

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

Esecuzione Immobiliare
(Contenzioso Ordinario)

Deutsche Bank Ag Londra

nei confronti di

Sig.

N. Gen. Rep. **833/2015** [Contenzioso **3093/2018**]
Giudice: **Dott. Francesco Rocca**
Custode: **IVG Vigevano**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Lello Gorrini

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2650

C.F.: GRLLLL79D12M1091 – P.Iva n. 02492580184

Con studio a Voghera (PV) – Via Crotta, 10 – CAP 27058

Telefono: 3406227069 – E-mail: dotting.lelogorrini@libero.it

Premessa all'elaborato

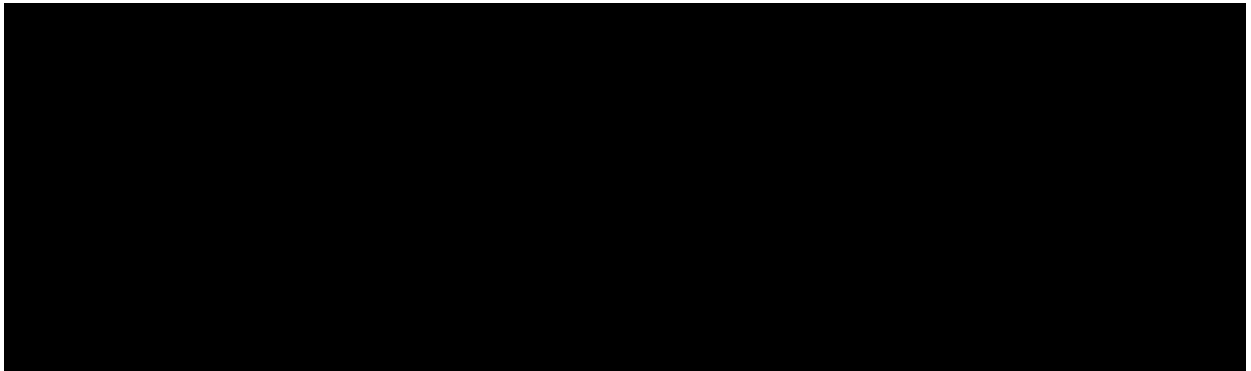
Il sottoscritto Dott. Ing. Lello GORRINI, previo avviso all'esecutato, effettuava il sopralluogo in data 12 Ottobre 2017, alla presenza del Sig. [REDACTED] quale acconsentiva l'accesso a tutti i beni immobili, permettendo allo scrivente l'esatta identificazione degli stessi, per poter dar corso ai rilievi metrici e fotografici, fondamentali per il buon esito delle operazioni peritali richieste dal caso.

Lo scrivente, a seguito dei rilievi metrici e fotografici, a raffronto della documentazione reperita presso i pubblici uffici, ha ritenuto di redigere un elaborato peritale con un unico lotto, poiché i beni per loro natura non risultavano indipendenti tra loro.

Beni immobili siti in Mezzana Bigli (PV) Frazione Balossa Bigli - Via Po 16

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Abitazione con cortile e fabbricato rustico con autorimessa, il tutto sito in Balossa Bigli (PV),



Entrambe le quote sono interessate dalla seguente esecuzione ed alla luce dei fatti, l'abitazione con cortile e fabbricato rustico con autorimessa, non sono comodamente ed economicamente divisibili in lotti.

Trattasi attualmente di un'abitazione della tipologia casa di corte, con affaccio su cortile pertinenziale, il cui sviluppo è su due livelli fuori terra: il piano terra è così composto: un ingresso con zona pranzo e angolo cottura, un soggiorno, un ripostiglio, un corridoio, una scala per l'accesso al primo piano ed area cortilizia esclusiva; il primo piano è così ripartito: due camere da letto, un antibagno, un bagno, un corridoio ed una scala per il collegamento al piano terra.

Fabbricato rustico con affaccio su cortile pertinenziale, il cui sviluppo è su due livelli fuori terra: il piano terra è così composto: un ripostiglio ed un'autorimessa; al primo piano: un ampio ripostiglio, parzialmente aperto.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **141,00** mq, il cortile pertinenziale sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **58,00** mq, i ripostigli del fabbricato rustico sviluppano una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **54,00** mq e l'autorimessa sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **17,00** mq; alla data del sopralluogo, il complesso immobiliare, risulta essere, in buono stato di conservazione.

