

**TRIBUNALE DI PAVIA  
SEZIONE I CIVILE**

**CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

**N. 0933/17 R.G.E.**

**DO BANK S.p.A.**

avverso

**il Debitore**

**Giudice delle Esecuzioni**

**Dott. Erminio Rizzi**

data di nomina per l'incarico: 29/01/2018

data del giuramento: 02/02/2018

data prossima udienza: 10/07/2018

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**- Lotto unico -**

*Tecnico incaricato: Xxxx. Xxxxxxx Xxxxxx  
iscritto all'Albo della Provincia di Xxxxx N. XXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX  
indirizzo: Xxxxxxx Xxxxx Xxxxxxxx N° XX - Xxxxx  
telefono: XXXXXXXXXXXX  
cellulare: XXXXXXXXXXXX  
fax: XXXXXXXXXXXX  
email: xxxxxx@xxxxxx.xx*

**Appartamento al piano primo  
in Comune di Santa Gioletta -Pv- Via Martiri della Libertà snc  
- Lotto unico -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE:**

**A.1** Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000, riferita all'appartamento ad uso abitazione di due locali oltre servizi, al piano primo, secondo fuori terra, all'interno di un fabbricato condominiale, di tre piani, tutti fuori terra, in cui ci sono esclusivamente appartamenti per l'uso abitativo, in Comune di Santa Gioletta -Pv- in via Martiri della Libertà snc.

Dall'esame dei dati contenuti nella trascrizione del pignoramento avvenuta presso l'Agenzia delle Entrate della Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, in data 01/12/2017, al Reg. Gen. 8229 e Reg. Part. 5793, risulta che l'indicazione dell'immobile sopra indicato è conforme alla particella iscritta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, al N.C.E.U. del Comune di Santa Gioletta -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1379 sub. 15, Via Martiri della Libertà snc, P1 cat. A/3 cl. 2 vani 4 sup. cat. mq. 67 R.C. €. 194,19.

Coerenze dell'intera proprietà come da mappa NCT:

a nord: mapp. 1580;

a est: corte di altra proprietà e appartamento al sub 11;

a sud: appartamento al sub 14 e vano scala comune al sub 18;

a ovest: Via Martiri della Libertà.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia questo bene immobile è esattamente intestato in capo all'attuale proprietario:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare dell'intera, piena ed esclusiva quota pari a 1000/1000.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il bene immobile descritto al punto A.1, un appartamento al piano primo, secondo fuori terra, si trova all'interno di un edificio di tre piani edificato, per due lati, in aderenza ad altre costruzioni, di forma irregolare, realizzato in epoca remota e comunque prima del 01/09/1967 e completamente ristrutturato nell'anno 2003. L'accesso all'edificio avviene dalla porta d'ingresso pedonale che apre direttamente sulla Via Martiri della Libertà e che immette nel vano comune, dove si trova la scala che collega i tre piani dell'edificio.

L'intero edificio condominiale, ristrutturato nell'anno 2003 e che complessivamente presenta un buono stato di conservazione, necessita dell'esecuzione di opere per la manutenzione ordinaria: anche l'abitazione al piano primo, al momento del sopralluogo libera e non occupata, pur presentando un buono stato di conservazione richiede la manutenzione all'impianto elettrico e di riscaldamento, per cui è necessario una verifica del corretto funzionamento.

La costruzione condominiale anche se non presenta particolari architettonici di rilievo è stata comunque realizzata utilizzando buoni materiali, con le caratteristiche tipologiche del periodo in cui è avvenuta.

All'interno di questa costruzione ci sono sette abitazioni, tre al piano terra, due al piano primo e due al secondo: tutti i piani sono collegati tra loro dalla scala interna senza la presenza di impianto elevatore.

L'unità immobiliare residenziale che si descrive è composta da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, camere e bagno: la superficie lorda è di mq. **63,50**<sup>1</sup>, l'altezza interna di questi locali misura mt. 2,70.

Il bene immobile oggetto della presente relazione valutativa, come indicato nel pignoramento, è l'appartamento posto al piano primo, secondo fuori terra, composto da due locali oltre servizi, di forma irregolare, con finestre che aprono sul lato est ed ovest.

Come documentato nelle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, tutte le stanze dell'abitazione erano completamente libere senza arredi, mobili ed oggetti, non utilizzato ed in stato di abbandono: complessivamente l'abitazione presenta uno stato di conservazione buono, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni in ghisa a parete: per tali impianti è necessario verificare la rispondenza degli stessi alle disposizioni normative vigenti.

Le stanze all'interno dell'appartamento, con idonee dimensioni, in buono stato di conservazione, hanno illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è arredato con tutti gli elementi sanitari, funzionanti ed anch'essi in buono stato.

