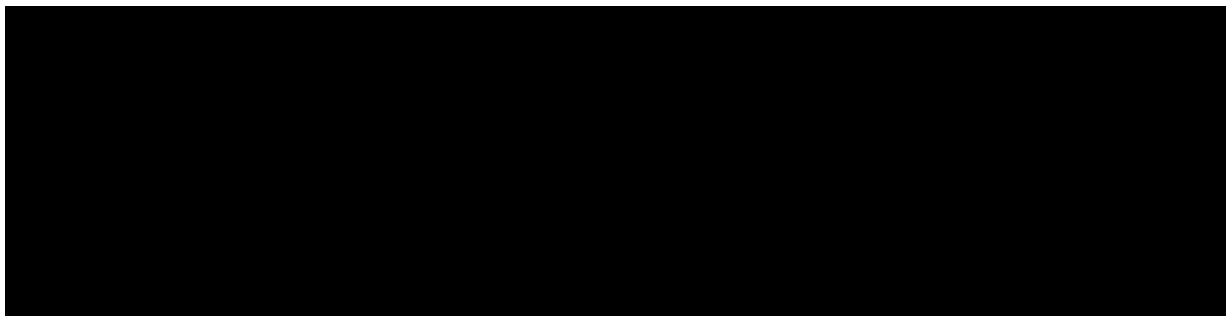


TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 102/24 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:



CONTRO

OMISSIS

debitore esecutato

Immobile in Comune di Corana – Fraz. Ghiaie (PV) – Via Giuseppe Garibaldi 1

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. 102/24

Esecutato: **OMISSIS**

Immobile in Comune di Corana – Fraz. Ghiaie (PV) - Via Giuseppe Garibaldi 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (*****) il ***** c.f.: *****. Le unità immobiliari sono site nel Comune di Corana (PV) fraz. Ghiaie - Via G. Garibaldi 1. **La superficie complessiva lorda abitazione PT/1. mq. 236.98 – balcone mq. 11.50 + Locale sgombero PT mq. 14.99 sup. lorda 1° garage (sub. 5) mq. 22.71 e 2° garage (sub. 6) sup. lorda mq. 24.36. La superficie della scala esterna e del terrazzo non vengono riportate in quanto irregolari.**

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

Allo stato attuale l'unità in oggetto non è divisibile.

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

Catasto Fabbricati, Comune di Corana, Foglio 5:

- Map. 152 sub. 4, piano T-1, (via Giuseppe Garibaldi, 1) , cat. A/4, classe 2 - vani 11 – superficie catastale totale mq. 280 – R.C. €. 306,78 ;
- map. 152 sub. 5, piano T, (via Giuseppe Garibaldi, 1) , cat. C/6, classe 2 - mq 20 – superficie catastale totale mq. 25 – R.C. €. 38,22;
- map. 152 sub. 6, piano T, (via Giuseppe Garibaldi, 1) , cat. C/6, classe 2 - mq 25 – superficie catastale totale mq. 28 – R.C. €. 47,77;

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

con atto a rogito notaio Di Mauro Rosanna del ***** n. ***** di rep. – registrato a ***** il ***** al n. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** il signor **OMISSIS** nato a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** – quota intera di proprietà acquistava dai signori ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** e ***** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** – per le loro rispettive quote - i beni della presente procedura;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. *****
in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio Di Mauro Rosanna del
***** rep. ***** e registrato a ***** il ***** al
n. ***** Serie ** - per complessivi €. 156.600,00 – capitale €. 87.000,00 –
interessi €. 41.760,00 per una durata di anni 20 al tasso del 2,43%, sui beni
in Corana – foglio 5 particella 152 sub. 4 – 5 e 6 a favore d [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ed a carico di **OMISSIS** nato
in ***** il ***** c.f.: ***** - titolare della quota intera
di proprietà;

3a. TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare trascritto a ***** il ***** n. ***** in
forza di verbale pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di
***** in data ***** n. *** di rep. [REDACTED]
[REDACTED]

***** c.f.: ***** - titolare della quota intera di proprietà, sui beni
in Corana – foglio 5 particella 152 sub. 4 – 5 e 6;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08.05.2024 l'immobile oggetto
di pignoramento risultava **LIBERO in quanto occupato dalla nipote
dell'esecutato (signora *****), dal marito e dalla figlia minore.**
L'esecutato attualmente è sotto servizio militare in Ucraina. Fra le parti non è
stato stipulato nessun contratto d'affitto e pertanto l'unità non è 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. PT – 1	240.43	€. 580,00	compresi	€. 139.449,40
n. 2 box	47.07	€. 250,00	*****	€. 11.767,50

