
Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 209 / 2024 R.G.ES.

creditore procedente

XXX

contro

XXX

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio Rizzi

Tecnico Incaricato: Ing. Nicola Verdi



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

SOMMARIO

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE.....	3
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.....	6
4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	6
5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO	8
6 QUOTA DI PROPRIETA'	8
7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO	9
8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	9
9 STATO DI POSSESSO DEL BENE	9
10 DIVISIBILITA'	9
11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE.....	11
13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	12
14 SUPERFICIE COMMERCIALE	12
15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI.....	13



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

Provenienza: atto di compravendita del 18/11/2013 – Numero di repertorio 70196/35986 – Registro generale n. 6953 - Registro particolare n. 5353 Presentazione n. 26 del 04/12/2013 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Gli esecutati risultano:

- XXX all'atto dell'acquisto in regime di stato civile libero;

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Nota di iscrizione Registro generale n. 6957 Registro particolare n. 935 Presentazione n. 30 del 04/12/2013 Sezione A - Data 18/11/2013 Numero di repertorio 70197/35987 Notaio XXX

A favore

XXX

Contro

XXX

Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo

Nota di iscrizione Registro generale n. 5623 Registro particolare n. 511 Presentazione n. 7 del 10/07/2023 Sezione A - Data 13/03/2023 Numero di repertorio 614 Autorità emittente TRIBUNALE DI PAVIA Codice fiscale 80015890181 Sede PAVIA (PV)

A favore

XXX

Contro

XXX



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Trascrizioni

Compravendita

Nota di trascrizione Registro generale n. 6953 - Registro particolare n. 5353

Presentazione n. 26 del 04/12/2013

Data 18/11/2013 Numero di repertorio 70196/35986

Notaio XXX

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Nota di trascrizione Registro generale n. 4326 Registro particolare n. 3423 Presentazione n. 4 del 07/06/2024 Sezione A - Data 30/04/2024 Numero di repertorio 3044 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Codice fiscale 80013930187

A favore

XXX

Contro

XXX

- **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo effettuato il 30/10/2024 i beni immobili risultavano liberi (occupati dall'esecutato non opponibile alla procedura)

- **VALORE DEL BENE PIGNORATO**

Valore dell'immobile:	euro	94.600,00
Abbattimenti di valore applicati:		
- forfettario 15% e altre spese	euro	22.190,00
Valore della piena proprietà al netto degli abbattimenti di valore:	euro	72.410,00
Valore arrotondato a:	euro	72.410,00



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Beni immobili censiti in comune di CORANA (PV), Frazione Ghiaie, Via Po n. 2.

Nota: nella scheda catastale l'immobile è censito in comune di CORANA (PV), Frazione Ghiaie, Via Po n. 2, in realtà l'indirizzo corretto è Frazione Ghiaie – Strada comunale dell'Isola delle Ghiaie n. 4.

Trattasi di complesso edilizio a corte costituito da due fabbricati di cui uno ad uso abitativo ed uno ad uso accessorio (portico, lavanderia e garage).

Il fabbricato abitativo, posto sul lato est della corte, è così composto: al piano terra quattro locali (di cui una cucina), al piano primo quattro locali (di cui un servizio igienico), al piano secondo sovrastante soffitta (non accessibile all'atto del sopralluogo a causa della scala di accesso che risulta in legno e non stabile)

Il fabbricato accessorio, posto sul lato nord della corte, è così composto: al piano terra portico (attualmente chiuso su tutti i lati), ripostiglio, lavanderia e garage; al piano primo sovrastante cascinetto non accessibile.

Il cortile risulta di uso esclusivo ma gravato da servitù di passaggio a favore di altra proprietà posta a sud che accede dall'unico cancello carraio presente nella corte sul lato nord, verso la strada dell'argine.

