TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

[redacted]

[redacted]

N. Gen. Rep. 352/2024

Giudice: Dott.ssa Mariaelena Cunati

Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

FASCICOLO A - LOTTO 001

Tecnico Incaricato: **Ing. Gloria Chindamo**

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

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

Tel. 0383 270081

E-mail g.chindamo@gloriachindamo.it

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 23.01.2025 alle ore 10.00 ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili in presenza del fratello dell'esecutata.

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

- Fascicolo A – Lotto 001: n.2 abitazioni di tipo economico con cortile pertinenziale comune site in Via Sant'Alessandro 7, Zeme (PV). Proprietà: [redacted]

CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001

[redacted] **roprietà dei beni pignorati:** 1/1 piena propr [redacted]

Regime patrimoniale dell'esecutato: al momento dell'acquisto dei [redacted] tato libero.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore d [redacted]

(Notaio in Mortara) in data 21.04.2011 al Rep n. 6633/5045; iscrizione del 05.05.2011 Reg. Part. 810, Reg. Gen. 4405.

Grava su Fg. 21, Part. 91, Sub. 5; Fg. 21, Part. 91, Sub. 6; Fg. 21, Part. 91, Sub. 7.
Immobili siti in Zeme (PV)
- Capitale 155.000,00 €
- Ipoteca 310.000,00 €

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Finn** [redacted]

notificato da UNEP Tribunale di Pavia in data 25.07.2024 al Rep. 6205; trascrizione del 17.09.2024 Reg. Part. 6297, Reg. Gen. 8330.

Grava su Fg. 21, Part. 91, Sub. 5; Fg. 21, Part. 91, Sub. 6.
Immobili siti in Zeme (PV)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento [redacted]

CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

[redacted]
notificato da UNEP Tribunale di Pavia in data 14.04.2025 al Rep. 2275; trascrizione del 21.05.2025 Reg. Part. 3534, Reg. Gen. 4736.

Grava su Fg. 21, Part. 91, Sub. 7.

Immobile sito in Zeme (PV)

Stato di possesso dei beni:

I beni pignorati risultano occupati dall'esecutata, [redacted] la famiglia.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale di Pavia dell'Agenzia delle Entrate e, a livello locale, presso l'Ufficio Territoriale di Vigevano i cui esiti sono risultati negativi.

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

Determinazione conclusiva del valore del compendio:

A. Abitazione (sub. 5)	**€ 103.751,36**
B. Abitazione (sub. 6)	**€ 48.314,97**
C. Cortile pertinenziale (sub. 7)	**€ 17.434,01**
Totale----------	**€ 169.500,34**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	**€ 25.425,05**
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi	**€ 4.100,00**

A+B+C € 139.975,23

TOTALE Circa € 140.000,00

(Euro Centoquarantamila/00)

Criticità varie: Nessuna

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

Beni immobili siti in Zeme
Via Sant'Alessandro 7
Lotto 001

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Abitazione di tipo economico sita in Zeme, Via Sant'Alessandro 7, in ragione di:

Piena proprietà per la quota [redacted]

Abitazione disposta su due piani così composta: al piano terra si trovano soggiorno, cucina, sottoscala e un bagno. Al piano primo, accessibile tramite scala interna, sono presenti disimpegno, tre camere, un secondo bagno e ripostiglio. In corpo separato al piano terra è presente un locale di sgombero. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intes [redacted] er 1/1 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

ABITAZIONE								
SEZ.	**FG.**	**PART.**	**SUB.**	**INDIRIZZO**	**CAT**	**CL.**	**CONSIST.**	**RENDITA**
-	21	91	5	Via Sant' Alessandro 7 Piano: T-1	A/3	3	8 vani	€ 309,87

CATASTO TERRENI:

ABITAZIONE		
SEZ.	**FG.**	**PART.**
-	21	91

Coerenze dell'abitazione, in senso orario :

nord/est: PT: abitazione al sub.6; P1: vuoto su abitazione al sub. 6

sud/est: PT: cortile al sub. 7; P1: vuoto su abitazione al sub. 6 e cortile al sub.7

sud/ovest: PT: cortile al sub. 7; P1: vuoto su cortile al sub. 7

nord/ovest: PT: cortile al sub. 7; P1: vuoto su cortile al sub. 7

Coerenze del locale di sgombero, in senso orario :

nord/est: cortile al sub. 7

sud/est: mappale 1548 proprietà terzi

sud/ovest: cortile al sub. 7

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

nord/ovest: cortile al sub. 7

B. Abitazione di tipo economico sita in Zeme, via Sant'Alessandro 7, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/ [redacted]

