

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)
SEZIONE PRIMA CIVILE

R.G.E. n. 328/2024

XXX a mezzo XXX con l'Avv. XXX

contro

XXX e XXX

Giudice : DOTT. ALESSANDRO MAIOLA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
LOTTO 001 – LOTTO 002

*Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama**
Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223
Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79
Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B
Tel. 0383/82890 – Cell. 338/2567626
E-mail : nicomauri@libero.it – Posta certificata : nicoletta.madama@geopec.it*

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 001

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: in Comune di Ottobiano (PV) , Via Agostino Gambarana n. 27 per la piena proprietà della quota di ½ in regime di comunione dei beni a carico di XXX nata a XXX (MI) il XXX e per la piena proprietà della quota di ½ in regime di comunione dei beni a carico di XXX nato a XXX (MI) il XXX su un'abitazione edificata a due piani fuori terra messa in cortina edilizia con annessa piccola area di pertinenza di proprietà esclusiva sul fronte nord – est. Internamente l'unità è così suddivisa: PIANO TERRA - accesso diretto da area esterna di proprietà esclusiva su soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio/lavanderia; completa scala in muratura adducente al piano superiore. PIANO PRIMO – arrivo su disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno padronale (al rustico da completare) balcone e terrazzo. <i>La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale per il piano terra è pari a mq. 70,80; per il piano primo è pari a mq. 66,10. La superficie del balcone e terrazzo è di mq. 33,80. L'area esterna al piano terra di proprietà esclusiva è circa mq. 35,00.</i> L'accesso pedonale all'unità è dipartente dalla pubblica Via Agostino Gambarana, con passaggio da corte comune.			CRITICITA'
DATI CATASTALI: CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI OTTOBIANO (PV) Foglio 28 Particella 2200 Rendita: Euro 251,77 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani Indirizzo: VIA AGOSTINO GAMBARANA n. 23 (Ora civico n. 27) Piano T-1 Dati di superficie: Totale: 133 m2 Totale escluse aree scoperte 127 m2 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di OTTOBIANO (G194) (PV) Foglio 10 Particella 2200 Confini alla mappa terreni da nord in senso orario: Fg. 10 mappale 450; Fg. 10 mappale 1139 e corte comune; Fg. 10 mappale 1784.			NO
CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA – NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			SI
CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.			NO
DIRITTO E PROVENIENZA	XXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX XXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX	La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX (PV) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di XXX in atti dal 26/02/2007.	NO
POSSESSO: Le unità immobiliari alla data del sopralluogo (11/12/2024) sono disabitate. Accesso forzato IVG Vigevano. <i>Giuridicamente libero.</i>			NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.			NO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.			NO
VALORE STIMATO: €. 102.245,00			NO
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 84.000,00			NO
A CARICO DI XXX		Proprietà per ½ = €. 42.000,00	
A CARICO DI XXX		Proprietà per ½ = €. 42.000,00	

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 002

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: in Comune di Ottobiano (PV) , Via Agostino Gambarana n. 25 - 27 per la piena proprietà della quota di ½ in regime di comunione dei beni a carico di XXX nata a XXX (MI) il XXX e per la piena proprietà della quota di ½ in regime di comunione dei beni a carico di XXX nato a XXX (MI) il XXX su: A) box auto al piano terra con soprastante ripostiglio e balcone; B) Locali accessori uso ripostiglio al piano terra e cassero al piano primo di fatto unito al box auto. Internamente il LOTTO 2 in oggetto di descrizione forma corpo unico e internamente è così suddiviso: PIANO TERRA - accesso diretto da cortile comune, vano ad uso box auto e altre locali uso ripostiglio; completa scala a chiocciola d'accesso al piano superiore. PIANO PRIMO – arrivo su vano unico uso ripostiglio, cassero e balcone. La superficie commerciale del lotto 2 per il piano terra è pari a mq. 41,20 circa; per il piano primo è pari a mq. 31,30. La superficie del balcone è di mq. 8,50. L'accesso pedonale all'unità è dipartente dalla pubblica Via Agostino Gambarana, con passaggio da corte comune.			CRITICITA'
DATI CATASTALI: CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE OTTOBIANO (PV) A) Foglio 28 Particella 344 Rendita: Euro 40,13 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 m2 Indirizzo: Via Agostino Gambarana n. 25 (nessun civico esterno indicato) - Piano T-1 B) Foglio 28 Particella 340 Sub. 4 Rendita: Euro 33,47 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 36 m2 Indirizzo: Via Agostino Gambarana n. 27 (nessun civico esterno indicato) - Piano T-1 Confini alla mappa terreni da nord in senso orario: Fg. 10 mappale 995; Fg. 10 mappale 1136 e corte comune; Fg. 10 mappale 11139.			NO
CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA – SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			NO
CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.			NO
DIRITTO E PROVENIENZA	XXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX XXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX	La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX (PV) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di XXX in atti dal 26/02/2007.	NO
POSSESSO: Le unità immobiliari alla data del sopralluogo (11/12/2024) sono disabitate. Accesso forzato IVG Vigevano. Giuridicamente libero.			NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.			NO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Non richiesto per la tipologia d'immobile			NO
VALORE STIMATO: €. 30.700,00			NO
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI:			NO
A CARICO DI XXX			Proprietà per ½ = €. 13.000,00
A CARICO DI XXX			Proprietà per ½ = €. 13.000,00

