
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 355/2023 R.G.E.



Giudice dell'Esecuzione : Dott. Erminio Rizzi

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

Tecnico Incaricato: *geom. Cucchi Gabriele*

R.G.E. n° 355/2023

Conclusioni definitive

1 - DESCRIZIONE DEL BENE (lotto unico)

Intera quota di proprietà 1000/1000 di **porzione di villetta bifamiliare** in Comune di Abbiategrasso (MI), con accesso pedonale e carraio ai civici n. 8 e n.6 di via Umberto Boccioni, edificata a tre piani fuori terra, composta da cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno su scala e due balconi al piano primo; tre camere da letto, disimpegno, bagno e un balcone al piano secondo; con **cantina** ed **autorimessa** al piano terra. L'unità immobiliare insiste su un sedime di pertinenza ad uso esclusivo. Superficie lorda dell'appartamento circa mq. 126,00(esclusi balconi, cantina, autorimessa e cortile esclusivo di pertinenza).

Il tutto riportato al N.C.F. del **Comune di Abbiategrasso (PV)**, come segue:

Appartamento con cantina: Foglio 2, particelle 778 , 779 graffate, sub. 2, Categoria A/7, Classe 3, Vani 7,5, rendita catastale Euro 852,15 via Privata Umberto Boccioni n. 8, Piano 1, 2, T;

Autorimessa: Foglio 2, particella 778, sub. 1, Categoria C/6, Classe 3, cons. 29 mq. P. T., rendita catastale € 98,85, via Privata Umberto Boccioni n. 6 Piano T.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

regime di separazione dei beni.

Atto di provenienza:

Atto di compravendita Notaio Paolo Sedino del 29/09/2011, rep. 105.306, racc. 30.219, registrato a Vigevano il 24/10/2011 al _____ i _____

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo, in data 06/02/2024, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano abitati dall'esecutato e dai familiari.

Giuridicamente libero

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.1. iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 26/10/2011 ai n.ri R.g. n. 18443 R.p. n. 3704, per complessivi € 409.500,00 (capitale € 273.000,00 – durata anni 30) a favore di _____

_____, in forza di atto di mutuo in _____

[REDACTED]

grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. identificati al N.C.F. del Comune di Abbiategrasso (MI) come segue: **Foglio 2, particella 778 e 779 graffate, sub. 2**, Categoria A/7, Classe 3, Vani 7,5, via Privata Umberto Boccioni n. 8, Piano 1, 2, T; **Foglio 2, particella 778, sub. 1**, Categoria C/6, Classe 3, cons. 29 mq. P. T., via Privata Umberto Boccioni n. 6 Piano T.

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Pavia in data 18/06/2018 ai n.ri R.g. n. 10377 R.p. n. 1866, per

[REDACTED]
[REDACTED]; in forza di Decreto ingiuntivo

[REDACTED]

degli immobili oggetto di E.I. identificati al N.C.F. del Comune di Abbiategrasso (MI) come segue: **Foglio 2, particella 778 e 779 graffate, sub. 2**, Categoria A/7, Classe 3, Vani 7,5, via Privata Umberto Boccioni n. 8, Piano 1, 2, T; **Foglio 2, particella 778, sub. 1**, Categoria C/6, Classe 3, cons. 29 mq. P. T., via Privata Umberto Boccioni n. 6 Piano T.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** trascritto a Pavia in data 16/10/2023 ai n.ri R.g. n. 18787 R.p. n. 12956, a

[REDACTED]

propr [REDACTED] oggetto [REDACTED] comune
di Abbiategrasso (MI) come segue: **Foglio 2, particella 778 e 779 graffate, sub. 2**, Categoria A/7, Classe 3, Vani 7,5, via Privata Umberto Boccioni n. 8, Piano 1, 2, T; **Foglio 2, particella 778, sub. 1**, Categoria C/6, Classe 3, cons. 29 mq. P. T., via Privata Umberto Boccioni n. 6 Piano T.

