

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)
SEZIONE PRIMA CIVILE

R.G.E. n. XXX

XXX con l'Avv. XXX

contro

XXX

Giudice : DOTT. ERMINIO RIZZI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

*Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama***

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223

Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79

Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B

Tel. 0383/82890– Cell. 338/2567626

E-mail : nicomauri@libero.it – Posta certificata : nicoletta.madama@geopec.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:			CRITICITA'
in Comune di Miradolo Terme (PV) , Via Alessandro Volta n. 30 F.ne Camporinaldo per la piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX (CF XXX) nato a XXX (MI) il XXX su: porzione di fabbricato d'abitazione di due piani fuori terra composta da un locale oltre servizi al piano terra e due locali al piano primo collegati da scala interna; in corpo staccato cantina, locali uso ripostiglio e porticato al piano terra con sovrastante cascina al piano primo oltre ad orto di pertinenza. Il civico dell'all'abitazione è il n. 30; locali accessori in cortina edilizia senza numero civico.			
Internamente l'unità abitativa è così suddivisa: PIANO TERRA – accesso diretto su cucina abitabile, soggiorno, servizio igienico e disimpegno; scala adducente al piano superiore. PIANO PRIMO – arrivo su disimpegno, n. 2 camere da letto.			
La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale per il piano terra e primo è pari a mq. 111,50.			
Locali accessori in corpo staccato: Inseriti nella stessa scheda NCEU. Trattasi nello specifico di una costruzione (ex fabbricato rurale ante 1967) così formata:			
PIANO TERRA – da cortile e passaggio comune n. 2 ripostigli e vano cantina, oltre a porticato da terra a tetto; completa area esterna uso orto messa sul lato sud. PIANO PRIMO – cascina senza accesso diretto dal piano terra.			
La superficie commerciale per il piano terra è pari a mq. 58,00 circa; il porticato è di mq. 28,00; l'area scoperta (orto) è pari a mq. 58,00 circa; la cascina al piano primo è di mq. 60,00 .			
DATI CATASTALI: CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE MIRADOLO TERME (PV)			NO
Sez. Urb. B Foglio 2 Particella 1244			
Sez. Urb. B Foglio 2 Particella 1540 Subalterno 3			
Classamento: Rendita Euro 339,83			
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani			
Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC (Ora civico 30) Piano T-1			
Dati di superficie: Totale: 151 m2 Totale escluse aree scoperte: 144 m2			
<u>Confini dell'abitazione alla mappa terreni da nord in senso orario:</u> Fg. 10 mappale 1532; Fg. 10 mappale 784; Fg. 10 mappale 296 (cortile comune) e altra ditta.			
<u>Confini dei locali accessori alla mappa terreni da nord in senso orario:</u> Fg. 10 mappale 296 (cortile comune); Fg. 10 mappale 2008; Fg. 10 mappale 279 e altra ditta; Fg. 10 map. 1542.			
CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA – SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			NO
CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA –SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO – SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI			NO
DIRITTO E PROVENIENZA	XXX Diritto di: Proprietà per 1/1	La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX n. XXX Reparto PI di PAVIA in atti dal 03/10/2007	NO
POSSESSO : NON OCCUPATO			NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.			NO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Non disponibile			NO
VALORE STIMATO: €. 42.570,00			NO
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI:			NO
€. 30.000,00			

BENI IN COMUNE DI MIRADOLO TERME (PV)
Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1 – BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Miradolo Terme (PV), Via Alessandro Volta n. 30 F.ne Camporinaldo

LOTTO UNICO - unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Miradolo Terme, **foglio B/2, particella 1244 graffata con particella 1540 sub. 3 Ctg. A/3 cl. 2 vani 7 piano terra, primo .**

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di **Miradolo Terme (PV), Via Alessandro Volta n. 30 F.ne Camporinaldo** e sono costituiti da:

Porzione di fabbricato d'abitazione di due piani fuori terra composta da un locale oltre servizi al piano terra e due locali al piano primo collegati da scala interna; in corpo staccato cantina, locali uso ripostiglio e porticato al piano terra con sovrastante cascina al piano primo oltre ad orto di pertinenza. Il civico dell'abitazione è il n. 30; locali accessori in cortina edilizia senza numero civico.

