

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare n° 342/2019 R.G.E.

PROMOSSA DA

BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO

(Avv.to Stefano Maggi)

CONTRO

FALCONE COSTRUZIONI SRL

Giudice dell'Esecuzione Dott. Rizzi Erminio

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

FORMATO PRIVACY

**Beni immobili siti in Comune di Voghera (PV)
Strada Folciona n° 6/c e Via Lucania n° 39**

Gli immobili oggetto di esecuzione forzata interessano n° 2 box e n° 5 posti auto scoperti collocati nel complesso condominiale "Simona" sito in Voghera Strada Folciona n° 6/c e un box collocato nel Condominio "Astra" posto in Voghera Via Lucania n° 39.

Ciascuna delle unità rappresenterà un lotto, pertanto si avranno tanti lotti quanti sono gli immobili interessati dalla procedura. La scelta adottata deriva dal fatto che posti auto e box sono unità di più facile commercio che, anche all'interno dei Condomini stessi, trovano un maggiore mercato.

RAPPORTO DI STIMA:

*Tecnico Incaricato: Geom. Loretta ROSSI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PAVIA al n° 3156
C.F. RSSLTT69B48G388N - P.IVA 01434250187
Con studio a Rivanazzano Terme (PV) - Via Malaspina n° 18
Telefono 0383-944554 - Cellulare: 366-2065351
e-mail: geom.loretta@libero.it
Pec: rossiloretta@legalmail.it*

Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 342/2019



LOTTO 6 STRADA FOLCIONA N° 6/C

1. IDENTIFICAZIONE:

Quota di 1000/1000 di posto auto scoperto inserito all'interno dell'area cortilizia nel blocco posti auto facente parte del Condominio "Simona", in Voghera Via Strada Folciana n° 6/c appartenente:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà alla Società OMISSIS

ESECUTATA

Premesso che in loco il complesso immobiliare si completa di n° 2 palazzine, A e B, indipendenti tra loro, distribuite ognuna su quattro piani fuori terra oltre il piano sottotetto, destinate alla residenza nei piani in elevazione e agli accessori quali cantine e box ai piani terreni, di due corpi garage posti rispettivamente a Nord e a Sud del lotto di terreno di appartenenza, di posti auto in parte ricavati in aderenza alle costruzioni dei garage e in parte nell'area interna, di ampio sedime pertinenziale scoperto di uso comune prevalentemente impiegato allo scopo cortilizio e di transito e di spazi coperti di uso comune alle rispettive palazzine,

ciò premesso

l'unità di cui al LOTTO 6 è rappresentata da un posto auto scoperto collocato rientrante nell'area cortilizia di compendio al complesso condominiale "Simona" della superficie di mq. 14, con prospetto sull'area cortilizia comune. L'accesso all'unità avviene dall'ingresso carraio posto rientrante sulla Strada Folciana. Completa l'immobile la quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del complesso di appartenenza, pari a 0,477 millesimi.

Identificato in Catasto Fabbricati; Intestato alla FALCONE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Serradifalco, codice fiscale 01535440851
per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

POSTO AUTO ricompreso nel corpo posti auto all'interno del sedime COMUNE DI VOGHERA									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALES	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	33	791	43	C/6	1	mq. 14	mq. 14	Euro 31,81	Strada Folciana n° 6/b

Scheda in costituzione del 22 giugno 2009 protocollo n° PV0151261

Variatione nel classamento del 22 giugno 2010 protocollo n° PV0126111

Variatione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015

Variatione toponomastica derivante da aggiornamento del 16 febbraio 2016 protocollo n° PV0018328

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

Coerenze dell'unità immobiliare, da Nord, in senso orario:

A Nord con il posto auto Ditta Intestata di cui al Subalterno 42, a Est con il B.C.N.C. Subalterno 1, a Sud con il posto auto Ditta Intestata di cui al Subalterno 44 e ad Ovest con il posto auto di Altra Ditta Subalterno 48.

Parti comuni. L'immobile fa parte di un più ampio complesso immobiliare caratterizzato complessivamente da n° 2 palazzine per complessivi 18 unità residenziali, in buona parte con accessori, di cui 10 nella palazzina A e 8 nella palazzina B, di n° 1 locale deposito nella palazzina A, di n° 21 box di cui 6 per parte ricomprese nelle palazzine A e B, di n° 5 nel corpo esterno garage a Nord del complesso e n° 4 nel corpo esterno garage a Sud e di n° 13 posti auto scoperti, distribuiti in parte sui lati di confine di Nord e Sud e in parte all'interno del sedime comune. Ad ognuna di queste unità corrispondono le relative tabelle millesimali per i riparti delle spese/consumi sulle proporzionali quote di comproprietà delle parti di uso comune, secondo il Regolamento interno. Per l'unità interessata la quota di millesimi attribuita è pari a 0,477.

Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 342/2019



Servitù: l'area sulla quale sorge il complesso è gravata dalla servitù passiva di metanodotto a favore del Comune di Voghera Aziende Servizi Municipalizzati, come da atto redatto dal Notaio Muzio Battista in data 9 maggio 1977 n° 43979/17143.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità interessata è stata costruita in tutuno al complesso di appartenenza negli anni a cavallo tra il 2007, il 2008 e parte del 2009, con un piano di lottizzazione convenzionato con il quale sono state realizzate due palazzine allo scopo residenziale e costruzioni accessorie. L'area sulla quale sorgono le costruzioni è di circa 3000 mq.. Si trova in Strada Folciana, zona periferica di Voghera, ricompresa tra il Rondò Carducci -retro ferrovia- e il Cimitero. E' un ambiente che ha avuto un'espansione edilizia negli ultimi 30 anni circa, creando con il tempo sempre maggiori appendici edificate oltre le quali insiste la campagna. L'insieme è completamente delimitato dal contesto locale con muri, muretti e ringhiere; gli accessi pedonale e carraio dalla strada si perfezionano con indipendenti cancelli rientranti dalla pubblica via, di cui il pedonale con antistante bussola. All'interno del complesso insistono le due palazzine con uguali caratteristiche tipologiche e strutturali ma forme differenti: la palazzina A, inserita a Nord Ovest del Lotto, è di dimensioni maggiori rispetto la B, collocata più centralmente al sedime. Parte delle autorimesse sono ricavate ai piani terreni delle palazzine, altre sono disposte in indipendenti costruzioni a confine sui fronti Nord e Sud, a fianco delle quali insistono alcuni dei posti auto scoperti. Infine, rientranti nel lotto, sono stati ricavati i restante posti auto scoperti, con buona parte delle unità disposte a doppia fila. Le parti comuni sono prevalentemente pavimentate utilizzate per il transito pedonale e carraio e la manovra, verso il fronte di ingresso insiste l'area a verde con prato e arbusti.

Il complesso è stato edificato utilizzando materiali e tecniche moderne di buona fattura, così come buone sono le finiture impiegate. Le distribuzioni degli ambienti privati hanno seguito le esigenze del mercato, ricavando alloggi di varie metrature, consoni con i canoni standard del momento. Gli appartamenti sono in orizzontale lungo i piani in elevazione, lasciando il piano terreno per gli accessori e i vani tecnici. Le aree scoperte si aprono su ampi spazi adattandosi agli ambienti circostanti, prevalentemente agricoli di pianura. Ad oggi l'insieme insiste in "Ambiti del Tessuto da Consolidare" PUAV 29 normato dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Voghera è il terzo comune della provincia per popolazione, dopo Pavia e Vigevano mentre risulta il secondo come superficie, dopo Vigevano.

È il centro principale dell'Oltrepò Pavese e rappresenta un importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia nord-occidentale. Il territorio di Voghera è situato nella parte sud-occidentale della Lombardia, a sud del fiume Po. Sorge sulle rive del torrente Staffora nel lembo iniziale della pianura padana, a pochi chilometri dall'inizio della prima fascia collinare appenninica. Voghera è ben servita da strutture ed infrastrutture. Sono presenti servizi pubblici e privati. La particolare posizione geografica e la vicinanza con i territori delle Regioni Piemonte, Liguria ed Emilia Romagna, permette alla città facilità di comunicazioni, rapporti e scambi. A livello viario è attraversata dalla Strada Statale 10 Padana Inferiore ed è origine della Strada Provinciale 461 del Passo del Penice. Nel territorio comunale si trova il casello autostradale di Voghera, sull'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia, e a Casei Gerola, comune a circa 5 Km. è posto il casello dell'Autostrada A7 Milano-Genova. La stazione di Voghera è una località nodo per la ferrovia Milano-Genova e la ferrovia Alessandria-Piacenza ed è servita da treni regionali e da collegamenti a lunga percorrenza. In città sono attivi servizi automobilistici urbani e collegamenti interurbani che conducono al capoluogo di provincia Pavia, alla Valle Staffora, ai centri vinicoli dell'Oltrepò e alla Lomellina. La città dispone di un piccolo aeroporto turistico situato a 5 km a sud, nel territorio comunale della limitrofa cittadina di Rivanazzano Terme. A Milano Linate, a circa 60 Km., si trova il più vicino aeroporto. Il territorio comunale confina con i Comuni di Casei Gerola, Cervesina, Codevilla, Corana, Lungavilla, Montebello della Battaglia, Pancarana, Piazzale, Pontecurone (AL), Retorbido, Rivanazzano Terme e Silvano Pietra.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, avvenuto il giorno 28 novembre 2019, alla presenza del responsabile dello Studio 4 Immobiliare, in possesso delle chiavi dell'intero complesso pignorato (ad esclusione del box di cui al Subalterno 38), la sottoscritta ha preso visione anche dell'unità interessata, rilevando le metrature e documentando con foto. Il posto auto è 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

Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 342/2019



- 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: **Nessuno**

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

4.2.1. Ipoteca:

Ipoteca volontaria: si precisa che l'unità in oggetto è stata svincolata dall'ipoteca volontaria.

La stessa, iscritta il 3 maggio 2007 al n° 3942/832 in forza di atto di mutuo redatto dal Notaio Carlo Cavagna di Voghera il 20 aprile 2007 Repertorio n° 14775/7298, registrato a Voghera il 3 maggio 2007 al n. 1399 Mod 1T, per la somma complessiva di Euro 2.700.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 1.200.000 per la durata di 180 mesi, colpiva l'originale immobile di catasto terreni censito al Foglio 33 Mappale 325 di mq. 6329. Nel tempo con la cessione delle aree di cui alla stipula della convenzione, il mappale terreno viene soppresso originando tre nuovi Mappali a Catasto Terreni, 748, 749 e 750 due dei quali, ceduti gratuitamente al Comune e svincolati dall'ipoteca volontaria di cui sopra. A seguito della costruzione dei fabbricati, il Mappale 749 (già 325/b) di mq. 3097, in capo all'esecutato, viene censito al catasto fabbricati con il Mappale 791 e suddiviso in subalterni, originando, tra gli altri, il Subalterno 43, per il quale risulta svincolato dall'ipoteca a garanzia di mutuo.

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Pavia in data 4 luglio 2019 al n° 4425/3346 in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 18 giugno 2019 n° di Rep. 726/2019, sulle unità comprendenti tra l'altro il Mappale 791 Subalterno 43 a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA COOPERATIVA C.F. 12514870158 contro OMISSIS ESECUTATA

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il complesso di cui il posto auto fa parte è stato edificato con DIA del 2007 e successiva DIA in variante del 2009, alle quali segue l'attestazione dell'agibilità rilasciata dal Comune di Voghera nell'agosto del 2009.

L'unità in oggetto è conforme.

Regolarizzazione edilizia-urbanistica:

Non necessità.

4.3.2 Conformità Catastale

L'unità è rappresentata in modo corretto agli atti catastali.

Regolarizzazione catastale:

Non necessità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il Lotto è inserito in un contesto Condominiale caratterizzato da enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 C.C., sottoposto al Regolamento di Condominio con Tabelle Millesimali e Planimetria Generale, nonché al Regolamento Interno (documenti che si trovano allegati all'atto a rogito Notaio Cavagna in data 7 luglio 2009 N. 18068/9631 di Rep., registrato a Voghera il 15 luglio 2009 al n. 3181 Mod. 1T, trascritto a Voghera il 15 luglio 2009 ai numeri 3877/5375).

Le spese annue di gestione condominiale in capo al lotto interessato sono di circa Euro 4,39.

Ad oggi risulta un debito di Euro 21,40 pari alla somma degli importi del conguaglio esercizio 2018/2019 e del consuntivo esercizio 2019/2020.

Non sono deliberate spese di gestione straordinaria.

L'attuale Amministratore pro-tempore del Condominio è il Geometra Filizzola Luca.

