



## **TRIBUNALE DI PAVIA**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N° 530/2021 R.G.E.**

**GIUDICE DELEGATO  
ROCCA FRANCESCO**

.....  
promossa da  
RED SEA SPV S.R.L.

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **LOTTO UNICO**

**C.T.U. : Geom. Andrea Scagni  
Via San Rocco n. 36  
27040 Arena Po  
andrea.scagni@geopec.it  
Tel. e Fax 0385/241642  
Mob. 335/6035660**



TRIBUNALE DI PAVIA

Sommario

Capitolo n. 1	Individuazione del bene oggetto del pignoramento	pag. 3
Capitolo n. 2	Stato di Possesso	pag. 6
Capitolo n. 3	Vincoli ed oneri giuridici	pag. 6
Capitolo n. 4	Regolarità Urbanistica – Edilizia - Catastale	pag. 7
Capitolo n. 5	Informazioni per l'acquirente	pag. 7
Capitolo n. 6	Precedenti Proprietari	pag. 7
Capitolo n. 7	Descrizione analitica dell'Immobile	pag. 7
Capitolo n. 8	Valutazione Complessiva dell'Immobile	pag. 10
Capitolo n. 9	Adeguamenti e Correzioni di Stima	pag. 11
Capitolo n. 10	Prezzo a base d'asta	pag. 11
Allegato A	Prospetto riassuntivo di Vendita	pag. 12

Allegati	Documentazione Fotografica
	Documentazione Catastale
	Documentazione Comunale
	Certificazione Ipotecaria
	Atto di Provenienza e Valori OMI



TRIBUNALE DI PAVIA

Esperiti tutti gli accertamenti del caso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Territorio di Pavia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Albignola in data 25 Maggio 2022, l'Agenzia Entrate - Divisione Territorio la Conservatoria dei Registri Immobiliari, contattato il custode giudiziario, sulla scorta dei dati raccolti e delle copie di planimetrie rilasciate, nella necessità di eseguire rilievi e fotografie in loco, ho effettuato il sopralluogo il giorno 14 Aprile 2022, al termine del quale, sono in grado di rispondere ai quesiti richiesti

**PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILI IN COMUNE DI PIEVE  
ALBIGNOLA (PV)  
LOTTO UNICO**

**1 - Individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

I beni oggetto del procedimento sono tre unità immobiliari a destinazione residenziale dislocate in due distinti corpi di fabbrica, una disposta su 3 livelli abitativi (P.T., P.1. e P.2.), le altre due su unico livello abitativo. Alle unità residenziali compete un'area di pertinenza in piccola parte gravata da servitù passiva di passaggio. I beni sono ubicati in Pieve Albignola (PV) Via Po n° 15 e n° 17 androne comune

I beni sono reperibili nel Comune di PIEVE ALBIGNOLA (PV)

Catasto dei Fabbricati -

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
8	1334	1	A/7	3	Vani 3,5	€. 189,80
8	1334	3	A/2	U	Vani 5	€. 284,05
8	1334	4	A/2	U	Vani 5	€. 284,05

Il lotto identificato con la particella 1334, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Ovest con Via Po e particella 1359, a Nord con le particelle 1267,1268,1269,1270, a Est con la particella 214 e a Sud con la particella 1293.

**1.1 Descrizione delle caratteristiche del immobile**

Il Lotto è formato da tre unità abitative e da un'area cortilizia esclusiva gravata però da servitù passiva di passaggio.

Le unità immobiliari sono ricavate in due distinti corpi di fabbrica, accessibili dalla Via Po dal civico 15 e dal civico 17 (androne di passaggio comune). Il complesso è ubicato in zona centrale ed è antecedente al 1967; negli anni è stato interessato da diversi interventi di ristrutturazione edilizia.