[REDACTED]

ABITAZIONE CON CORTILE E FABBRICATO RUSTICO						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
19	74	3	A/3	3	6,5 vani	Euro 251,77
Indirizzo		Via Po Frazione Balossa Bigli n. 9 – piano: T-1;				
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2016 protocollo n. PV0025289 in atti dal 01/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12410.1/2016) Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE del 12/01/1990 protocollo n. 144596 in atti dal 10/04/2003 VAR P. E. MAPP. 454, FRZ, VDE- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5.1/1990) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO						

AUTORIMESSA						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
19	74	4	C/6	2	12 m ²	Euro 22,93
Indirizzo		Via Po Frazione Balossa Bigli n. 9 – piano: T				
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2016 protocollo n. PV0025290 in atti dal 01/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12411.1/2016) Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE del 12/01/1990 protocollo n. 144596 in atti dal 10/04/2003 VAR P. E. MAPP. 454, FRZ, VDE- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5.1/1990) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO						

⁽¹⁾ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Coerenze dell'abitazione con cortile e fabbricato rustico con autorimessa, in senso orario come da estratto di mappa:

a Nord/Est: strada comunale via Po
a Sud/Est: Particella n. 73
a Sud/Ovest: Particella n. 75
a Nord/Ovest: strada vicinale

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione della tipologia casa di corte, con affaccio principale prospiciente il cortile privato e secondario su una strada vicinale, il cui sviluppo è su due livelli fuori terra, in adiacenza sorge un fabbricato rustico destinato a ripostiglio ed autorimessa, il cui fronte principale è a ridosso dello stesso cortile.

Il complesso immobiliare è individuato in una frazione del Comune di Mezzana Bigli, il contesto è composto da numerose costruzioni ad uso abitativo con pertinenze, anche di recente ristrutturazione, con caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente esecuzione.

La collocazione urbanistica e geografica, è interessata da un ridotto traffico veicolare, l'immobile è individuato a ridosso della pubblica via, che risulta interessata da un traffico locale di bassa intensità. La zona in generale, risulta servita da mezzi pubblici di superficie ed i servizi di primaria necessità sono raggiungibili solo con mezzi privati poiché inscrivibili in un raggio di circa 6 km.

L'abitazione ed il fabbricato rustico, sono entrambi delineati da una sagoma regolare, in un buono stato di conservazione.

Caratteristiche zona:

l'abitazione con cortile e fabbricato rustico con autorimessa, sono localizzati in una frazione rispetto alla zona centrale del nucleo cittadino.

Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km):

i collegamenti pubblici, sono localizzati a circa 1 km di distanza per le fermate degli autobus e la stazione ferroviaria più vicina è individuata a circa 6 km di distanza (a Sannazzaro de' Burgondi); mentre la Strada Provinciale 206 Voghera-Novara dista circa 1 km ed il Casello dell'autostrada A7 Milano-Genova (Casei Gerola) è a circa 9 km.

Servizi offerti dalla zona:

i servizi offerti dalla zona sono quelli dei pubblici uffici (uffici comunali, banche e posta), attività commerciali al dettaglio (negozi e supermercati), il tutto è localizzato a circa 6 km nel centro abitato di Mezzana Bigli o Sannazzaro de' Burgondi.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, l'abitazione con cortile e fabbricato rustico con autorimessa, risultavano occupati dai soli intestatari che costituivano un unico nucleo familiare, i quali vi detenevano arredi ed effetti personali; dalle verifiche effettuate non vi sono contratti di locazione in corso di validità, registrati presso l'Agenzia delle Entrate, pertanto il bene è da ritenersi **Giuridicamente Libero**.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Prescrizioni Urbanistiche del P.G.T.: Zone a destinazione residenziale esistente – Art. 6.4**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: nessuna

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: derivante da Atto Giudiziario (atto esecutivo o cautelare – 726 verbale di pignoramento immobili) **contro il Sig** [

Fiscale 80107050157; Atto Giudiziario del 30/11/2015, Repertorio n. 10571, dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Vigevano (PV), in data 14/01/2016, al Registro Generale n. 166 ed al Registro Particolare n. 121.