Abitazione disposta su un unico piano composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intes [redacted] 1 di pie [redacted]

CATASTO FABBRICATI:

ABITAZIONE								
SEZ.	**FG.**	**PART.**	**SUB.**	**INDIRIZZO**	**CAT**	**CL.**	**CONSIST.**	**RENDITA**
-	21	91	6	Via Sant' Alessandro 7 Piano: T	A/3	2	4 vani	€ 132,21

CATASTO TERRENI:

ABITAZIONE		
SEZ.	**FG.**	**PART.**
-	21	91

Coerenze, in senso orario:

nord/est: cortile al sub. 7

sud/est: cortile al sub. 7

sud/ovest: cortile al sub. 7 e abitazione al sub.5

nord/ovest: cortile al sub. 7

C. Cortile pertinenziale sito in Zeme, via Sant'Alessandro 7, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 [redacted]

Cortile di pertinenza delle unità immobiliari oggetto di relazione. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Bene comune non censibile - Partita speciale A

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

CATASTO FABBRICATI:

CORTILE PERTINENZIALE					
SEZ.	**FG.**	**PART.**	**SUB.**	**INDIRIZZO**	**CLASSAMENTO**
-	21	91	7	Via Sant' Alessandro 7 Piano: T	Bene comune non censibile Partita speciale A

CATASTO TERRENI:

CORTILE PERTINENZIALE		
SEZ.	**FG.**	**PART.**
-	21	91

Coerenze, in senso orario:

nord/est: vicolo del Nazzareno

sud/est: mappale 1548

sud/ovest: via Sant'Alessandro

nord/ovest: mappale 1575 e mappale 89

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: il compendio si trova in zona periferica del Comune di Zeme, caratterizzata da edilizia residenziale a bassa densità. La via su cui affacciano gli immobili risulta interessata da un traffico locale; la dotazione dei parcheggi è adeguata.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: il Comune di Zeme è servito dagli autobus di linea sulla tratta Mede/Mortara. La stazione ferroviaria più vicina si trova a Valle Lomellina, sulla linea Novara/Alessandria, che dista circa 10 Km dai beni oggetto della procedura. Il casello autostradale più vicino è quello di Casale Monferrato Nord, sull'Autostrada A26, che si trova a circa 18 Km dai beni esecutati. Zeme dista circa 30 km dalle città di Novara e Vercelli, e circa 25 km dalla città di Vigevano e circa 40 Km dalla città di Alessandria.

3- STATO DI POSSESSO

I beni pignorati risultano occupati dall'esecu[redacted]dalla famiglia.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale di Pavia dell'Agenzia delle Entrate e, a livello locale, presso l'Ufficio Territoriale di Vigevano i cui esiti sono risultati negativi.

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

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

I beni esecutati risultano così intestati:

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Zeme (PV)

[redacted]

- Abitazione di tipo economico, Foglio 21, Particella 91, Subalterno 5, Cat. A/3 cl. 3 di 8 vani, rendita catastale € 309,87.
- Abitazione di tipo economico, Foglio 21, Particella 91, Subalterno 6, Cat. A/3 cl. 2 di 4 vani, rendita catastale € 132,21.

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Zeme (PV)

- Cortile pertinenziale, Foglio 21, Particella 91, Subalterno 7, Bene comune non censibile – Partita speciale A.

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali

Nessuna

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Nessuno

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Nessuna

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

Nessuno

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

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

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a

[redacted]

(Notaio in Mortara) in data 21.04.2011 al Rep n. 6633/5045; iscrizione del 05.05.2011 Reg. Part. 810, Reg. Gen. 4405.

Grava su Fg. 21, Part. 91, Sub. 5; Fg. 21, Part. 91, Sub. 6; Fg. 21, Part. 91, Sub. 7. Immobili siti in Zeme (PV)

- Capitale 155.000,00 €
- Ipoteca 310.000,00 €

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

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

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Finn** [redacted]

notificato da UNEP Tribunale di Pavia in data 25.07.2024 al Rep. 6205; trascrizione del 17.09.2024 Reg. Part. 6297, Reg. Gen. 8330.

Grava su Fg. 21, Part. 91, Sub. 5; Fg. 21, Part. 91, Sub. 6.

