TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 361/2023 R.G.E.

[redacted]

- creditrice procedente -

CONTRO

XXX

- debitore esecutato -

Immobile sito in Dorno (PV)
via Verdi n°3 (cat. Via Vittorio Veneto)

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesco Rocca

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato:
Arch. Federico Davide
27029 Vigevano - PV
Tel/fax. +39 0381 32[redacted]
Mobile: +39 393 833[redacted]
Pec: federico.effestudio[redacted]

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

Sommario

PREMESSA 2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA: 2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA 3
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA: 4
4. STATO DI POSSESSO 5
5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 5
6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 8
7. PRECEDENTI PROPRIETARI 8
8. PRATICHE EDILIZIE 9
9. DESCRIZIONE DEL BENE 9
10. SPECIFICHE PROPRIETÁ: 11
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI 12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 13
13. PREZZO BASE D'ASTA 14
Allegati 15

RGE 361/2023 RILIEVO FOTOGRAFICO 16
RGE 361/2023 VALORI OMI 19
RGE 361/2023 ESTRATTO PGT E NTA 20
RGE 361/2023 VISURA IPOTECARIA 22
RGE 361/2023 ATTO DI PROVENIENZA 24
RGE 361/2023 VISURE CATASTALI 29
RGE 361/2023 PLANIMETRIE CATASTALI 38
RGE 361/2023 ESTRATTO DI MAPPA 40
RGE 361/2023 ACCESSO AGLI ATTI 41
RGE 361/2023 RENDICONTO CONDOMINIO 47

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesco Rocca per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 17/11/2023.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, ha effettuato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 27/02/2024.

Dopo aver effettuato le PVsurazioni necessarie, verificato lo stato di usura e consistenza dei beni, completate le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Dorno (PV) e dopo aver esaPVnato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

BENE SITO NEL COMUNE DI DORNO (PV)
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà XXX) sita nel Comune di DORNO (PV), in Via Verdi n.3 (catastalmente via Vittorio Veneto).

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano secondo di un fabbricato residenziale indipendente con ascensore sviluppato su un totale di sei livelli fuori terra, internamente composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e balcone.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	**mq**	**110,80**
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	**mq**	**84,35**

Il tutto riportato in Catasto del comune di DORNO (PV) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
-	**6**	**1061**	**8**	**S1-2**	**A/3**	**3**	**5,5**	**109**	**241,44**	**VIA VITTORIO VENETO**

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 09/10/2006 Pratica n. PV0174436 in atti dal 09/10/2006 per modifica identificativo – allineamento mappe.

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Affaccio su parti comuni.
- ad est: Affaccio su parti comuni, corpo scala comune.
- a sud: Altra u.i..
- ad ovest: Affaccio su parti comuni.

1.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO AUTORIMESSA

(Quota di 1000/1000 proprietà XXX) sita nel Comune di DORNO (PV), in Via Verdi n.3 (catastalmente via Vittorio Veneto).

La proprietà è costituita da un'autorimessa ubicata in corpo staccato posto in adiacenza all'edificio residenziale, con accesso carraio dalla Via Verdi al civico n.3.

La superficie lorda complessiva dell'autorimessa è pari a:	**mq**	**17,05**
La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a:	**mq**	**12,90**

Il tutto riportato in Catasto del comune di DORNO (PV) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
-	**6**	**1061**	**32**	**T**	**C/6**	**2**	**-**	**13**	**26,18**	**VIA VITTORIO VENETO**

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 09/10/2006 Pratica n. PV0174436 in atti dal 09/10/2006 per modifica identificativo – allineamento mappe.

Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Confine con part.1057.
- ad est: Via Verdi.
- a sud: Parti comuni
- ad ovest: Altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un appartamento di tipo economico sito al piano secondo di un fabbricato condominiale con ascensore con accesso pedonale e carraio dalla Via Verdi attraverso il civico n.3, sviluppato su un totale di sei livelli fuori terra ed un livello interrato.

L'edificio risulta edificato su un lotto di forma rettangolare censito al NCT al fg. 6 part. 1061, confinante a Nord con la particella 1057, ad Est con le particelle 972 e 928, a Sud con la part.960, ad Ovest con le particelle 970 r 538.

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

Il fabbricato in oggetto ricade all'interno di un complesso edilizio composto da un totale di n.3 edifici simili, ognuno dei quali dotato di ingresso indipendente e area cortilizia recintata. E' da segnalare che il fabbricato in cui ricade l'immobile di cui alla presente relazione di stima è stato oggetto di una ristrutturazione esterna effettuata con il c.d. Superbonus Facciate, il che ha permesso di migliorare la coibentazione termica dell'intero edificio mediante l'applicazione di un rivestimento a cappotto con un conseguente contenimento dei consumi energetici dell'immobile.