L'abitazione è correttamente rappresentata nella scheda catastale allegata alla Denuncia di Variazione, registrata al Prot. PV 0308429, depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 23/12/2003: tale documento non richiede modifiche in quanto i locali all'interno di questa unità immobiliare sono esattamente raffigurati.

Si precisa che le parti comuni risultano essere, oltre a quanto già determinato per legge, anche il vano scala ed i pianerottoli di ciascun piano.

La zona in cui si trova l'edificio condominiale, dove si trova l'unità immobiliare in parola, è quella del centro storico del Comune di Santa Giuletta, completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali multipiano con altezze differenti e sufficienti spazi per posteggi pubblici.

Nelle immediate vicinanze ci sono attività commerciali e di servizio alla persona, farmacie, scuole e giardini pubblici.

Caratteristiche del territorio: il Comune di Santa Giuletta ha una popolazione di circa 1.662 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia e si trova nell'Oltrepò Pavese, estendendosi in parte su terreno collinare ed in parte su terreno pianeggiante.

Distanze dai principali centri urbani: Milano (Km. 63), Pavia (Km. 25), Voghera (Km. 16).

Principali collegamenti pubblici: ferrovia Milano-Alessandria (Km. 2); autostrada A21 To-Pc (Km. 7), autostrada A7 Mi-Ge (Km. 25), autostrada A21 To-Pc (Km 18), Aeroporto Milano Malpensa (Km. 105), Aeroporto Milano-Linate (Km. 74)

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia (buono), scuola elementare primaria (buono),

---

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

scuola secondaria di I grado (sufficienti) scuola secondaria di II grado (sufficienti), farmacie (sufficienti), municipio (sufficienti), negozio al dettaglio (sufficienti), negozi per vendita all'ingrosso (sufficienti), ospedali (sufficienti), parchi e giardini (sufficienti).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Raguagliata	Esposizione	Condizioni
<b>Piano primo</b>					
Soggiorno	22,00	1	22,00	Ovest	Sufficienti
Cucina	8,50	1	8,50	Nord	Sufficienti
Ripostiglio	1,80	1	1,80	Interna	Sufficienti
Disimpegno	2,50	1	2,50	Interna	Sufficienti
Bagno	5,60	1	5,60	Est	Sufficienti
Camera	16,50	1	16,50	Ovest	Sufficienti
<b>Totale</b>	<b>56,90</b>		<b>56,90</b>		

### Caratteristiche descrittive:

Edificio condominiale

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: in c.a., non accertata.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante con pilastri e travi in c.a. muratura di tamponamento, condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls a copertura del piano terra, con struttura in legno, a copertura del piano primo; condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde in pendenza, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Gronda (struttura):</i>	tipologia: in legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco con tinteggiatura, condizioni: da sistemare.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente con vetri semplici, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Protezione infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: persiane in legno, scorrevoli al piano terra a battente al piano primo, condizioni: buone.
<i>Impianti elevatori o servoscala (componente edilizia):</i>	tipologia: nessuno.
<i>Rifinitura pareti atrio e vano scala (componente edilizia):</i>	tipologia: intonaco civile con tinteggiatura di rifinitura.

Appartamento al piano primo (secondo fuori terra)

<i>Porta d'ingresso dell'abitazione (componente edilizia):</i>	tipologia: ad una sola ante a battente, materiale: telaio metallico con pannello in legno, condizioni: da sistemare.
<i>Pavimentazioni interne (componente edilizia):</i>	tipologia: pavimento in ceramica, condizioni: buone.
<i>Porte interne all'abitazione (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente con legno, condizioni: buone.

<i>Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):</i>	tipologia: intonaco di tipo civile; condizioni: buone.
<i>Impianto sanitario (componente edilizia)</i>	tipologia: ad incasso con lavandino, w.c., bidet e vasca da bagno; condizioni: sufficiente.
<i>Impianto elettrico (componente edilizia):</i>	tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: da accertare la conformità alle disposizioni di legge.
<i>Impianto di riscaldamento (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzato, funzionante con caldaia a gas metano, elementi riscaldanti: termosifoni in ghisa a colonna, condizioni: da accertare la conformità alle disposizioni di legge.
<i>Impianto di scarico delle acque (componente edilizia):</i>	tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: buone.
<i>Allacciamento acquedotto (componente edilizia):</i>	tipologia: non accertato, condizioni: da accertare la conformità alle disposizioni di legge.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato in modo forzoso alla presenza del custode giudiziario, l'appartamento era libero, privo di arredi ed in stato di abbandono: complessivamente l'abitazione, pur richiedendo l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, presentava uno stato di conservazione buono, con impianto elettrico e di riscaldamento di cui deve essere accertato il funzionamento e la regolarità in materia di sicurezza, con elementi sanitari in buone condizioni.