Valore di stima complessivo del lotto:	€ 236.630,00
Decurtazioni: (del 15% per garanzia su vizi ecc;)	€ 35.494,50
Spese di manutenzione	€ 7.062,00
Spese di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4.700,00
Totale decurtazioni	€. 47.256,50

Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 236.630,00 - € 47.256,50= €. **189.373,50**

Valore al netto delle decurtazioni e arrotondamenti	€ 189.370,00
(Euro centoottantanovemilatrecentosettanta/00)	

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

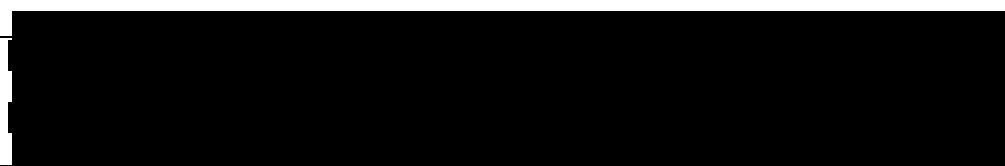
Beni in Abbiategrasso (MI)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

PORZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE AL PIANO PRIMO E SECONDO, CON AUTORIMESSA E CANTINA AL PIANO TERRA,

immobile di intera proprietà 1000/1000 di:



In Comune di Abbiategrasso (MI), con accesso pedonale e carroia ai civici n. 8 e n. 6 di via Umberto Boccioni, **porzione di villetta bifamiliare** edificata a tre piani fuori terra, composta da cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno su scala e due balconi al piano primo; tre camere da letto, disimpegno, bagno e un balcone al piano secondo; con **cantina** ed **autorimessa** al piano terra. L'unità immobiliare insiste su un sedime di pertinenza ad uso esclusivo. Superficie lorda dell'appartamento circa mq. 126,00 (esclusi balconi, cantina, autorimessa e cortile esclusivo di pertinenza).

Il tutto riportato al N.C.F. del **Comune di Abbiategrasso (PV)**, come segue:

Appartamento con cantina: **Foglio 2, particelle 778 e 779 graffate, sub. 2**, Categoria A/7, Classe 3, Vani 7,5, rendita catastale Euro 852,15 via Privata Umberto Boccioni n. 8, Piano 1, 2, T;

Autorimessa: **Foglio 2, particella 778, sub. 1**, Categoria C/6, Classe 3, cons. 29 mq. P. T., rendita catastale € 98,85, via Privata Umberto Boccioni n. 6 Piano T.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. identificati al N.C.F. del Comune di Abbiategrasso (MI) come segue: **Foglio 2, particella 778 e 779 graffate, sub. 2**, Categoria A/7, Classe 3, Vani 7,5, via Privata Umberto Boccioni n. 8, Piano 1, 2, T; **Foglio 2, particella 778, sub. 1**, Categoria C/6, Classe 3, cons. 29 mq. P. T., via Privata Umberto Boccioni n. 6 Piano T.

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Pavia in data 18/06/2018 ai n.ri R.g. n. 10377 R.p. n. 1866, per complessivi € 11.306,00 (capitale € 9.421,03) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 09/06/2017 n. 1661 di rep. [REDACTED]

[REDACTED] per il _____ a quota _____ poteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. identificati al N.C.F. del Comune di Abbiategrasso (MI) come segue: **Foglio 2, particella 778 e 779 graffate, sub. 2**, Categoria A/7, Classe 3, Vani 7,5, via Privata Umberto Boccioni n. 8, Piano 1, 2, T; **Foglio 2, particella 778, sub. 1**, Categoria C/6, Classe 3, cons. 29 mq. P. T., via Privata Umberto Boccioni n. 6 Piano T.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** trascritto a Pavia in data 16/10/2023 ai n.ri R.g. n. 18787 R.p. n. 12956, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 25/09/2023 n. 5640 di rep. Tribunale [REDACTED]

[REDACTED] pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di E.I. identificati al N.C.F. del Comune di Abbiategrasso (MI) come segue: **Foglio 2, particella 778 e 779 graffate, sub. 2**,

Categoria A/7, Classe 3, Vani 7,5, via Privata Umberto Boccioni n. 8, Piano 1, 2, T; **Foglio 2, particella 778, sub. 1**, Categoria C/6, Classe 3, cons. 29 mq. P. T., via Privata Umberto Boccioni n. 6 Piano T.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: la porzione di villetta bifamiliare edificata a tre piani fuori terra, con accessori e corte/giardino di pertinenza, è stata realizzata nella seconda metà degli anni '90. In sede in sopralluogo si è riscontrata una difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate ed all'ultimo progetto depositato. La variazione, in evidenza, riguarda la creazione di un vano ripostiglio nel sottoscala, originariamente aperto, presente lungo il prospetto Ovest. Il tamponamento perimetrale risulta, da un esame visivo, realizzato in muratura di laterizio con intonaco al civile sia interno che esterno, l'accesso al medesimo avviene attraverso una porta in ferro presente nel prospetto Nord. (vedi all.11 piante di rilievo in allegati).