STRALCIO GOOGLE MAPS

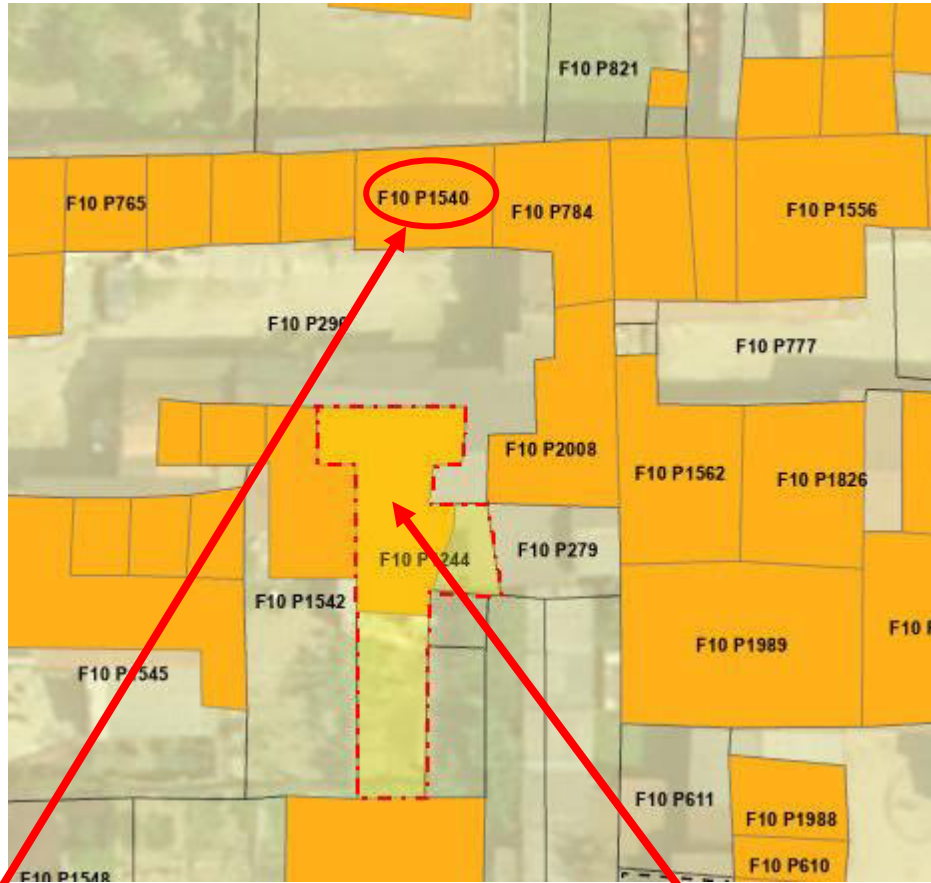


UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA

UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO DI ESECUZIONE

Via Alessandro Volta n. 30 F.ne Camporinaldo Miradolo Terme (PV)



ABITAZIONE SU DUE LIVELLI

LOCALI ACCESSORI + ORTO

3 – DATI CATASTALI

I beni “oggetto di pignoramento” presso l’Agenzia del Territorio di Pavia (PV), sono censiti nel seguente modo:

CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI MIRADOLO TERME (PV)

LOTTO UNICO

Sez. Urb. B Foglio 2 Particella 1244

Sez. Urb. B Foglio 2 Particella 1540 Subalterno 3

Classamento: Rendita Euro 339,83

Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **7 vani**

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC (Ora civico 30) Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **151 m2** Totale escluse aree scoperte: **144 m2**

Confini dell'abitazione alla mappa terreni da nord in senso orario: Fg. 10 mappale 1532; Fg. 10 mappale 784; Fg. 10 mappale 296 (cortile comune) e altra ditta.

