

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 310/23 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

INTESA SANPAOLO S.p.A.

con avv. Roberto Tomirotti

CONTRO

OMISSIS e OMISSIS

debitori esecutati

Fabbricato e terreno in Comune di Robbio (PV) – via Monte Grappa 11

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

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

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

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione immobiliare n. 310/23

Esecutati:

OMISSIS e OMISSIS

Fabbricato e terreno in Comune di Robbio (PV) – via Monte Grappa 11

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** e Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: *****. L'unità immobiliare è disposta su due livelli comunicanti tra loro mediante una scala interna, vi sono dei rustici in corpo staccato su unico livello e sedime di corte ad uso esclusivo. Tali beni sono siti nel Comune di Robbio – via Monte Grappa 11. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 205.56 – accessori PT in corpo staccato mq. 15.90 - il terreno è una pertinenza dell'unità e del rustico.**

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

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

Catasto Fabbricati, Comune di Robbio, del Foglio 14:

- Map. 2433 sub. 3 - piano T-1, cat. A/3, classe 2 – vani 9 – superficie catastale totale mq. 233 – R.C. €. 436,92 – via Monte Grappa 11;
- Map. 2433 sub. 4 - piano T, cat. C/2, classe 2 – mq. 11 – superficie catastale totale mq. 17 – R.C. €. 11,93 – via Monte Grappa 11;

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

Con atto di compravendita a firma del notaio Gianluca Catalano del ***** ai n. ***** di rep., registrato a ***** il ***** al n. ** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****, il signor ***** in qualità di procuratore e, come tale, in nome, vece, conto e rappresentanza del signor ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** vende a **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** - i beni oggetto della presente procedura;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di mutuo a rogito Notaio Catalano Gianluca del ***** rep. ***** registrato a ***** il ***** al n. **** serie ** – per complessivi €. 235.846,60 – capitale €. 117.923,30 – per una durata di anni 30 al tasso del 3.8% a favore della **Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino c.f.: 00799960158 e domicilio ipotecario eletto in Torino, piazza San Carlo 156 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota di ½ del diritto di proprietà e **OMISSIS** nata a ***** (TP) il ***** c.f.: ***** quota di ½ del diritto di proprietà, dei beni in Robbio censiti al Foglio 14 map. 2433 sub. 1 e 2;

3 a. TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dal Tribunale di ***** - ***** in data ***** n. ***** di rep. a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino (TO) – c.f.: 00799960158 contro **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota di ½ del diritto di proprietà e **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota di ½ del diritto di proprietà, dei beni in Robbio censiti al Foglio 14 map. 2433 sub. 3 e 4;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 01.12.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. P. T – 1 + rustici e area	214.48	€. 700,00	Compresi	€. 150.136,00

Valore complessivo del lotto: €. 150.136,00 (Euro
centocinquantamilacentotrentasei/00)

Valore della quota di 1000/1000: €. **150.136,00** (Euro
centocinquantamilacentotrentasei/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 22.520,40**

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

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

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

Spese per ripristino stato originario dei luoghi: **€. 1.500,00**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 126.115,60**

6. CRITICITA' VARIE

Allo stato attuale non vi sono impedimenti per la vendita.

Beni in Robbio

LOTTO UNICO

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. **310/23** in carico al G.E.:

Dott. Antonio Codega:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
INTESA SANPAOLO S.p.A.	con avv. Roberto Tomirotti

Debitori

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

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

Premesso

- che in data 12.10.2023 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 12.10.23 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima dell'udienza;
- che ha avvisato i debitori mediante IVG;
- **che in data 01.12.23 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, alla presenza dell'I.V.G. e degli esecutati.**

ciò premesso

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

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE SU DUE LIVELLI CON RUSTICI IN CORPO STACCATO E TERRENO

Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** e Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: *****.

L'unità immobiliare è disposta su due livelli comunicanti tra loro mediante una scala interna, vi sono dei rustici in corpo staccato su unico livello e sedime di corte ad uso esclusivo. Tali beni sono siti nel Comune di Robbio – via Monte Grappa 11. **La superficie**

complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 205.56 – accessori PT in corpo staccato mq. 15.90 - il terreno è una pertinenza dell'unità e del rustico. Si accede all'unità immobiliare transitando sul sedime di proprietà adiacente alla via principale. L'abitazione è disposta su due livelli, il piano terra composto da ingresso, cucina, bagno, sala, disimpegno, due camere. Dal secondo ingresso posto in adiacenza alla camera, vi è una scala mediante la quale si raggiunge il piano primo composto da due camere, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, dal soggiorno e da una camera si può accedere ad un balcone con affaccio sul cortile privato. I locali in corpo staccato e disposti su di un unico livello sono adibiti a locale caldaia e ripostiglio e posti all'interno dell'area di proprietà. Originariamente l'unità in oggetto era composta da due abitazioni, la prima al piano terra, la seconda al piano primo, successivamente le stesse sono state fuse in un'unica unità abitativa ed anche per questo che catastalmente compaiono due cucine ed una diversa descrizione degli ambienti, inoltre gli impianti risultano unificati. Non si sono riscontrate particolari difformità edilizie con la sola eccezione che alcuni ambienti hanno una destinazione d'uso diversa dalla catastale e dal progetto. Pertanto non è necessaria nessuna pratica in sanatoria, come per il rustico in corpo staccato. Si segnala che all'interno del cortile sono presenti due box in lamiera edificati senza nessuna autorizzazione e per i quali si chiede il ripristino originario dello stato dei luoghi. L'unità abitativa versa in sufficienti condizioni, anche se vi sono alcune tracce di umidità di risalita in alcune pareti. Scarsa quella dei rustici. Attualmente parte degli impianti tecnologici risulta scollegato dalle pubbliche utenze, in quanto l'unità non è abitata anche se sono presenti alcuni mobili. In tutti gli ambienti vi sono termosifoni in ghisa e come, già descritto precedentemente, la caldaia è posta all'esterno in apposito locale. Autonomi gli impianti di acqua, luce e gas. L'unità è allacciata alla fognatura comunale.

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

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

Catasto Fabbricati, Comune di Robbio, del Foglio 14:

- **Map. 2433 sub. 3 - piano T-1, cat. A/3, classe 2 – vani 9 – superficie catastale totale mq. 233 – R.C. €. 436,92 – via Monte Grappa 11 – variazione nel classamento del 02.12.2020 pratica n. PV0068415 in atti dal 02.12.2020 – variazione di classamento (n. 31625.1/2020);**

- **Map. 2433 sub. 4 - piano T, cat. C/2, classe 2 – mq. 11 – superficie catastale totale mq. 17 – R.C. €. 11,93 – via Monte Grappa 11 – variazione nel classamento del 02.12.2020 pratica n. PV0068416 in atti dal 02.12.2020 – variazione di classamento (n. 31626.1/2020);**

Coerenze abitazione: **NORD** porzione di via Ariosto; **EST** proprietà terzi; **SUD** corte di proprietà; **OVEST** porzione di via Monte Grappa.

Coerenze accessori: **NORD** corte di proprietà; **EST** corte di proprietà; **SUD** proprietà terzi; **OVEST** porzione di via Monte Grappa.

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

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

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

Catastalmente le unità sopra descritte hanno subito le seguenti variazioni:

ABITAZIONE

La particella originaria 2433 ai sub. 1 e 2 è stata soppressa ed ha costituito l'attuale particella 2433 sub. 3 e 4;

- Foglio 14 map. 2433 sub. 3 - piano T-1, cat. A/3, classe 2 – vani 7 – superficie catastale totale mq. 233 – R.C. €. 339,83 – via Monte Grappa 11 – variazione del 23.12.2019 pratica n. PV0117668 in atti dal 24.12.2019 – FRF. VDE. (n. 27098.1/2019);
- Foglio 14 map. 2433 sub. 3 - piano T-1, cat. A/3, classe 2 – vani 9 – superficie catastale totale mq. 233 – R.C. €. 436,92 – via Monte Grappa 11 – variazione nel classamento del 02.12.2020 pratica n. PV0068415 in atti dal 02.12.2020 – variazione di classamento (n. 31625.1/2020);

ACCESSORI

- Foglio 14 map. 2433 sub. 4 - piano T, cat. C/2, classe 2 – mq. 11 – superficie catastale totale mq. 17 – R.C. €. 11,93 – via Monte Grappa 11 – variazione del 23.12.2019 pratica n. PV0117668 in atti dal 24.12.2019 – FRF. VDE. (n. 27098.1/2019);
- Foglio 14 map. 2433 sub. 4 - piano T, cat. C/2, classe 2 – mq. 11 – superficie catastale totale mq. 17 – R.C. €. 11,93 – via Monte Grappa

11 – variazione nel classamento del 02.12.2020 pratica n. PV0068416 in atti dal 02.12.2020 – variazione di classamento (n. 31626.1/2020);