Loc. Sgombero PT	14.99	€. 180,00	*****	€. 2.698,20
---------------------	-------	-----------	-------	-------------

Valore complessivo del lotto: €. 153.915,10 (Euro
centocinquantatremilanovecentoquindici/10)
Valore della quota di 1000/1000: €. **153.915,10** (Euro
centocinquantatremilanovecentoquindici/100)

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. **€. 23.087,26**

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 lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

Spese per ripristino stato originario dei luoghi **€. 2.000,00**

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: **€. 128.827,8**

6. CRITICITA' VARIE

L'attuale bene in carico all'esecutato, non presenta impedimenti per la vendita, vedi stato di possesso.

Beni in CORANA (PV)

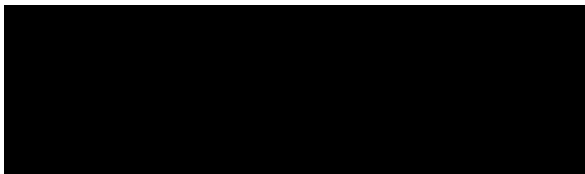
LOTTO UNICO

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 102/24 in carico al G.E.

Dott. Antonio Codega

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
	

Debitore

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 01.04.2024 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 02.04.2024 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 gg. prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG
- **che in data 08.05.2024 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza dell'IVG e della nipote dell'esecutato.**

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 ANNESSI N. 2 GARAGE e sedime pertinenziale;

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (*****) il
***** c.f.: *****. Le unità immobiliari sono site nel
Comune di Corana (PV) fraz. Ghiaie - Via G. Garibaldi 1. **La superficie
complessiva lorda abitazione PT/1. mq. 236.98 – balcone mq. 11.50 +
Locale sgombero PT mq. 14.99 sup. lorda 1° garage (sub. 5) mq. 22.71 e
2° garage (sub. 6) sup. lorda mq. 24.36. La superficie della scala esterna e
del terrazzo non vengono riportate in quanto irregolari.**

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

Allo stato attuale l'unità in oggetto non è divisibile.

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

Catasto Fabbricati, Comune di Corana, Foglio 5:

- **Map. 152 sub. 4, piano T-1, (via Giuseppe Garibaldi, 1) , cat. A/4, classe 2 - vani 11 – superficie catastale totale mq. 280 – R.C. €. 306,78 – variazione nel classamento del 02.02.2017 pratica n. PV0010909 in atti dal 02.02.2017 – variazione di classamento (n. 3670.1/2017);**
- **map. 152 sub. 5, piano T, (via Giuseppe Garibaldi, 1) , cat. C/6, classe 2 - mq 20 – superficie catastale totale mq. 25 – R.C. €. 38,22 – variazione nel classamento del 02.02.2017 pratica n. PV0010909 in atti dal 02.02.2017 – variazione di classamento (n. 3670.1/2017);**
- **map. 152 sub. 6, piano T, (via Giuseppe Garibaldi, 1) , cat. C/6, classe 2 - mq 25 – superficie catastale totale mq. 28 – R.C. €. 47,77 – variazione nel classamento del 02.02.2017 pratica n. PV0010909 in atti dal 02.02.2017 – variazione di classamento (n. 3670.1/2017);**

Coerenze abitazione: **NORD** beni di proprietà; **EST** sedime di proprietà; **SUD** sedime di proprietà; **OVEST** proprietà terzi.

Coerenze 1° GARAGE (sub. 5): **NORD** beni di proprietà; **EST** sedime di proprietà; **SUD** beni di proprietà; **OVEST** proprietà terzi.

Coerenze 2° GARAGE (sub. 6): **NORD** sedime di proprietà; **EST** sedime di proprietà; **SUD** beni di proprietà; **OVEST** proprietà terzi.

