

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)**  
**SEZIONE PRIMA CIVILE**

**R.G.E. n. 80/2024**

**XXX e per essa XXX con l'Avv. XXX**

**contro**

**XXX e XXX**

**Giudice : DOTT. ERMINIO RIZZI**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**  
**LOTTO 001 – LOTTO 002**

*Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama***  
*Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264*  
*Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223*  
*Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79*  
*Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B*  
*Tel. 0383/82890– Cell. 338/2567626*  
*E-mail : [nicomauri@libero.it](mailto:nicomauri@libero.it) – Posta certificata : [nicoletta.madama@geopec.it](mailto:nicoletta.madama@geopec.it)*

## CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 001

<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:</b> in Comune di <b>Bastida Pancarana (PV)</b> , Via Stradavecchia n. 25 per la piena proprietà della quota di ½ a carico di <b>XXX</b> (CF XXX) nato a XXX ) il XXX e per la piena proprietà della quota di ½ a carico di <b>XXX</b> (CF XXX) nata a XXX il XXX su <b>un'abitazione in cortina edilizia</b> posta su due livelli . <b>Internamente l'unità è così suddivisa:</b> <b>PIANO TERRA</b> - accesso diretto da cortile comune su ingresso/disimpegno, soggiorno con cucina, servizio igienico; completa scala in muratura di tipo circolare adducente al piano superiore. <b>PIANO PRIMO</b> – arrivo su ballatoio, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, ripostiglio e bagno padronale. <b>La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale per i due piani è pari a mq. 143,00.</b> L'accesso pedonale all'unità è dipartente dalla pubblica Via Stradavecchia, con passaggio da corte comune.		<b>CRITICITA'</b>	
<b>DATI CATASTALI:</b> <b>CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI BASTIDA PANCARANA (PV)</b> <b>Foglio 10 Particella 109 Subalterno 5</b> Rendita: Euro 197,54 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani Indirizzo: VIA STRADAVECCHIA n. 25 Piano T-1 Dati di superficie: Totale: 143 m2 Totale escluse aree scoperte 143 m2 <b>Confini alla mappa terreni da nord est in senso orario:</b> Fg. 10 mappale 104; Fg. 10 mappale 107; Fg. 10 mappale 115 e 110 (passaggio / corte comune); Fg. 10 mappale 109 subalterno altra ditta estranea di causa.		<b>NO</b>	
<b>CONFORMITA' URBANISTICA:</b> VERIFICATA – NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		<b>SI</b>	
<b>CONFORMITA' CATASTALE:</b> VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		<b>NO</b>	
<b>CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO:</b> VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.		<b>NO</b>	
<b>DIRITTO E PROVENIENZA</b>	XXX Proprietà per ½ XXX Proprietà per ½	La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede PAVIA (PV) Repertorio n. XXX - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione n. XX registrato in data XXX - COMPRAVENDITA Voltura n. XXX - Pratica XXX	<b>NO</b>
<b>POSSESSO:</b> Le unità immobiliari alla data del sopralluogo ( <b>22/05/2024</b> ) sono godute dalla Sig.ra XXX. Come da presa visione dell'atto di compravendita si rileva che il Sig. XX e la Sig.ra XXX sono in regime di <b>Giuridicamente libero.</b>		<b>NO</b>	
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:</b> Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.		<b>NO</b>	
<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:</b> L'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.		<b>NO</b>	
<b>VALORE STIMATO: €. 92.950,00</b>		<b>NO</b>	
<b>PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 78.000,00</b>		<b>NO</b>	
A CARICO DI XXX Proprietà per ½ = €. 39.000,00 A CARICO DI XXX Proprietà per ½ = €. 39.000,00			

## CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 002

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:			CRITICITA'
<p>in Comune di Bastida Pancarana (PV), Via Stradavecchia Snc per la piena proprietà della quota di ½ a carico di XXX (CF XXX) nato a XXX ( , il XXX e per la piena proprietà della quota di ½ a carico di XXX (CF XXX) nata a XXX ( I XXX su un <b>box auto</b> posto al piano terra con annessa area di pertinenza esclusiva, delimitata da recinzione con paletti in ferro e rete metallica plastificata; l'accesso carraio è con cancello in ferro a giorno di tipo scorrevole su binario.</p> <p><b>La superficie commerciale del box auto è pari a mq. 29,00. L'area esterna esclusiva è di mq. 52,00.</b></p> <p>L'accesso pedonale /carraio all'unità è dipartente dalla pubblica Via Stradavecchia, con passaggio da corte comune.</p>			
<p><b>DATI CATASTALI:</b>  <b>CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI BASTIDA PANCARANA (PV)</b>  <b>Foglio 10 Particella 674</b>                      Rendita: Euro 48,34 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 m2 Indirizzo: VIA STRADAVECCHIA n. Snc Piano T Dati di superficie: Totale: 30 m2</p> <p><b>Confini alla mappa terreni da nord est in senso orario:</b> Fg. 10 mappale 110 (passaggio comune); Fg. 10 mappale 115 (corte comune) e mappale 572; Fg. 10 mappale 572; Fg. 10 mappale 145 e 113.</p>			NO
<b>CONFORMITA' URBANISTICA:</b> VERIFICATA – SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			NO
<b>CONFORMITA' CATASTALE:</b> VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			NO
<b>CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO:</b> VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.			NO
<b>DIRITTO E PROVENIENZA</b>	<p>XXX Proprietà per ½  <b>XXX</b>                      Proprietà per ½</p>	<p>La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede PAVIA (PV) Repertorio n. XXX - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione n. XX registrato in data XXX - COMPRAVENDITA Voltura n. XXX - Pratica XXX</p>	NO
<p><b>POSSESSO:</b> Le unità immobiliari alla data del sopralluogo (22/05/2024) sono godute dalla Sig.ra XXX. Come da presa visione dell'atto di compravendita si rileva che il Sig. XX e la Sig.ra XXX sono in regime di <b>Giuridicamente libero.</b></p>			NO
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:</b> Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.			NO
<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:</b> Non richiesto per la tipologia d'immobile			NO
<b>VALORE STIMATO: €. 13.680,00</b>			NO
<b>PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 12.000,00</b>			NO
A CARICO DI XXX		Proprietà per ½ = €. 6.000,00	
A CARICO DI XXX		Proprietà per ½ = €. 6.000,00	



**BENI IN COMUNE DI BASTIDA PANCARANA (PV)**  
**Descrizione degli immobili oggetto di vendita**

**1 – BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

*In Comune di Bastida Pancarana (PV), Via Stradavecchia n. 25*

**LOTTO 001** - Abitazione: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Bastida Pancarana, foglio 10, particella 109, subalterno 4 Ctg. A/3 cl. 3 vani 4,5 piano terra e primo.

*In Comune di Bastida Pancarana (PV), Via Stradavecchia Snc*

**LOTTO 002** - Box auto: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Bastida Pancarana, foglio 10, particella 674 Ctg. C/6 cl. 2 consistenza mq. 24,00 piano terra.

**2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Bastida Pancarana (PV) Via Stradavecchia e sono costituiti da **un'abitazione** messa in cortina edilizia (civico n. 25) posta al piano terra e primo oltre ad un **box auto** (civico Snc) in corpo staccato con annessa area pertinente di proprietà esclusiva.