Immobili siti in Zeme (PV)

[redacted]

notificato da UNEP Tribunale di Pavia in data 14.04.2025 al Rep. 2275; trascrizione del 21.05.2025 Reg. Part. 3534, Reg. Gen. 4736.

Grava su Fg. 21, Part. 91, Sub. 7.

Immobile sito in Zeme (PV)

4.2.3. Altri oneri

Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

A fronte della richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zeme, sono state trasmesse alla scrivente alcune pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di stima; altre, seppur risultanti dai registri comunali, non sono state rinvenute presso l'archivio come dichiarato dal comune (All.to n°06); si rinvia al paragrafo 7 per l'elenco. Si precisa che le pratiche ricevute risultano non complete o scadute.

Data la frammentarietà della documentazione si è tenuto un incontro di approfondimento presso gli uffici comunali al fine di identificare insieme al responsabile dell'ufficio tecnico, arch. Sara Magnani, l'ultimo stato autorizzato in urbanistica degli immobili oggetto di stima che, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001, è stato individuato nella D.I.A. prot. n. 4884 del 13.09.2006 seppur carente di comunicazione di fine lavori e collaudo.

Dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato sono emerse difformità nella distribuzione interna, nelle dimensioni delle finestre e nelle altezze interne. Inoltre, non è stato realizzato il terrazzo previsto nella pratica al piano primo. Al fine di regolarizzare l'immobile e ottenere l'agibilità è necessario presentare una nuova

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

pratica edilizia che, a partire dall'ultimo stato autorizzato, riveda la distribuzione interna, la dimensione delle finestre, le altezze interne e le destinazioni d'uso dei locali. Al termine della regolarizzazione urbanistica, sarà possibile regolarizzare anche la documentazione catastale e richiedere l'agibilità.

I costi necessari per le pratiche edilizie, comprensive delle spese tecniche, sono stimati in € 1.500,00.

Nel cortile sono inoltre presenti due strutture in legno, realizzate in assenza di titolo edilizio, utilizzate l'una per il ricovero di mezzi e l'altra come deposito. Per tali strutture si rendono necessarie opere di demolizione i cui costi sono stimati in € 1.600,00

4.3.2. Conformità catastale

Le planimetrie catastali delle abitazioni non risultano allineate allo stato dei luoghi per le stesse difformità individuate al paragrafo precedente.

Successivamente alla presentazione della pratica edilizia per la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo urbanistico, sarà necessaria una pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale.

Il costo è stimato in € 1.000,00.

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

Nessuna

5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nessuna

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

Nessuna

5.4 Eventuali cause in corso

Nessuna

6 – ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

[redacted] a proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

I beni oggetto di pignoramento sono perven [redacted] seguito di:

- **Atto di compravendita** a rogito d [redacted] Notaio in Mortara, del 21.04.2011 al Rep. 6632/5044, trascritto a Vigevano in data [redacted] di comunione legale tra loro, la piena proprietà 1/1 degli immobili oggetto di [redacted] sopra generalizzata.

  Proprietaria dal 21.04.2011 ad oggi

6.2 Precedenti proprietari

Al ventennio i beni esecutati erano di piena proprie [redacted] a generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale tra loro.

7 - PRATICHE EDILIZIE

Elencazione pratiche edilizie

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

- **Verbale Commissione Edilizia** n. 52 del 24.02.1970 relativo al nulla osta per la costruzione di un muretto di cinta; pratica non trovata nell'archivio comunale;
- **Verbale Commissione Edilizia** n. 134 del 12.10.1973 relativo al nulla osta per modifiche dell'abitazione; pratica non trovata nell'archivio comunale;
- **Richiesta certificati di abitabilità** prot. 2473 del 12.09.1974;
- **Licenza edilizia** n. 10/15 del 17.06.1974**,** per prolungamento del rustico per ottenere box autovettura, pratica carente di comunicazione di inizio lavori;
- **Concessione edilizia** n. 46 del 12.10.1981, per modifica fabbricato di civile abitazione;
- **Pratica in variante** n. 92 del 04.10.1982, pratica presente nei registri di cui non è stata trovata documentazione nell'archivio comunale;
- **Concessione edilizia** n. 2/2001, prot. 2732 del 07.06.2001, pratica presente nei registri di cui non è stata trovata documentazione nell'archivio comunale;
- **Permesso di Costruire** n. 6629 del 29.11.2004, per la proroga dei termini di scadenza della C.E. n. 2/2001;

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

- **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. 4884 del 13.09.2006, per il completamento delle opere autorizzate con C.E. n. 2/2001 e successiva proroga non completate nei termini prescritti, variante non sostanziale alle opere autorizzate, frazionamento appartamento per ricavo trilocale ad uso stesso nucleo familiare. Pratica carente di comunicazione di fine lavori e collaudo.