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

1 – BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Ottobiano (PV), Via Agostino Gambarana n. 23 (ora civico 27)

LOTTO 001 - Abitazione: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Ottobiano, foglio 28, particella 2200 Ctg. A/3 cl. 3 vani 6,5 piano terra e primo.

LOTTO 002 (formato dall'unità immobiliare A e B)

In Comune di Ottobiano (PV), Via Agostino Gambarana n. 25 (nessun civico esterno indicato)

A) Box auto al piano terra con soprastante ripostiglio e balcone: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Ottobiano, foglio 28, particella 344 Ctg. C/6 cl. 2 consistenza mq. 21,00 piano terra e primo.

In Comune di Ottobiano (PV), Via Agostino Gambarana n. 27 (nessun civico esterno indicato)

B) Locali accessori uso ripostiglio al piano terra e cassero al piano primo: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Ottobiano, foglio 28, particella 340 sub. 4 Ctg. C/2 cl. 2 consistenza mq. 36,00 piano terra e primo.

Si precisa che il cortile ove sono ubicati i fabbricati è interno alla Via Agostino Gambarana e che la numerazione dei numeri civici è dal n. 25 al n. 37.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Ottobiano (PV) Via Agostino Gambarana e sono costituiti da:

Abitazione edificata a due piani fuori terra messa in cortina edilizia (civico n. 27) con piccola area di pertinenza di proprietà esclusiva sul fronte nord – est.

Box auto al piano terra con soprastante ripostiglio e balcone (catastralmente civico 25) in corpo staccato dall'abitazione.

Locali accessori uso ripostiglio al piano terra e cassero al piano primo (catastralmente civico 27) di fatto unito al box auto.

STRALCIO GOOGLE MAPS
UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE
VIA AGOSTINO GAMBARANA N. 27 OTTOBIANO(PV)

