legno con vetro singolo. Condizioni: da revisionare/sostituire
Pareti (interne):	Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate. Condizioni: da revisionare
Rivestimenti interni (componente edilizia):	<u>Cucina</u> : piastrelle fino a 160 cm <u>Bagno</u> : piastrelle fino a 210 cm. Condizioni: discrete
Pavimenti (componente edilizia):	Tipologia: in ceramica. Scala interna in pietra. Condizioni: buona, fatta eccezione per la pavimentazione di un locale al piano primo che è da revisionare/sostituire.
Termico (impianto):	Caldaia murale con radiatori in ghisa; <i>alimentazione</i> : gas metano anche per usi domestici <i>acqua calda</i> : dall'impianto. Certificazioni: non presenti.
Elettrico (impianto):	Prese e punti luce in numero adeguato - <i>tensione di rete</i> : 220 V. Impianto interno sottotraccia. Certificazioni: non presenti.
Fognatura (impianto):	Rete fognaria non visibile.
Telefonico (impianto):	Assente
Citofonico (impianto):	Assente
Idrico (impianto):	Sottotraccia - <i>rete di distribuzione</i> : tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati</i> : cucina: presa lavello; bagno: lavabo, wc, bidet, doccia. Certificazioni: non presenti.
Condizionamento (componente edilizia):	Assente



B. Autorimessa sita in Brema, Via Po 2, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Trattasi catastalmente di autorimessa sita nel secondo fabbricato. Nello stato di fatto l'immobile risulta però adibito a locale a servizio in quanto la suddivisione presente non consente l'ingresso di un autoveicolo. (Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

CATASTO FABBRICATI:

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
	15	1771	2	Via Po 2 piano: T	C/6	1	32 mq	€ 51,23

CATASTO TERRENI:

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
	15	1771

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Terra				
Autorimessa	37,60	0,25	9,40	Sud-Est Nord-Ovest

10 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

10.1 Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

10.2 Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Pavia, Rilevazione prezzi



di mercato anno 2021/2022 Prezziario Immobili in Breme, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune di Breme.

10.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Abitazione	124,40 mq	€ 94.336,25	€ 94.336,25
Autorimessa	9,40 mq	€ 7.128,30	€ 7.128,30
Totale	133,80 mq	€ 101.464,55	€ 101.464,55

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.

10.4 Adeguamenti e correzioni di stima

A. Abitazione	€ 74.769,38
B. Autorimessa	€ 5.649,78
Totale -----	€ 80.419,16

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 12.062,87
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	€ 4.000,00

10.4 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente:

A+B	€ 64.356,29
TOTALE	Circa € 64.500,00
(Euro Sessantaquattromilacinquecento/00)	

Voghera, 10.02.2023

Il perito estimatore
Ing. Gloria Chindamo



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Planimetrie catastali

ALLEGATO 2 – Visure storiche

ALLEGATO 3 – Estratto di mappa

ALLEGATO 4 – Esito Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 6 – Pratiche edilizie

ALLEGATO 7 – Certificati di stato civile

ALLEGATO 8 – Fotografie

ALLEGATO 9 – Descrizione del bene

ALLEGATO 10 – Atto di provenienza del bene

ALLEGATO 11 – Valori OMI Zona Centrale B1 Primo Semestre 2022