I beni sono ubicati in Pieve Albignola (Pv) Via Po n°15 e n°17

**1.1.1 Unità immobiliare Fg.8 Particella 1134 Sub 1 – Categoria A/7 (PT,P1,P2)**

Il fabbricato è dislocato su tre livelli abitativi, è composto al piano terreno da un soggiorno pranzo di affaccio alla Via Po e su area comune, un bagno con antibagno, al piano primo un camera con bagno e al piano secondo un locale sottotetto praticabile solo in minima parte. I livelli abitativi PT/P1 sono collegati tra di loro da una ripida scala



## TRIBUNALE DI PAVIA

interna in muratura, mentre i livelli abitativi P1/P2 sono collegati tra di loro con una scala in ferro. L'accesso principale si pratica dalla Via Po, ma si può accedere anche dal passaggio comune al civico n°17. La struttura principale risale probabilmente agli inizi del 900, da indagine presso l'ufficio tecnico comunale sono emerse numerose pratiche edilizie dal 1990 fino al 2019. Le murature portanti e di tamponamento sono in laterizio, i solai e la copertura in legno. L'unità immobiliare a prima vista non necessita di manutenzioni straordinarie, emergono invece alcune criticità (scala di collegamento P1/P2 e altezza bagno PT); l'accesso principale è protetto da una porta corazzata, mentre l'accesso secondario di affaccio all'area cortilizia è protetto da una porta in alluminio; i serramenti esterni (finestre) sono in legno con vetro camera e zanzariere, protetti al PT da inferiate, i serramenti interni (porte) sono in legno cieche; i pavimenti sono in ceramica e gres.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, la produzione del calore e dell'acqua calda sanitaria, è garantita da una caldaia murale a tiraggio forzato alimentata a gas metano, la diffusione del calore avviene attraverso dei termosifoni in alluminio posti sui muri interni, la temperatura è regolata da un termostato digitale; è presente un camino a legna nella zona giorno.

Non è stato possibile verificare in sede di sopralluogo la conformità delle certificazioni attestanti la regolarità degli impianti termico-idrico-sanitario ed elettrico. Da ispezione effettuata in tale sede, si è riscontrata la presenza del "salvavita" e l'impianto elettrico sembrerebbe corrispondere alle specifiche norme di legge. Per quanto riguarda l'impianto termico, sembrerebbe corrispondere anch'esso alle specifiche norme di legge.

Il Fabbricato residenziale complessivamente ha una superficie lorda pari a mq 95,44 circa (comprensiva del 100% dei muri, del 50% della superficie dei vani accessori diretti).

### **1.1.2 Unità immobiliare al P.T. Fg. 8 Particella 1334 Sub 3 – Categoria A/2**

L'appartamento, è composto da una zona pranzo/soggiorno, una veranda chiusa (trasformazione del portico), due camera, due bagni e un ripostiglio (non censito) in area comune. L'accesso principale si pratica dal cortile comune con le altre Unità Immobiliari interessate dalla procedura esecutiva, l'area comune è delimitata da una recinzione metallica con cancello carrabile e cancelletto pedonale; al cortile comune si accede dal civico n°17 di Via Po. La struttura principale originariamente adibita a ricovero/fienile, risale probabilmente agli inizi del 900, da indagine presso l'ufficio tecnico comunale sono emerse pratiche edilizie certificanti lavori di trasformazione edilizia DIA n.23/2006 e successive varianti, afferenti l'unità immobiliare in oggetto di stima. Le murature portanti e di tamponamento sono in laterizio, i solai latero-cemento la copertura in legno. L'unità immobiliare a prima vista necessita di manutenzioni straordinarie, emergono criticità derivanti da fenomeni di umidità; la porta di accesso è corazzata, i serramenti esterni (finestre) sono in legno con vetro camera e zanzariere, i serramenti interni (porte) sono in legno con vetro; i pavimenti sono in ceramica e gres.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e la produzione del calore e dell'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia murale alimentata a gas metano, la caldaia è ubicata all'esterno in apposita nicchia murale; la diffusione del calore avviene "a pavimento", la temperatura è regolata da un termostato manuale.

Non è stato possibile verificare in sede di sopralluogo la regolare conformità delle certificazioni attestanti la regolarità degli impianti termico-idrico-sanitario ed elettrico. Da ispezione effettuata in tale sede, si è riscontrata la presenza del "salvavita" e l'impianto



## TRIBUNALE DI PAVIA

elettrico sembrerebbe corrispondere alle specifiche norme di legge. Per quanto riguarda l'impianto termico, sembrerebbe corrispondere anch'esso alle specifiche norme di legge.