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 342/2019



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario immobile:

- OMISSIS ESECUTATA per l'intero diritto di piena proprietà in forza di :
atto Notaio Carlo Cavagna in data 20 aprile 2007 Repertorio n° 14774 Raccolta n° 7297 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera in data 3 maggio 2007 ai n° 3941/2598 da OMISSIS

6.2 Precedenti proprietari immobile:

- OMISSIS per l'intero diritto di piena proprietà in forza di :
atto Notaio Muzio Battista del 9 maggio 1977 Repertorio n° 43979/17143, registrato a Voghera il 27 maggio 1977 al n° 1256 Vol. 228 trascritto a Voghera il 7 settembre 1977 ai n° 3968/3317 da OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del posto auto pignorato, è stata edificata in tutuno al più ampio complesso comprendente complessivamente due palazzine residenziali, due corpi autorimesse e posti auto, il tutto insistente sul sedime comune. Le costruzioni sono avvenute con un Piano di Lottizzazione Residenziale denominato ATR/RE11 per il quale, in data 21 giugno 2007 è stata stipulata la Convenzione urbanistica tra il Comune di Voghera da una parte e la Società OMISSIS ESECUTATA dall'altra, a mezzo di atto del Notaio Carlo Cavagna Repertorio n° 15023 Raccolta n° 7476, registrato a Voghera il 6 luglio 2007 al n. 2589 Mod. 1T, trascritto il 10 luglio 2007 ai n° 6463/4167. Con l'atto la Società OMISSIS ESECUTATA cedeva gratuitamente al Comune di Voghera le aree necessarie per il soddisfacimento della cessione (Ce) prevista nel P.R.G. e la trascrizione della Convenzione era comprensiva e sostitutiva dell'atto di vincolo di asservimento volumetrico previsto dalle norme per le singole edificazioni, limitatamente a quanto previsto dal relativo Piano di Lottizzazione.

Le pratiche edilizie partono con la presentazione di Denuncia di Inizio Attività DIA in data 26 giugno 2007 Protocollo Generale 15571, avente per oggetto la "Nuova edificazione di palazzine residenziali con box e recinzione", con la quale hanno corso i lavori che dureranno per circa due anni. In data 5 gennaio 2009 viene depositata la richiesta di Denuncia di Inizio Attività DIA Protocollo n° 114 in variante alla DIA 15571/2007, avente per oggetto "Varianti interne ed esterne al complesso", alla quale, a lavori ultimati, segue la fine lavori datata 29 giugno 2009. Il Comune di Voghera rilascia l'attestazione dell'agibilità ai sensi degli art. 24 e 25 del DPR 380/2001- attestazione formazione silenzio-assenso agibilità-, a far data del 29 agosto 2009, su richiesta della proprietà in data 30 giugno 2009 Protocollo n° 18062, per l'intero complesso completo di due palazzine residenziali, box e posti auto.

DESCRIZIONE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di 1000/1000 di posto auto scoperto inserito all'interno dell'area cortilizia nel blocco posti auto facente parte del Condominio "Simona", collocato in Voghera Via Strada Folciona n° 6/c appartenente:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà alla Società OMISSIS ESECUTATA
- identificato al NCEU di Pavia Comune di Voghera Foglio 33 Mappale 791 Subalterno 43 Categoria C/6 Classe 1 mq. 14 Superficie Catastale mq. 14 R.C. Euro 31,81 Strada Folciona n° 6/b P.T.

Trattasi di posto auto scoperto inserito all'interno del sedime di compendio al complesso condominiale, della superficie di mq. 14, con prospetto sull'area cortilizia comune. Ha forma regolare ed è posto alla stessa quota del cortile comune. L'unità è pavimentata con autobloccanti cavi che differenziano dagli spazi comuni per la forma del materiale. Inoltre il proprio contorno è delimitato con autobloccanti di altro colore. L'accesso avviene percorrendo il cortile comune che si apre sul cancello carraio, inserito verso il confine di Sud-Ovest e rientrando rispetto la strada pubblica.

Particolari pregi: l'unità non denota particolari pregi.

Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 342/2019



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
POSTO AUTO SCOPERTO ricompreso nel corpo posti auto all'interno del sedime COMUNE DI VOGHERA					
Posto auto	14	1	14	Est	Buone
Totale superficie commerciale mq. 14					

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne del complesso di appartenenza