Il pignoramento colpisce le due quote di 1/2 del diritto di piena proprietà, riferita all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

4.2.3. Altri oneri: **nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Abitazione con cortile e fabbricato rustico con autorimessa:

sono state riscontrate difformità urbanistiche-edilizie, dal confronto tra la pratica edilizia reperita presso l'ufficio tecnico comunale e lo stato di fatto, in particolare è stata rilevata un'errata rappresentazione grafica relativa al bagno, individuato al primo piano oltre all'esatta posizione dei muri di divisorio, mentre le planimetrie catastali presenti in atti, rappresentano l'immobile nello stato di fatto visionato in fase di sopralluogo.

Regolarizzazioni:

occorre procedere con una pratica edilizia in sanatoria

Costo oblazione: 516,00 € (valore minimo compreso tra 516 e 5.164 Euro secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/2001)

Costo professionista: 1.500,00 €

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3.2. Conformità catastale:

Abitazione con cortile e fabbricato rustico con autorimessa:

non vi sono difformità catastali relative alla corretta rappresentazione grafica delle unità

immobiliari sulle schede, però si evidenzia la mancata rappresentazione dell'ingombro del fabbricato rustico nell'estratto di mappa.

Regolarizzazioni:

occorre procedere con un rilievo strumentale ed il successivo aggiornamento della mappa a seguito di redazione dei modelli con il programma PREGEO

Costo professionista: 1.500,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2016-17	0,00 €
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 €

Cause in corso: non vi sono altre cause in corso

Atti ablativi: non vi sono atti ablativi

Allo scrivente non è pervenuto alcun regolamento di condominio

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: il Sig. [redacted] quota di 1/2 di piena proprietà;
la Sig. [redacted] quota di 1/2 di piena proprietà.

[redacted] **atto di compravendita** a firma del Dott. Caruso Claudio (notaio in Milano), red [redacted] 010 al Repertorio n. 3 e Raccolta n. 2; registrato a Milano 4 in data 22/03/2010 al n. 5830 – serie 1T e trascritto a Vigevano presso la Conservatoria dei RR. II in data 23/03/2010 ai nn. 1677/2599.

Proprietari dal 04/03/2010 ad oggi

Riferito limitatamente a corpo unico

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà al ventennio.

6.2 Precedenti proprietari:

Anteriormente il Sig. [redacted] quistava, la quota di 1/1 dei fabbricati, identificando i Sig.ri [redacted] usufruttuari, dalla [redacted] con **atto di compravendita** a [redacted] ta 02/02/2006 al Repertorio n. [redacted] (notaio in [redacted] ta 02/02/2006 al Repertorio n. 52570/9093; registrato a Mede in data 07/02/2006 al n. 277 – serie 1T; trascritto a Vigevano presso la Conservatoria dei RR. II in data 08/02/2006 ai nn. 1210/725.

Proprietario dal 02/02/2006 al 04/03/2010

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, sono state individuate due distinte pratiche edilizie:

P.E. 14/83 per lavori di: Formazione di un bagno

C.E. Intestata al Sig. [redacted] o rilasciata in data 26/04/1983

- notifica della concessione edilizia in data 28/04/1983

Agibilità richiesta in data 30/06/1983 rilasciata in data 26/11/1985

Riferito limitatamente a corpo unico

P.E. 29/89 per lavori di: Apertura di una porta per box

C.E. Intestata al Sig. [redacted] rilasciata in data 16/11/1989

- notifica della concessione edilizia in data 18/11/1989

- inizio dei lavori in data 20/11/1989 ed ultimazione in data 11/01/1990

Agibilità richiesta in data 11/01/1990 rilasciata in data 15/03/1990

Riferito limitatamente a corpo unico

Descrizione abitazione, rustico e

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Abitazione con cortile e fabbricato rustico con autorimessa, il tutto sito in Balossa Bigli (PV), frazione di Mezzana Bigli (PV), prospiciente la via Po, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/2 al Sig. [redacted]

C.F. n.:

gime di comunione d

la quota di 1/2 all [redacted]

C.F.

re di comunione

Trattasi attualmente di un'abitazione della tipologia casa di corte, con affaccio su cortile pertinenziale, il cui sviluppo è su due livelli fuori terra: il piano terra è così composto: un ingresso con zona pranzo e angolo cottura, un soggiorno, un ripostiglio, un corridoio, una scala per l'accesso al primo piano ed area cortilizia esclusiva; il primo piano è così ripartito: due camere da letto, un antibagno, un bagno, un corridoio ed una scala per il collegamento al piano terra.