Abusi

Sono state riscontrate difformità nella distribuzione interna, nelle dimensioni delle finestre e nelle altezze interne. Inoltre, non è stato realizzato il terrazzo previsto nella pratica al piano primo.

Nel cortile è inoltre stata rilevata la presenza di due strutture in legno, realizzate in assenza di titolo edilizio, utilizzate l'una per il ricovero di mezzi e l'altra come deposito.

Sanabilità

Al fine di regolarizzare l'immobile è necessario presentare una nuova pratica edilizia che, a partire dall'ultimo stato autorizzato, riveda la distribuzione interna, la dimensione delle finestre, le altezze interne e le destinazioni d'uso dei locali.

Relativamente alle strutture in legno individuate nel cortile si rendono necessarie opere di demolizione.

Agibilità

Non è stato reperito agli atti il certificato di agibilità.

A seguito della regolarizzazione urbanistica e catastale sarà possibile ottenere l'agibilità.

8 - DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

A. Abitazione di tipo economico sita in Zeme, Via Sant'Alessandro 7, in ragione di:

Piena proprietà per la quota [redacted]

Abitazione disposta su due piani così composta: al piano terra si trovano soggiorno, cucina, sottoscala e un bagno. Al piano primo, accessibile tramite scala interna, sono presenti disimpegno, tre camere, un secondo bagno e ripostiglio. In

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

corpo separato al piano terra è presente un locale di sgombero. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

[redacted]

CATASTO FABBRICATI:

ABITAZIONE								
SEZ.	**FG.**	**PART.**	**SUB.**	**INDIRIZZO**	**CAT**	**CL.**	**CONSIST.**	**RENDITA**
-	21	91	5	Via Sant' Alessandro 7 Piano: T-1	A/3	3	8 vani	€ 309,87

CATASTO TERRENI:

ABITAZIONE		
SEZ.	**FG.**	**PART.**
-	21	91

Abitazione di tipo economico disposta su due piani così composta: al piano terra si trovano soggiorno, cucina, sottoscala e un bagno. Al piano primo, accessibile tramite scala interna, sono presenti disimpegno, tre camere, un secondo bagno e ripostiglio. Dall'ispezione i luoghi e le finiture risultano essere in buono stato di manutenzione. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche i tutta l'abitazione. I muri sono tinteggiati ed è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche nei bagni e nella cucina. I serramenti sono in legno con vetro singolo in tutti gli ambienti. I locali presentano le seguenti altezze: al piano terra soggiorno h 302, cucina h 277, bagno h 278; al piano primo camera a nord h 270, camera a sud/est h 280, camera a sud, bagno e ripostiglio h 260. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto termico, e l'impianto idrico sanitario. In corpo separato al piano terra si trova un locale di sgombero. L'immobile è accessibile dal cortile pertinenziale in comune con l'abitazione al Sub.6.

Destinazione	***Sup. Lorda***	***Coeff.***	***Sup. Comm.***	***Esposizione***
Piano Terra				
Abitazione	68,75	1	68,75	Sud/Est Sud/Ovest Nord/Ovest
Locale di sgombero	8,90	0,25	2,23	Libero su 4 lati
Piano Primo				
Abitazione	87,62	1	87,62	Libera su 4 lati
Totale	**165,27**		**158,60**	