Al fine di regolarizzare l'immobile, urbanisticamente, dal punto di vista distributivo e grafico, occorrerà effettuare una pratica edilizia tramite S.C.I.A. in sanatoria ai sensi D.P.R 380/2001 e s.m. e i., il tutto a firma di tecnico abilitato per un costo complessivo di oneri accessori per il professionista e sanzione, che si aggirerà all'incirca in €. **2.500,00**. Salvo quanto potrebbe essere diversamente disposto dal Comune in sede di evasione.

Spese relative ai necessari lavori di manutenzione ordinaria:

-Gli infissi esterni, in legno con persiane ad ante, appaiono in stato di evidente degrado. Occorre pertanto un intervento rigenerativo, tramite pulizia e verniciatura con apposito prodotto all'acqua; le opere dovranno inoltre comprendere: la rimozione, l'abbassamento del materiale a terra, il trasporto ed il montaggio delle finestre e porte finestre con persiane. Da rilievo si computano n. 5 finestre con persiane e (circa dim. 1,30x1,50); n. 3 porte finestre con persiane (circa dim. 1,30x2,40); n. 1 finestra con persiane (circa dim. 0,80x1,50), per complessivi circa mq. 20,31. Il costo di ripristino è stimato in circa € 200,00/mq., in

riferimento ai prezziari regionali vigenti, comparato con interventi di tipologia simile, pertanto avremo:

$20,31 \times \text{€ } 200/\text{mq} = \text{€ } 4.062,00$ a cui aggiungere due giorni per nolo di piattaforma per lavori in altezza, con un costo pari ad € 500,00.

Per tali opere stima quindi un costo pari a circa € 4.562,00

- Alcuni vani interni presentano segni a parete e soffitto di muffe ed efflorescenze, particolarmente evidenti in cucina, nei bagni ed in camera da letto. Tali anomalie sono dovute al poco ricambio d'aria, per il fenomeno di condensa interna. Per risanare gli ambienti sarà necessario un intervento d'imbiancatura a due mani, previa la stesura di appositi prodotti isolanti antimuffa. Per tali opere si stima un costo pari a circa € 2.500,00 compreso il trabattello necessario, la mano d'opera ed il materiale d'utilizzo.

Le spese relative ai sopracitati lavori di manutenzione ordinaria sono quindi stimate in complessivi € **7.062,00**.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano correttamente la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari con le eccezioni evidenziate al precedente capitolo 3.3.1. Pertanto per regolarizzare il catasto occorrerà effettuare un Tipo Mappale al Catasto terreni al fine di inserire in mappa la sagoma corretta del fabbricato, come di fatto in essere; per poi procedere, con una successiva variazione al Catasto fabbricati tramite procedura Docfa, alla predisposizione delle nuove planimetrie catastali e di un elaborato planimetrico per l'assegnazione dei subalterni, con un costo complessivo che stima in € **2.200,00**, comprese le spese tecniche per il professionista incaricato, gli oneri accessori ed i tributi catastali.

Gli immobili pignorati, come ora individuabili, derivano dalle seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 18/10/1976;
- Tipo mappale con Frazionamento al Catasto Terreni del 08/10/2001 Pratica n. 850951 in atti dal 08/10/2001 (n. 850951.1/2001) con cui si inseriva in mappa al Catasto terreni la

sagoma d'ingombro del fabbricato, al Foglio 2 Particella 778 ente urbano di mq. 126 e Particella 779 ente urbano di mq. 245;

- Docfa di Costituzione al Catasto fabbricati del 11/03/2002 Pratica n. 209771 in atti dal 11/03/2002 (n. 1464.1/2002) con cui si censiva il fabbricato con rendita;
- Variazione d'ufficio nel classamento del 10/03/2004 Pratica n. MI0149937 in atti dal 10/03/2004 (n. 15828.1/2004);
- Variazione d'ufficio variazione toponomastica del 05/02/2008 Pratica n. MI0098617 in atti dal 05/02/2008 (n. 7525.1/2008);
- Docfa di Variazione al Catasto fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni del 08/07/2011 Pratica n. MI0608439 in atti dal 08/07/2011 (n. 123884.1/2011);
- Variazione d'ufficio nel classamento del 10/07/2012 Pratica n. MI0565709 in atti dal 10/07/2012 (n. 55460.1/2012);
- Variazione d'ufficio variazione toponomastica del 30/09/2016 Pratica n. MI0528948 in atti dal 30/09/2016 (n. 225449.1/2016).

