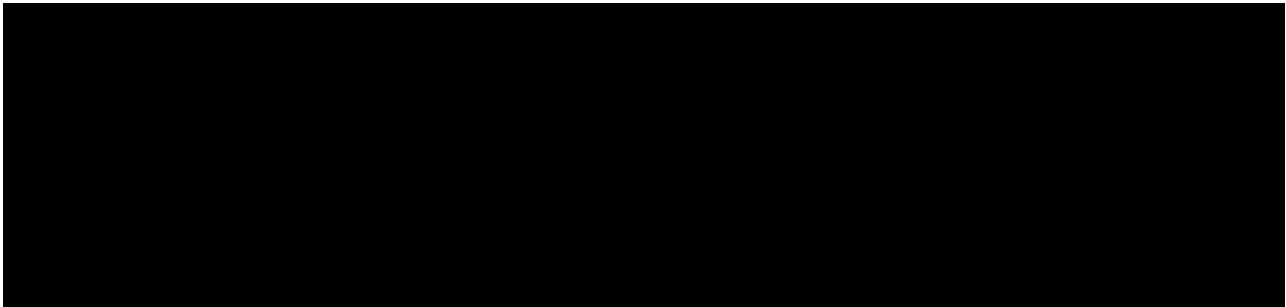


OCC – COMMERCIALISTI PV

COPIA PRIVACY

STIMA DI COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN PAVIA - VIA ISONZO 7



Geom. Lino Fiori -

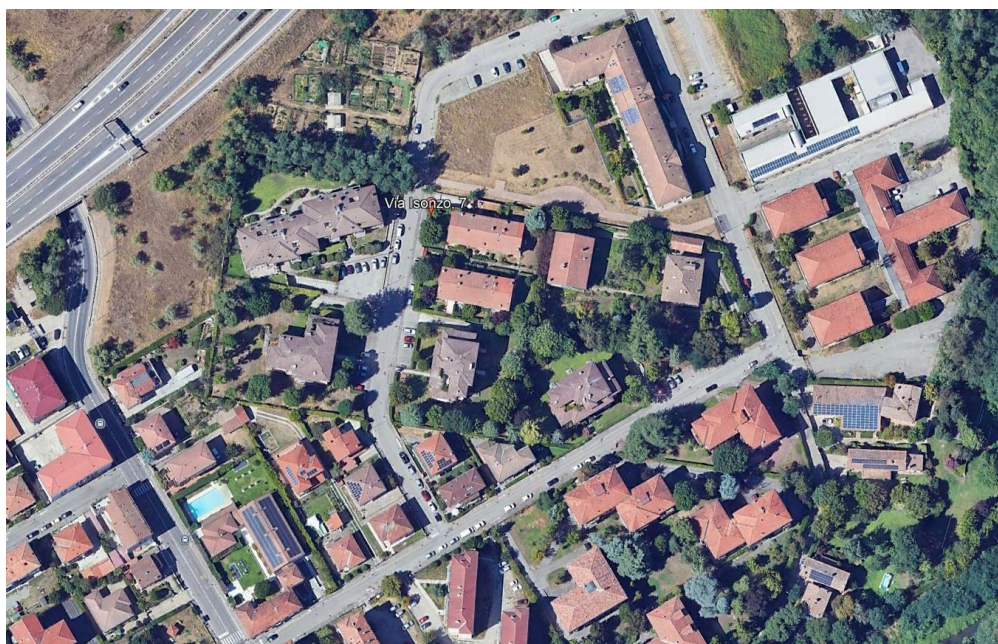
Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa - PV

tel. / fax . 0385.79606

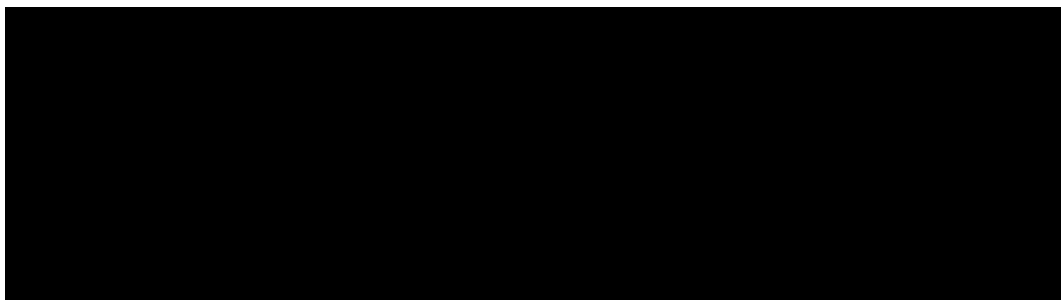
E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In Pavia, viale Isonzo n.7, piena proprietà di villetta a schiera di testa con giardino di pertinenza e n. 3 box auto, facenti parte del complesso denominato “condominio due Pioppi”.