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne

Fondazioni (struttura):	Tipologia: non verificabile Condizioni: non verificabili
Strutture verticali (struttura):	Tipologia: in muratura portante Condizioni: buone
Solai (struttura):	Tipologia: in legno e laterizio Condizioni: buone
Copertura (struttura e rivestimento):	Tipologia: a falde inclinate con orditura in legno e rivestimento in laterizio Condizioni: buone
Scala:	Rivestita in piastrelle ceramiche con corrimano
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: porte interne in legno e vetro
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: porta d'ingresso in legno e vetro con persiana in legno; serramenti in legno e vetro singolo Condizioni: buone
Pareti interne:	Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate Condizioni: buone
Pareti esterne:	Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate Condizioni: buone
Rivestimenti interni (componente edilizia):	Bagni: in piastrelle ceramiche fino a 225cm ; Cucina: in piastrelle ceramiche fino a 260cm Condizioni: buone
Pavimenti (componente edilizia):	Tipologia: in piastrelle ceramiche in tutta l'unità immobiliare Condizioni: buone
Termico (impianto):	Caldaia murale interna e radiatori in alluminio *alimentazione:* gas metano *acqua calda*: dall'impianto Certificazioni: non presente in fase di sopralluogo
Elettrico (impianto):	Impianto interno sottotraccia Certificazioni: non presente in fase di sopralluogo
Fognatura (impianto):	Non visibile in fase di sopralluogo
Telefonico (impianto):	Non visibile in fase di sopralluogo
Citofonico (impianto):	Impianto videocitofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente interno. Non funzionante al momento del sopralluogo.
Idrico (impianto):	Sottotraccia - *rete di distribuzione*: tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* cucina: lavello e lavastoviglie; *bagno piano terra:* lavabo, wc, bidet, doccia; *sottoscala*: lavatrice; *bagno piano primo:* lavabo, wc, bidet, vasca da bagno. Certificazioni: non presente in fase di sopralluogo.
Condizionamento (componente edilizia):	Presenti due impianti monosplit

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

B. Abitazione di tipo economico sita in Zeme, via Sant'Alessandro 7, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di [redacted]

Abitazione disposta su un unico piano composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestat[redacted]1 di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

ABITAZIONE								
SEZ.	**FG.**	**PART.**	**SUB.**	**INDIRIZZO**	**CAT**	**CL.**	**CONSIST.**	**RENDITA**
-	21	91	6	Via Sant' Alessandro 7 Piano: T	A/3	2	4 vani	€ 132,21

CATASTO TERRENI:

ABITAZIONE		
SEZ.	**FG.**	**PART.**
-	21	91

Abitazione di tipo economico disposta su un unico piano composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto. Dall'ispezione i luoghi e le finiture risultano essere in buono stato di manutenzione. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche in tutta l'abitazione. I muri sono tinteggiati ed è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche nel bagno e nella cucina. I serramenti sono in legno con vetro singolo in tutti gli ambienti. I locali presentano un'altezza interna di 279cm in tutta l'unità immobiliare. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto termico, e l'impianto idrico sanitario. L'immobile è accessibile dal cortile pertinenziale in comune con l'abitazione al Sub.5.

Destinazione	***Sup. Lorda***	***Coeff.***	***Sup. Comm.***	***Esposizione***
Piano Terra				
Abitazione	72,70	1	72,70	4 lati
Totale	**72,70**		**72,70**	

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne

Fondazioni (struttura):	Tipologia: non verificabile Condizioni: non verificabili
Strutture verticali (struttura):	Tipologia: in muratura portante Condizioni: buone
Solai (struttura):	Tipologia: parzialmente in laterocemento e parzialmente in legno e laterizio Condizioni: buone
Copertura (struttura e rivestimento):	Tipologia: piana in laterocemento rivestita con guaina bituminosa Condizioni: buone
Scala:	Non presente
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: porte interne in legno e vetro Condizioni: buone
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: porta d'ingresso in legno e vetro con persiana in legno; serramenti in legno e vetro singolo Condizioni: buone
Pareti interne:	Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate Condizioni: buone
Pareti esterne:	Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate Condizioni: buone
Rivestimenti interni (componente edilizia):	Bagno: in piastrelle ceramiche fino a 225cm; Cucina: in piastrelle ceramiche fino a 250cm Condizioni: buone
Pavimenti (componente edilizia):	Tipologia: in piastrelle ceramiche in tutta l'abitazione Condizioni: buone
Termico (impianto):	Caldaia murale esterna e radiatori in alluminio *alimentazione:* gas metano *acqua calda*: dall'impianto Certificazioni: non presente in fase di sopralluogo
Elettrico (impianto):	Impianto interno sottotraccia Certificazioni: non presente in fase di sopralluogo
Fognatura (impianto):	Non visibile in fase di sopralluogo
Telefonico (impianto):	Non visibile in fase di sopralluogo
Citofonico (impianto):	Impianto videocitofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente interno. Non funzionante al momento del sopralluogo.
Idrico (impianto):	Sottotraccia - *rete di distribuzione*: tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* cucina: lavello; *bagno:* lavabo, wc, bidet, vasca da bagno, lavatrice. Certificazioni: non presente in fase di sopralluogo.
Condizionamento (componente edilizia):	Presente un impianto monosplit