Confini dei locali accessori alla mappa terreni da nord in senso orario: Fg. 10 mappale 296 (cortile comune); Fg. 10 mappale 2008; Fg. 10 mappale 279 e altra ditta; Fg. 10 mappale 1542.

I beni come sopra riportati sono intestati a :

XXX (CF XXX) nato a XXX (MI) il XXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

1 – Abitazione

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da **un'abitazione** edificata a due piani fuori terra messa in cortina edilizia ubicata in **Comune Miradolo Terme (PV), Via Alessandro Volta n. 30 F.ne Camporinaldo. (ALLEGATO 2 – Visura catastale storica + scheda NCEU).**

Internamente l'unità è così suddivisa:

PIANO TERRA – accesso diretto su cucina abitabile, soggiorno, servizio igienico e disimpegno; scala adducente al piano superiore.

PIANO PRIMO – arrivo su disimpegno, n. 2 camere da letto.

La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale per il piano terra e primo è pari a mq. 111,50.

L'accesso pedonale / carraio all'unità è dipartente dalla pubblica Via Alessandro Volta, con passaggio da corte comune. ***L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.***

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **16/04/2026**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate. La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 4.**

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
PIANO TERRA				SCADENTE
Soggiorno	17,89	Sud e Nord	2,62	
Cucina	13,50	Sud	2,69	
Servizio igienico	3,25	Nord	2,69	
Disimpegno	2,71	Interna		
Vano scala	3,72	Sud		
PIANO PRIMO				SCADENTE
Camera	19,09	Sud e Nord		

Camera	21,72	Sud e Nord		
Ballatoio d'arrivo vano scala	1,01	Interna		

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Muratura portante	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	solai in legno e/o latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Copertura (struttura)</i>	Tegole in cotto in ragione di canale	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Lattoneria</i>	Rame	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Pareti esterne</i>	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Tavolati interni</i>	In laterizio	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Serramenti interni</i>	Finestre in legno verniciato e/o in pvc con doppio vetro.	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Serramenti esterni</i>	Persiane in legno	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Pavimentazioni interne</i>	Piastrelle in ceramica e/o fogli di linoleum	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Rivestimenti interni</i>	Piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Impianto sanitario</i>	Visibile solo box doccia	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Impianto termico</i>	Apparecchi scaldanti dati da termosifoni caldaia presente non funzionante	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Impianto di scarico delle acque nere</i>	tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Allacciamento acquedotto</i>	tubazioni incassate nella muratura, recapito finale alla acquedotto comunale	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

2 – Locali accessori in corpo staccato

Inseriti nella stessa scheda NCEU, i locali accessori sono messi in corpo staccato rispetto all'abitazione principale. Trattasi nello specifico di una costruzione (ex fabbricato rurale ante 1967) così formata:

PIANO TERRA – da cortile e passaggio comune n. 2 ripostigli e vano cantina, oltre a porticato da terra a tetto; completa area esterna uso orto messa sul lato sud

PIANO PRIMO – cascina senza accesso diretto dal piano terra.

La superficie commerciale per il piano terra è pari a mq. 58,00 circa; il porticato è di mq. 28,00; l'area scoperta (orto) è pari a mq. 58,00 circa; la cascina al piano primo è di mq. 60,00 .

L'accesso pedonale / carraio all'unità è dipartente dalla pubblica Via Alessandro Volta, con passaggio da corte comune. Sotto riporto l'indicazione della superfice utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **16/04/2026**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di

manutenzione e conservazione riscontrate. La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 4**.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
PIANO TERRA				SCADENTE
Cantina	18,66	Sud - est	3,32	
Ripostigli	30,70	Nord	2,35	
Porticato	28,00	Sud	Media 4,50	Copertura amianto
PIANO PRIMO			Non rilevabile	
Cascina	60,00	Nord- est		Copertura amianto – In parte crollata

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	Non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Muratura tipo doppio Uni	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	Solaio in legno	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Copertura</i>	Tetto in legno a vista - Amianto	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Lattoneria</i>	Non presente	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Pareti interne</i>	Rasate con intonaco civile di vecchia posa	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Pavimentazioni interne</i>	Battuto di cemento e/o terra	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Impianto elettrico</i>	Non presente	STATO DI MANUTENZIONE NON ACCERTABILE
<i>Impianto acqua</i>	Non Presente	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

5 – STATO DI POSSESSO

XXX (CF XXX) nato a XXX (MI) il XXX

Diritto di: Proprietà per 1/1.