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:

- Con variazione del 02.02.2016 Pratica n. PV0008469 in atti dal 02.02.2016 per ampliamento – div. Distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 2835.1/2016) - l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 152 sub. 4 – cat. A/4 classe 2, vani 11 – sup. catastale totale mq. 280 – R.C. €. 306,78 - piano T-1 – Via Giuseppe Garibaldi, 1;
- Con variazione nel classamento del 02.02.2017 Pratica n. PV0010909 in atti dal 02.02.2017 variazione di classamento (n. 3670.1/2017) - l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 152 sub. 4 – cat. A/4 classe 2, vani 11 – sup. catastale totale mq. 280 – R.C. €. 306,78 - piano T-1 – Via Giuseppe Garibaldi, 1;

GARAGE 1

- con costituzione del 12.05.1993 in atti dal 30.08.1994 (n. 861.2/1993 – l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 152 sub. 3 – piano T. – via Giuseppe Garibaldi 1;
- con variazione del 12.05.1993 in atti dal 11.11.1999 Accert. E Classamento Prog. Fin. 1998/99 – Compren. Prot. 860-861 (n. 860.2/1993) – l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 152 sub. 3 – C/6 classe 2 mq. 20 – R.C. €. 38,22 £. 74.000 piano T via Giuseppe Garibaldi 1;
- con variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 152 sub. 3 – C/6 classe 2 mq. 20 – superficie catastale totale mq. 25 - R.C. €. 38,22 piano T - via Giuseppe Garibaldi 1;
- con variazione del 02.02.2016 Pratica n. PV0008470 in atti dal 02.02.2016 – Stralcio di Corte (n. 2836.1/2016) l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 152 sub. 5 – C/6 classe 2 mq. 20 – superficie catastale totale mq. 25 - R.C. €. 38,22 - piano T - via Giuseppe Garibaldi 1;
- con variazione nel classamento 02.02.2017 Pratica n. PV0010909 in atti dal 02.02.2017 – variazione di classamento (n. 3670.1/2017) l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 152 sub. 5 – C/6 classe 2 mq. 20 – superficie catastale totale mq. 25 - R.C. €. 38,22 - piano T - via Giuseppe Garibaldi 1;

GARAGE 2

- Unità afferenti edificate su aree di corte del 02.02.2016 Pratica n. PV 0008471 in atti dal 02.02.2016 – Unità afferenti edificate su aree di corte (n. 94.1/2016) l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 152 sub. 6 – C/6 classe 2 mq. 25 – superficie catastale totale mq. 28 - R.C. €. 47,77 - piano T - via Giuseppe Garibaldi 1;
- con variazione nel classamento 02.02.2017 Pratica n. PV0010909 in atti dal 02.02.2017 – variazione di classamento (n. 3670.1/2017) l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 152 sub. 6 – C/6 classe 2 mq. 25 – superficie catastale totale mq. 28 - R.C. €. 47,77 - piano T - via Giuseppe Garibaldi 1;

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dell'unità, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità edilizie.

L'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, è ubicata all'interno di un cortile di proprietà con accesso di via Giuseppe Garibaldi 1. Le pavimentazioni del piano abitativo sono in marmo e monocottura, mentre i rivestimenti bagni e cucine in ceramica. La scala presente all'interno, mediante la quale si raggiunge il piano primo, è in marmo. Tutte le pareti verticali ed orizzontali sono intonacate a gesso/civile e tinteggiate. Tutti i serramenti esterni sono in legno con vetri semplici e tapparelle. La porta d'ingresso è di sicurezza con specchiature, mentre quelle interne sono in legno tamburato con specchiature. Il riscaldamento è autonomo con piastre radianti in ghisa in ogni locale, ma allo stato attuale l'unità è staccata dalla pubblica utenza e l'unica fonte di calore avviene tramite stufe a legna poste in alcuni ambienti. Non è presente la caldaia. Autonomo il consumo della luce e dell'acqua. La cucina funziona con bombole a gas. I solai a copertura del piano terra e primo sono in latero cemento. Sono presenti tracce di condensa e di infiltrazioni d'acqua sia al piano terra che primo. Sono visibili al piano primo delle piccole crepe sulla pavimentazione. La struttura del tetto è in legno con frontalini in legno e cemento. La lattoneria è in lamiera e pvc. Il balcone è dotato di parapetti in ferro a motivo semplice. La muratura perimetrale è in forati. Allo stato attuale i due garage vengono utilizzati uno come deposito e l'altro (il più grande) come taverna. Non si sono rilevate delle irregolarità edilizie riguardanti l'abitazione disposta su due livelli, mentre si segnala la formazione di una scala esterna adiacente

all'ultimo garage e la formazione di una terrazza, oltre ad un box in lamiera, gli stessi non vengono riportati ne sulle tavole progettuali e nemmeno sulle schede catastali pertanto si richiede il ripristino originario della stato dei luoghi, eliminando la scala di comunicazione. Costi per ripristino dei luoghi **€. 2.000,00.**