Nonostante l'intervento prevedesse anche la sostituzione integrale dei serramenti esterni, cosa che è stata effettivamente realizzata per le altre unità immobiliari, tuttavia ciò non è stato possibile per l'unità oggetto di stima, in quanto disabitata durante tutta la fase del corso dei lavori: attualmente di conseguenza l'immobile presenta serramenti in alluminio con vetri singoli ed avvolgibili in discreto stato manutentivo.

L'unità residenziale in questione, nello specifico, presenta una distribuzione interna degli ambienti così composta:

ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e balcone.

A completamento della proprietà è da considerarsi un box auto ubicato in corpo staccato posto in adiacenza al fabbricato residenziale.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione generale.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il lotto in cui risultano edificati i fabbricati in oggetto risulta inserito nel comune di Dorno (PV), piccolo comune della provincia di Pavia, in un contesto semicentrale il cui tessuto urbano è costituito da edifici plurifamiliari di tipo condominiale, in una zona complessivamente ben servita di attività commerciali di prima necessità e da mezzi di trasporto pubblici urbani e di collegamento con i comuni limitrofi.

A tale proposito si segnala la presenza di uffici postali e dei servizi di prima necessità entro un raggio di 200 m.

Da un punto di vista statistico il Comune di Dorno, con 4.566[1] abitanti circa su una superficie territoriale di 30,57 km², è ottimamente collegato con i principali centri urbani in quanto posto alla distanza di 21,9 km circa da Pavia, di 26,10 km da Vigevano e di circa 32,1 km da Casteggio; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (A7 Autostrada dei Giovi) posto alla distanza di circa 8 Km e di Casteggio - Casatisma (A21 Autostrada dei Vini) posto alla distanza di circa 29 Km.

[1] Dati ISTAT aggiornati al 01/01/2023

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 27 Febbraio 2024, l'immobile oggetto di pignoramento risultava LIBERO da persone o cose.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli****: nessuna***

5.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* ***nessuna***.

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* ***nessuno***

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* ***nessuna***

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 4 maggio 2006 ai n.ri 4899/1126

- [redacted]

- a carico dei signori XXX, e YYY, per la somma diEuro 180.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 90.000,00 per la durata di anni 30, concessocon atto ricevuto dal Notaio [redacted] di Broni in data 11 aprile 2006 n. 56986/25275 di repertorio, **surrogata** in data 12 maggio 2010 ai n.ri 4667/642 a [redacted] in forza di atto ricevuto dal Notaio Raffaele Ciccariello di Mortara in data 27 aprile 2010 n. 5677/4278 di repertorio, gravante sui beni in DORNO (PV) Via Verdi n.3 censiti al NCEU foglio 6 mapp. 1061 sub. 8 categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani e al foglio 6 mapp. 1061 sub. 32 categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq.

5.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare trascritto in data 17 ottobre 2023 ai n.ri 9621/6961,

- a favore di [redacted],
- a carico del signor XXX, gravante sui beni in DORNO (PV) Via Verdi n.3 censiti al NCEU foglio 6 mapp. 1061 sub. 8 categoria A/3, classe 3, consistenza5,5 vani e al foglio 6 mapp. 1061 sub. 32 categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq.

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Dorno, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'immobile risulta inserito all'interno dei Tessuti esistenti e di completamento, e più precisamente all'interno del Tessuto prevalentemente residenziale a media/bassa densità – ZTR2, il tutto regolamentato dall'artt. 26,3 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di DORNO successivamente a richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 28/02/20024 è stato possibile recuperare i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.10 del 02/04/1975 per la realizzazione del fabbricato residenziale
- Certificato di agibilità n.10/76 20/03/1980
- Licenza Edilizia n.1505 del 13/06/1975 per lavori di realizzazione della recinzione del lotto

Le modifiche interne all'appartamento sono invece autorizzate da:

- D.I.A. n.4119 del 24/05/2006

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi visionati, ed allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, non si segnalano difformità rispetto all'unità residenziale.

E' da segnalare, invece, la mancanza di autorizzazioni per quanto concerne il fabbricato indipendente dove è ubicato il box oggetto di esecuzione: se ne deduce che tale manufatto sia stato realizzato in assenza dei necessari titoli edilizi autorizzativi.

Ai fini della regolarizzazione del fabbricato, attuabile mediante pratica edilizia in sanatoria previa verifica del rispetto dei parametri urbanistici, si considerano **costi complessivamente stimati in € 7.000,00** comprensivi di oneri di urbanizzazione, costi di costruzione e spese tecniche generali.