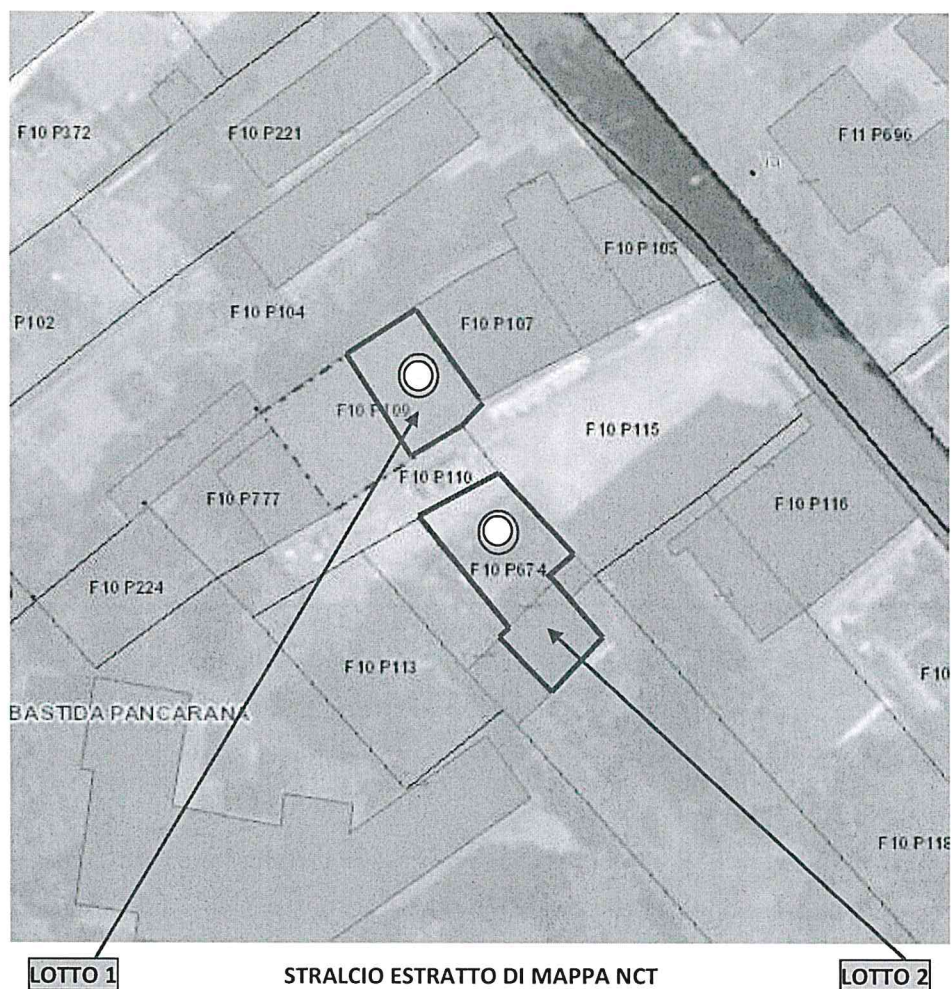


**LOTTO 1**

STRALCIO GOOGLE MAPS

**LOTTO 2**

**UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE**  
**VIA STRADAVECCHIA N. 25 BASTIDA PANCARANA(PV)**



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA NCT  
 UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE  
 VIA STRADAVECCHIA N. 25 BASTIDA PANCARANA(PV)

### 3 – DATI CATASTALI

I beni "oggetto di pignoramento" presso l'Agencia del Territorio di Pavia (PV), sono censiti nel seguente modo:

CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI BASTIDA PANCARANA (PV)

#### LOTTO 1 - Abitazione

##### **Foglio 10 Particella 109 Subalterno 5**

Rendita: **Euro 197,54** Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani** Indirizzo: VIA STRADAVECCHIA n. 25 Piano T-1 **Dati di superficie: Totale: 143 m2** Totale escluse aree scoperte **143 m2**

**Confini alla mappa terreni da nord est in senso orario:** Fg. 10 mappale 104; Fg. 10 mappale 107; Fg. 10 mappale 115 e 110 (passaggio / corte comune); Fg. 10 mappale 109 subalterno altra ditta estranea di causa.

#### LOTTO 2 - Box auto e area di pertinenza

##### **Foglio 10 Particella 674**

Rendita: **Euro 48,34** Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **24 m2** Indirizzo: VIA STRADAVECCHIA n. Snc Piano T **Dati di superficie: Totale: 30 m2**



**Confini alla mappa terreni da nord est in senso orario:** Fg. 10 mappale 110 (passaggio comune); Fg. 10 mappale 115 (corte comune) e mappale 572; Fg. 10 mappale 572; Fg. 10 mappale 145 e 113.