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'Agenzia del territorio di Pavia IDENTIFICA


er il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **nessuna**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Nessuna**

Altre spese: **Nessuna**

Cause in corso: **Nessuna**

Servitù: **Nessuna** apparente (se non quanto riportato all'atto di acquisto)

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

La D.G.R. n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) precisa che per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali, resta escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: dal 29/09/20 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]ervenute per di Atto di
compravendita [REDACTED] 09/2011, rep. 105.306, racc. 30.219, registrato a
Vigevano il 24/10/2011 al n. 4839 serie 1T, trascritto a Pavia in data 26/10/2011 ai n.ri R.g.
18442, R.p. 11441. Da [REDACTED]
[REDACTED] dichiarato in atto € 260.000,00)

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- dal 25/10/2009 al 29/09/2011, [REDACTED]
[REDACTED]orza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Vigevano sezione
distaccata di Abbiategrasso del 25/10/2009, rep. n. 338/09 racc. n. 1204/09, trascritto a
Pavia in data 24/11/2009 ai n.ri R.g. 23848 R.p. 14421, [REDACTED]
[REDACTED]
- dal 28/03/2002 al 25/10/2009, [REDACTED]
[REDACTED] di A [REDACTED]
[REDACTED] 10067, trascritto a Pavia in data 11/04/2002 ai n.ri R.g.
6902, R.p. 5037. D [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Abbiategrasso (PV), la porzione di villetta bifamiliare oggetto di pignoramento, risulta inserita in “Tessuto residenziale multifunzionale” il tutto regolamentato dall’art. 63 delle N.A.. Il tessuto residenziale multifunzionale rappresenta la parte della città consolidata quale risultato dell’espansione e dell’evoluzione urbana; rappresenta la città che presenta differenti tipologie e densità edilizie in cui vi è la coesistenza di edifici pluripiano o edifici unifamiliari aventi altezza e distanze frutto di regolamentazioni edilizie ed urbanistiche di epoche diverse; caratterizzata dalla naturale co-presenza delle residenze, insieme a funzioni industriali, artigianali, commerciali, di servizi pubblico e private. Principi e obiettivi: a) Promuovere la manutenzione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente soprattutto in relazione all’ammodernamento energetico degli edifici al fine di ridurre le emissioni insieme ai consumi energetici. b) Favorire la miglior flessibilità funzionale e il miglior mix sociale ed insediativo con l’ammissibilità di funzioni compatibili atte ad incrementare l’uso continuo degli spazi urbani pubblici e privati. c) Consentire la densificazione e il completamento delle aree urbanistiche sottoutilizzate nell’ambito di piani attuativi o interventi indiretti. Modalità di intervento – sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento: MS manutenzione straordinaria; Intervento diretto RS restauro scientifico; Intervento diretto RC Risanamento conservativo; Intervento diretto RE1 ristrutturazione senza aumento di SIp; Intervento diretto RE2 ristrutturazione con incremento di SIp; Intervento diretto RE3 demolizione e ricostruzione; Intervento diretto RE4 rigenerazione energetica edilizia; Intervento diretto RU1 ristrutturazione micro urbanistica; Intervento diretto RU2 ristrutturazione macro urbanistica; Intervento diretto NC nuova costruzione. Si rileva, pertanto, che gli immobili risultano urbanisticamente conformi alle prescrizioni contenute nel P.G.T. vigente.