Censito al N.C.E.U. del Comune di CORANA (C982) (PV), come segue:

- Foglio 5 Particella 215 Subalterno 1 Bene comune non censibile
- Foglio 5 Particella 215 Subalterno 2 - Rendita: Euro 298,25 - Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 10,5 vani - VIA PO n. 2 Piano T - 1 – 2- Totale: 249 m2 Totale escluse aree scoperte b): 242 m2
- Foglio 5 Particella 215 Subalterno 3 - Rendita: Euro 52,83 - Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 33 m2 - VIA PO n. 2 Piano T - Totale: 30 m2

Gli immobili confinano a corpo da nord in senso orario con l'argine mapp. 211, con il mappale 212, ancora con l'argine mapp.211, con proprietà di terzi, con mapp. 653, 1104,1103,756,16,877,206,213.

Nota: l'accesso ai suddetti immobili si pratica dalla strada posta sull'argine (Strada comunale dell'Isola delle Ghiaie civico n. 4, il cortile è gravato da servitù di passaggio a favore di altra proprietà posta a sud.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 30/10/2024.



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono collocati nella nord della frazione Ghiaie, a ridosso dell'argine del fiume Po.

Il comune di Corana si trova nella pianura dell'Oltrepò Pavese, presso la riva destra del Po, poco a valle della confluenza del torrente Curone e conta una popolazione di circa 800 abitanti; la frazione Ghiaie è posta nord ovest del comune a circa un chilometro di distanza.

Si estende su una superficie di circa 13 chilometri quadrati, dista da Pavia circa 30 km e Milano circa 66 Km, i collegamenti sono garantiti attraverso linee ed autolinee extraurbane.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di complesso edilizio a corte costituito da due fabbricati di cui uno ad uso abitativo ed uno ad uso accessorio (portico, lavanderia e garage).

Il fabbricato abitativo, posto sul lato est della corte, è così composto: al piano terra quattro locali (di cui una cucina), al piano primo quattro locali (di cui un servizio igienico), al piano secondo sovrastante soffitta (non accessibile all'atto del sopralluogo a causa della scala di accesso che risulta in legno e non stabile)

Il fabbricato accessorio, posto sul lato nord della corte, è così composto: al piano terra portico (attualmente chiuso su tutti i lati), ripostiglio, lavanderia e garage; al piano primo sovrastante cascino non accessibile se non con scala portatile.

FABBRICATO PRINCIPALE

Altezza interna utile: 2.55 m al piano terra e 2,50 m al piano primo

Composizione interna: al piano terra quattro locali (di cui una cucina), al piano primo quattro locali (di cui un servizio igienico), al piano secondo sovrastante soffitta.

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) in muratura portante di laterizio, solai in legno e copertura in legno;

Manto di copertura: in coppi e lattonerie e pluviali in lamiera;

Pavimenti: in gres e ceramica;

Intonaci: al civile tinteggiati,



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Soffitti: piani finiti al civile e tinteggiati (in parte controsoffittati);

Rivestimenti: ceramica/gres (nei bagni)

Zoccolini: in gres/legno;

Infissi interni: in legno,

Portoncini di primo ingresso: in legno (non blindato)

Infissi esterni: in legno con vetrocamera

Oscuranti esterni: non presenti

Inferriate: presenti in parte al piano terra

Zanzariere: presenti, ma di tipo posticcio (reti su telaio in legno)

Soglie e davanzali: in pietra

Impianto elettrico e di illuminazione: presente, di tipo sottotraccia, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto tv: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto allarme: non presente

Impianto idrico sanitario: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di riscaldamento: non presente, l'immobile è riscaldato con due stufe a legna

Impianto di raffrescamento: non presente

Fognatura: presente ma non allacciata alla rete comunale, lo scarico avviene in fossa biologica

Acqua potabile: non presente allacciamento all'acquedotto comunale, l'acqua viene desunta da un pozzo, da quanto si evince dalla concessione edilizia rilasciata

FABBRICATO ACCESSORIO

Altezza interna utile: 2.40 lavanderia, 2,50 garage e 6.70 m portico

Composizione interna: al piano terra portico (attualmente chiuso su tutti i lati), ripostiglio, lavanderia e garage; al piano primo sovrastante cascinetto non accessibile se non con scala portatile.