— — — Da Via Agostino Gambarana verso cortile interno



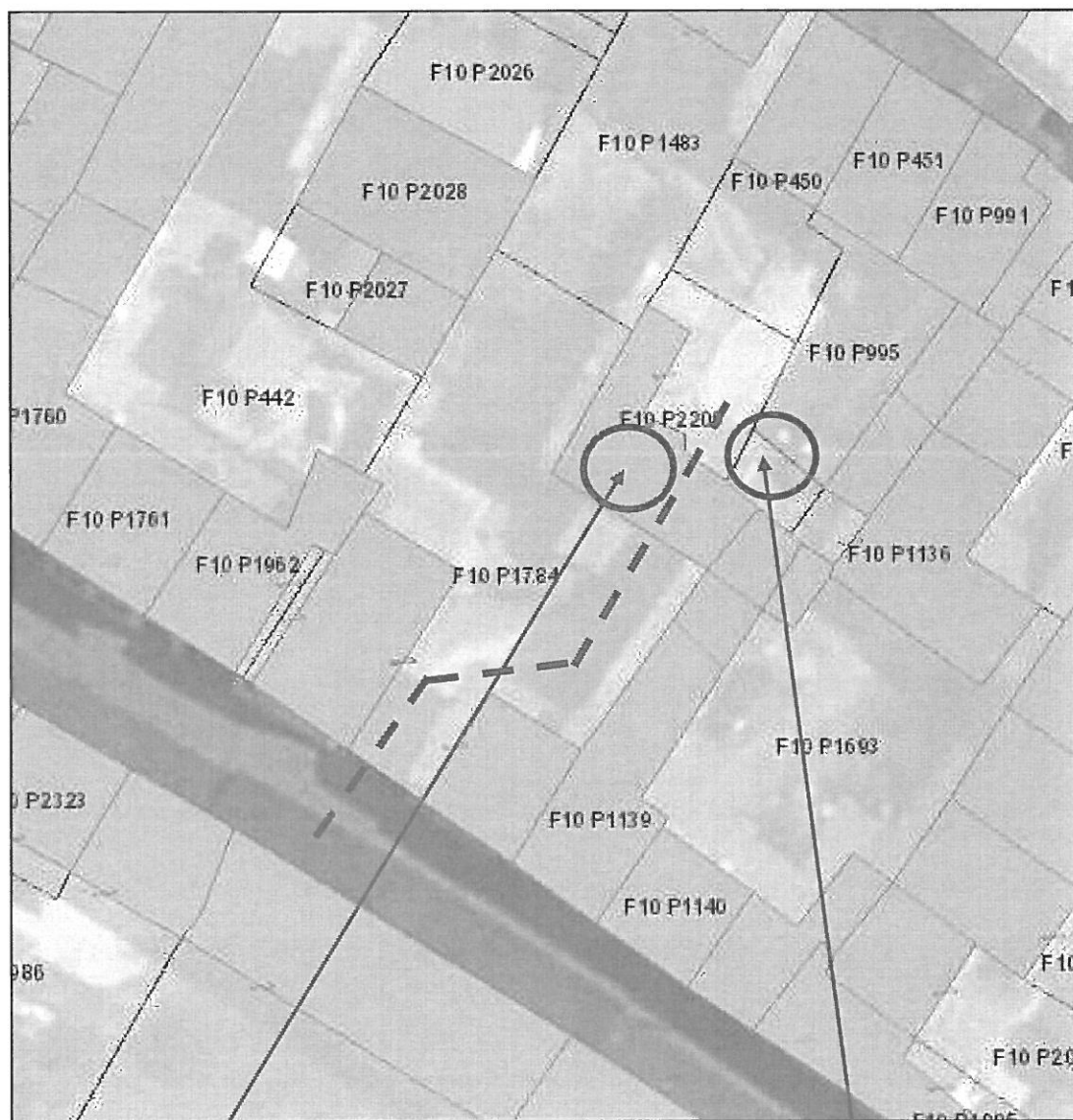
LOTTO 1

LOTTO 2

STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA
UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE
VIA AGOSTINO GAMBARANA N. 27 OTTOBIANO(PV)



Da Via Agostino Gambarana verso cortile interno



LOTTO 1

LOTTO 2

Precisazione: la mappa Regione Lombardia (sezione terreni) non risulta aggiornata allo stato dei
luoghi per il LOTTO 2

3 – DATI CATASTALI

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

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

LOTTO 1 - Abitazione

Foglio 28 Particella 2200

Rendita: Euro 251,77 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani Indirizzo: VIA AGOSTINO GAMBARANA n. 23 (Ora civico n. 27) Piano T-1 Dati di superficie: Totale: 133 m2 Totale escluse aree scoperte 127 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di OTTOBIANO (G194) (PV)

Foglio 10 Particella 2200

Confini alla mappa terreni da nord in senso orario: Fg. 10 mappale 450; Fg. 10 mappale 1139 e corte comune; Fg. 10 mappale 1784.

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

LOTTO 2 – Box auto e locali accessori

A) Foglio 28 Particella 344

Rendita: Euro 40,13 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 m2 Indirizzo: Via Agostino Gambarana n. 25 (nessun civico esterno indicato) - Piano T-1

B) Foglio 28 Particella 340 Sub. 4

Rendita: Euro 33,47 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 36 m2 Indirizzo: Via Agostino Gambarana n. 27 (nessun civico esterno indicato) - Piano T-1

Confini alla mappa terreni da nord in senso orario: Fg. 10 mappale 995; Fg. 10 mappale 1136 e corte comune; Fg. 10 mappale 11139.