**I beni sono intestati a :**

**XXX** Diritto di: Proprietà per ½

**XXX** Diritto di: Proprietà per ½

#### 4 – DESCRIZIONE DEI BENI

##### **LOTTO 001:**

L'unità immobiliare residenziale oggetto della presente relazione di stima è costituita da **un'abitazione in cortina edilizia** posta su due livelli ubicata in **Comune di Bastida Pancarana (PV) Via Stradavecchia n. 25. (ALLEGATO 2 – Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 001).**

**Internamente l'unità è così suddivisa:**

**PIANO TERRA** - accesso diretto da cortile comune su ingresso/disimpegno, soggiorno con cucina, servizio igienico; completa scala in muratura di tipo circolare adducente al piano superiore.

**PIANO PRIMO** – arrivo su ballatoio, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, ripostiglio e bagno padronale.

**La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale per i due piani è pari a mq. 143,00.**

L'accesso pedonale all'unità è dipendente dalla pubblica Via Stradavecchia, con passaggio da corte comune.

*L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.*

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **22/05/2024**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5**.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
<b>PIANO TERRA</b>			2,70	
Soggiorno/Pranzo/ Cucina/Ingresso	49,04	Sud- est/ Nord- ovest		Normale
Servizio Igienico	8,60	Nord - ovest		Normale
<b>PIANO PRIMO</b>				
Camera matrimoniale	16,64	Sud - est	Hm 3,00	Normale
Camera singola	10,80	Sud - est	Hm 2,80	Normale
Ripostiglio	7,04	Nord - ovest	Hm 2,80	Normale
Bagno padronale	14,59	Nord - ovest	Hm 2,30	Normale
Bagno padronale	14,59	Nord - ovest	Hm 2,30	Normale

Ballatoio e vano scala	8,00	Interna	Hm 3,10	Normale
------------------------	------	---------	---------	---------

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Muratura portante	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	solai in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Copertura (struttura)</i>	Tetto a vista in legno pesante con travi, travetti e perline - copertura in tegole in cotto in ragione di canale	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Lattoneria</i>	Rame	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Pareti esterne</i>	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Tavolati interni</i>	In laterizio	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Serramenti interni</i>	Finestre e porte balcone in legno con doppio vetro. Si precisa che i serramenti esposti verso nord- est ( altra proprietà) sono con vetro opaco e/o vetro- cemento. Sono inoltre presenti al piano primo finestre a tetto (velux).	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Serramenti esterni</i>	Persiane in legno	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Pavimentazioni interne</i>	Piastrelle in ceramica	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Rivestimenti interni</i>	Piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto sanitario</i>	Elementi sanitari funzionati collegati alla rete acqua calda e fredda con tubazioni ad incasso; apparecchi igienico sanitari in fireclay con rubinetteria in acciaio.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia, placche in acciaio color bronzo a norma di legge	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto termico</i>	Caldaia murale a gas metano posata internamente (vano cucina), apparecchi scaldanti dati da termosifoni in ghisa.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto di condizionamento</i>	Presente	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto antintrusione</i>	Presente	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto di scarico delle acque nere</i>	tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Allacciamento acquedotto</i>	tubazioni incassate nella muratura, recapito finale alla acquedotto comunale	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

**LOTTO 002:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da un **box auto** posto al piano terra con annessa area di pertinenza esclusiva, delimitata da recinzione con paletti in ferro e rete metallica plastificata; l'accesso carraio è con cancello in ferro a giorno di tipo scorrevole su binario; la medesima è ubicata in **Comune di Bastida Pancarana (PV) Via Stradavecchia Snc. (ALLEGATO 3 – Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 002).**

**La superficie commerciale del box auto è pari a mq. 29,00. L'area esterna esclusiva è di mq. 52,00.**

L'accesso pedonale / carraio all'unità è dipartente dalla pubblica Via Stradavecchia, con passaggio da corte comune.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5**.