I locali all'interno dell'abitazione in esame presentavano le caratteristiche richieste per l'agibilità, con finestre di idonee dimensioni e caratteristiche che rispettano le prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 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 provv. d'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 non saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1 *Iscrizioni:* **Nessuna**

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

- 4.3.1 *Iscrizioni:*
  - 4.3.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto pubblico redatto dal Dott. XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXX -Xx- in data 22/04/2004 al Rep. n. 239485 e Racc. 16184 a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A., con sede in

Milano -Mi-, c.f.: 13263030150, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Voghera in data 03/05/2004 al Reg. Gen. n. 4067 e Reg. Part. 694 per un valore di €. 160.000,00 (Euro centosessantamila/00) in seguito alla concessione della somma capitale di €. 80.000,00 (Euro ottantamila/00).

L'ipoteca è trascritta sull'intera quota pari a 1000/1000 intestata al Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare dell'intera, piena ed esclusiva quota pari a 1000/1000 del bene immobile in Comune di Santa Giuletta -Pv- Via Martiri della Libertà snc, iscritto al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1379 sub. 15, Via Martiri della Libertà snc, P1 cat. A/3 cl. 2 vani 4 sup. cat. mq. 67 R.C. €. 194,19.

#### 4.3.2. *Trascrizioni*

##### 4.3.2.1 *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 13/11/2017 Rep. n. 8875 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena -Mo- a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma -Rm- c.f.: 00348170101, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- Sezione Distaccata di Voghera in data 01/12/2017 al Reg. Gen. n. 8229 e Reg. Part. n. 5793.

Il pignoramento è trascritto sull'intera quota di proprietà intestata al Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della piena ed esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000, riferita all'immobile in Comune di Santa Giuletta -Pv-, iscritto al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1379 sub. 15, Via Martiri della Libertà snc, P1 cat. A/3 cl. 2 vani 4 sup. cat. mq. 67 R.C. €. 194,19.

#### 4.4 **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

##### 4.4.1. *Conformità urbanistico edilizia: **nessuna difformità.***

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta, lo scrivente conferma che le superfici, i volumi e la destinazione ad uso dei locali sono quelli assentiti con i provvedimenti amministrativi rilasciati e non sono state riscontrate opere realizzate in difformità dagli stessi e che richiedano l'ottenimento di provvedimenti autorizzativi in sanatoria.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono provvedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. **Conformità urbanistica: nessuna difformità.**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Santa Giuletta, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 22/10/2017 ed approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 22/04/2013, la zona in si trova l'immobile in parola è compresa nella zona definita come "Tessuti urbani consolidati" ed è definito come "Tessuto storico", con le prescrizioni contenute nella Parte III Capo IV all'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

Per questa zona, le norme urbanistiche ammettono la funzione residenziale dell'edificio di cui si tratta.

In questo ambito, con esclusione dalle aree assoggettate, sono ammessi gli interventi diretti con diverse possibilità edificatorie, con applicazione dei parametri urbanistici indicati.

4.4.2. **Conformità catastale: nessuna difformità.**

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, si rileva che la proprietà in esame, un appartamento al piano primo, secondo fuori terra è iscritta con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1379 sub. 15, Via Martiri della Libertà snc, P1 cat. A/3 cl. 2 vani 4 sup. cat. mq. 67 R.C. €. 194,19.

La scheda allegata alla Denuncia di Variazione presentata alla medesima Agenzia in data 23/12/2003, registrata al Prot. n. PV0308429, rappresenta correttamente la consistenza e la disposizione delle stanze comprese in questa unità immobiliare.

Tale particella catastale è correttamente intestata all'attuale proprietario:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX

titolare dell'intera, piena ed esclusiva quota pari a 1000/1000.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, compresa quella per il riscaldamento gestito in modo centralizzato:	€.	1.200,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

6.1.1 *Xxxxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX  
XXXXX titolare della piena ed esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000,  
dal 22/04/2004 alla data odierna.*

Con atto pubblico di vendita in data 22/04/2004, a firma del Dott. Xxxxxxxx  
Xxxxxxx Xxxxxx, Notaio in Xxxxxxxx, a suo Rep. n. 239484 e Racc. 16183,  
registrato a Casteggio -Pv- il 29/04/2004 al n. 976 Serie 1T, trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio  
Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Voghera in data 03/05/2004 al  
Reg. Gen. 4066 e Reg. Part. 2848, la Soc. Xxxx Xxxxxxxxxxxx X.x.X. con sede in  
Xxxxxxxx -Xx- Via Xxxxxx n. XX, c.f.: XXXXXXXXXXXX, vendeva al Sig. Xxxxxxx  
Xxxxxx l'intera e piena proprietà dell'immobile in Comune di Santa  
Giuletta -Pv- iscritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al  
N.C.E.U. dello stesso Comune, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 279 sub. 15 cat. A/3 cl. 2 vani 4 Via Martiri della Libertà  
snc R.C. € 194,19.