I beni sono intestati a :

XXX nata a XXX (MI) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX

XXX nata a XXX (MI) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 001:

L'unità immobiliare residenziale oggetto della presente relazione di stima è costituita da un'**abitazione** edificata a due piani fuori terra messa in cortina edilizia ubicata in **Comune Ottobiano (PV) Via Agostino Gambarana n. 27** con annessa piccola area di pertinenza di proprietà esclusiva sul fronte nord – est. (**ALLEGATO 2** – Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 001).

Internamente l'unità è così suddivisa:

PIANO TERRA - accesso diretto da area esterna di proprietà esclusiva su soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio/lavanderia; completa scala in muratura adducente al piano superiore.

PIANO PRIMO – arrivo su disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno padronale (al rustico da completare) balcone e terrazzo.

La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale per il piano terra è pari a mq. 70,80; per il piano primo è pari a mq. 66,10. La superficie del balcone e terrazzo è di mq. 33,80. L'area esterna al piano terra di proprietà esclusiva è circa mq. 35,00.

L'accesso pedonale all'unità è dipartente dalla pubblica Via Agostino Gambarana, con passaggio da corte comune. L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **11/12/2024**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5**.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
PIANO TERRA			2,80	
Soggiorno /Ingresso/ vano scala	25,10	Sud e Nord		Normale
Cucina	13,00	Est		Normale
Servizio igienico	4,80	Interna	2,40	Mediocre
Disimpegno	1,76	Est	2,40	Normale
Ripostiglio / lavanderia	9,24	Est	2,40	Normale
PIANO PRIMO			2,80	
Camera matrimoniale	19,80	Sud		Normale
Camera singola	13,68	Sud		Normale
Bagno padronale (al rustico)	11,68	Nord		Non rilevabile
Disimpegno	3,00	Nord - est		Normale
Balcone e terrazzo collegati	33,80	Nord - est		Mediocre

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Fondazioni (struttura)	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
Strutture verticali (struttura)	Muratura portante	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Strutture portanti orizzontali	solai in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Copertura (struttura)	Tegole in cotto in ragione di canale	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Lattoneria	Rame	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE

<i>Pareti esterne</i>	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Tavolati interni</i>	In laterizio	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Serramenti interni</i>	Finestre e porte balcone in legno con doppio vetro.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Serramenti esterni</i>	Persiane in legno	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Pavimentazioni interne</i>	Piastrelle in ceramica	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Rivestimenti interni</i>	Piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto sanitario</i>	Elementi sanitari funzionanti collegati alla rete acqua calda e fredda con tubazioni ad incasso; apparecchi igienico sanitari in fireclay con rubinetteria in acciaio. (Solo per il servizio igienico al P.T.)	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia, placche in pvc	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Impianto termico</i>	Caldaia murale a gas metano posata internamente alla data del sopralluogo smontata (vano cucina), apparecchi scaldanti dati da termosifoni in ghisa.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto di scarico delle acque nere</i>	tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Allacciamento acquedotto</i>	tubazioni incassate nella muratura, recapito finale alla acquedotto comunale	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

LOTTO 002 (formato dall'unità immobiliare A e B):

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima sono costituite da:

- A) **box auto al piano terra con soprastante ripostiglio e balcone;** la medesima si trova in **Comune di Ottobiano (PV), Via Agostino Gambarana n. 25 (nessun civico esterno indicato).**
- B) **Locali accessori uso ripostiglio al piano terra e cassero al piano primo** di fatto unito al box auto; la medesima si trova in **Comune di Ottobiano (PV), Via Agostino Gambarana n. 27 (nessun civico esterno indicato).**

(ALLEGATO 3 – Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 002).

Internamente il LOTTO 2 in oggetto di descrizione forma corpo unico e internamente è così suddiviso:

PIANO TERRA - accesso diretto da cortile comune, vano ad uso box auto e altre locali uso ripostiglio; completa scala a chiocciola d'accesso al piano superiore.

PIANO PRIMO – arrivo su vano unico uso ripostiglio, cassero e balcone.

La superficie commerciale del lotto 2 per il piano terra è pari a mq. 41,20 circa; per il piano primo è pari a mq. 31,30. La superficie del balcone è di mq. 8,50.