Il Fabbricato residenziale complessivamente ha una superficie lorda pari a mq 128,35 circa (comprensiva del 100% dei muri, del 25% della superficie dei vani accessori indiretti).

### **1.1.3 Unità immobiliare al P.1. Fg. 8 Particella 1334 Sub 4 – Categoria A/2**

L'appartamento, è composto da una zona pranzo/soggiorno, due camera, due bagni, un ampio terrazzo. L'accesso principale si pratica dal terrazzo, raggiungibile dal cortile comune a mezzo di una scala in muratura, l'area comune è delimitata da una recinzione metallica con cancello carrabile e cancelletto pedonale; al cortile comune si accede dal civico n°17 di Via Po. La struttura principale originariamente adibita a ricovero/fienile, risale probabilmente agli inizi del 900, da indagini presso l'ufficio tecnico comunale sono emerse pratiche edilizie certificanti lavori di trasformazione edilizia DIA n.23/2006 e successive varianti, afferenti l'unità immobiliare in oggetto di stima. Le murature portanti e di tamponamento sono in laterizio, i solai latero-cemento la copertura in legno. L'unità immobiliare a prima vista necessita di manutenzioni straordinarie, emergono criticità derivanti da fenomeni di umidità e da infiltrazione d'acqua dal tetto; la porta di accesso è corazzata, i serramenti esterni (finestre) sono in legno con vetro camera e zanzariere, i serramenti interni (porte) sono in legno con vetro; i pavimenti sono in ceramica e gres.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e la produzione del calore e dell'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia murale alimentata a gas metano, la caldaia è ubicata all'esterno in apposita nicchia murale; la diffusione del calore avviene "a pavimento", la temperatura è regolata da un termostato manuale.

Non è stato possibile verificare in sede di sopralluogo la regolare conformità delle certificazioni attestanti la regolarità degli impianti termico-idrico-sanitario ed elettrico. Da ispezione effettuata in tale sede, si è riscontrata la presenza del "salvavita" e l'impianto elettrico sembrerebbe corrispondere alle specifiche norme di legge. Per quanto riguarda l'impianto termico, sembrerebbe corrispondere anch'esso alle specifiche norme di legge.

Il Fabbricato residenziale complessivamente ha una superficie lorda pari a mq 117,40 circa (comprensiva del 100% dei muri, del 50% della superficie del terrazzo).

### **1.2 Indagine storica dell'immobile e Regolarità Urbanistica**

A seguito di indagine presso l'Ufficio Tecnico comunale di Pieve Albignola e al Catasto Fabbricati si è accertato che l'originaria struttura era antecedente al 1967. Agli atti, da ricerca effettuata dagli addetti comunali, sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n°4/1990 "Formazione di servizio igienico fabbricato fronte strada"; DIA n°05/2006 " Ristrutturazione edilizia fabbricato fronte strada"; DIA n°17/2006 "Variante alla n°05/2006"; DIA 23/2006 "Trasformazione dei rustici interni in appartamenti"; DIA n°17/2008 "Variante in sanatoria alla DIA n°23/2006"; CILA n°03/2019.

I fabbricati come individuabile nelle allegate planimetrie urbanistiche, sono tessuti in una zona residenziale, i beni sono pertanto, sono regolari sotto il profilo urbanistico.



## **2 – Stato di Possesso**

Le Unità immobiliari alla data del sopralluogo, effettuato il 14 Aprile 2022 alla presenza del Custode Giudiziario, erano occupate, dall'esecutato e dalla sua famiglia.

## **3 – Vincoli ed Oneri Giuridici**

Lo scrivente C.T.U. in data 27/06/2022 provvedeva a controllare le iscrizioni e le trascrizioni presso l'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sezione di Vigevano.