Alla data del sopralluogo (16.04.2026) l'unità risulta disabitata. Accesso forzato con IVG Pavia.

6 – PROVENIENZA DEI BENI

La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di PAVIA in atti dal 03/10/2007 (**ALLEGATO 3** – Atto di provenienza).

Precisazione: Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MIRADOLO TERME (F238) (PV) Sez. Urb. B Foglio 2 Particella 1244 Sez. Urb. B Foglio 2 Particella 287 Subalterno 3

7 – VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali	:	Nessuna.
7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	:	Nessuna.
7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	:	Nessuna.
7.1.4 Altri pesi o limitazioni	:	Nessuna.

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

(ALLEGATO 5 – Ispezioni ipotecarie)

7.2.1 Iscrizioni Contro

7.2.1.1

Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale **XXX** Repertorio **XXX** del **XXX** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 104.015,00 Tasso interesse annuo 5.496% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 208.030,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

A Favore:

A favore

XXX Sede **XXX** (RM) Codice fiscale **XXX**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

XXX Nato il **XXX** a **XXX** (MI) Sesso M Codice fiscale **XXX** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Sul seguenti immobile: *Comune F238 - MIRADOLO TERME (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana **B Foglio 2 Particella 287 Subalterno 3** Natura A3 - Consistenza 7 vani- VIA ALESSANDRO VOLTA N. civico SNC Piano T graffato con Sezione urbana **B Foglio 2 Particella 1244***

7.2.1.2

Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico **XXX** Repertorio **XXX** del **XXX** IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO. Capitale € 129.058,17 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 258.116,34

A Favore:

XXX Sede **XXX** (MI) Codice fiscale **XXX** Domicilio ipotecario eletto VIALE CAMPARI 37 - PAVIA

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

XXX Nato il **XXX** a **XXX** (MI) Sesso M Codice fiscale **XXX** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Sul seguenti immobile: *Comune F238 - MIRADOLO TERME (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana **B Foglio 2 Particella 1540 Subalterno 3** Natura A3 - Consistenza 7 vani- VIA ALESSANDRO VOLTA N. civico SNC Piano T graffato con Sezione urbana **B Foglio 2 Particella 1244***

7.2.2 Trascrizioni Contro

7.2.2.1

Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale XXX Repertorio XXX del XXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A Favore: XXX Sede XXX (RM) Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 sull'immobile sotto riportato:

*Comune F238 - MIRADOLO TERME (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana **B Foglio 2 Particella 287 Subalterno 3** Natura A3 - Consistenza 7 vani- VIA ALESSANDRO VOLTA N. civico SNC Piano T graffato con Sezione urbana **B Foglio 2 Particella 1244***

Contro

XXX Nato il **XXX** a **XXX** (MI) Sesso M Codice fiscale **XXX** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

7.2.3 Trascrizioni a favore

7.2.3.1

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

A Favore: **XXX** Nato il **XXX** a **XXX** (MI) Sesso M Codice fiscale **XXX** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

sull'immobile sotto riportato:

*Comune F238 - MIRADOLO TERME (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana **B Foglio 2 Particella 287 Subalterno 3** Natura A3 - Consistenza 7 vani- VIA ALESSANDRO VOLTA N. civico SNC Piano T graffato con Sezione urbana **B Foglio 2 Particella 1244***

Contro

XXX Nato il **XXX** a **XXX** (MI) Sesso M Codice fiscale **XXX**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con **XXX**

XXX Nato il **XXX** a **XXX** (MI) Sesso M Codice fiscale **XXX**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con **XXX**

7.3 **Accertamento conformità urbanistico – edilizia e/o catastale.**

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

LOTTO UNICO: Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miradolo Terme (PV), non hanno prodotto nessun risultato. L'unità immobiliare è ante 1967. (**ALLEGATO 6** – Lettera Comune).

