

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare**

R.G.E. 410/2022

**PROCEDENTE**

Rappresentata da

**OMISSIS**

.

Contro

**ESECUTATO**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE**

*Giudice dell'esecuzione*  
*dott.ssa Francesca CLARIS APPIANI*

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

---

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### a) **BENI:**

In Mortara Via Morelli n.15

Abitazione posta su due piani, primo e secondo e posto auto scoperto, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mortara, come segue:

- Foglio 17, mappale 1925 sub 19, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie catastale: 13 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 28,87- Via Morelli 15 piano: T
- Foglio 17, mappale 1925 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, Totale: 144 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 141 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 436,41 - Via Morelli 15 piano: 1-2;

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F754 - Foglio 17 - Particella 1925

Intestazione:

ESECUTATO; Proprietà per 1/1

- Foglio 17, part. 1924, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 m<sup>2</sup>, superficie catastale: 36 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 23,24 - Via Morelli 15 piano: T-1

In Mortara Via Morelli n.15

Rustico in corpo staccato all'abitazione

Foglio 17 - Particella 1924

Intestazione:

ESECUTATO; Proprietà per 1/2

Coerenze in contorno

del mappale 1925 subalterno 19:

a nord: corte comune; ad est: posto auto sub 20; a sud: mappale 2040; a ovest: posto auto sub 18

del mappale 1925 subalterno 13:

a nord: mappale 1924 e 2644; ad est: scala comune; a sud: corte comune; ad ovest: passaggio di cui al mappale 1924

del mappale 1924:

a nord e est: passaggio di cui al mappale 1924; a sud: mappale 2038; mappale 2435

### b) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

intera

### c) **REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:**

Alla provenienza dei beni pervenuti per sentenza l'esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni

**d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

iscrizioni:

Ipoteca volontaria con atto in data 14/04/2004 n. 109284/18292 di rep. del Notaio Dott. D'Oro Lambertenghi Vincenzo a carico di OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà - Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 3984/922 in data 24/04/2004 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 980.000,00, di cui € 190.000,00 oltre interessi e spese, per anni 13 sui beni in Mortara (PV) censiti in NCEU Foglio 17 mappale 1925 subb. 4/5/6/7/8/9/ e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCU al foglio 17 mappale 1924 sito nel comune di Mortara (PV). A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/06/2007 al n.1178 di riduzione di somma
- In data 06/06/2007 ai nn.7615/1179 di restrizione dei beni con cui si libera il subalterno 15 del foglio 17 particella 1925
- In data 05/03/2013 ai nn.1789/399 di restrizione dei beni con cui si libera i subalterni 10 e 18 del foglio 17 particella 1925
- In data 05/03/2013 al n. 400 di quietanza e conferma

trascrizioni

Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 10438/7507 in data 16/11/2022 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di PROCEDENTE – Atto: Pubb. Ufficiale: ufficiale giudiziario UNEP del tribunale di Pavia in data 24/10/2022 rep. n. 669, contro ESECUTATO per la quota 1/1 dei beni in Mortara censiti in NCEU Foglio 17 mappale 1925 subb. 19 e 13 e per la quota pari a 1/2 del mappale 1924 del foglio 17

**e) STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito il 17.03.2023, eseguito con l'assistenza del custode, i beni risultavano liberi i subalterni 19 e 13 del mappale 1925, mentre il mappale 1224 del foglio 17, in corte comune, non è più individuato in quanto demolito

**f) VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 1000/1000:	€ 110.000,00
Riduzione del valore del 15%, arrot.	€ 16.500,00
Adeguamento edilizio e catastale	€ <u>5.000,00</u>
<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 88.500,00</b>

**g) CRITICITÀ:**

Nessun impedimento alla vendita – si richiama che il fabbricato del foglio 17 particella 1924 non è più presente per demolizione

## RELAZIONE PERITALE

## Beni in MORTARA (PV)

Lotto unico  
Quota intera

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

#### NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

...Beni immobili di proprietà del sig. ESECUTATO

ciascuno:

“beni immobili siti nel Comune di Mortara (PV), Via Morelli n. 15, così censiti:”

- Foglio 17, particella 1925, subalterno 19
- Foglio 17, particella 1924, (per la quota di proprietà pari a ½)
- Foglio 17, particella 1925, subalterno 13

#### SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

In Mortara Via Morelli n.15

Abitazione posta su due piani, primo e secondo e posto auto scoperto, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mortara, come segue:

- Foglio 17, mappale 1925 sub 19, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie catastale: 13 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 28,87- Via Morelli 15 piano: T
- Foglio 17, mappale 1925 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, Totale: 144 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 141 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 436,41 - Via Morelli 15 piano: 1-2;