1. B - PROPRIETARI.



1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 13/02/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

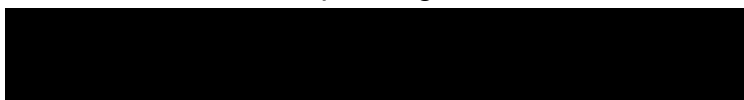
- Iscrizione contro del 07/12/2012 nn. 18234/2920, di ipoteca legale per la somma complessiva di € 67.813,40 a favore di EQUITALIA NORD



- Iscrizione contro del 16/02/2016 nn. 2239/373, di ipoteca nascente da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo per la somma complessiva di € 137.105,82 a favore di EQUITALIA NORD



Al momento del sopralluogo svolto il 23/01/2025 i beni risultavano



1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore complessivo di stima dei beni	€	271.500,00
Dedurre spese condominiali inevase	- €	1.218,26
Adeguamento urbanistico	- €	3.000,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	<u>40.725,00</u>
Valore totale arrotondato	€	226.000,00

2. DATI CATASTALI

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di PAVIA al:

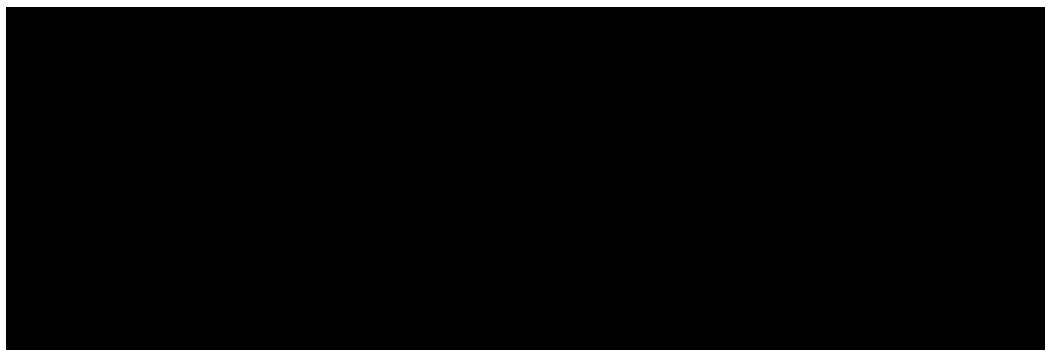
-Foglio 6 Sez. B mappale 689 sub. 7 Cat. A/7 cl. 2 consistenza 7,5 vani
sup. catastale 155 mq Rendita € 910,26;

-Foglio 6 Sez. B mappale 689 sub. 16 Cat. C/6 cl. 3 consistenza 13 mq
Rendita € 74,52

- Foglio 6 Sez. B mappale 689 sub. 14 Cat. C/6 cl.3 consistenza 26 mq
Rendita € 149,05;

- Foglio 6 Sez. B mappale 689 sub. 15 Cat. C/6 cl.3 consistenza 23 mq
Rendita € 131,85;

Gli immobili sono intestati a:



2.1 CONFINI

Mapp. 689 sub. 7: nord mapp. 1191, est mapp. 690, sud mapp. 689
sub.1, ovest mapp. 689 sub.5.

Mapp. 689 subalterni 14-15-16 in corpo: nord mapp. 689 sub. 13, est
mapp. 689 sub. 7, sud. Mapp. 689 sub. 17, est mapp. 689 sub.1.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI

la rappresentazione grafica dei beni sulle schede catastali corrisponde
allo stato di fatto ad eccezione dei subalterni relativi ai box, per i quali

sono presenti alcune lievi difformità in quanto non sono rappresentati gli ingombri tratteggiati delle scale. Si evidenzia che, sulle visure catastali, non compare l'intestazione anagrafica corretta [REDACTED] i dati anagrafici corretti desunti dal documento d'identità sono:

[REDACTED]

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

3.1 caratteristiche della zona

Gli immobili sono ubicati presso il quadrante ovest della città di Pavia, in contesto residenziale periferico costituito principalmente da abitazioni residenziali, piccole palazzine e villette a schiera.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

I beni sono costituiti da unità immobiliare di testa posta all'interno di edificio in linea della tipologia villette a schiera. L'unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra (mapp. 689 sub.7) oltre al piano interrato ospitante box e cantina (mapp. 689 sub. 14-15-16).