cittadino, identificabile con il palazzo municipale, dista circa 1.800 m., raggiungibile percorrendo Viale Giotto in direzione Ovest per poi svoltare a sinistra in via Legnano. La stazione ferroviaria si trova in Via Cavallotti e dista circa 2,2 Km.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Abbiategrasso, attivo centro dell'hinterland milanese di 32.383 abitanti (ISTAT 01.01.2022), situato tra il Ticino e il Naviglio Grande, è attraversato dalla SS 494 (Milano-Mortara). Dista Km. 12 da Vigevano, Km. 38 da Pavia e Km. 22 da Milano, capoluogo di Provincia. Buoni i collegamenti con le città limitrofe tramite la linea ferroviaria Milano-Mortara e tramite regolare servizio di autolinee. La tangenziale Ovest di Milano, uscita Lorenteggio, dista Km. 14. Il casello autostradale più vicino, in direzione nord, è quello di Marcallo/Mesero, autostrada A4 Milano - Torino, che dista circa Km. 13; in direzione sud è quello di Binasco, autostrada A7 Milano - Genova, che dista circa Km. 20.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di porzione indipendente di fabbricato residenziale bifamiliare con sedime di proprietà esclusivo, libera su tre lati, identificabile come “porzione di villa bifamiliare con giardino” e distribuita su tre piani collegati da scala interna, la zona residenziale si colloca ai piani primo e secondo, mentre al piano terra si trovano la cantina e l'autorimessa. Gli accessi pedonale e carraio sono esercitati dalla prospiciente via Umberto Boccioni rispettivamente ai civici 8 e 6. Dalla sopracitata pubblica via si accede, attraverso cancelletto con struttura in muratura intonacata e soletta superiore piana in c.a., al vialetto pedonale pavimentato con lastre di pietra a spacco e tramite una scala a rampe esterna in c.a. rivestita in lastre di serizzo si giunge al portoncino d'ingresso dell'appartamento collocato al piano primo sul prospetto ovest del complesso immobiliare descritto. L'accesso carraio, distinto dall'accesso pedonale avviene attraverso un cancello in ferro ad ante senza motore, che immette nel corsello di accesso al box, anch'esso rivestito in beole di pietra a spacco. La porzione di villa bifamiliare, insistente su un lotto di catastali mq. 245 adibito a

cortile/giardino, è distribuita con cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno su scala e due balconi al piano primo; tre camere da letto, disimpegno, bagno e un balcone al piano secondo; cantina ed autorimessa al piano terra. L'immobile, ultimato di fatto nel 2001, è planimetricamente ben distribuito e ben fruibile, dispone di un buon riscontro d'aria e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, compatibile con l'uso e la vetustà del fabbricato, realizzato con materiali, impianti e finiture non più attuali, ma di discreta qualità. Si rileva la necessità di effettuare dei minimi interventi di manutenzione ordinaria, tramite sanificazione di alcuni vani interni previa stesura di appositi prodotti isolanti ed il ripristino con verniciatura degli infissi in legno esterni (persiane ed ante delle finestre e porte finestre).

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo del 06/02/2024):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.1.	soggiorno	30,66	sud	discrete
P.1.	cucina	10,29	nord	discrete
P.1.	bagno	4,30	nord	discrete
P.1.	disimp. su scala	3,85	interna	discrete
P.1.	ripostiglio	2,16	interna	discrete
P.2.	camera 1	14,47	sud	discrete
P.2.	camera 2	10,75	nord	discrete
P.2.	camera 3	9,23	nord	discrete
P.2.	bagno	6,51	sud	discrete
P.2.	disimp. su scala	11,81	interna	discrete

- Altezza locali: cm. 270 appartamento – cm. 240 autorimessa
- ✓ Superficie netta calpestabile (esclusi autorimessa, cantina e terrazzi): **mq. 104,03**
- ✓ Superficie lorda appartamento: **mq. 126,00** x 100% = **mq. 126,00**

<i>Copertura:</i>	copertura a falde inclinate con tetto in muricci e tavelloni di laterizio e soprastante manto di copertura in coppi di cemento, gronde in cemento armato faccia a vista – non verificabile.
<i>Lattoneria:</i>	canali e discendenti in rame - sufficienti
<i>Fondazioni:</i>	in c.a. – non verificabile.
<i>Solai:</i>	solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.
<i>Strutture verticali:</i>	in laterizio murature portanti da cm. 30 – integre.
<i>Pareti esterne:</i>	intonacate al civile e tinteggiate – sufficientemente integre.
<i>Ingresso:</i>	portoncino di tipo blindato rivestito in lamina tinta noce – discreto.
<i>Scale:</i>	scala esterna in marmo correttamente dimensionata – sufficiente ed integra; scala interna dal piano primo al piano secondo in cemento armato con pedata, alzata e zoccolino in marmo correttamente dimensionata – discreta; scala interna dal piano primo al piano terra in legno tipo a chiocciola - sufficiente
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno di pino con doppi vetri, protetti da persiane ad ante in parte degradate, da pitturare; – mediocri.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in pietra naturale – adeguati.
<i>Porte interne:</i>	a battente in legno complete di maniglia e ferramenta – discreti.
<i>Pavimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica tinta beige tipo quadrato circa cm. 30x30 posati in diagonale in tutti vani e disimpegno al piano primo; pavimento in parquet di legno in tutte le camere al piano secondo; piastrelle cm. 20 x 20 in ceramica nei bagni; piastrelle in ceramica tinta beige tipo quadrato circa cm. 40x40 posate in diagonale in cantina al piano terra; balconi pavimentati con

piastrelle tipo Klinker dim. circa cm. 10x 10 – discreti.

