
TRIBUNALE DI PAVIA
E.I. n. 849/2016 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *D.ssa F. Clariš Appiani*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 849/2016

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

| |
|--------------------------|
| I - DESCRIZIONE DEL BENE |
|--------------------------|

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Abitazione e accessori in porzione di fabbricato cielo-terra su due livelli in Olevano di Lomellina via San Martino civ.10. Si accede al compendio dal civ.10 della via San Martino con accesso carraio e pedonale indi alla corte esclusiva. Al piano terreno dell'abitazione ingresso, bagno, cucina con ripostiglio sottoscala, soggiorno. Con scala interna al piano primo tre camere e un bagno oltre a balcone. Nel cortile abbiamo un porticato, vani accessori a ripostiglio e box auto. Graffato al mappale 246 dell'abitazione porzione di strada privata di penetrazione sul confine est adibita a strada privata in comune con le proprietà confinanti. Porzione di terreno ai mappali di NCT 217 e 218 del foglio 6 a orto e non direttamente comunicanti con l'abitazione e i relativi accessori. All'orto si accede in servitù di passaggio pedonale da altre proprietà. Dette servitù non risultano trascritte.



Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Olevano di Lomellina come segue:

Foglio 6 – mappale 246 – sub. 2 – T-1 VIA SAN MARTINO 10 – A4 – CL. 2 – 6,5 VANI - R.C. 154,42;

Foglio 6 – mappale 246 – sub. 3 – T VIA SAN MARTINO 10 – C6 – CL. 2 – 18 mq - R.C. 34,40;

Foglio 6 – mappale 246 – sub. 1 – T VIA SAN MARTINO 10 BCNC

Il tutto insiste su mappale censito in NCT come segue:

Foglio 6 – mappale 246 – ENTE URBANO – are 01 ca 93

Altri mappali a orto censiti al NCT come segue:

Foglio 6 – mappale 217 – seminativo – classe 1 - are 01 ca 52 – RD 1,26 – RA 0,82

Foglio 6 – mappale 218 – seminativo – classe 1 - are 01 ca 32 – RD 1,09 – RA 0,72

| |
|--|
| 2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO |
|--|

Proprietà QUOTA DI 1/1 DEBITORI ESECUTATI

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di compravendita del 16/02/2005 n.ri 29897/5402 di rep. Notaio

Giovanni Pandolfi trascritto a Vigevano il 01/03/2005 n.ri 1952/1266

contro

XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valore dichiarato € 60.000,00. (€ 59.000,00 per l'abitazione al mapp. 246 e € 1.000,00 per i terreni al mapp. 217 e 218)

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: i sig.ri

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dichiarano in atto di provenienza di essere coniugati in regime di

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 11/04/2019 gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dai debitori eseguiti come abitazione principale. Presente al sopralluogo funzionario del Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano e la signora XXXXXXXXXXXXXXXX debitrice eseguita. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 01/03/2005 n.ri 1953/418 a seguito di contratto di mutuo del 16/02/2005 n.ri 29898/5403 di rep. Notaio Giovanni Pandolfi a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XX

Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano in data 25/11/2016 ai n.ri



9611/6588, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/11/2016 n. 9744 di rep. Ufficiale Giudiziario di Pavia, a favore XXXXX
XX
XXXXXXXXXXXX contro XXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1**
del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

| 4 - VALORE | |
|--|------------------------|
| Valore di stima | 120.000,00 |
| Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i> | 18.000,00 10.000,00 |
| Valore al netto delle decurtazioni | 92.000,00 |

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in OLEVANO DI LOMELLINA - VIA SAN MARTINO n. 10

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

PORZIONE DI FABBRICATO AD ABITAZIONE SU DUE LIVELLI, BOX, CORTE E ACCESSORI, PORZIONE DI ORTO.

**QUOTA DI 1/2 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

**QUOTA DI 1/2 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

Abitazione e accessori in porzione di fabbricato cielo-terra su due livelli in Olevano di Lomellina via San Martino civ.10. Si accede al compendio dal civ.10 della via San Martino con accesso carraio e pedonale indi alla corte esclusiva. Al piano terreno dell'abitazione ingresso, bagno, cucina con ripostiglio sottoscala, soggiorno. Con scala interna al piano primo tre camere e un bagno oltre a balcone. Nel cortile abbiamo un porticato, vani accessori a ripostiglio e box auto. Graffato al mappale 246 dell'abitazione porzione di strada privata di penetrazione sul confine est adibita a strada privata in comune con le proprietà confinanti. Porzione di terreno ai mappali di NCT 217 e 218 del foglio 6 a orto e non direttamente comunicanti con l'abitazione e i relativi accessori. All'orto si accede in servitù di passaggio pedonale da altre proprietà. Dette servitù non risultano trascritte.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Olevano di Lomellina come segue:

Abitazione



*Foglio 6 – mappale 246 – sub. 2 – T-1 VIA SAN MARTINO 10 – A4 – CL.
2 – 6,5 VANI - R.C. 154,42;*

Box

*Foglio 6 – mappale 246 – sub. 3 – T VIA SAN MARTINO 10 – C6 – CL. 2
– 18 mq - R.C. 34,40;*

BCNC

Foglio 6 – mappale 246 – sub. 1 – T VIA SAN MARTINO 10

Il tutto insiste su mappale censito in NCT come segue:

Foglio 6 – mappale 246 – ENTE URBANO – are 01 ca 93

Altri mappali a orto censiti al NCT come segue:

*Foglio 6 – mappale 217 – seminativo – classe 1 - are 01 ca 52 – RD 1,26 –
RA 0,82*

*Foglio 6 – mappale 218 – seminativo – classe 1 - are 01 ca 32 – RD 1,09 –
RA 0,72*

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Si precisa che non sono inseriti i riferimenti catastali del sub. 1 Bene comune non censibile ai subb. 2 e 3 e gli estremi a NCT del mapp. 6/246.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1

€ 92.000,00



Confini in contorno in corpo unico da estratto di mappa in Catasto Terreni:

FG 6/246: via San Martino, mapp. 248, 245, 1269

FG 6/ 217, 218: strada pubblica, mappale 216, 238, 527, 219.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 11/04/2019 gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dai debitori eseguiti come abitazione principale. Presente al sopralluogo funzionario del Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano e la signora XXXXXXXXXXXX debitrice eseguita. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 02/05/2019

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 01/03/2005 n.ri 1953/418 a seguito di contratto di mutuo del 16/02/2005 n.ri 29898/5403 di rep. Notaio Giovanni Pandolfi a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XX

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 25/11/2016 ai n.ri 9611/6588**, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/11/2016 n. 9744 di rep. Ufficiale Giudiziario di Pavia, a favore XXXXX
XX
XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie di cui al punto seguente 7.2 della presente relazione si rileva:

ACCESSORI: rispetto il titolo edilizio i fabbricati sono stati ampliati in assenza di idoneo titolo edilizio; costruito anche un porticato che è stato rappresentato in planimetria catastale ma comunque senza titolo edilizio. Lo scrivente CTU non è nella condizione di esprimersi in merito alla sanabilità di detti manufatti che pertanto dovranno essere oggetto di istruttoria tesa a verificarne con gli organi competenti la sanabilità. Poiché si tratta di strutture a carattere precario e di modesta qualità di edificazione lo scrivente perito non li tiene in considerazione ai fini della valutazione valorizzando invece

solo le superfici legittime e decurtando parimenti quota per la demolizione.

ABITAZIONE: realizzato un servizio igienico al piano primo senza titolo edilizio. Necessita sanatoria con il pagamento di sanzione e successivo aggiornamento catastale. Si precisa che per l'abitazione i titoli edilizi non hanno elaborati grafici a corredo e pertanto non è possibile verificarne la regolarità di tutti i vani in modo analitico. Si rileva ancora rispetto alle planimetrie catastali che l'altezza utile dei vani al P1° è inferiore a 2,70 mt minimo normativo da regolamento di igiene rilevando altezze interne che variano da 2,65 a 2,68 circa, inoltre la camera 3 non ha la superficie minima per una camera da letto e pertanto lo si considera un accessorio diretto; per detti vani lo scrivente perito applicherà un coefficiente di riduzione ai fini della valutazione.

ORTO: presenti sui due mappali fabbricati di precaria natura a ripostiglio-pollaio privi di titolo edilizio. Dette strutture devono essere demolite. Non è stato possibile accedere al sito a motivo della folta vegetazione spontanea sorta per via dello stato di abbandono del lotto. Si rilevano in lontananza lastre di fibrocemento che molto probabilmente vista la vetustà contengono fibre di amianto. In fase preliminare allo smaltimento l'aggiudicatario dovrà far accertare la reale presenza di amianto e provvederne il corretto smaltimento e bonifica.