### **3.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande Giudiziali o altre Pregiudizievoli: *Nessuna*

Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale: *Nessuna*

Atti di Asservimento Urbanistico: *Nessuno*

Altre limitazioni d'uso: *Vedi Atto Allegato (Servitu' Passiva)*

### **3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

#### **3.2.1 Iscrizioni:**

*Ipoteca Volontaria* iscritta il 20/04/2005 Reg. Part. 919 Reg. Gen. 3943, durata 25 anni derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 12/04/2005 per un totale di €. 156.000,00 di cui di capitale €. 78.000,00 in favore della Banca Popolare di Novara

*Ipoteca Legale* iscritta il 27/03/2007 Reg. Part. 854 Reg. Gen. 4015, derivante da Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num.602 Atto Amministrativo 3000/79 del 12/03/2007 per un totale di €. 5.859,52 in favore di Esatri Esazione Tributi S.p.A. contro

*Cancellazione Totale del 31/10/2007 Reg. Part. 2079 Reg. Gen. 13761*

*Ipoteca Volontaria* iscritta il 31/12/2007 Reg. Part. 4114 Reg. Gen. 16635, durata 29 anni derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 28/12/2007 per un totale di €. 200.000,00 di cui di capitale €. 100.000,00 in favore della Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in

#### **3.2.2 Trascrizioni**

Atto Giudiziario del 14/12/2021, trascritto in data 18/01/2022 Reg. Part. 171 Reg. Gen. 253 Verbale di pignoramento immobili.



#### **4 - Regolarità Urbanistica - Edilizia – Catastale**

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione è conforme al tessuto urbanistico locale, non è conforme a quanto depositato negli uffici comunali, pertanto si renderà necessaria presentare una pratica edilizia in sanatoria.

Catastalmente non è regolare, successivamente alla presentazione in comune della pratica edilizia in sanatoria, si renderà necessaria presentare una pratica di aggiornamento delle schede catastali.

#### **5 – Informazioni per l'Acquirente**

Grava sull'area cortilizia identificata al catasto terreni con la particella 1334 una servitù di passaggio in favore di terzi.

#### **6 – Precedenti Proprietari**

[REDACTED] pervenuto nel possesso dell'intera quota dei beni di atto di compravendita pubblico stipulato dal Notaio Sedino Paolo di Garlasco in data 12/04/2005, Rep. 93668/23768, trascritto alla Conservatoria Rr.II. di Vigevano in data 20/04/2005 Reg. [REDACTED] mezzo del quale l'esecutato acquistava l'unità immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] sono pervenuti nel possesso dei beni a mezzo di atto di compravendita stipulato dal Notaio Sedino Paolo di Garlasco in data [REDACTED]

#### **7 – Descrizione Analitica Immobile**

Unità immobiliari (n.3 appartamenti) poste in due edifici ubicate nel comune di PIEVE ALBIGNOLA (Pv) in Via Po n.15 e n.17;

##### **7.1 Quantificazione delle superfici**

##### **7.1.1 Unità immobiliare al civico 15 Fg. 8 Particella 1334 Sub 1 – Categoria A/7**

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Esposizione</i>
Sogg/Cucina	Mq 24,00	Mq 31,32	Buone	Est/Ovest
AntiBagno	Mq 6,25	Mq 7,54	Insufficienti	Est
Bagno	Mq 7,00	Mq 9,44	Insufficienti	---
Camera	Mq 24,00	Mq 31,32	Sufficienti	Est/Ovest
Bagno	Mq 8,25	Mq 10,62	Sufficienti	Nord
Sottotetto	-----	Mq 5,20	Sufficienti	Est

##### **7.1.2 Unità immobiliare al civico 17 P.T. Fg.8 Particella 1334 Sub 3 – Categoria A/2**

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Esposizione</i>
Sogg/Cucina	Mq 35,36	Mq 43,40	Sufficienti	Nord
AntiB/Bagno	Mq 5,25	Mq 6,90	Insufficienti	----
Camera	Mq 11,10	Mq 14,49	Sufficienti	Nord



TRIBUNALE DI PAVIA

Camera	Mq 17,94	Mq 24,80	Sufficienti	Nord
Bagno	Mq 8,41	Mq 11,55	Insufficienti	Nord
Stanza ex Portico	Mq 23,93	Mq 25,93	Insufficienti	Nord/Ovest
Rip. Esterno	-----	Mq 1,28	Insufficienti	-----