- Fondazioni (struttura): Materiale-tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a corpo unico
- Strutture verticali (struttura): Materiale-tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Travi-cordoli (struttura): Materiale-tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Solai (struttura): Materiale-tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Muratura (struttura): Tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Copertura (struttura e rivestimento): Tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Plafoni(componente edilizia): Materiale: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Pareti divisorie (interne): Materiale: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Pareti perimetrali: Materiale: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Rivestimento esterno: (componente edilizia): Materiale: non presente
Si riferisce limitatamente a corpo unico
- Rivestimento superfici interne: Materiale: non presente
Si riferisce limitatamente a corpo unico
- Rivestimento superfici esterne: Materiale: non presente
Si riferisce limitatamente a corpo unico
- Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Pavimenti interni : (componente edilizia): Materiale: autobloccanti di cemento, cavi all'interno posati su letto di sabbia e ghiaia
Si riferisce limitatamente a corpo unico
- Zoccolini interni : (componente edilizia): Materiale: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Soglie e davanzali: (componente edilizia): Ubicazione: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Parti comuni esterne: Percorsi pedonali, carrai e di manovra e marciapiedi in autobloccanti di cemento pieni disposti a disegno regolare; posti con le minime pendenze, a livello con il

Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 342/2019



piano stradale. Aree a verde con prevalenza di prato e in minima parte di piante ornamentali ed essenze arboree. Presenza di siepe lungo il confine Est. Contesto esterno completo di illuminazione con lampioni, di prese di corrente, di presa d'acqua e di impianto di irrigazione a funzionamento automatico
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Accessi comuni:	<p>Pedonale: delimitazione dell'ingresso pedonale con cancelletto in ferro a semplice disegno, a un battente a comando elettrico. Il relativo percorso pedonale interno è illuminato. Presenza di bussola di ingresso dove sono alloggiati i contatori luce, i citofoni e le cassette postali. La struttura del manufatto è in parte in cemento armato, in parte in mattoni DU intonacati e tinteggiati. La copertura è piana in cemento a vista, dotata di canale e discendente in rame per la raccolta e smaltimento delle acque piovane</p> <p>Carraio: delimitazione accesso carraio con cancello in ferro a semplice disegno, a due battenti con bracci ad apertura con comando elettrico, posto rientrante rispetto la sede stradale, in base alle disposizioni del Codice. La struttura di ancoraggio è con pilastri in ca a vista.</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Delimitazioni comuni:	<p>Complesso completamente definito dal contesto con murature in calcestruzzo di altezza variabile, intonacate, con superiori gocciolatoio e ringhiera in ferro, alternate, lungo gli sviluppi secondari, a sviluppi pieni</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Antifurto (componente edilizia):	<p>Non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Gas (impianto):	<p>Non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Elettrico (impianto)	<p>Non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Fognatura (impianto):	<p>Non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Telefonico (impianto):	<p>Non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Citofonico (impianto):	<p>Non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Idrico (impianto):	<p>Non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Sanitario (impianto):	<p>Non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Termico (impianto):	<p>Non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Isolamento:	<p>Non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Certificazione energetica:	<p>Non necessaria per l'unità visionata</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Condizionamento (componente edilizia):	<p>Non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>

Giudice: Dott. EMINIO RIZZI
Custode: IVG Vigeveno Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 342/2019



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie ottenuta. Il carattere comparativo della stima consiste nel relazionare caratteristiche e valori noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Nel caso specifico trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore ottenuto comparando:

- i dati riportati dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2020 I semestre,
 - i dati della FIMAA Pavia Scenario Immobiliare Pavese relativa all'anno 2019,
 - i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.
 - i dati adottati per compravendite di immobili simili nel comune
- il valore di riferimento ottenuto prevede un'attribuzione a corpo pari ad Euro 3.150,00

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Immobili in Pavia e provincia anno 2019, Rilevazione prezzi OMI I semestre anno in corso

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
POSTO AUTO SCOPERTO			
ricompreso nel corpo posti auto all'interno del sedime			
COMUNE DI VOGHERA	14 mq.	€ 3.150,00	€ 3.150,00
Totale complessivo			€ 3.150,00

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A

Totale _____ **€ 3.150,00**

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
€ 472,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Abbattimento economico per presenza di contratti di affitto opponibili alla procedura/o in tutti quei casi in cui si necessita di un abbattimento del valore proposto per presenza di vincolo

nessuno

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute

€ 21,40

Spese per lavorazioni edilizie

nessuna

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere

nessuno

Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 342/2019



8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile di cui al lotto 6

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni di cui sopra
€ 2.656,10

(duemilaseicentocinquantaseieuro, 10 centesimi)

Ad evasione dell'incarico ricevuto, salvo errori ed omissioni.

Rivanazzano Terme li, 10 dicembre 2020

Il perito estimatore
Geom. Loretta Rossi



Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 342/2019