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

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

Le unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, sono ubicate in zona decentrata e la loro ristrutturazione risale alla fine degli anni 70. All'unità abitativa sono stati eseguiti alcuni interventi di ristrutturazione per i quali nel 2022 è stata necessaria una pratica in sanatoria per regolarizzarli. I locali ad uso abitazione sia internamente che esternamente, presentano un sufficiente livello di finitura, manutenzione e conservazione, anche se in alcuni punti del piano terra vi sono delle tracce di umidità, mentre risultano scarse quelle dei rustici. Le pavimentazioni interne del piano terra e primo sono per la maggior parte in monocottura e per una piccola parte in marmo. I serramenti esterni sono in legno con vetri semplici e persiane. Al piano terra vi sono delle inferiate di sicurezza. In legno tamburato con specchiature le porte interne. Le murature portanti sono in mattoni pieni/forati e risultano intonacate e tinteggiate. Le porte d'ingresso non sono blindate. I solai sono in latero cemento. Come già anticipato, l'unità risulta regolare. La struttura del tetto è in legno con frontali in c.a, e copertura in tegole di cemento. La lattoneria è in rame. I rustici in corpo staccato hanno una struttura portante in mattoni pieni/forati con coperture in legno, frontali in c.a e tegole di cemento.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona decentrata del Paese. L'area su cui insiste l'unità abitativa ed i rustici è classificata come "edifici in linea art. 10"; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con case indipendenti e di corte in fregio alla via e limitrofe; il traffico non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è sufficiente. A Robbio i principali servizi quali stazione ferroviaria, linee autobus e strade provinciali sono facilmente raggiungibili. Sono presenti vari servizi, quali autobus di linea, farmacia, bar, ristoranti, scuola primaria, asilo nido e casa per anziani.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Robbio è sufficientemente collegato con i principali paesi limitrofi della Lomellina e del Novarese. I caselli autostradali più vicini sono quelli di Novara (Milano/Torino) e Vercelli (Genova/Gravellona) che distano a circa 15/20 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 01.12.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 07.12.2023 con i Repertori aggiornati al 07.12.2023.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di mutuo a rogito Notaio Catalano Gianluca del ***** rep. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** – per complessivi €. 235.846,60 – capitale €. 117.923,30 – per una durata di anni 30 al tasso del 3.8% a favore della **Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino c.f.: 00799960158 e domicilio ipotecario eletto in Torino, piazza San Carlo 156 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota di ½ del diritto di proprietà e **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota di ½ del diritto di proprietà, dei beni in Robbio censiti al Foglio 14 map. 2433 sub. 1 e 2;

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto esecutivo o cautelare trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dal Tribunale di ***** - ***** in data ***** n. ***** di rep. a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino (TO) – c.f.: 00799960158

contro **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.:
***** quota di ½ del diritto di proprietà e **OMISSIS** nata a
***** (**) il ***** c.f.: ***** quota di ½ del
diritto di proprietà, dei beni in Robbio censiti al Foglio 14 map. 2433
sub. 3 e 4;

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

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

La costruzione dell'immobile è antecedente al 1 settembre 1967 e dopo ricerche presso l'ufficio tecnico di Robbio in data 06.11.2023 non è stato possibile recuperare la concessione edilizia originaria ante 67, ma quelle inoltrate successivamente e come descritto precedentemente, non si sono riscontrate difformità edilizie;

22.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **IDENTIFICANO** l'attuale consistenza dell'abitazione e del rustico.

4.3.3. Intestazione:

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: nessuna

Spese condominiali insolute alla data della perizia: nessuna

Altre spese: nessuna

Cause in corso: nessuna

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

- Con atto di compravendita a firma del notaio Gianluca Catalano del ***** ai n. ***** di rep., registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****, il signor ***** in qualità di procuratore e, come tale, in nome, vece, conto e rappresentanza del signor ***** , nato a ***** il ***** c.f.: *****
vende a **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** - i beni oggetto della presente procedura;

N.B.: nell'atto precedentemente descritto in merito alla provenienza viene riportata una accettazione tacita di eredità, la quale però è riferita ad altri beni e non oggetto della presente procedura;