**7.1.2 Unità immobiliare al civico 17 P.T. Fg.8 Particella 1334 Sub 3 – Categoria A/2**

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Esposizione</i>
Sogg/Cucina	Mq 35,36	Mq 43,40	Insufficienti	Nord
AntiB/Bagno	Mq 5,25	Mq 6,90	Sufficienti	----
Camera	Mq 11,10	Mq 14,49	Insufficienti	Nord
Camera	Mq 17,94	Mq 24,80	Insufficienti	Nord
Bagno	Mq 8,41	Mq 11,55	Sufficienti	Nord
Terrazzo	-----	Mq 16,26	Sufficienti	-----

**7.2 Caratteristiche strutturali edilizie ed impianti**

**7.2.1 Unità immobiliare al civico 15 Fg. 8 Particella 1334 Sub 1 – Categoria A/7**

<i>Caratteristiche Strutturali</i>	
Fondazioni	Non ispezionabili, presumibilmente continue in calcestruzzo e laterizio
Copertura	Struttura in legno finitura in tegole
Solai intermedi	Struttura in legno
Struttura Portante	Murature in laterizio di ampie dimensioni

<i>Caratteristiche Edilizie</i>		
<i>Componenti</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Infissi Esterni	Serramenti in legno, vetro doppio e zanzariere	Buono
Infissi Interni	In legno cieche	Buono
Pavimentazione Inter.	Ceramica e Gres	Buono
Porta I° Ingresso	Corazzata ad un battente	Buono

<i>Caratteristiche Impianti</i>		
<i>Tipo</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Elettrico	Tensione 220 V, punti luce e conduttori isolati sottotraccia	Sufficiente - da verificare la conformità
Idrico	Impianto sottotraccia, alimenta bagno e cucina	Sufficiente - da verificare la conformità
Termico	Caldaia Murale in locale antibagno Alimentazione Gas Metano, diffusori in metallo a parete, con produzione di a.c.s.	Sufficiente - da verificare la conformità
Condizionamento	Non verificabile il funzionamento e l'effettiva efficienza	
Fotovoltaico	Assente	

**7.2.2 Unità immobiliare al PT Fg. 8 Particella 1334 Sub 3 – Categoria A/2**





TRIBUNALE DI PAVIA

<b>Caratteristiche Strutturali</b>	
Fondazioni	Non ispezionabili, presumibilmente continue in calcestruzzo , laterizio e C.A
Copertura	Struttura in legno finitura in tegole
Solai intermedi	Struttura in latero-cemento
Struttura Portante	Murature in laterizio di ampie dimensioni

<b>Caratteristiche Edilizie</b>		
<i>Componenti</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Infissi Esterni	Serramenti in legno, vetro doppio e zanzariere	Buono
Infissi Interni	In legno e con vetri	Buono
Pavimentazione Inter.	Ceramica e Gres	Buono
Porta I° Ingresso	Corazzata ad un battente	Buono

<b>Caratteristiche Impianti</b>		
<i>Tipo</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Elettrico	Tensione 220 V, punti luce e conduttori isolati sottotraccia	Sufficiente - da verificare la conformità
Idrico	Impianto sottotraccia, alimenta bagno e cucina	Sufficiente -da verificare la conformità
Termico	Caldaia Murale Esterna Alimentazione Gas Metano, diffusori in metallo a parete, con produzione di a.c.s.	Sufficiente -da verificare la conformità
Condizionamento	Non verificabile il funzionamento e l'effettiva efficienza	
Fotovoltaico	Assente	

**7.2.3 Unità immobiliare al PT Fg. 8 Particella 1334 Sub 4 – Categoria A/2**

<b>Caratteristiche Strutturali</b>	
Fondazioni	Non ispezionabili, presumibilmente continue in calcestruzzo , laterizio e C.A
Copertura	Struttura in legno finitura in tegole
Solai intermedi	Struttura in latero-cemento
Struttura Portante	Murature in laterizio di ampie dimensioni

<b>Caratteristiche Edilizie</b>		
<i>Componenti</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Infissi Esterni	Serramenti in legno, vetro doppio e zanzariere	Buono
Infissi Interni	In legno e con vetri	Buono
Pavimentazione Inter.	Ceramica e Gres	Buono
Porta I° Ingresso	Corazzata ad un battente	Buono