A corpo per quanto sopra descritto ovvero attività tecniche di regolarizzazione, sanzioni e demolizioni oltre opere per il ripristino dei luoghi viene espresso importo nella sezione decurtazioni al valore di stima.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: parzialmente difforme in forza di quanto descritto al punto precedente.



3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non è ricompreso in un condominio

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: NON REPERITE

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: NON RICORRE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON RICORRE

Altre spese: NON PERVENUTE

Regolamento di Condominio: NON RICORRE

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuno

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione



Energetica resta escluso per:

- c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- 1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 02/05/2019 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXX

in forza di compravendita del 16/02/2005 n.ri 29897/5402 di rep. Notaio

Giovanni Pandolfi trascritto a Vigevano il 01/03/2005 n.ri 1952/1266

contro

XX

XXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXX

Valore dichiarato € 60.000,00. (€ 59.000,00 per l'abitazione al mapp. 246 e € 1.000,00 per i terreni al mapp. 217 e 218)

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: i sig.ri

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dichiarano in atto di



provenienza di essere coniugati in regime di

PRECEDENTI PROPRIETARI:

2) A

XX

XXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXX

in forza di compravendita del 05/06/2000 n.ri 76534 di rep. Notaio paolo

Sedino trascritto a Vigevano il 16/06/2000 n.ri 5506/3877

contro

XX

XXXXXXX

XX

XXXXXXX

3) A

XX

XXXXXXXXXXXX

XX

XXXX

in forza di compravendita del 09/05/1997 n.ri 3387/753 di rep. Notaio Mario

De Angelis trascritto a Vigevano il 17/05/1997 n.ri 3703/2750

contro

XX



XXXXXXXXXXXX;

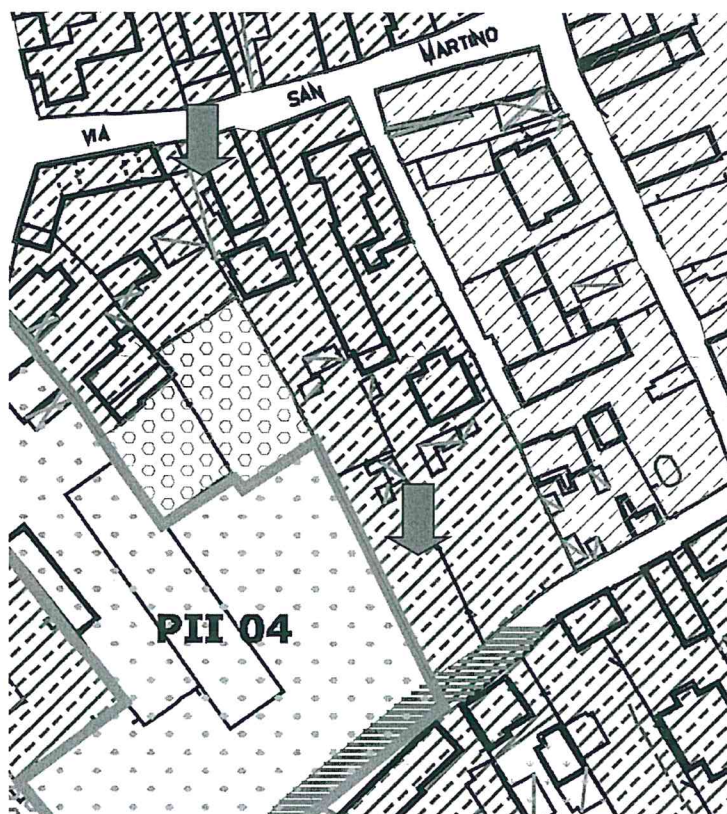
XX

XXXXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Inquadramento urbanistico:

Gli immobili oggetto di perizia sono inseriti in tessuto identificato nel PGT come Art. 23 - Zone residenziali consolidate (Ex zona omogenea B).



Zona residenziale consolidata (ex zona B)

art. 23



Viabilità di previsione

art. 37



Segue estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT:

Art. 23 - Zone residenziali consolidate (Ex zona omogenea B)

1. Zone abitate all'esterno del tessuto storico, edificate in epoca relativamente recente, destinate prevalentemente ad uso residenziale, con presenza significativa di funzioni connesse con l'attività agricola.

2. Destinazioni d'uso funzionali.

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

Usi previsti U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3

Usi regolati U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/6,

Usi non ammessi U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5,

Gli usi regolati sono ammessi per un carico urbanistico massimo pari al 30% della Superficie utile.

3. Modalità di attuazione.

Il Piano si attua mediante intervento diretto o tramite strumento urbanistico attuativo.

4. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici.

If 1 mc/mq H 7,50 m Dc \geq 5,00 m; Rc 40% Ip 30% di Sf As \geq 5,00 m; Ri 75%; De \geq 10,00

E' ammessa la costruzione a confine nel caso che la nuova costruzione sia prevista in aderenza a una costruzione esistente a confine sul lotto contiguo).

E' ammessa nel caso di demolizione con ricostruzione, il mantenimento dell'allineamento precedente, per edifici costruiti in aderenza fatti salvi i casi che determinano pericolosità al traffico)

Art. 37 - Viabilità stradale esistente e di previsione

1. Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e degli autoveicoli. Con apposito retino, sulle tavole di azionamento, dove necessario, sono indicate le aree nelle quali sarà ricavata la sede viaria di previsione.



2. Nelle zone per la viabilità si potranno realizzare:

- a) opere stradali e relativi servizi funzionali (illuminazione, semafori, ecc.)
- b) opere di verde e di arredo stradale;
- c) canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche;
- d) aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimenti di carburante (mediante convenzione con il comune con l'assunzione di impegno di costruzione dell'intera attrezzatura su progetto conforme alle esigenze comunali di gestione del servizio per un numero di anni non superiore a 50, di cessione gratuita al Comune delle attrezzature e dell'area alla scadenza di tale termine).
- e) Gli spazi aperti privati interessati da viabilità interna privata di quartiere a tutti gli effetti non possono essere definiti viabilità pubblica.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente intervenute le seguenti modifiche:

- Pratica edilizia n.ro 09/71 del 21/09/1971 prot. N. 1972 per adattamento fabbricati ad autorimessa
- Decreto di agibilità per le opere di cui al punto precedente prot. N. 1938 del 19/08/1972;
- Permesso edilizio 25/03/1977 n.ro 555 per la formazione di un balcone e modifiche prospettiche;



8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una semicentrale a prevalenza di insediamenti residenziali, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi. Il traffico è medio e sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è più che buona.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Olevano di Lomellina è un comune italiano di circa 700 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Sorge a circa 800 m dalla riva sinistra del fiume Agogna in una zona pianeggiante al centro della Lomellina.

Da Milano: Prendere l'autostrada A7, uscire a Gropello Cairoli, in prossimità di Gropello Cairoli, continuare su Via Pavia, prendere la SS 596, superare Garlasco, Mortara, prendere la SP 57 e seguire le indicazioni per Olevano di Lomellina.

Da Bologna: Dall'autostrada Adriatica A14 continuare sull'autostrada del Sole A1, seguire la direzione per Piacenza, in prossimità di Piacenza continuare sull'autostrada A21, uscire a Voghera, continuare sulla SP 206, superare il comune Casei, prendere la SP 193BIS, superare Ferrera Erbognone, continuare sulla SS 211, superare il comune San Giorgio di Lomellina, prendere la SP 57 e seguire le indicazioni per Olevano di Lomellina.

Da Genova: Prendere l'autostrada A7, uscire a Casei Gerola, a Casei continuare sulla SP 206 in direzione di SS 211-Novara-Mortara, a Sannazzaro de' Burgondi continuare dritto, prendere la SP 193BIS, superare



Ferrera Erbognone, continuare sulla SS 211, superare il comune San Giorgio di Lomellina, prendere la SP 57 e seguire le indicazioni per Olevano di Lomellina.

Da Pavia: Prendere la SS 35, superare Borgo Ticino, continuare sulla SS 596 in direzione di Alessandria/Gropello Cairoli/Genova, superare i comuni Carbonara al Ticino, Garlasco, prendere la SS 494, superare Mortara, prendere la SP 57 e seguire le indicazioni per Olevano di Lomellina.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

La proprietà è costituita da Abitazione e accessori in porzione di fabbricato cielo-terra su due livelli. Si accede al compendio dal civ.10 della via San Martino con accesso carraio e pedonale indi alla corte esclusiva. Al piano terreno dell'abitazione ingresso, bagno, cucina con ripostiglio sottoscala, soggiorno. Con scala interna al piano primo tre camere e un bagno oltre a balcone. Nel cortile abbiamo un porticato, vani accessori a ripostiglio e box auto. Graffato al mappale 246 dell'abitazione porzione di strada privata di penetrazione sul confine est adibita a strada privata in comune con le proprietà confinanti. Il livello di finitura e lo stato manutentivo generale sono da ritenersi appena sufficienti.