Fabbricato rustico con affaccio su cortile pertinenziale, il cui sviluppo è su due livelli fuori terra: il piano terra è così composto: un ripostiglio ed un'autorimessa; al primo piano: un ampio ripostiglio, parzialmente aperto.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **141,00** mq, il cortile pertinenziale sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **58,00** mq, i ripostigli del fabbricato rustico sviluppano una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **54,00** mq e l'autorimessa sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **17,00** mq; alla data del sopralluogo, il complesso immobiliare, risulta essere, in buono stato di conservazione.

ABITAZIONE CON CORTILE E FABBRICATO RUSTICO						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
19	74	3	A/3	3	6,5 vani	Euro 251,77
Indirizzo		Via Po Frazione Balossa Bigli n. 9 – piano: T-1				
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2016 protocollo n. PV0025289 in atti dal 01/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12410.1/2016) Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 12/01/1990 protocollo n. 144596 in atti dal 10/04/2003 VAR P. E. MAPP. 454, FRZ, VDE- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5.1/1990) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO						

AUTORIMESSA						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
19	74	4	C/6	2	12 m ²	Euro 22,93
Indirizzo		Via Po Frazione Balossa Bigli n. 9 – piano: T				
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2016 protocollo n. PV0025290 in atti dal 01/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12411.1/2016) Variazione in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 12/01/1990 protocollo n. 144596 in atti dal 10/04/2003 VAR P. E. MAPP. 454, FRZ, VDE- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5.1/1990) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO						

Le unità immobiliari, sono state oggetto di interventi di manutenzione straordinaria alla fine degli anni ottanta, su iniziativa dell'allora proprietario; si conoscono solo parzialmente i particolari dell'intervento effettuato sull'immobile.

Il fabbricato d'abitazione è costituito da due piani fuori terra, con ingresso dal cortile privato e vano scala interno ad uso esclusivo, il fronte principale è direttamente prospiciente l'area pertinenziale, il tutto origina un complesso immobiliare riconducibile ad una casa di corte; il rustico si sviluppa su due distinti livelli, aventi differenti destinazioni d'uso, il tutto con unico affaccio sul cortile esclusivo.

Le altezze interne all'abitazione, rilevate in fase di sopralluogo, sono pari a 2,70 m per il piano terra, 2,80 m per il piano primo, mentre per il rustico è pari a 2,40 m per il piano terra; il tutto come da schede catastali in atti.

Dotazioni condominiali:

L'immobile in oggetto non è inserito in un ambito condominiale.

Abitazione con cortile e fabbricato rustico con autorimessa:

descrizione delle unità

L'abitazione è caratterizzata da due distinti affacci, il principale è direttamente prospiciente sul cortile privato ad uso esclusivo, mentre il retrostante è a ridosso di una strada vicinale, gli altri fronti sono in aderenza agli immobili confinanti anch'essi a destinazione residenziale.

L'area pertinenziale, è individuata sul fronte dell'immobile principale, i cui confini sono ben definiti dagli edifici confinanti, da altre porzioni di terreno delimitate da recinzioni e dalla strada comunale, gli accessi sono sia pedonale che carraio entrambi direttamente prospicienti la pubblica via.

Il fabbricato rustico ha il fronte principale a ridosso del cortile privato, mentre gli altri fronti sono in aderenza agli edifici confinanti od alle strade private confinanti.

Attualmente l'abitazione si sviluppa su due livelli, così composti: al piano terra: un ingresso con zona pranzo e angolo cottura, un soggiorno, un ripostiglio, un corridoio, una scala per l'accesso al primo piano ed area cortilizia esclusiva; il primo piano è così ripartito: due camere da letto, un antibagno, un bagno, un corridoio ed una scala per il collegamento al piano terra.

Fabbricato rustico con affaccio su cortile pertinenziale, il cui sviluppo è su due livelli fuori terra: il piano terra è così composto: un ripostiglio ed un'autorimessa; al primo piano: un ampio ripostiglio, parzialmente aperto.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità è in buono stato di manutenzione, si rileva una parziale cura nelle finiture sia interne che esterne. Non sono pervenute allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti o delle dichiarazioni di rispondenza.

Particolari pregi: il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi sufficientemente ampi.