- in forza di successione legale di ***** nato a ***** il ***** e deceduto il ***** (denuncia n. ** vol. ***) e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****, con la quale il de cuius lasciava al coniuge ***** nata a ***** il ***** e al figlio ***** la piena proprietà dell'immobile censito a C.F. foglio 14 particella 605 sub. 1 graffato al foglio 14 particella 606;
- in forza di successione legale di ***** deceduta il ***** (denuncia di successione n. *** vol. ***** del ***** e trascritta a ***** si nn. ***** con la quale la de cuius lasciava al figlio ***** la quota di ½ degli immobili censiti al foglio 14 particella 2433 sub. 1 e sub. 2 – accettazione tacita di eredità trascritta a Vigevano il 06.11.2023 ai nn. 10408/7544 – nota riferita ai beni riportati nell'atto del notaio Catalano del 27/12/2018 al n. 75044, nel quale venivano venduti i beni oggetto della presente procedura;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile ante 01.09.1967, successivamente, sono state inoltrate nuove pratiche edilizie:

- conc. Edilizia n. 22/869 del 08.05.1978 n. 3569 – pratica richiesta dal signor *****;

- denuncia di inizio lavori del ***** richiesta dal signor *****;
- denuncia di ultimazione lavori del ***** con prot. n. ***** del ***** richiesta dal signor *****;
- richiesta permesso di abitabilità del ***** n. ***** di prot. ***** richiesta dal signor *****;
- Richiesta per costruzione centrale termica all'ufficio nazionale Vigili del Fuoco del ***** n. ***** di prot. . richiesta dal signor *****;
- SCIA n. ** del ***** n. ***** – pratica richiesta da **OMISSIS** e **OMISSIS**.

DESCRIZIONE BENI

ABITAZIONE SU DUE LIVELLI CON RUSTICI IN CORPO STACCATO E TERRENO

Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** e Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** . L'unità immobiliare è disposta su due livelli comunicanti tra loro mediante una scala interna, vi sono dei rustici in corpo staccato su unico livello e sedime di corte ad uso esclusivo. Tali beni sono siti nel Comune di Robbio – via Monte Grappa 11. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 205.56 – accessori PT in corpo staccato mq. 15.90 - il terreno è una pertinenza dell'unità e del rustico.**

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

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Ingressi PT	4.60	Sud	Sufficienti
Cucina PT	14.19	Nord	Sufficienti
Bagno PT	5.87	Sud	Sufficienti
Sala PT	14.79	Sud	Sufficienti
Camera PT	11.27	Nord	Sufficienti
Camera PT	21.09	Nord/Sud	Sufficienti
Ripostiglio PT	2.32	Nord	Sufficienti
Disimpegno PT	3.58	Sud	Sufficienti

Disimpegno P1	5.97	Nord	Sufficienti
Soggiorno P1	19.98	Nord/Sud	Sufficienti
Cucina P1	11.48	Sud	Sufficienti
Camera P1	11.88	Sud	Sufficienti
Camera P1	16.43	Sud	Sufficienti
Bagno P1	5.50	Nord	Sufficienti
Corridoio P1	9.93	Nord	Sufficienti
Balcone	6.50	Sud	Sufficienti
Rustici in corpo staccato PT	11.10	Est	Scarse

* Altezza interna locali: cm. 284 al PT e cm. 296 al P1

* Altezza interna accessori: cm. 261

Superficie lorda complessiva abitazione mq. 205.56

Superficie lorda rustici in corpo staccato mq. 15.90

Superficie lorda balcone mq. 16.50

Superficie calpestabile abitazione: mq. 158.88

Superficie commerciale complessiva **mq. 214.48**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100% compreso terreno di pertinenza
- accessori al 25%
- balcone al 30%

CALCOLO SUPERF. ACCESSORIA RIDOTTA:

mq. 15.90 x 25% = mq. 3.97

mq. 16.50 x 30% = mq. 4.95

CALCOLO SUPERF. COMMERCIALE COMPLESSIVA:

MQ. 205.56 + 3.97 + 4.95= MQ. 214.48

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

ACCESSORI (catastalmente distinti): ACCESSORI IN CORPO STACCATO

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 01.12.2023

❖ **Caratteristiche del fabbricato**

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

❖ **Componenti edilizie alloggio**

Componenti edilizie vedi punti 1 e 2

❖ **Caratteristiche impianti**

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di stima

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

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

Ufficio tecnico di Robbio

Osservatori del mercato immobiliare

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

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. P. T – 1 + rustici e area	214.48	€. 700,00	Compresi	€. 150.136,00

Valore complessivo del lotto: centocinquantamilacentotrentasei/00)	€.	150.136,00	(Euro
Valore della quota di 1000/1000: centocinquantamilacentotrentasei/00)	€.	150.136,00	(Euro

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 22.520,40**

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

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

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

Spese per ripristino stato originario dei luoghi: **€. 1.500,00**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta

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

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 126.115,60**

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

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

Gambolò

Il C.T.U