<b>Caratteristiche Impianti</b>		
<i>Tipo</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Elettrico	Tensione 220 V, punti luce e conduttori isolati sottotraccia	Sufficiente - da verificare la conformità



TRIBUNALE DI PAVIA

Idrico	Impianto sottotraccia, alimenta bagno e cucina	Sufficiente -da verificare la conformità
Termico	Caldaia Murale Esterna Alimentazione Gas Metano, diffusori in metallo a parete, con produzione di a.c.s.	Sufficiente -da verificare la conformità
Condizionamento	Non verificabile il funzionamento e l'effettiva efficienza	
Fotovoltaico	Assente	

### **8 – Valutazione Complessiva dell'Immobile**

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene è la “Stima Comparativa”, in considerazione della sua consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, della vetustà e dell'esistenza di servizi primari, ed il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona, con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione utilizzate per raccogliere i parametri necessari all'individuazione di un congruo valore di alienazione sono stati reperiti presso gli operatori del settore immobiliare, pubblicazioni di riferimento e dell'Agenzia del Territorio.

Lo scrivente perito, stante quanto riscontrato in sede di sopralluogo, antecedentemente descritto, individua in € 710 il valore minimo di mercato per abitazioni civili in stato conservativo simile, adottando il parametro ultimo OMI.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile è quella commerciale, calcolata con le indicazioni che seguono ed ulteriori valutazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione.

La Superficie Commerciale si calcola quantificando l'area lorda dell'immobile, comprendente muri esterni ed i divisori interni; per i balconi gli accessori diretti si applica alla superficie lorda, un coefficiente di ragguglio pari al 50%, mentre per gli accessori indiretti si applica alla superficie lorda un coefficiente di ragguglio pari al 25%.

Appartamento sub. 1	mq 95,44	X € 710 a MQ = € 67.762,40
Appartamento sub. 3	mq 128,35	X € 710 a MQ = € 91.128,50
Appartamento sub. 4	mq 117,40	X € 710 a MQ = € 83.354,00

<i>Immobile</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore [€/mq]</i>	<i>Valore</i>
<b>Completivo</b>			
<b>Fabbricati</b>	<b>341,19</b>	<b>€ 710</b>	<b>€ 242.244,90</b>

**Valore Complessivamente Stimato € 242.244,90**



TRIBUNALE DI PAVIA

**9 – Adeguamenti e correzioni di Stima**

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché su base catastale, assenza di garanzia per vizi occulti, oltre la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

€. 242.244,90 X 15% = **€. 36.336,73**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Decurtazioni per la vendita di quota indivisa	nessuna
Spese per cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	<b>€. 6.000,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	nessuna

**10 – Prezzo a base d'asta**

Il valore delle unità immobiliari periziate ,al netto delle riduzioni risulta: **€. 199.908,17**

**Valore Arrotondato per difetto € 199.908**

Arena Po, li 29/06/2022

Il C.T.U. Incaricato  
(Geom. ANDREA SCAGNI)



TRIBUNALE DI PAVIA

## ALLEGATO "A"

### BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

Piena proprietà di un lotto composto da tre unità immobiliari in due distinti corpi di fabbrica così definite, nel primo corpo di fabbrica fronte strada comunale, abitazione di vani 3,5 nel secondo corpo di fabbrica in area cortilizia interna due appartamenti di vai 5 ciascuno.

I beni sono ubicati in Pieve Albignola (PV) Via Po n° 15 e n° 17.

beni sono reperibili nel Comune di PIEVE ALBIGNOLA (PV)

Catasto dei Fabbricati -

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
8	1334	1	A/7	3	Vani 3,5	€. 189,80
8	1334	3	A/2	U	Vani 5	€. 284,05
8	1334	4	A/2	U	Vani 5	€. 284,05

Il lotto identificato con la particella 1334, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Ovest con Via Po e particella 1359, a Nord con le particelle 1267,1268,1269,1270, a Est con la particella 214 e a Sud con la particella 1293.