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza del vano come rilevato in sede di sopralluogo alla data del **22/05/2024**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>S.U.</b>	<b>ESPOSIZIONE</b>	<b>Hm mt.</b>	<b>CONDIZIONI</b>
<b>BOX AUTO PIANO TERRA</b>	25,26	Nord - Ovest	2,20	Mediocre

#### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	<i>STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE</i>
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Blocchi splittati	<i>STATO DI MANUTENZIONE NORMALE</i>
<i>Strutture portanti orizzontali / Copertura</i>	Solaio piano in latero cemento	<i>STATO DI MANUTENZIONE NORMALE</i>
<i>Lattoneria</i>	Lamiera preverniciata	<i>STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE</i>
<i>Pareti interne</i>	Rasate con intonaco civile	<i>STATO DI MANUTENZIONE NORMALE</i>
<i>Serramenti esterni</i>	Porta basculante in lamiera	<i>STATO DI MANUTENZIONE NORMALE</i>
<i>Pavimentazioni interne</i>	Battuto di cemento	<i>STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE</i>
<i>Impianto elettrico</i>	A vista protetto da canaline	<i>STATO DI MANUTENZIONE NON ACCERTABILE</i>
<i>Impianto acqua</i>	Presente	<i>STATO DI MANUTENZIONE NON ACCERTABILE</i>

#### **5 – STATO DI POSSESSO**

IL LOTTO 001 e il LOTTO 002 sopra elencati sono intestati a :

**XXX** Diritto di: Proprietà per ½

**XXX** Diritto di: Proprietà per ½

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo (**22/05/2024**) sono godute dalla Sig.ra XXX. Come da presa visione dell'atto di compravendita si rileva che il Sig. XXX e la Sig.ra XXX sono in regime di

#### **6 – PROVENIENZA DEI BENI**

La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX (PV) Repertorio n. XXX - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione n. XXX registrato in data XXX - COMPRAVENDITA Voltura n. XXX - Pratica n.XXX.

#### **7 – VINCOLI GIURIDICI**

##### **7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali : Nessuna.



- 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura : Nessuna.  
7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge : Nessuna.  
7.1.4 Altri pesi o limitazioni : Nessuna.

## **7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

(ALLEGATO 6 – Ispezioni ipotecarie)

### **7.2.1 Iscrizioni Contro**

#### 7.2.1.1

**Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX** Pubblico ufficiale XXX Repertorio XXX del XXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in BASTIDA PANCARANA(PV)

#### 7.2.1.2

**Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX** FORMALITA' DI RIFERIMENTO n. XXX del 14 dicembre 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXX di Pavia del XXX, numero di repertorio XXX. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. **Importo totale € XXX, Importo capitale € XXX**, a favore XXX sede " codice fiscale XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXX nato a xxx, codice fiscale XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e XXX nata a || xxx, codice fiscale XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente a oggetto gli immobili siti in BASTIDA PANCARANA (PV)

#### 7.2.1.3

**Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX** Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio XXX del XXX IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a seguito di atto per del XXX, numero di repertorio XXX. **Importo totale € XXX - Importo capitale € XXX**, a favore codice fiscale . , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro XXX nato a | XXX, codice fiscale XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili siti in BASTIDA PANCARANA(PV)

### **7.2.2 Trascrizioni Contro**

#### 7.2.2.1

**Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX** Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio XXX del XXX. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore XXX sede codice fiscale XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXX nato a il XXX, codice fiscale XXX. per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di e XXX nata a | XXX, codice fiscale XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di avente a oggetto gli immobili siti in BASTIDA PANCARANA(PV)

### **7.2.3 Trascrizioni a favore**

#### 7.2.3.1

**Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX** Pubblico ufficiale XXX ROBERTO Repertorio XXX del XXX ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