Intestazione:

ESECUTATO; Proprietà per 1/1

In Mortara Via Morelli n.15

Rustico in corpo staccato all'abitazione

- Foglio 17, part. 1924, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 m<sup>2</sup>, superficie catastale: 36 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 23,24 - Via Morelli 15 piano: T-1

Intestazione:

ESECUTATO; Proprietà per 1/2

Coerenze in contorno

del mappale 1925 subalterno 19:

a nord: corte comune; ad est: posto auto sub 20; a sud: mappale 2040; a ovest: posto auto sub 18

del mappale 1925 subalterno 13:

a nord: mappale 1924 e 2644; ad est: scala comune; a sud: corte comune; ad ovest: passaggio di cui al mappale 1924

del mappale 1924:

a nord e est: passaggio di cui al mappale 1924; a sud: mappale 2038; mappale 2435

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Appartamento posto al piano primo e secondo di un caseggiato ristrutturato al termine di un vicolo con accesso dal corso principale di Mortara. Il piano residenziale è composto da un soggiorno e cucina con vani aperti e visibile dello spiovente di copertura, una camera con bagno oltre la scala interna che collega il soppalco al piano superiore non abitabile per le altezze medie inferiori al 2.70. in corte comune è presente il posto auto scoperto, mentre sul passaggio comune della particella 1924 del C.T. non è più presente la porzione di rustico demolito nel corso della ristrutturazione del caseggiato intestato alla comproprietaria del bene non più presente

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali del centro storico

Principali collegamenti pubblici: sp. 494 Milano/Alessandria – sp. 596 innesto per Vercelli - sp 211 per Pavia – stazione ferroviaria a Mortara – bus per Vigevano e Pavia

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 17.03.2023, eseguito con l'assistenza del custode, i beni risultavano liberi i subalterni 19 e 13 del mappale 1925, mentre il mappale 1224 del foglio 17, in corte comune, non è più individuato in quanto demolito

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **Nulla***

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: non presente*

4.1.4. *Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica*

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

#### 4.2.1 *Iscrizioni:*

##### *Ipoteca Volontaria*

1. Ipoteca volontaria con atto in data 14/04/2004 n. 109284/18292 di rep. del Notaio Dott. D'Oro Lambertenghi Vincenzo a carico di OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà - Conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 3984/922 in data 24/04/2004 - Derivante da atto di mutuo a favore OMISSIS, per la complessiva somma di € 980.000,00, di cui € 190.000,00 oltre interessi e spese, per anni 13 sui beni in Mortara (PV) censiti in NCEU Foglio 17 mappale 1925 subb. 4/5/6/7/8/9/ e per i diritti pari a ½ di piena proprietà dell'immobile

riportato in NCU al foglio 17 mappale 1924 sito nel comune di Mortara (PV. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/06/2007 al n.1178 di riduzione di somma
- In data 06/06/2007 ai nn.7615/1179 di restrizione dei beni con cui si libera il subalterno 15 del foglio 17 particella 1925
- In data 05/03/2013 ai nn.1789/399 di restrizione dei beni con cui si libera i subalterni 10 e 18 del foglio 17 particella 1925
- In data 05/03/2013 al n. 400 di quietanza e conferma

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 10438/7507 in data 16/11/2022 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di PROCEDENTE – Atto: Pubbl. Ufficiale: ufficiale giudiziario UNEP del tribunale di Pavia in data 24/10/2022 rep. n. 669, contro ESECUTATO per la quota 1/1 dei beni in Mortara censiti in NCEU Foglio 17 mappale 1925 subb. 19 e 13 e per la quota pari a ½ del mappale 1924 del foglio 17

### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali**

#### **4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:**

Pratiche edilizie: immobili edificati prima del 01/09/1967 in seguito per il mappale 1925 è stata. presentata la D.I.A. al Comune di Mortara in data 13/05/2004 n. 13419 di PG per “ristrutturazione di fabbricato” e variante in corso d’opera n. 58/2005 del 25/03/2005, ultimazione dei lavori comunicati in data 16/07/2007 prot. 18876 prot. 2253, richiesta di abitabilità presentata il 08/08/2007 prot 19026, dopo tale data risultano opere eseguite in difformità alla variante n. 58/2005 del 25/03/2005. Per il mappale 1924 il fabbricato è stato demolito nel corso della ristrutturazione eseguita con DIA n. 12362 del 04/05/2004 dalla comproprietaria al 50%

P.G.T. vigente: tessuto di antica formazione

**Difformità riscontrate:** 1) il bene censito col mappale 1924 del foglio 17 del Catasto fabbricati non è più presente, si ritiene demolito nel corso della ristrutturazione eseguita con DIA n. 12362 del 04/05/2004 dalla comproprietaria al 50%