Abitazione con cortile

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Piano terra					
Ingresso+pranzo+cottura/ soggiorno+ripostiglio	71,00	1,00	71,00	Nord/Ovest Sud/Est	Buone
Cortile privato	58,00	0,10	5,80	---	Buone
Piano primo					
Due camere da letto+bagno+ antibagno	70,00	1,00	70,00	Nord/Ovest Sud/Est	Buone
Totale	199,00		146,80		
Totale (arrotondato)	199,00		147,00		

Fabbricato rustico

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Piano terra					
Ripostiglio	19,00	0,25	4,75	Nord/Ovest	Buone
Autorimessa	17,00	0,25	4,25	Nord/Ovest	Buone
Piano primo					
Ripostiglio	35,00	0,25	8,75	Nord/Ovest	Buone
Totale	71,00		17,75		
Totale (arrotondato)	71,00		18,00		

Caratteristiche descrittive: dati rilevati in fase di sopralluogo

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale-tipologia: fondazione continua in mattoni (presunto) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiali: muratura di mattoni pieni (presunto) Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: in legno o ferro (presunto) Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: in latero cemento (presunto) Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: muratura in laterizio con soprastante intonaco Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: doppia falda in legno con tegole e lastre in cemento-amianto Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: pannello unico senza vetro o a soffietto Condizioni: buone Materiale: legno o pvc Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ad ante in alluminio con doppi vetri Protezioni esterne: oscuranti avvolgibili in pvc Condizioni generali: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco al civile Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: in laterizio con soprastante intonaco Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Balconi/terrazzi (struttura)</i>	Materiale: non presente Condizioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: non presente Materiale: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: su tutti i piani Materiale: piastrelle in marmette di graniglia Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti esterni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: cortile Materiale: in battuto di cemento Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: portoncino blindato in legno massello Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	Tipologia: impianto pr Condizione: discreta Certificazione: presente in loco Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: presente nel vano cucina e nel ripostiglio al PT Condizioni: presumibilmente buone Certificazioni: non presenti in loco Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia Condizioni: presumibilmente buone Certificazioni: non presenti in loco Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: tratto privato collegato alla linea comunale Condizioni: presumibilmente buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: derivazione da linea pubblica Condizioni: presumibilmente buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: linea privata ad uso della singola utenza Condizioni: presumibilmente buone Certificazioni: non presenti in loco Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: derivazione da linea pubblica Condizioni: presumibilmente buone Certificazioni: non presenti in loco Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: caldaia murale e radiatori in ghisa Condizioni: buone Certificazioni: presenti in loco Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna/esterna (componente edilizia):</i>	Tipologia: interna a rampa singola con rivestimento in marmette di graniglia Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	documentazione da redigere a seguito di incarico ad un professionista abilitato e regolarmente iscritto all'albo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore(impianto)</i>	Tipologia: non presente Condizioni: Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Tipologia: presente Condizioni: buone Certificazioni: presenti in loco Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il metodo di valutazione ritenuto adeguato per l'immobile in trattazione, si richiama al criterio convenzionale di superficie lorda, come espletato e descritto nel D.P.R. 23 Marzo 1998, n. 138.

Per determinare il valore economico rapportato a metro quadrato, lo scrivente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la Camera di Commercio di Pavia, confrontato e ragguagliato con le vendite effettive per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia-Voghera, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: Provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2016/2017 Prezziario Immobili in Balossa Bigli, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del Comune di Mezzana Bigli.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione+area per.	147,00	€ 102.900,00	€ 102.900,00
Fabbricato rustico	18,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00
Totale		€ 120.400,00	€ 115.500,00

ABITAZIONE e FABBRICATO RUSTICO: il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo 700,00 €/mq per la superficie Commerciale

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A. Abitazione+area pertinenziale	€ 102.900,00
Fabbricato rustico	€ 12.600,00
Totale	€ 115.500,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 17.325,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 3.516,00
Spese accessorie per la messa a norma del tetto, smaltimento lastre in cemento-amianto (rif. relazione del 19/10/2018)	€ 4.450,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (smaltimento lastre in cemento-amianto):

€ 90.000,00
(Euro novantamila/00)

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile per lo stato di possesso -00% (abbattimento economico nullo)

€ 90.000,00
(Euro novantamila/00)

Pavia, lì 20 Novembre 2018

Lo stimatore

Dott. Ing. Lello GORRINI

Allegati in copia:

- Rilievo fotografico a colori

Documentazione richiesta dal perito:

- Certificato dello stato di famiglia e di residenza
- Copia delle pratiche edilizie in atti
- Atto di compravendita da supporto informatico
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Visure aggiornate per soggetto e storiche
- Estratto di mappa aggiornato
- Schede catastali attuali
- Ricerca contratti di locazione registrati
- Quotazioni OMI e Geopoi recenti