Strutture: in muratura portante di laterizio, solaio di copertura in legno e solai intermedi in putrelle e volterrane;

Pavimenti: in parte in calcestruzzo (portico, ripostiglio) ed in parte in piastrelle di cotto (lavanderia);

Intonaci: al civile tinteggiati solo nel locale lavanderia, assenti nelle restanti parti del fabbricato



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Soffitti: in laterizio a vista in lavanderia, il resto in legno a vista

Zoccolini: in cotto, solo nel locale lavanderia;

Porta di ingresso: metalliche

Impianto elettrico e di illuminazione: presente, solo nel locale lavanderia, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO

In questo paragrafo si riporta, per ciascun locale che compone l'immobile in oggetto di stima, la superficie "netta", l'altezza netta interna, l'esposizione e le condizioni d'uso.

piano	locali	altezza	superficie netta mq	esposizione	condizioni
terra	locale 1	2,55	15,10	nord-ovest	mediocri
terra	locale 2 (locale unico)	2,55	15,19	sud	mediocri
terra	locale 3	2,55	17,80	sud	mediocri
terra	locale 4	2,55	15,60	ovest	mediocri
terra	ripostiglio	2,55	4,15	-	mediocri
terra	portico	6,70	72,80	sud-ovest	mediocri
terra	lavanderia	2,40	21,00	est	mediocri
terra	ripostiglio	2,40	7,50	-	mediocri
terra	cantina	demolita			
terra	cantina	demolita			
terra	garage	2,40	25,15	est	mediocri
primo	locale 5 (bagno)	2,50	15,90	ovest	mediocri
primo	locale 6	2,50	17,95	sud	mediocri
primo	locale 7	2,50	15,20	sud	mediocri
primo	wc e ripostiglio (ora 1 camera)	2,50	13,60	ovest	mediocri
primo	cascinotto	non visionabile			
secondo	soffitta	non visionabile			

6 QUOTA DI PROPRIETA'

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà XXX



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Provenienza: atto di compravendita del 18/11/2013 – Numero di repertorio 70196/35986 – Registro generale n. 6953 - Registro particolare n. 5353 Presentazione n. 26 del 04/12/2013 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Gli esecutati risultano:

- XXX all'atto dell'acquisto in regime di stato civile libero;

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari dal 2013 ad oggi

- attuale proprietario per la quota 1/1 XXX

Precedenti proprietari dal 1998 al 2013

- precedente proprietario per la quota 1/2 XXX
- precedente proprietario per la quota 1/2 XXX

9 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo effettuato il 30/10/2024 i beni immobili risultavano liberi (occupati dall'esecutato non opponibile alla procedura)

10 DIVISIBILITA'

I beni immobili risultano divisibili, tuttavia nella presente perizia sono stati valutati come lotto unico a vantaggio della procedura.

11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | Nessuna |
| 2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge | Nessuna |
| 3. Atti di asservimento urbanistico | Nessuno |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso: | Nessuna |



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Nota di iscrizione Registro generale n. 6957 Registro particolare n. 935 Presentazione n. 30 del
04/12/2013 Sezione A - Data 18/11/2013 Numero di repertorio 70197/35987 Notaio XXX

A favore

XXX

Contro

XXX

Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo

Nota di iscrizione Registro generale n. 5623 Registro particolare n. 511 Presentazione n. 7 del
10/07/2023 Sezione A - Data 13/03/2023 Numero di repertorio 614 Autorità emittente TRIBUNALE
DI PAVIA Codice fiscale 80015890181 Sede PAVIA (PV)

A favore

XXX

Contro

XXX

Trascrizioni

Compravendita

Nota di trascrizione Registro generale n. 6953 - Registro particolare n. 5353

Presentazione n. 26 del 04/12/2013

Data 18/11/2013 Numero di repertorio 70196/35986

Notaio XXX

A favore

XXX

Contro

XXX



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Pignoramento immobiliare

Nota di trascrizione Registro generale n. 4326 Registro particolare n. 3423 Presentazione n. 4 del 07/06/2024 Sezione A - Data 30/04/2024 Numero di repertorio 3044 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Codice fiscale 80013930187