A favore XXX nato a i XXX, codice fiscale XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di e XXX nata a il XXX, codice fiscale XXX, per la quota di





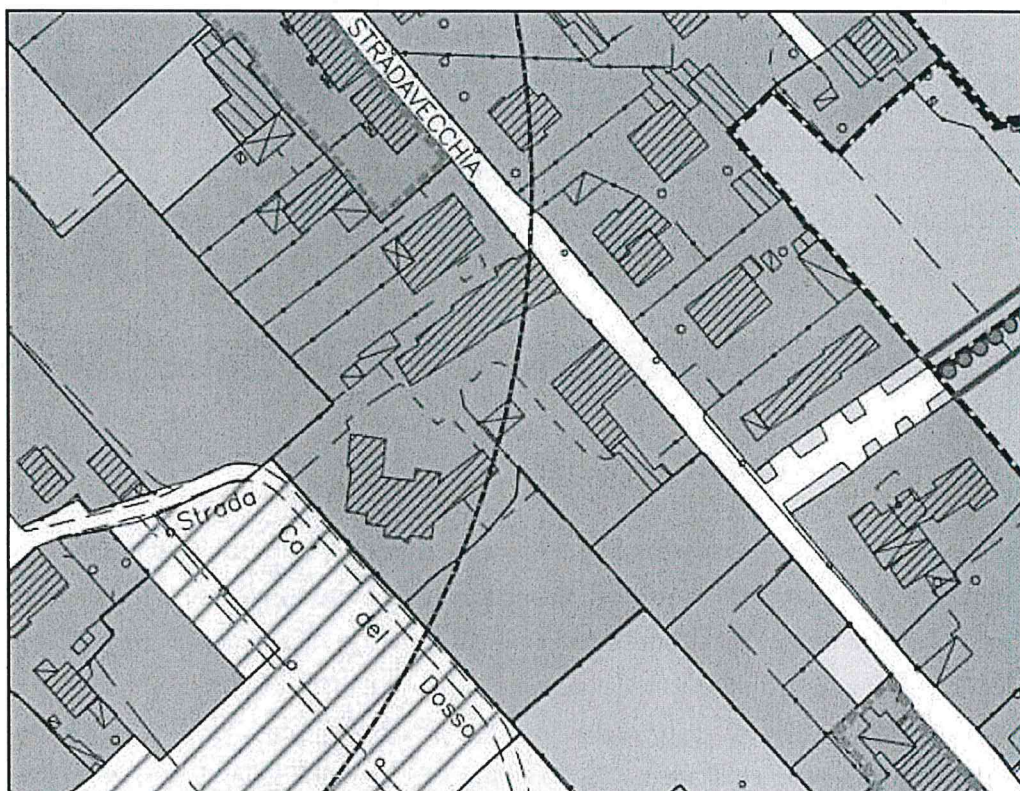
**LOTTO 001:** la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"NON RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere, ma per le cosiddette "difformità lievi", che non influenzano il numero dei vani o la superficie calpestabile e non incidono sulla rendita catastale, non è necessario aggiornare la planimetria.

**LOTTO 002:** la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere.

## 8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni si trovano nel Comune di Bastida Pancarana, comune italiano di 942 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella pianura dell'Oltrepò Pavese, sulla riva destra del Po.

I Comuni confinanti sono: Castelletto di Branduzzo, Pancarana, Bressana Bottarone, Mezzana Rabattone, Sommo, Cava Manara, Zinasco. Dall'analisi degli elaborati grafici del **PGT Vigente** riporto la destinazione urbanistica del bene in oggetto. **"AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO – AMBITI RESIDENZIALI B"**.