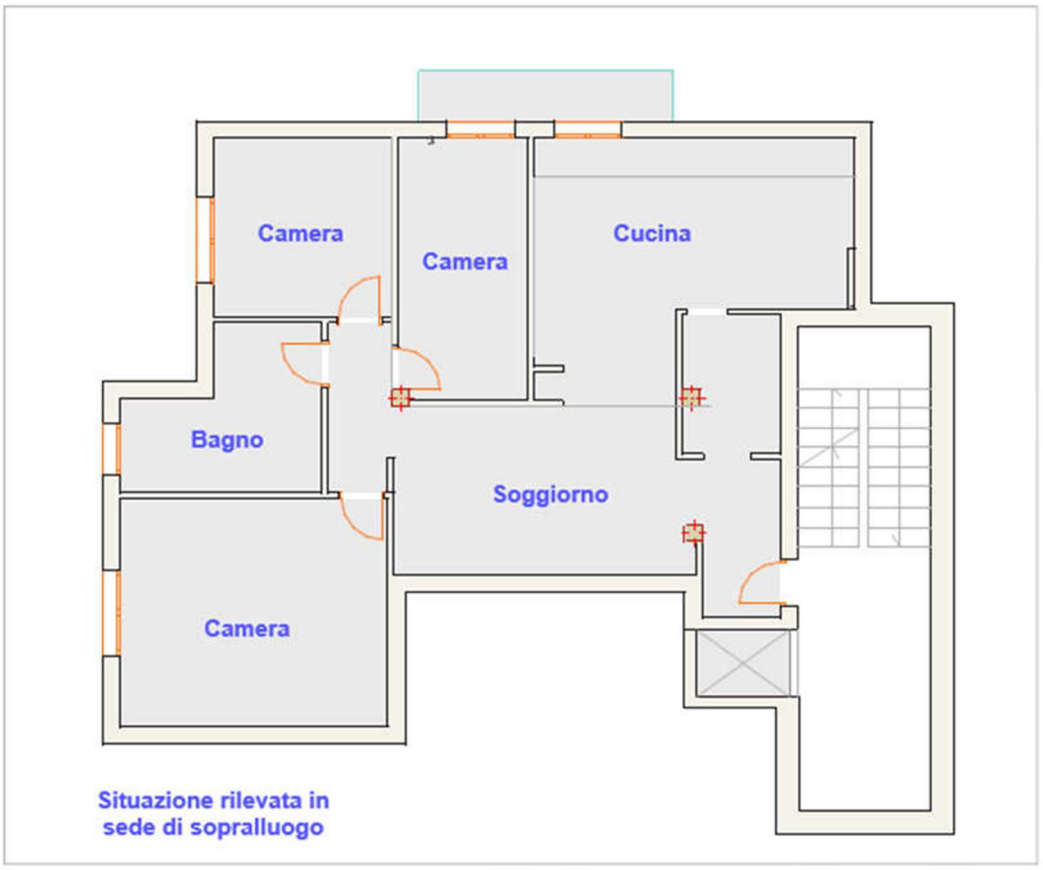
5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali si evidenziano le seguenti difformità:

- E' stata demolita la parete del piccolo locale dispensa accessibile dalla cucina, e realizzata in posizione più avanzata. L'ambiente così realizzato è stato adibito a lavanderia
- E' stata demolita la parete della cucina nella direzione del soggiorno.
- Tra le due finestre del soggiorno è stata realizzata una parete divisoria, e mediante la modifica della parete dello stesso ambiente è stata realizzata una seconda camera da letto
- Sono inoltre stati realizzati alcuni elementi di arredo in muratura di lieve entità

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

La situazione dello stato di fatto rilevata in sede di sopralluogo è evidenziata nel disegno sottostante, che è da ritenersi meramente esemplificativo e che NON è rappresentato in scala:



Le situazioni di difformità evidenziate, autorizzate dalla sopra citata D.I.A. n.4119 del 24/05/2006 sono da considerarsi solo a livello di rappresentazione catastale, regolarizzabile attraverso un aggiornamento della planimetria ad un costo complessivamente stimato in € 2.000,00, **per un totale di costi di regolarizzazione complessivamente stimato in € 9.000,00**