Porzione di orto incolto e in stato di abbandono su cui sono presenti baraccamenti di diversa natura e consistenza a deposito agricolo e ripostiglio – pollaio che risultano tuttavia privi di legittimità edilizio urbanistica. Si precisa che per la porzione a orto non è stato possibile accedervi a motivo della folta vegetazione spontanea e infestante presente nel lotto cresciuta per lo stato di abbandono pressoché completo. Come già evidenziato ai due



mappali si accede in servitù di passaggio pedonale che tuttavia non risulta trascritto e citato nei passaggi di proprietà. Poiché il lotto confina con strada pubblica potrebbe essere utile valutare l'opportunità di aprire un passaggio pedonale e/o carraio arretrato rispetto il filo stradale nel rispetto del Codice della strada e della normativa vigente. Detta opportunità dovrà essere vagliata con il supporto dell'Ufficio tecnico competente e del Comando dei Vigili locale. Si precisa che l'inquadramento urbanistico dei due mappali è a zona residenziale consolidata tuttavia nonostante vi sia una capacità edificatoria avendo una larghezza complessiva ridotta ciò ne limita di fatto l'edificabilità. Considerati i valori immobiliari modesti della zona e la scarsa dinamicità del mercato detta area sarà valutata come accessorio all'abitazione.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative):

| Piano | Destinazione | Sup. pavimento (mq.) | Esposizione | Condizioni |
|--------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| P.T | Ingresso | 4,65 | ovest | Sufficiente |
| P.T | Bagno | 7,20 | ovest | Sufficiente |
| P.T | Cucina | 11,15 | est | Sufficiente |
| P.T | Soggiorno | 19,30 | Nord-ovest | Sufficiente |
| P.T | Scala | 3,65 | Est | Sufficiente |
| P.1 | Camera 1 (h 2,65) | 20,90 | Ovest | Sufficiente |
| P.1 | Camera 2 (h 2,68) | 15,90 | Est | Sufficiente |
| P.1 | Camera 3 (h 2,68) | 6,95 | Ovest | Sufficiente |
| P.1 | Bagno | 3,55 | Ovest | Sufficiente |

- Altezza locali: cm. 300 al PT – compreso tra 265-268 al P1



| | | |
|------------------------------------|------------|---------------|
| ✓ Superficie utile abitazione | mq. | 93,25 |
| ✓ Superficie lorda abitazione | mq. | 129,60 |
| ✓ Superficie catastale box | mq. | 18,00 |
| ✓ Superficie ripostiglio legittimo | mq. | 14,70 |
| ✓ Superficie balcone | mq. | 7,60 |
| ✓ Area cortilizia | mq. | 95,00 |
| ✓ Area a orto | mq. | 284,00 |
| ✓ Commerciale complessiva: | mq. | 170,00 |

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano 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.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 11/04/2019

➤ Caratteristiche del Fabbricato

Copertura: a falde inclinate

Fondazioni: in c.a.



Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

Strutture verticali: murature portanti – integre.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate integre.

Scala condominiale: non ricorre.

Impianti comuni: non ricorre

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

Ingresso: porta in legno.

Infissi esterni: serramenti in legno in stato manutentivo appena sufficiente

Porte interne: a battente in legno, complete di maniglia e ferramenta

Pavimenti interni: ceramica di medio pregio

Rivestimenti interni: ceramica di medio pregio.

Plafoni: intonacati e tinteggiati

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati

Caratteristiche Impianti

Citofonico: presente.

Elettrico: Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: presente

Termico: caldaia murale e, presenti dei radiatori in ghisa sottofinestra.



Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale da verificare.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione, pari a



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: OLEVANO DI LOMELLINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 720 | 770 | L | 0 | 0 | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 820 | 910 | L | 0 | 0 | |
| Box | Normale | 365 | 520 | L | 0 | 0 | |

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Olevano di Lomellina.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.



9.3. Valutazione delle superfici

| IMMOBILE | Sup. comm. | Valore sup. | Accessori | VALORE unitario | VALORE totale |
|-------------------------------|------------|-------------|-----------|-----------------|------------------------|
| Abitazione e accessori e orto | mq. 170,00 | a corpo | compresi | € 120.000 | EURO 120.000,00 |

Valore complessivo del lotto: **€ 120.000,00**

9.4. 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, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 120.000,00 X 15% € 18.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti e demolizioni, eventuale bonifica eternit:

€ 10.000,00



9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO € 92.000,00

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.

Vigevano, 02/05/2019

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