Alla data odierna si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA.

7.3.2 Accertamento conformità catastale.

Come si evince dalle visure per immobile eseguite presso l'Agenzia del territorio di Pavia, i beni pignorati sono intestati a:

XXX Nato il **XXX** a **XXX** (MI) Sesso M Codice fiscale **XXX** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

La planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **“RAPPRESENTA in MODO CONFORME”** l'unità immobiliare come di fatto in essere.

Per presa visione a vista – (cascina non accessibile) sono riscontrate piccole imprecisioni nella pilastratura della cascina al piano primo. Tal errore grafico non modifica la rendita catastale dell'immobile.

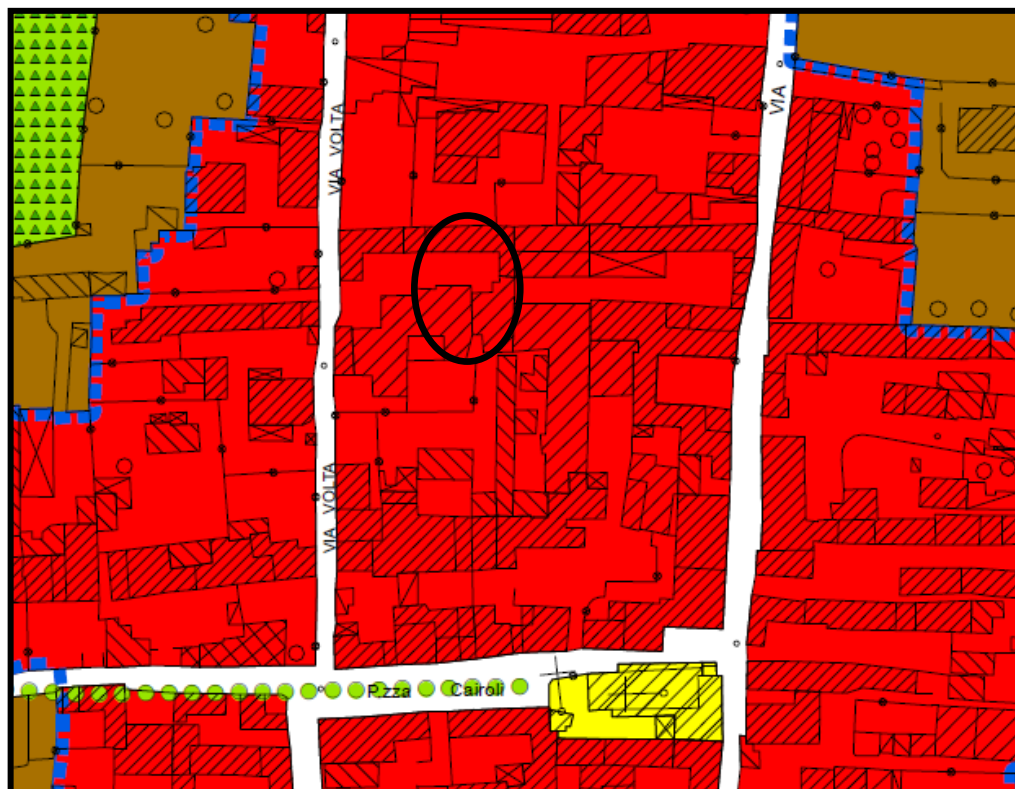
Alla data odierna si dichiara LA CONFORMITA' CATASTALE .