L'accesso pedonale all'unità è dipartente dalla pubblica Via Agostino Gambarana, con passaggio da corte comune. *Le unità immobiliari, per tipologia non sono soggette all'Attestato di Prestazione Energetica.* Sotto riporto l'indicazione della superfice utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate

in sede di sopralluogo alla data del **11/12/2024**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5**.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
PIANO TERRA			2,16	
Box auto	16,03	Ovest		Mediocre
Ripostiglio	7,84	Ovest		Mediocre
Ripostiglio	8,40	Ovest		Mediocre
PIANO PRIMO			Hm 2,40	
Ripostiglio	16,80	Ovest		Normale
Cassero	9,24	Ovest		Normale
Balcone	8,50	Nord - ovest		Mediocre

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Muratura tipo doppio Uni	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	Solaio piano in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Copertura</i>	Tetto in legno a vista	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Lattoneria</i>	Rame	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Pareti interne</i>	Rasate con intonaco civile	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Serramenti esterni</i>	Porta box auto in pvc sezionale con apertura verticale scorrevole verso l'alto ; porte in legno per i ripostigli; finestre in legno con doppio vetro e inferriate in ferro.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Pavimentazioni interne</i>	Battuto di cemento	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Impianto elettrico</i>	A vista protetto da canaline	STATO DI MANUTENZIONE NON ACCERTABILE
<i>Impianto acqua</i>	Non Presente	STATO DI MANUTENZIONE NON ACCERTABILE

5 – STATO DI POSSESSO

IL LOTTO 001 e il LOTTO 002 sopra elencati sono intestati a :

XXX nata a XXX (MI) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX

XXX nata a XXX (MI) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo (**11/12/2024**) sono disabitate.

Accesso forzato con IVG Vigevano.

6 – PROVENIENZA DEI BENI

La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX (PV) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di VIGEVANO in atti dal XXX.

7 – VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

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

(ALLEGATO 6 – Ispezioni ipotecarie)

7.2.1 Iscrizioni Contro

7.2.1.1

Nota del XXX- Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Ipoteca volontaria n. XXX del XXX **favore:** XXX con sede in XXX, (domicilio ipotecario eletto: Torino Piazza San Carlo, 156) e **contro:** XXX nato a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX; per Euro 210.000,00 di cui Euro 140.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito XXX, Notaio in XXX, in data XXX rep.XXX su beni in Comune di Ottobiano (PV).

7.2.2 Trascrizioni Contro

7.2.2.1

Nota del XXX- Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pignoramento Immobiliare n. XXX del XXX **favore:** XXX con sede in XXX, (domicilio ipotecario eletto: AVVOCATO XXX) e **contro:** XXX nato a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX. Pubblico Ufficiale: Unep di Pavia, in data XXX rep.XXX su beni in Comune di Ottobiano (PV).

7.2.3 Trascrizioni a favore

7.2.3.1

Nota del XXX- Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale Notaio XXX Codice fiscale XXX Sede XXX (PV).Repertorio XXX del XXX ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

A favore:

XXX Nato il XXX a XXX (MI) Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con XXX.

XXX Nato il XXX a XXX (MI) Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con XXX.

Contro:

XXX Nato il XXX a XXX (PV) Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Immobili siti in OTTOBIANO(PV).

7.2.3.2

Nota del XXX- Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale Notaio XXX Codice fiscale XXX Sede XXX (PV).Repertorio XXX del XXX ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

A favore:

XXX Nato il XXX a XXX (MI) Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con XXX.

XXX Nato il XXX a XXX (MI) Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con XXX.

Contro:

XXX Nata il XXX a XXX (PV) Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

Immobili siti in OTTOBIANO(PV).

7.3 Accertamento conformità urbanistico – edilizia e/o catastale.

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia. (ALLEGATO 7 – Comune di Ottobiano)

LOTTO 001: Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ottobiano (PV), hanno prodotto il seguente risultato:

- 1) C.E. n. 14/97 rilasciata il 12.08.1997 per demolizione e ricostruzione casa ad uso abitazione**
- 2) Certificato di agibilità con decorrenza dal 18.10.2000 nel rispetto della C.E. sopra elencata.**

Alla data odierna NON si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA in quanto, le tavole grafiche di progetto depositate in Comune, non corrisponde allo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo per le seguenti motivazioni:

- Diversa posizione interna della scala d'accesso al piano superiore;
- Parziali difformità alla tramezzatura interna;
- Maggiore superficie terrazzo al piano primo, compreso collegamento con balcone (di forma e dimensione diversa);
- Non realizzato il box auto in aderenza (alla data odierna ripostiglio / lavanderia);
- Modifica ai prospetti.