Rivestimenti interni: *cucina:* ceramica lato elettrodomestici cm. 10x10 h. cm. 160;

bagni: ceramica cm. 20x20 h. cm. 200 – discreti.

Plafoni: intonacati e tinteggiati con alcuni segni di muffe (in particolare nei bagni e nelle camere) per scarso ricambio d'aria – sufficienti da ritinteggiare.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – con, in alcuni vani (bagni e camere), alcuni segni di muffe per scarso ricambio d'aria – sufficienti da ritinteggiare.

Area esterna: cortile, di catastali mq. 245, con corselli di accesso pedonale e carraio in beole di pietra, area esclusiva adibita a giardino, scarsamente mantenuto, con alcune piante e siepe perimetrale tipo sempre verde nei lati Nord Ovest e Nord Est, con camminamenti costituiti da piastrelle quadrate di cemento dim. cm. 40 x 40; il perimetro del lotto di pertinenza è cintato con cordolo in cemento e soprastante recinzione in ferro a disegno semplice – sufficiente.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente nell'ingresso pedonale – funzionante.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative – funzionante

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno P1:* w.c., bidet, doccia cm. 80x80, tutti in ceramica con rubinetteria in acciaio; *bagno P2:* w.c., bidet, vasca cm. 60x180, tutti in

ceramica con rubinetteria in acciaio; attacco lavatrice in cantina al piano terra– funzionante da verificare secondo le vigenti normative.

Telefonico: predisposto.

Termico: autonomo - caldaia murale interna e radiatori in ghisa a colonna nei locali, termosifone presente anche in cantina – termostato ambiente - *alimentazione:* gas metano anche per usi domestici - *acqua calda:* dall’impianto– funzionante da verificare secondo le vigenti normative.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall’Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e raggugliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell’Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio (Anno 2023 - Semestre 1), un valore medio di riferimento, per immobili simili in normale stato d’uso e manutenzione in zone semicentrali, pari a € 1600/mq per l’abitazione e € 800/mq per l’autorimessa che, considerata l’epoca di costruzione, lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di valutazione, l’attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole e i dati di vendita effettiva realizzati per immobili simili

nell'ambito delle procedure esecutive, viene opportunamente ridotto.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Milano. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Abbiategrasso (MI). Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
<i>Porzione di bifamiliare al piano 1, 2, T, con accessori compresi: Foglio 2, particella 778, sub. 2</i>	mq. 154,75	a corpo	compresi	€ 216.650,00	EURO 236.630,00
<i>Autorimessa P.T.: Foglio 2, particella 778, sub. 1</i>	mq. 33,30	a corpo	a corpo	€ 19.980,00	

Valore complessivo del lotto: **€ 236.630,00**

(Euroduecentotrentaseimilaseicentotrenta/00)

Valore quota di **1/1: € 236.630,00** (Euroduecentotrentaseimilaseicentotrenta/00)

9.4. 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, per rimborso forfettario delle spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 35.494,50**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **€ 7.062,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (già incluso nella decurtazione 15%):	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 4.700,00
Totale adeguamenti e correzioni della stima	<u>€ 47.256,50</u>

Pertanto al netto di adeguamenti e correzioni della stima avremo:

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

9.5.1 Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

trova: € 236.630,00 - € 47.256,50= **€ 189.373,50**

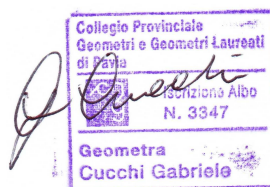
Che viene opportunatamente arrotondato in € 189.370,00

(Euro centoottantanovemilatrecentosettanta/00)

Torrazza Coste (PV), lì 20/02/2024

il C.T.U.

geom. Gabriele Cucchi



ALLEGATI:

- All.1 Copia perizia Privacy.
- All.2 Visure Conservatoria RR.II.
- All.3 Copia Atto di Provenienza
- All.4 Estratto di Mappa
- All.5 Visure catastali
- All.6 Schede Catastali
- All.7 Stralcio di P.G.T. con N.T.A.
- All.8 Documentazione Fotografica
- All.9 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All.10 Copia Autorizzazioni edilizie reperite
- All.11 Piante rilievo