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona centrale della frazione Ghiaie, sita nel Comune di Corana che dista a pochi km. l'area su cui insiste l'unità immobiliare è classificata come "Ambiti residenziali del tessuto storico – A"; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla Via e limitrofe, non sono presenti attività produttive, commerciali e al dettaglio nella frazione, le stesse vi sono nel Comune di Corana e nei paesi limitrofi; il traffico non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è insufficiente sia sulla via principale che adiacenti.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Corana è ben collegata con i principali centri della Lomellina. I caselli autostradali più vicini sono quello di Casei Gerola (A7 Genova/Milano) a 4 km e Casatisma/Voghera (Torino/Piacenza) a 6 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08.05.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO in quanto occupato dalla nipote dell'esecutato (signora *****), dal marito e dalla figlia minorenni. L'esecutato attualmente è sotto servizio militare in Ucraina.** Fra le parti non è stato stipulato nessun contratto d'affitto e pertanto l'unità non è 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 *****. Tale accertamento è avvenuto il giorno 30.04.2024 con i Repertori aggiornati al 30.04.2024.

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 iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio Di Mauro Rosanna del ***** rep. ***** e registrato a ***** il ***** al n. ***** Serie ** - per complessivi €. 156.600,00 – capitale €. 87.000,00 – interessi €. 41.760,00 per una durata di anni 20 al tasso del 2,43%, sui beni in Corana – foglio 5 particella 152 sub. 4 – 5 e 6 a favore

eletto in Sondrio piazza Quadrivio 8, c.f.: 00043260140 ed a carico di
OMISSIS nato in ***** il ***** c.f.: ***** -
titolare della quota intera di proprietà;

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto esecutivo o cautelare trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di ***** in data ***** n. **** di rep. a

***** - titolare della quota intera di proprietà, sui beni in
Corana –foglio 5 particella 152 sub. 4 – 5 e 6;

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

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

La costruzione dell'immobile come anche riportato in atto è antecedente al 1 settembre 1967. Dopo ricerche presso l'ufficio tecnico di Corana, si sono riscontrate delle pratiche edilizie inerenti all'unità in oggetto che vanno dall'anno 1976 all'anno 2016. Non è stato possibile recuperare la concessione edilizia originaria ante 67. Si sono rilevate delle irregolarità edilizie, le stesse sono state dettagliate **al punto 2** della presente relazione. Dopo tale data non sono più state inoltrate pratiche edilizie a nome dell'esecutato e dei precedenti proprietari.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **IDENTIFICANO** l'attuale distribuzione degli spazi interni del piano terra e primo, come pure quelle dei garage, anche se allo stato attuale questi ultimi non vengono utilizzati come tali.

4.3.3. Intestazione:

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

5. ALTRE INFORMAZIONE 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 de allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- con atto a rogito notaio Di Mauro Rosanna del ***** n. ***** di rep. – registrato a ***** il ***** al n. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** il signor **OMISSIS** nato a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** – quota intera di proprietà acquistava dai signori ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** e ***** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** – per le loro rispettive quote - i beni della presente procedura;
- A ***** e ***** , la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuna degli immobili in Corana al foglio 5 map. 152 sub. 4-5 e 6 – la proprietà era pervenuta per legge, in morte di ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e deceduto il ***** – successione registrata il ***** al n. ***** presso Uff. Registro di ***** e trascritta ai fini fiscali il ***** ai nn. ***** , integrata con denuncia registrata a ***** il ***** al n. ***** Ufficio

del Registro di ***** e Trascritta il ***** ai nn. *****,
devoluta per legge;

- Al signor *****, per titoli anteriori al ventennio;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile ante 01.09.1967

- Licenza edilizia n. ***** del ***** per ristrutturazione di portico destinandolo a vano d'abitazione. Pratica richiesta dal signor *****;
- Concessione edilizia n. ***** del ***** per costruzione recinzione in elementi prefabbricati. Pratica richiesta dal signor *****;
- Concessione edilizia n. ***** del ***** per modifiche interne fabbricato. Pratica richiesta dal signor *****;
- Concessione edilizia n. ***** del ***** per modifica prospetto esterno di fabbricato con tamponamento parete perimetrale – inserimento serramenti e plafoneria e aia . Pratica richiesta dal signor *****;
- Concessione edilizia n. ***** del ***** per trasformazione di rustico in locali ad uso civile abitazione (piano primo) – balcone - autorimessa. Pratica richiesta dal signor *****;
- CILA del ***** – n. **** di prot. per interventi di edilizia libera. Pratica richiesta dalla signora *****;
- Comunicazione di fine lavori riferita alla CILA n. **** del ***** – per modifiche interne e formazione bagno . Pratica richiesta dalla signora *****;