Per le difformità sopra elencate è necessario predisporre una pratica di SCIA in sanatoria. Il costo preventivo per la regolarizzazione è pari a €. 1.200,00 per oblazione e diritti amministrativi e €. 2.000,00 per onorari e spese forfetarie, salvo migliori precisazioni.

LOTTO 002: Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ottobiano (PV), non hanno prodotto nessun risultato; non sono depositate agli atti pratiche edilizie.

Alla data odierna si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA in quanto, s'ipotizza fabbricato realizzato anche 1967; con opere di adeguamento realizzate con edilizia libera.

7.3.2 Accertamento conformità catastale.

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

XXX (CF XXX) nata a XXX (MI) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX

XXX (CF XXX) nato a XXX (MI) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX

LOTTO 001: la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"NON RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere, ma

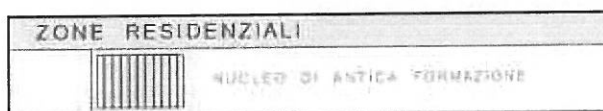
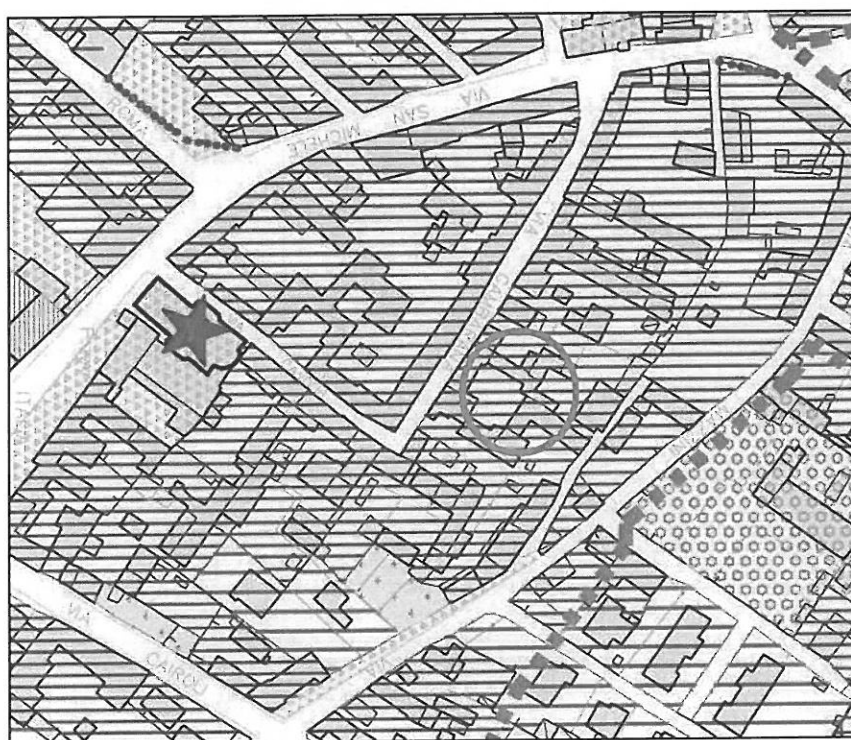
per le cosiddette "difformità lievi", che non influenzano il numero dei vani o la superficie calpestabile e non incidono sulla rendita catastale, non è necessario aggiornare la planimetria.

LOTTO 002: la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere.

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni si trovano nel Comune di Ottobiano, comune italiano di 1 083 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Ottobiano si trova al centro della Lomellina, sul torrente Arbogna, affluente dell'Agogna. Dista circa 32 km da Pavia, 60 km da Milano e 21 km da Vigevano. Il paesaggio, essendo pianeggiante, è quello tipico della Pianura Padana.