## 9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### LOTTO 001 – LOTTO 002

#### 9.1 Situazione degli intestati dal 21/11/2000 alla data odierna:

XXX Diritto di: Proprietà per ½

XXX Diritto di: Proprietà per ½

DATI DERIVANTI :Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX Repertorio n. XXX - UR Sede XXX (PV)

Registrazione n. XXX registrato in data XXX - COMPRAVENDITA Voltura n. XXX - Pratica n. XXX in atti dal XXX



## 9.2 Situazione degli intestati dal 22/09/1998 al 21/11/2000:

XXX (CF XXX) sede in

DATI DERIVANTI : Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX (PV) Repertorio n. XXX - UR Sede VIGEVANO (PV)  
Registrazione n. XXX registrato in data XXX - COMPRAVENDITA Voltura n. XXX in atti dal XXX

## 10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI

### Da Scenario immobiliare 2023- Calcolo della superficie commerciale.

La superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". Si calcola l'area lorda dell'immobile comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 35.

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	TERRA/PRIMO	ABITAZIONE mq. 143,00	143,00 X 100%	143,00
<b>Totale Superficie commerciale LOTTO 001</b>				<b>143,00</b>

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
2	TERRA	BOX AUTO mq. 29,00 AREA ESTERNA mq. 52,00	29,00 X 100% 52,00 X 10%	29,00 5,20
<b>Totale Superficie commerciale LOTTO 002</b>				<b>34,20</b>

## 11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

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 dei servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d'informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti. (**ALLEGATO 8** – Quotazioni Immobiliari). Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare, **€. 650,00 al mq.** per l'unità abitativa e **€. 400,00 al mq.** per il box auto. Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 22/05/2024** si ritiene che i beni **possano essere alienati in Lotto 001 e Lotto 002.**

**LOTTO 001**

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO per ABITAZIONE	143,00 x €. 650,00	€. 92.950,00	€. 46.475,00	XXX Proprietà per 1/2
			€. 46.475,00	XXX Proprietà per 1/2
<b>VALORE LOTTO 001 €.</b>		<b>€. 92.950,00</b>	<b>€. 92.950,00</b>	

**Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO 001.**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

$$(\text{€. } 92.950,00 \times 15\%) = \text{€. } 13.942,50$$

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica	<b>€. 1.500,00</b>
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna

**VALORE DEL LOTTO 001**

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

$$\text{€. } 92.950,00 - \text{€. } 13.942,50 \text{ (riduzione 15\%)} - \text{€. } 1.500,00 \text{ (Spese tecniche di regolazione urbanistica)} = \text{€. } 77.507,50 \text{ per la quota intera arrotondato per DIFETTO a } \text{€. } 78.000,00$$

A CARICO DI XXX

Proprietà per ½ = **€. 39.000,00**

A CARICO DI XXX

Proprietà per ½ = **€. 39.000,00**

**LOTTO 002**

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA	34,20 x €. 400,00	€. 13.680,00	€. 6.840,00	XXX Proprietà per 1/2
CALCOLATO per BOX AUTO e AREA AFFERENTE			€. 6.840,00	XXX Proprietà per 1/2
<b>VALORE LOTTO 002 €.</b>		<b>€. 13.680,00</b>	<b>€. 13.680,00</b>	

**Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO 002.**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

$$(\text{€. } 13.680,00 \times 15\%) = \text{€. } 2.052,00$$

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolte alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna

**VALORE DEL LOTTO 002:**

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 13.680,00 - €. 2.052,00 (riduzione 15%) = €. 11.628,00 per la quota intera arrotondato per ECCESSO a €. 12.000,00

A CARICO DI XXX

Proprietà per ½ = **€. 6.000,00**

A CARICO DI XXX

Proprietà per ½ = **€. 6.000,00**

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.

Casteggio, li 10 agosto 2024

L'esperto stimatore  
*Geom. Nicoletta Madama*

(il documento è stato firmato digitalmente)

**ELENCO ALLEGATI :**

- Allegato 1 : Copia Privacy perizia
- Allegato 2 : Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 001
- Allegato 3 : Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 002
- Allegato 4 : Atto di provenienza
- Allegato 5 : Documentazione fotografica LOTTO 001 e LOTTO 002
- Allegato 6 : Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 7 : Comune di Bastida Pancarana (PV)
- Allegato 8 : Quotazioni immobiliari