DESCRIZIONE BENI

ABITAZIONE SU DUE LIVELLI CON ANNESSI N. 2 GARAGE e sedime pertinenziale;

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** . Le unità immobiliari sono site nel Comune di Corana (PV) fraz. Ghiaie - Via G. Garibaldi 1. **La superficie complessiva lorda abitazione PT/1. mq. 236.98 – balcone mq. 11.50 + Locale sgombero PT mq. 14.99 sup. lorda 1° garage (sub. 5) mq. 22.71 e**

2° garage (sub. 6) sup. lorda mq. 24.36. La superficie della scala esterna e del terrazzo non vengono riportate in quanto irregolari.

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

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Ingresso/Scala PT	12.70	Est	Scarse
Disimpegno PT	11.22	Est	Scarse
Bagno PT	7.03	Ovest	Scarse
Soggiorno PT	18.72	Est	Scarse
Disimpegno PT	6.87	Est	Scarse
Stanza PT	22.01	Est	Scarse
Rip/Cucina	8.06	Sud	Scarse
Ripostiglio PT	3.75	Interna	Scarse
Disimpegni P1	11.13	Interna	Scarse
Cucina P1	15.40	Est	Scarse
SoggiornoP1	22.95	Est	Scarse
Camera P1	9.55	Est	Scarse
Camera P1	17.03	Sud	Scarse
Bagno P1	5.04	Est	Scarse
Antibagno P1	1.25	Interna	Scarse
Camera P1	13.25	Est	Scarse
Camera P1	14.73	Est	Scarse
Ripostiglio (CT)	3.67	Nord	Scarse
Balcone	11.50	Est	Scarse
Loc. sgombero PT	13.93	Est	Scarse
Autorimessa PT	21.61	Est	Scarse
Box/Taverna PT	21.91	Est	Scarse
Scala esterna PT	Non considerata	est	Scarse
Terrazzo P1	Non considerato	E/O/N	Scarse

* Altezza interna locali: PT cm. 285/290/ – P1 cm. 2.52/2.92

Superficie lorda complessiva abitazione PT + P1	mq. 236.98
Superficie lorda locale di sgombero PT	mq. 14.99
Superficie lorda box 1	mq. 22.71
Superficie lorda box 2 / taverna	mq. 24.36
Superficie lorda balcone	mq. 11.50
Superficie calpestabile abitazione	mq. 204.36

CALCOLO SUP. ACCESSORIA:

$$\text{mq. } 11.50 \times 30\% = \text{mq. } 3.45$$

Superficie commerciale complessiva **mq. 302.49**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- box al 100%
- balcone al 30%

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): Box

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 08.05.2024

❖ **Caratteristiche del fabbricato**

Le caratteristiche del fabbricato sono state descritte al punto 1 e 2.

❖ **Componenti edilizie alloggio**

Le componenti edilizie dell'alloggio sono state descritte al punto 1 e 2.

❖ **Caratteristiche impianti**

Le caratteristiche degli impianti sono state descritte al punto 1 e 2.

❖ Caratteristiche e tipologie esterne

Le caratteristiche esterne del fabbricato sono descritte al punto 1/2.

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi sufficienti.

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 diversamente 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 Voghera

Ufficio tecnico di Corana

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. PT – 1	240.43	€. 580,00	compresi	€. 139.449,40
n. 2 box	47.07	€. 250,00	*****	€. 11.767,50
Loc. Sgombero PT	14.99	€. 180,00	*****	€. 2.698,20

Valore complessivo del lotto:	€.	153.915,10	(Euro centocinquantatremilanovecentoquindici/10)
Valore della quota di 1000/1000:	€.	153.915,10	(Euro centocinquantatremilanovecentoquindici/100)

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. **€. 23.087,26**

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 lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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**

Spese per ripristino stato originario dei luoghi **€. 2.000,00**

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: **€. 128.827,84**

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