A favore

XXX

Contro

XXX

12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistica-edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corana, come si evince dal riscontro ricevuto dall'ufficio tecnico in data 8/10/2024 prot. 4908, emerge che per gli immobili in esame sono stati emessi i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 156 del 06/04/1974;
- Abitabilità n. 4156 del 19/04/1975
- Concessione edilizia n. 432 del 01/12/1978 (riguardante la sola tinteggiatura esterna)

L'immobile principale ad uso abitativo risulta difforme rispetto ai titoli edilizi suindicati, dal raffronto gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia 156/1974 e lo stato dei luoghi si evidenziano variazioni sia della distribuzione interna che delle aperture finestrate, anche le altezze interne risultano differenti.

Mentre per quanto concerne il fabbricato accessorio non risultano agli atti pratiche edilizie, pertanto non è stato possibile accertarne la conformità urbanistica-edilizia.

Accertamento di conformità catastale

Le planimetrie catastali che rappresentano l'immobile principale ad uso abitativo risultano difformi rispetto allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, per le medesime motivazioni suindicate nella verifica urbanistica-edilizia.



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Anche le planimetrie catastali che rappresentano il fabbricato accessorio risultano difformi rispetto allo stato dei luoghi rilevato, sia per differenti altezze interne dei locali sia per la presenza di aperture/chiusure nelle murature non indicate nelle planimetrie.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Oneri e gravami condominiali

Gli immobili oggetto di stima non fanno parte di un condominio.

14 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci :

- superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni ;
- Il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
- Il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- il 50% della superficie dei balconi fino a m. 1,20 di larghezza;
- dal 30 al 50% della superficie delle terrazze a seconda del loro livello di piano;
- Il 33% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) collegati all'abitazione ;
- Il 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) non collegati all'abitazione;
- dal 2 al 10% della superficie delle aree scoperte ad uso esclusivo (giardini, cortili, ecc.) ;

Si riporta nella tabella seguente il calcolo della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
abitazione (p terra + p primo)	167,00	100%	167,00
soffitta	52,00	25%	13,00
portico + ripostiglio + lavanderia	117,00	25%	29,25
cascinotto	77,00	25%	19,25
garage	32,00	25%	8,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			236,50



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo sintetico comparativo 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 grado di urbanizzazione e dell'esistenza in 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.

Fonti di informazione considerate: Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari della zona ed Osservatori Immobiliari.

Si riportano di seguito le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni di tipo economico" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 710,00 ed € 730,00 per lo stato conservativo "normale".

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: CORANA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE GHIAIE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	730	L			
Ville e Villini	NORMALE	730	750	L			

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, con particolare riferimento all'involucro edilizio (murature e copertura) e considerata anche la mancanza di alcune dotazioni impiantistiche, l'immobile in esame viene considerato dallo scrivente in stato conservativo "mediocre".

Pertanto, alla luce delle indagini di mercato effettuate e dello stato di conservazione mediocre dell'immobile, il valore unitario utilizzato per la stima del valore di mercato dell'abitazione è stimato in € 400,00 al metro quadrato.



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Si riporta di seguito la valutazione:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO
Abitazione e fabbricato accessorio	236.50 mq x 400,00 €.	€. 94.600,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO		€. 94.600,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita, per eventuale smaltimento beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto	€. 14.190,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	8.000,00
Totale adeguamenti di stima	€. 22.190,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro **94.600,00** – 22.190,00= **Euro 72.410,00**

Diconsuevo **settantaduemilaquattrocentodieci/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Pavia, lì 4/11/2024

Il Perito Estimatore

Ing. Nicola Verdi



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Allegati:

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa e planimetrie catastali
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) Titoli abilitativi