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene si trova nel Comune di Miradolo Terme, comune italiano di 3 909 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Località collinare nota per le fonti salso-bromo-iodiche e il parco termale. Spiccano il Castello e la chiesa di San Michele Arcangelo, immersi nei vigneti della zona di San Colombano. Miradolo si trova nel Pavese orientale, ai piedi del colle di San Colombano.

Comuni confinanti: Chignolo Po, Graffignana (LO), Inverno e Monteleone, San Colombano al Lambro (MI), Sant'Angelo Lodigiano (LO), Santa Cristina e Bissone.

Dall'analisi degli elaborati grafici del **PGT Vigente** riporto la destinazione urbanistica del bene in oggetto. **“Articolo 16. Ambiti residenziali del tessuto storico A”.**



Città storica

Ambiti del tessuto storico



Ambiti residenziali del tessuto storico (A)

9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

LOTTO UNICO

9.1 Situazione degli intestati dal 14/09/2007 alla data odierna:

XXX Nato il XXX a XXX (MI) Sesso M Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

DATI DERIVANTI : Atto del XXX

9.2 Situazione degli intestati precedenti dal 13/01/1985 al 14/09/2007:

XXX Nato il XXX a XXX (MI) Sesso M Codice fiscale XXX Diritto di: Proprietà per ½

XXX Nato il XXX a XXX (MI) Sesso M Codice fiscale XXX Diritto di: Proprietà per ½

DATI DERIVANTI: Atto del XXX

10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO

Da Scenario immobiliare 2025- Calcolo della superficie commerciale.

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

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
UNICO	TERRA/ PRIMO	ABITAZIONE mq. 111,50	111,50 X 100%	111,50
	TERRA	LOCALI ACCESSORI (cantina – ripostigli) mq. 58,00	58,00 X 25%	14,50
	TERRA	PORTICATO mq. 28,00 AREA mq. 58,00	28,00 X 25% 58,00 X 5%	7,00 2,90
	PRIMO	CASCINA mq. 28,00	60,00 X 10%	6,00
Totale Superficie commerciale				141,90

11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d’uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d’uso manutenzione/conservazione, dell’ubicazione, dell’epoca di costruzione del fabbricato, dell’esistenza nella zona dei servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta

di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d'informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni simili venduti. (**ALLEGATO 7** – Quotazioni Immobiliari). Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare **€. 300,00 al mq. per il LOTTO UNICO**.

Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 16/04/2026** si ritiene che i beni **possano essere alienati in LOTTO UNICO**.

LOTTO UNICO

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO	141,90 x €. 300,00	€. 42.570,00	€. 42.570,00	REITANO Gianluca Proprietà per 1/1
VALORE COMPLESSIVO LOTTO		€. 42.570,00	€. 42.570,00	

Adegamenti e correzioni di stima LOTTO UNICO

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

$$(\text{€. 42.570,00} \times 15\%) = \text{€. 6.385,50}$$

Spese relative a lavori di manutenzione straordinaria (rimozione amianto) = **€. 4.000,00**

Decurtazioni per lo stato di possesso nessuna

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (sgombero rifiuti interni) = **€. 2.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nessuna

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia nessuna

Spese tecniche di regolazione urbanistica nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale nessuna

VALORE DEL LOTTO UNICO

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 42.570,00 - €. 6.385,50 (riduzione 15%) - €. 4.000,00 (rimozione amianto) - €. 2.000,00 (Spese smaltimento rifiuti) = €. 30.184,50 per la quota intera a carico di REITANO Gianluca arrotondato per difetto a €. 30.000,00.

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.
Casteggio, lì 15/05/2026

L'esperto stimatore
Geom. Nicoletta Madama

(il documento è stato firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI :

- Allegato 1 : Copia Privacy perizia*
- Allegato 2 : Visura catastale storica e Scheda NCEU*
- Allegato 3 : Atto di provenienza*
- Allegato 4 : Documentazione fotografica*
- Allegato 5 : Ispezioni Ipotecarie*
- Allegato 6 : Comune di Miradolo Terme (PV)*
- Allegato 7 : Quotazioni Immobiliari*