Il piano terra è costituito da cucina, sala pranzo/soggiorno oltre a giardino pertinenziale di proprietà, il piano primo da n.3 camere, piccola cabina armadio e due bagni, oltre a n. due balconi.

I pavimenti sono in gres nei locali al piano terra, nei locali al piano interrato e nei bagni; in parquet nelle camere presenti al piano primo.

I serramenti sono in legno, con persiane in legno e dotati di zanzariere.

L'immobile dispone di porta di ingresso blindata.

Il riscaldamento e la produzione di a.c.s. sono ottenuti tramite caldaia a

gas presente al piano interrato e radiatori.

La superficie dell'unità immobiliare (sub.7) è di mq 153.

L'unità immobiliare si presenta in stato conservativo mediocre/scarso, necessita infatti di un intervento di ripristino e manutenzione generale, in particolar modo per quanto riguarda i serramenti, nonché alcune porzioni della pavimentazione esterna (marciapiede esterno pertinenziale e balconi).

I 3 box (sub. 14-15-16) hanno superficie totale di mq 61, sono dotati di apertura basculante in lamiera zincata, la pavimentazione in piastrella risulta rovinata e sconnessa in numerosi punti, anche i portoni in lamiera risultano danneggiati, ora non è possibile chiudere in sicurezza i locali.

4. PROVENIENZE e storia catastale ed ipoteca

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta ai si

-Atto di compravendita del 29/09/1992 a rogito notaio Antonio Trotta sede Vigevano (PV) rep. 58496 racc. 13309, per quanto concerne le particelle 689 sub 7 e 689 sub. 16.

-Atto di compravendita del 12/01/1995 a rogito notaio Antonio Trotta sede Vigevano (PV) rep.74332 racc. 16899, per quanto riguarda le particelle 689 sub. 15 e 689 sub.14.

5.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C, oltre ai patti e servitù condominiali citati negli atti di provenienza.

6. - Condominio e Spese condominiali .

In base alla documentazione esibita da [REDACTED] el corso del sopralluogo le spese condominiali arretrate ammontano ad € 1.218,26

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Pavia il fabbricato in oggetto è stato edificato con i seguenti titoli:

Concessione Edilizia n. 3552/90 Prot. 900106 – pratica 900610 rilasciata dal Comune di Pavia e successiva approvazione di variante presentata il 19/03/92, autorizzata con prot. 6802/92.

Con pratica n. 60/92 prot. 15790/92 il Comune di Pavia ha rilasciato certificato di abitabilità per i fabbricati identificati con i mappali n. 688 e 689. E' allegata alla pratica edilizia l'attestazione di Conformità dell'impianto termico e sanitario.

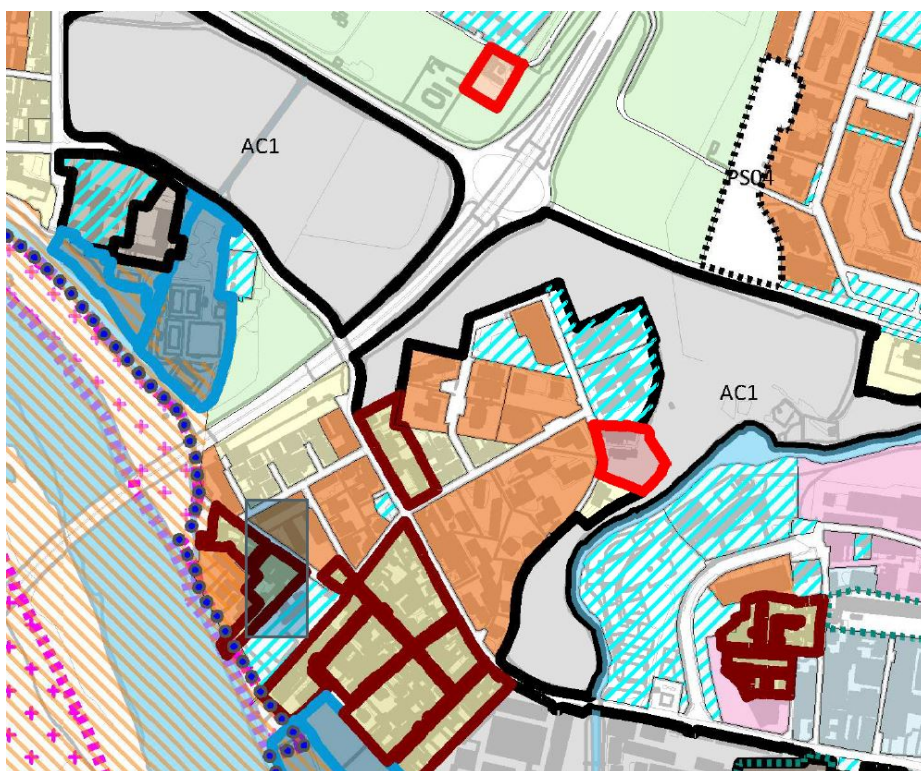
Si rilevano alcune difformità rispetto al progetto per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo dell'abitazione.