5.3.3 *Intestazione:* l'intestazione presso l'U.T.E. di **DORNO** IDENTIFICA PARZIALMENTE l'attuale proprietà: Si segnala infatti che l'unità censita al sub 8 risulta ancora intestata sia all'esecutato che alla sig.ra YYY, verosimilmente a causa di una mancata voltura a seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione di bene emesso dal Tribunale di Vigevano in data 06/11/2013ai n.1524/13 con il quale la sig.ra YYY vendeva la quota pari ad ½ del diritto di piena proprietàrelativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare al sig. XXX. Ai fini della rettifica del dato catastale è necessario aggiornare l'intestazione **ad un costo stimato in € 500,00**

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è parte del Condominio "Albamar 2", e ad esso competono un totale di 69,23 Millesimi. Si evidenzia, a seguito, la situazione debitoria e le spese relative alla gestione dell'immobile, secondo il rendiconto relativo alla gestione 2023 che va dal 01/03/2023 al 28/02/2024.

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione[2]:.....**€ 902,18**
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:
.....**€ 0,00**
Spese condominiali da deliberare:..... **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ..... **€ 6.972,95**
Altre spese..... **nessuna**
Cause in corso: .....**nessuna nota**

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

ATTUALE PROPRIETÁ:
XXX per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

All'esecutato XXX le unità immobiliari oggetto di stima sono pervenute, per la quota parte pari ad ½ del diritto di piena proprietà, dalla sig.ra signora **YYY** mediante Verbale di separazione consensuale con assegnazione bene emesso dal Tribunaledi Vigevano in data 6 novembre 2013 al n. 1524/13. E' da notare che, in questo atto, il sig [redacted] ene [redacted]

Ai sigg.ri XXX e YYY le unità immobiliari oggetto di stima sono pervenute per acquisto fattone mediante atto di compravendita a rogito del NotaioAngelo Magnani di Broni in data 11 aprile 2006 n. 56985/25274 di repertorio, trascritto pressola Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 4 maggio 2006 ai n.ri 4898/2912

OMISSIS

[2] Vedi riparto consuntivo anno 2023 allegato.

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 *Pratiche edilizie e amministrative:*

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di DORNO successivamente a richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 28/02/20024 è stato possibile recuperare i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.10 del 02/04/1975 per la realizzazione del fabbricato residenziale
- Certificato di agibilità n.10/76 20/03/1980
- Licenza Edilizia n.1505 del 13/06/1975 per lavori di realizzazione della recinzione del lotto

Le modifiche interne all'appartamento sono invece autorizzate da:

- D.I.A. n.4119 del 24/05/2006

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà XXX) sita nel Comune di DORNO (PV), in Via Verdi n.3 (catastalmente via Vittorio Veneto).

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano secondo di un fabbricato residenziale indipendente con ascensore sviluppato su un totale di sei livelli fuori terra, internamente composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e balcone.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	**mq**	**110,80**
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	**mq**	**84,35**

Il tutto riportato in Catasto del comune di DORNO (PV) come segue:

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
-	**6**	**1061**	**8**	**S1-2**	**A/3**	**3**	**5,5**	**109**	**241,44**	**VIA VITTORIO VENETO**

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:
- VARIAZIONE del 09/10/2006 Pratica n. PV0174436 in atti dal 09/10/2006 per modifica identificativo – allineamento mappe.

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:
- a nord: Affaccio su parti comuni.
- ad est: Affaccio su parti comuni, corpo scala comune.
- a sud: Altra u.i..
- ad ovest: Affaccio su parti comuni.

9.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO AUTORIMESSA (Quota di 1000/1000 proprietà XXX) sita nel Comune di DORNO (PV), in Via Verdi n.3 (catastalmente via Vittorio Veneto).
La proprietà è costituita da un'autorimessa ubicata in corpo staccato posto in adiacenza all'edificio residenziale, con accesso carraio dalla Via Verdi al civico n.3.

La superficie lorda complessiva dell'autorimessa è pari a:	**mq**	**17,05**
La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a:	**mq**	**12,90**

Il tutto riportato in Catasto del comune di DORNO (PV) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
-	**6**	**1061**	**32**	**T**	**C/6**	**2**	**-**	**13**	**26,18**	**VIA VITTORIO VENETO**

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:
- VARIAZIONE del 09/10/2006 Pratica n. PV0174436 in atti dal 09/10/2006 per modifica identificativo – allineamento mappe.

Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:
- a nord: Confine con part.1057.
- ad est: Via Verdi.
- a sud: Parti comuni
- ad ovest: Altra u.i.