## 6.2 **Precedenti proprietari**

6.2.1 *Xxx. Xxxx Xxxxxxxxxxxx X.x.X. con sede in Xxxxxxxx -Xx- Xxx Xxxxxxx n. XX, c.f.:  
XXXXXXXXXXXX, titolare dell'intera quota di proprietà dal 11/07/2002 al  
22/04/2004.*

Con atto pubblico di vendita in data 11/07/2002, a firma del Dott. Xxxxxxxx  
Xxxxxxx Xxxxxx, Notaio in Xxxxxxxx, a suo Rep. n. 200658 e Racc. 14594,  
registrato a Voghera -Pv- il 23/07/2002 al n. 1306 Serie 1/V, trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio  
Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Voghera in data 16/07/2002 al  
Reg. Gen. 5446 e Reg. Part. 4155, i Sigg. Xxxxxx Xxxx, nata a Xxxx Xxxxxxx  
-Xx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xxxxxxx Xxxxx Xxxxxxxx, nato a  
Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX e Xxxxxxx Xxxxxx, nato a Xxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX  
XXX XXXXX XXXXX ciascuno per le proprie quote indivise di comproprietà,  
vendevano alla Soc. Xxxx Xxxxxxxxxxxx X.x.X., beni immobili in Comune di  
Santa Giuletta -Pv- iscritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di  
Pavia al N.C.E.U. dello stesso Comune, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 279 sub. 7 cat. A/4 vani 4,5 Via Martiri della Libertà n.  
27/A;
- fg. 8 mapp. 279 sub. 8 cat. C/1 mq. 15 Via Martiri della Libertà n. 29;
- fg. 8 mapp. 279 sub. 9 cat. C/2 mq. 50 Via Martiri della Libertà n. 31;
- fg. 8 mapp. 279 sub. 10 cat. A/4 vani 4,5 Via Martiri della Libertà n.  
27/B.

6.2.1.2 *Sigg. Xxxxxxx Xxxx, nata a Xxxx Xxxxxxxx -Pv il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX  
XXXXX XXXXX, Xxxxxxx Xxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxx -Xx- il XX/XX/XXXX e  
Xxxxxxx Xxxxxxx, nato a Xxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolari  
la prima di quota indivisa pari a  $\frac{3}{4}$  ed i secondi per quota di  $\frac{1}{8}$ , insieme  
dell'intera quota di proprietà dal 01/01/1998 al 11/07/2002.*



Per titoli anteriori al 01/01/1998.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'appartamento in esame si trova al piano primo di un edificio che è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente ristrutturato nell'anno 2003, per conferire allo stesso l'attuale consistenza e numero di unità immobiliari presenti.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta -Pv-, in merito all'immobile di cui si tratta, sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 02/07/2002 registrata al n. 2266, a nome della Soc XxxxXXXXXXXXXX X.x.X.

La scheda catastale citata nell'atto di compravendita rappresenta esattamente le caratteristiche e la disposizione dei locali al suo interno.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o del precedente titolari.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima.**

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quante segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per l'attività agricola svolta all'interno delle particelle di terreno sopra descritte, inserite in un tessuto esclusivamente agricolo in cui ci sono colture similari. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei terreni che compongono l'intera proprietà immobiliare qui descritta, Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inserisce il bene immobile in esame nella "Zona centrale" con attribuzione del codice di zona "B1" e microzona catastale 1.

### **8.3. Valutazioni delle superfici**

	<b>Immobile</b>	<b>Superf. lorda</b>	<b>Valore €/mq.</b>	<b>Valore complessivo</b>
A.1	Appartamento al primo piano (secondo fuori terra).	63,50	800,00	€ 50.800,00

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo:	€	7.620,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna
Spese condominiali scadute:	€	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€	0,00

#### **9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'intera quota dei proprietà, pari a 1000/1000, riferita all'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:	€	<b>43.180,00</b>
--	---	------------------

Vigevano, 10 giugno 2018

Il Perito

---

#### **Allegati:**

- Estratto mappa satellitare.
- Estratto mappa NCT.
- Visura catastale NCEU dell'abitazione.
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastale dell'abitazione.
- Fotografie.
- Atto di proprietà.