I Comuni confinanti sono: Ferrera Erbognone, Lomello, San Giorgio di Lomellina, Tromello, Valeggio. Dall'analisi degli elaborati grafici del **PGT Vigente** riporto la destinazione urbanistica del bene in oggetto. **"ZONA RESIDENZIALE – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE"**.



9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

LOTTO 001 – LOTTO 002

9.1 Situazione degli intestati dal 15/02/2007 alla data odierna:

XXX (CF XXX) nata a XXX (MI) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX

XXX (CF XXX) nato a XXX (MI) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX

DATI DERIVANTI : XXX

9.2 Situazione degli intestati precedenti al 15/02/2007:

XXX (CF XXX) nato a XXX (PV) il XXX per il FG. 28 mappale 344 e fg. 28 mappale 2200.

DATI DERIVANTI : XXX

XXX (CF XXX) nata a XXX (PV) il XXX per il FG. 28 mappale 340 sub. 4.

DATI DERIVANTI : PER ¼ XXX - PER ¼ XXX

10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI

Da Scenario immobiliare 2024- Calcolo della superficie commerciale.

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

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	TERRA	Abitazione mq. 70,80	70,80 X 100%	70,80
	TERRA	Area esclusiva mq. 35,00	35,00 X 10%	3,50
	PRIMO	Abitazione mq. 66,10	66,10 X 100%	66,10
	PRIMO	Balcone e terrazzo mq. 33,80	33,80 X 50%	16,90
Totale Superficie commerciale LOTTO 001				157,30

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
2	TERRA	Box auto e ripostigli mq. 41,20	41,20 X 100%	41,20
	PRIMO	Ripostigli mq. 31,30	31,30 X 100%	31,30
	PRIMO	Balcone mq. 8,50	8,50 X 50%	4,25
Totale Superficie commerciale LOTTO 002				76,75

11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d’uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d’uso manutenzione/conservazione, dell’ubicazione, dell’epoca di costruzione del fabbricato, dell’esistenza nella zona dei servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d’informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni simili venduti. (**ALLEGATO 8** – Quotazioni Immobiliari). Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d’informazioni, la scrivente sulla base dell’attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare, **€. 650,00 al mq.** per l’unità abitativa e

€ 400,00 al mq. per il box auto. Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 11/12/2024** si ritiene che i beni **possano essere alienati in Lotto 001 e Lotto 002.**

LOTTO 001

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO per ABITAZIONE	157,30 x €. 650,00	€. 102.245,00	€. 51.122,50	XXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX
			€. 51.122,50	XXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX
VALORE LOTTO 001 €.		€. 102.245,00	€. 102.245,00	

Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO 001.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **(€ 102.245,00 x 15%) = € 15.336,75**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica	€ 3.200,00
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna

VALORE DEL LOTTO 001

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€ 102.245,00 - € 15.336,75 (riduzione 15%) - € 3.200,00 (Spese tecniche di regolazione urbanistica) = **€ 83.708,25 per la quota intera arrotondato per ECCESSO a € 84.000,00**

A CARICO DI XXX	Proprietà per ½ = € 42.000,00
A CARICO DI XXX	Proprietà per ½ = € 42.000,00

LOTTO 002

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO	76,75 x €. 400,00	€. 30.700,00	€. 15.350,00	XXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX
			€. 15.350,00	XXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX
VALORE LOTTO 002 €.		€. 30.700,00	€. 30.700,00	

Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO 002.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **(€. 30.700,00 x 15%) = €. 4.605,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna

VALORE DEL LOTTO 002:

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 30.700,00 - €. 4.605,00 (riduzione 15%) = **€. 26.095,00 per la quota intera arrotondato per ECCESSO a €. 26.000,00**

A CARICO DI XXX

Proprietà per ½ = **€. 13.000,00**

A CARICO DI XXX

Proprietà per ½ = **€. 13.000,00**

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.
Casteggio, lì 20 dicembre 2024

L'esperto stimatore
Geom. Nicoletta Madama

(il documento è stato firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI :

- Allegato 1 : Copia Privacy perizia
- Allegato 2 : Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 001
- Allegato 3 : Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 002
- Allegato 4 : Atto di provenienza
- Allegato 5 : Documentazione fotografica LOTTO 001 e LOTTO 002
- Allegato 6 : Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 7 : Comune di Ottobiano (PV)
- Allegato 8 : Quotazioni immobiliari