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

10.1 – Abitazione (sub.8)

Destinazione	*Sup. Pavimento mq*	*Esposizione*	*Condizione*
Piano secondo			
Ingresso	3,80	-	Buone
Soggiorno	15,20	-	Buone
Cucina	20,8	Nord	Buone
Disimpegno	3,35	-	Discrete
Servizio igienico	8,40	Nord	Buone
Camera da letto	18,90	Ovest	Buone
Cameretta	9,90	Ovest	Buone
Lavanderia	4,00	-	Discrete

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 290.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Abitazione e accessori					
Destinazione d'uso	**N.**	**Piano**	**Sup.Lorda mq**	**Ragguaglio %**	**Superficie Commerciale mq**
Abitazione	1	2	110,80	100	110,80
Balcone	1	2	3,90	30	1,17
Totale mq					**111,97**

10.2 Autorimessa (sub.32)

Destinazione	*Sup. Pavimento mq*	*Esposizione*	*Condizione*
Autorimessa	12,90	Sud	Discrete

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 200.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Autorimessa					
Destinazione d'uso	**N.**	**Piano**	**Sup.Lorda mq**	**Ragguaglio %**	**Superficie Commerciale mq**
Autorimessa	1	S1	17,05	100	17,05
Totale mq					**17,05**

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura*:*	A falde in muratura – Buone condizioni.
Fondazioni:	in c.a. – non rilevabili.
Scala:	non presente
Ascensore:	Presente, impianto ad una cabina – discrete condizioni
Solai:	solai in latero-cemento – discrete condizioni.
Strutture verticali:	Calcestruzzo di cemento armato – discrete condizioni.
Pareti esterne:	in muratura tradizionale con intonaco civile - discrete condizioni.
Manto di copertura:	tegole in cotto.

Componenti Edilizie

Accessi:	Accesso pedonale e carraio dalla Via Verdi al civico n.3
Infissi esterni:	in Alluminio con vetri singoli. Porta d'ingresso blindata – buone condizioni.
Soglie e davanzali:	in serizzo – buone condizioni.
Porte interne:	non presenti
Pavimenti interni:	in gres porcellanato – buone condizioni.
Rivestimenti interni:	in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – buone condizioni.
Balconi:	balcone pavimentato in klinker e parapetto in ferro lavorato – discrete condizioni.
Plafoni:	intonacati e tinteggiati – buone condizioni.
Tramezzature interne:	in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – buone condizioni.
Box:	Singolo in fabbricato indipentente – discrete condizioni.

Caratteristiche Impianti

Campanello:	Citofono di ingresso – funzionalità non verificabile.
Elettrico:	sottotraccia, prese e punti luce in numero più che adeguato - *tensione di rete:* 220 V – a norma, *impianto tv:* impianto interno sottotraccia – funzionalità non verificabile
Idrico:	sottotraccia - *rete di distribuzione*: tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello cucina; *bagno*: lavabo, vasca da bagno, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionalità non verificabile.
Telefonico:	non presente

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

Termico: autonomo – funzionalità non verificabile. **Caldaia non installata all'atto del sopralluogo**

Climatizzazione: presente predisposizione per n.2 split.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla rete fognaria comunale.

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi buoni. Lo stato di conservazione generale è da definirsi buono.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili similari stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.
Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.
Ufficio tecnico del Comune di DORNO(PV).
Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Abitazione	110,80	1.000,00 €	110.800,00 €
Balcone	1,17	1.000,00 €	1.170,00 €
Autorimessa	17,05	500,00 €	8.525,00 €
Totale valore commerciale			**€ 120.495,00**
Totale valore commerciale della quota di 1000/1000			**€ 120.495,00**
Totale valore commerciale della quota di 1000/1000 arrotondato			**€ 120.500,00**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese: **€ 18.075,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0,00**

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso **€ 0,00**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 0,00**

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

Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 9.500,00**

13. PREZZO BASE D'ASTA

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto:..... **€ 120.500,00**

A dedurre adeguamenti e correzioni di stima: ..... **€ 27.575,00**

Totale: ..... **€ 92.925,00**

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:.....	**€ 92.900,00**

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, lì 11/03/2024

il C.T.U.

Arch. Davide Federico



Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6

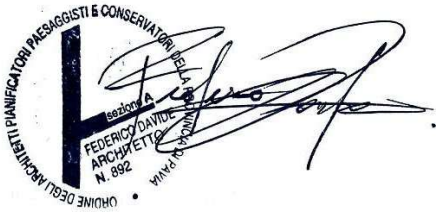
Allegati

- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Copia atto di compravendita
- Visura N.C.E.U.
- Copia schede catastali
- Copia EDM
- Accesso agli atti
- Estratto situazione condominiale

Vigevano, lì 11/03/2024

il C.T.U.

Arch. Davide Federico



Firmato Da: FEDERICO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a93b48b6cba75962c8494086d35bdb6