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

C. Cortile pertinenziale sito in Zeme, via Sant'Alessandro 7, in ragione di:

Piena proprietà per la quota [redacted]

Cortile di pertinenza delle unità immobiliari oggetto di relazione. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Bene comune non censibile - Partita speciale A

CATASTO FABBRICATI:

CORTILE PERTINENZIALE					
SEZ.	**FG.**	**PART.**	**SUB.**	**INDIRIZZO**	**CLASSAMENTO**
-	21	91	7	Via Sant' Alessandro 7 Piano: T	Bene comune non censibile Partita speciale A

CATASTO TERRENI:

CORTILE PERTINENZIALE		
SEZ.	**FG.**	**PART.**
-	21	91

Destinazione	*Sup. Lorda*	*Coeff.*	*Sup. Comm.*	*Esposizione*
Piano Terra				
Cortile	264,35	0,10	26,44	4 lati
Totale	**264,35**		**26,44**	

Superficie lorda calcolata per differenza tra la superficie del lotto, risultante dalla visura al Catasto Terreni, e la superficie coperta dalle abitazioni ai sub. 5 e 6.

10 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima

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

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

9.2 Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2024/2025 Prezziario Immobili in Zeme, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune di Zeme.

Per la stima del compendio è stato applicato il valore normale unitario calcolato secondo quanto disposto dal provvedimento n.2007/120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

Mancando la quotazione per la tipologia edilizia "Abitazioni economiche, il valore normale unitario è stato calcolato sulla base della quotazione relativa alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" e successivamente adeguato alla categoria catastale A/3 applicando i coefficienti di riduzione indicati nelle tabelle contenute nell'allegato al predetto provvedimento.

Valori OMI *per tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo "Normale"*

Val OMI *MIN: 770 €/mq*

Val OMI *MAX: 870 €/mq*

Valore normale unitario = Val OMI *MIN* + (Val OMI *MAX* - Val OMI *MIN*) x K

A. Abitazione (sub.5)

K = (*K1* + 3 x *K2*) / 4 = *0,15*

K1: 0 (Taglio superficie oltre 150 mq)

K2: 0,2 (Piano terra)

Valore normale unitario "Abitazioni civili": 785,00 €/mq

Valore normale unitario "Abitazioni economiche": 654,17 €/mq

B. Abitazione (sub.6)

K = (*K1* + 3 x *K2*) / 4 = *0,275*

K1: 0,5 (Taglio superficie oltre 70 mq fino a 150 mq)

K2: 0,2 (Piano terra)

Valore normale unitario "Abitazioni civili": 797,50 €/mq

Valore normale unitario "Abitazioni economiche": 664,58 €/mq

C. Cortile pertinenziale (sub.7)

Per la stima, alla superficie omogeneizzata è stato applicato il prezzo medio tra i valori normali unitari calcolati per le abitazioni pari a € **659,38 €/mq.**

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

9.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero
A. Abitazione (sub.5)	158,60 mq	€ 103.751,36
B. Abitazione (sub.6)	72,70 mq	€ 48.314,97
C. Cortile pertinenziale (sub.7)	26,44 mq	€ 17.434,01
Totale	**257,74 mq**	**€ 169.500,34**

9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

A. Abitazione (sub. 5) **€ 103.751,36**
B. Abitazione (sub. 6) **€ 48.314,97**
C. Cortile pertinenziale (sub. 7) **€ 17.434,01**
Totale---------- **€ 169.500,34**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	**€ 25.425,05**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	**€ 4.100,00**

9.5 Prezzo del diritto di proprietà del compendio

Valore del diritto di proprietà del compendio, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:

A+B+C € 139.975,23

TOTALE **Circa € 140.000,00**

(Euro Centoquarantamila/00)

Voghera, 26.06.2025

Il perito estimatore
Ing. Gloria Chindamo

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Planimetrie catastali

ALLEGATO 2 – Visure storiche

ALLEGATO 3 – Estratto di mappa

ALLEGATO 4 – Esiti Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 6 – Pratiche edilizie

ALLEGATO 7 – Certificati di stato civile

ALLEGATO 8 – Fotografie

ALLEGATO 9 – Descrizione dei beni

ALLEGATO 10 – Atto di provenienza dei beni

ALLEGATO 11 – Valori OMI Zona Centrale B1 Primo Semestre 2024

Firmato Da: CHINDAMO GLORIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34e80e