2) opere eseguite in difformità alla variante n. 58/2005 del 25/03/2005 (sanabile)

3) vano al piano terzo posto in proiezione al vano scala comune non più direttamente accessibile

#### **4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:**

In Mortara Via Morelli n.15

Abitazione posta su due piani, primo e secondo, posto auto scoperto e rustico in corpo staccato, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mortara, come segue:

- Foglio 17, mappale 1925 sub 19, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie catastale: 13 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 28,87- Via Morelli 15 piano: T
- Foglio 17, mappale 1925 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, Totale: 144 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 141 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 436,41 - Via Morelli 15 piano: 1-2;

Intestazione:

ESECUTATO; Proprietà per 1/1

- Foglio 17, part. 1924, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 m<sup>2</sup>, superficie catastale: 36 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 23,24 - Via Morelli 15 piano: T-1

Intestazione:

ESECUTATO; Proprietà per 1/2

*Difformità riscontrate:* il bene censito col mappale 1924 del foglio 17 del Catasto fabbricati non è più presente. È necessario l'aggiornamento catastale.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: non individuate

Altre spese: non conosciute in quanto la società amministratrice "top 3 srl" non ha risposto alla richiesta di insoluti condominiali

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 21/02/2023, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

- Per i subalterni 19 e 13 del mappale 1925:

A ESECUTATO per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 17 Particella 1925 Subalterno 19, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1925 Subalterno 13 sono pervenuti per atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Asti del 9 ottobre 2020 repertorio n. 1286 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 9 agosto 2021 al numero di registro generale 8115 e numero di registro particolare 5841 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Mortara (PV) di cui alla procedura.

A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 17 Particella 1925 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1925 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1925 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1925 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1925 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1925 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1925 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1925 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1925 Subalterno 9, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita

del Notaio D'oro Lambertenghi Vincenzo del 14 aprile 2004 repertorio n. 109283/18291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 24 aprile 2004 al numero di registro generale 3983 e numero di registro particolare 2450 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Mortara (PV) di cui alla procedura.

A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 17 Particella 886 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 886 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 886 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 886 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 886 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 886 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 885 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 885 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 885 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 885 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 885 Subalterno 4, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Mezzanotte Enrico del 6 giugno 1979 repertorio n. 208644 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 2 luglio 1979 al numero di registro generale 4073 e numero di registro particolare 3178 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Mortara (PV) di cui alla procedura.

– Per il mappale 1924:

A ESECUTATO per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1924 è pervenuto per atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale Di Asti del 9 ottobre 2020 repertorio n. 1286 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 9 agosto 2021 al numero di registro generale 8115 e numero di registro particolare 5841 da OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Mortara (PV) di cui alla procedura.

A OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1924 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio D'oro Lambertenghi Vincenzo del 14 aprile 2004 repertorio n. 109283/18291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 24 aprile 2004 al numero di registro generale 3983 e numero di registro particolare 2450 da OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Mortara (PV) di cui alla procedura.

A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 17 Particella 886 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 886 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 886 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 886 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 886 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 886 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 885 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 885 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 885 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 885 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 885 Subalterno 4, soppressi che genera l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Mezzanotte Enrico del 6 giugno 1979 repertorio n. 208644 e



trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 2 luglio 1979 al numero di registro generale 4073 e numero di registro particolare 3178 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Mortara (PV) di cui alla procedura

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

immobili edificati prima del 01/09/1967 in seguito per il mappale 1925 è stata presentata la D.I.A. al Comune di Mortara in data 13/05/2004 n. 13419 di PG per “ristrutturazione di fabbricato” e variante in corso d’opera n. 58/2005 del 25/03/2005, ultimazione dei lavori comunicati in data 16/07/2007 prot. 18876 prot. 2253, richiesta di abitabilità presentata il 08/08/2007 prot 19026. Per il mappale 1924 il fabbricato è stato demolito nel corso della ristrutturazione eseguita con DIA n. 12362 del 04/05/2004 dalla comproprietaria al 50%

<b>DESCRIZIONE</b>
--------------------

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

In Mortara Via Morelli n.15

Abitazione posta su due piani, primo e secondo e posto auto scoperto, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mortara, come segue:

- Foglio 17, mappale 1925 sub 19, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie catastale: 13 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 28,87- Via Morelli 15 piano: T
- Foglio 17, mappale 1925 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, Totale: 144 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 141 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 436,41 - Via Morelli 15 piano: 1-2;

Intestazione:

ESECUTATO; Proprietà per 1/1

In Mortara Via Morelli n.15

Rustico in corpo staccato all’abitazione

- Foglio 17, part. 1924, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 m<sup>2</sup>, superficie catastale: 36 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 23,24 - Via Morelli 15 piano: T-1

Intestazione:

ESECUTATO; Proprietà per 1/2

Coerenze in contorno

del mappale 1925 subalterno 19:

a nord: corte comune; ad est: posto auto sub 20; a sud: mappale 2040; a ovest: posto auto sub 18

del mappale 1925 subalterno 13:

a nord: mappale 1924 e 2644; ad est: scala comune; a sud: corte comune; ad ovest: passaggio di cui al mappale 1924

del mappale 1924:

a nord e est: passaggio di cui al mappale 1924; a sud: mappale 2038; mappale 2435

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
1925	13	A/3	2	soggiorno	24,40	5,40	Sud	buone		1	
				disimp	2,20	2,70	int	buone		1	
				camera	13,30	2,70	N-O	buone		1	
				bagno	6,00	2,70	nord	buone		1	
				cucina	15,00	2,70	Sud	buone		1	
				somma	60,90				81,70	1	81,70
			balcone	11,20		sud	buone	11,20	0,5	5,60	
	3	soppalco	27,60	2,35	ovest	buone	33,00	0,5	16,50		
	19	C/6	T	poato auto	13,00			buone	13,00	0,5	6,50
				somma	51,80				57,20	0,5	28,60
<b>totali</b>					112,70				138,90		110,30

Superficie Lorda residenziale: mq **81,70** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie Calpestabile residenziale: mq **60,90**

Superficie Lorda soppalco: **mq 33,00** – *valutazione commerciale ½ (pari a mq 16,50)*

Superficie Calpestabile soppalco: **mq 27,60**

Superficie Lorda balcone: mq **11,20** – *valutazione commerciale ½ (pari a mq 2)*

Superficie catastale posto auto: mq **13,00** – *valutazione commerciale ½ (pari a mq 6,50)*

## 8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* a falde  
*Scale:* in c.a..  
*Solai:* laterocemento  
*Strutture verticali:* in laterizio.  
*Travi:* c.a.

### Componenti Edilizie (in ottimo stato)

*Ingresso condominiale:* -  
*Cancello carraio:* ferro a maglia aperta  
*Manto di copertura:* tegole in laterizio;  
*Infissi esterni:* finestre doppi vetri e persiane in legno mordenzato scuro  
*Infissi interni:* porte cieche ad anta, in legno naturale  
*Porta d'ingresso:* di sicurezza rivestita in legno naturale  
*Pareti esterne:* intonaco  
*Pareti interne:* intonaco a gesso – bagno rivestimento in ceramica  
*Pavim. interna:* ceramica al PT – parquet al P1  
*Scala:* pedate e alzate in granito grigio

### Caratteristiche Impianti

*Elettrico:* presente (a norma)  
*Idrico:* presente  
*Bagno:* vasca, lavabo, water, bidet  
*Fognario:* collegato con la fognatura pubblica  
*Ascensore:* -

Telefonico: non presente  
 Termico: a gas autonomo – a pavimento  
 Antenna TV: presente  
 Citofonico: presente  
 Aria Condizionata: presente

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

### 9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione, del tipo di contesto edilizio ed il relativo mercato immobiliare, della superficie, dell'anno di costruzione, del tipo di finiture, del discreto stato di conservazione, del soppalco non abitabile. Parametri corrispondenti con quanto riportato in O.M.I. per immobili presenti nella stessa fascia residenziale

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.  
 Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.  
 Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

### 9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie riportata è indicativa ed è formata dalla superficie lorda residenziale e del 50% delle superfici lorde del soppalco, del balcone e del posto auto scoperto. Il mappale 1924 non può essere stimato in quanto non più presente.

Immobile	Superficie lorda indicativa	Valore complessivo
Subb.13-19	<b>110,30</b>	<b>€ 110.000,00</b>
	Valore complessivo del lotto:	<b>€ 110.000,00</b>
	Valore della quota di <b>1000/1000</b> :	<b>€ 110.000,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per esonero di garanzia per vizi incogniti e/occulti, per mancanza di qualità, per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita, per la rimozione di eventuali rifiuti giacenti

Decurtazione per lo stato di possesso

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

**€ 16.500,00**

**€ 0**

**€ 0**

**€ nulla**

**€ come indicato in**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

avviso di vendita  
€ 5.000,00

**9.5. Prezzo base d'asta**

Valore di stima

€ 88.500,00

Pavia 02/04/2021

il perito incaricato  
*Dott. Arch. Gianni Castellani*