Le difformità sono sanabili mediante una CILA in sanatoria il cui costo complessivo compreso la sanzione è stimato in € 3.000,00

8. - P.G.T. -,

L'area su cui insistono i beni è individuata nel vigente PGT quale

“TESSUTI URBANI CONSOLIDATI – TESSUTO A MEDIA DENSITA' – ART.22 ” .



9. VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

Il fabbricato oggetto di valutazione è costituito da unità immobiliare di testa, della tipologia “villetta a schiera”, all’interno di edificio in linea.

L’immobile è sviluppato su due piani fuori terra e piano interrato, è presente giardino pertinenziale esclusivo, nonché n. 3 box auto interrati.

La superficie commerciale dell’abitazione è quantificabile in mq 153.

La superficie commerciale dei box è quantificabile in mq 26 (sub.14), mq 22.5 (sub.15) e mq 13 (sub.16).

10. - STIMA

Effettuando una ricerca su immobili analoghi, ubicati nel medesimo contesto urbanistico, con caratteristiche simili, nonché analizzando i valori forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, si è individuato un valore commerciale variabile da € 1.500,00/mq ad € 1.900,00/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene congruo il valore di €1.500,00/mq, che, moltiplicati per la superficie commerciale dell'abitazione ci forniscono il seguente valore di mercato:

sup. totale 153 mq x 1.500,00 = € 229.500,00

Per quanto riguarda i box auto, tenuto conto dei medesimi parametri, si individua un più probabile valore di mercato di € 700/mq. Tenuto conto dei dati sopra citati per i box in questione si esprime un valore a corpo coerente con i prezzi di mercato della zona.

Box (mapp. 689 sub 14) - a corpo	16.000,00
Box (mapp. 689 sub 15) - a corpo	16.000,00
Box (mapp. 689 sub 16) - a corpo	<u>10.000,00</u>
Totale €	42.000,00

Valore complessivo (€ 229.500,00 + 42.000,00) = € 271.500,00

10.1 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 40.725,00 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

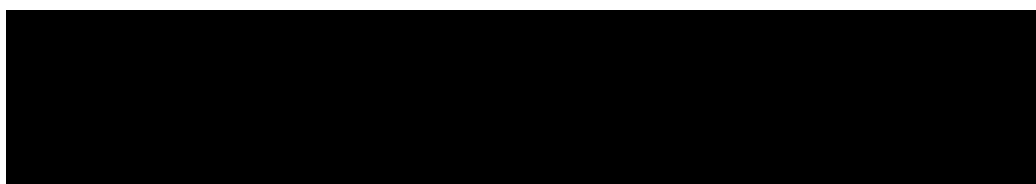
Spese condominiali arretrate € 1.218,26

Valore del Lotto

Il valore complessivo dei beni stimati ammonta a:

€ 271.500,00 – €.(40.725,00 + 1.218,26 + 3.000,00) = € 226.556,74

che si arrotonda in **€ 226.000,00.**



11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'abitazione non è provvista di APE

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 13.02.2025

Geom. Lino Fiori

Allegati:

1. *Visure Catastali*
2. *Copia schede catastali*
3. *Estratto di mappa;*
4. *Estratto PGT;*
5. *Copia delle pratiche edilizie*
6. *Visure conservatoria*
7. *Copia atti di provenienza*
8. *Comparabili*
9. *Fotografie;*