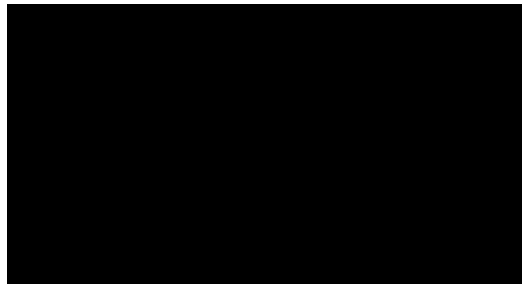

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 533/2019 R.G.E.

PROMOSSA DA



Giudice dell'Esecuzione *Dott.ssa Francesca Claris Appiani*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Cucchi Gabriele*

R.G.E. n° 533/2019
RED SEA SPV S.R.L. / ELHEFN Y AMAL

Conclusioni definitive LOTTO UNICO

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Intera quota di proprietà 1000/1000 di un fabbricato di civile abitazione di tipo popolare, contiguo con altri in corte, sito in Comune di Alagna via Vittorio Veneto n. 75/G, con accesso pedonale e carrabile da androne prospiciente la via Vittorio Veneto, attraversando la corte comune ad altre unità immobiliari. Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 110,00 (escluso balcone). La proprietà è costituita al piano terra da: soggiorno/cucina, bagno oltre alla scala a vista per accesso al piano primo, in cui si collocano: disimpegno su scala, un ripostiglio, un w.c., due camere da letto con balcone esterno.

Il tutto riportato al N.C.F. del Comune di Alagna (PV) come segue: identificativi catastali

Fig. 5 particella 1153 sub. 1 cat. A/3, cl. 2, 4,5 vani, sup. cat. 113 mq., rendita Euro 148,74, Via Corso Vittorio Veneto n. 59, piano.:T-1.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà indivisa sulla corte comune individuata al C.T. fg. 5 particella 211 di are 09 ca 00, ente urbano.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Provenienza: atto di compravendita in data 18 dicembre 2006 n. 56066/10370 di rep. [redacted], registrato all'Ag. delle Entrate di Mortara sez. Mede il 21/12/2006 al n. 3170 serie 1T, trascritto a Vigeva [redacted]

[redacted]. Valore dichiarato Euro 16.000.

Stato di possesso: Giuridicamente libero

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** - iscritta a Pavia in data 10/06/2008 ai n.ri R.g. n. 7106, R.p.. n. 1517 per complessivi € 230.000,00 (capitale € 115.000,00 - durata anni 28) a favore della [redacted]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

Che in precedenza erano individuati al N.C.F. del Comune di Alagna (PV) come segue:

Fig. 5 mapp. 1153 cat. C/2 magazzini e locali di deposito, cons. 135 mq.

A margine della stessa risultano le seguenti annotazioni trascritte:

1. Annotazione n. 2253 del 21/12/2009 - Erogazione a saldo
2. Annotazione n. 806 del 09/06/2010 - Restrizione di beni con il quale viene liberato un bene estraneo alla procedura.

Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia in data 08/11/2019 ai n.ri R.g. n. 9278, R.p.. n. 6554, a seguito di verbale in data 17/09/2019 n. 6911 di rep. Tribunale di Pavia, a

separaz
proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE

Valore di stima complessivo del lotto:	€ 68.000,00
Decurtazione (del 15% per garanzia su vizi ecc;)	€ 10.200,00
Spese relative a lavori di manutenzione (ritinteggiatura):	€ 1.500,00
<u>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:</u>	<u>€ 3.500,00</u>

Valore al netto delle decurtazioni e arrotondamenti € **52.800,00**

(Euro cinquantaduemilaottocento/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 Comune di Alagna (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

FABBRICATO POPOLARE DI CIVILE ABITAZIONE IN CORTE

QUOTA 1000/1000 di proprietà di

ria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Intera quota di proprietà 1000/1000 di un fabbricato di civile abitazione di tipo popolare, contiguo con altri in corte, sito in Comune di Alagna via Vittorio Veneto n. 75 G, con accesso pedonale e carrabile da androne prospiciente la via Vittorio Veneto, attraversando la corte comune ad altre unità immobiliari. Superficie lorda dell'appartamento circa mq. 110,00 (escluso balcone). La proprietà è costituita al piano terra da: soggiorno, cucina, bagno oltre alla scala a vista per l'accesso al piano primo, in cui si collocano: disimpegno su scala, un ripostiglio, un w.c., due camere da letto con balcone esterno.

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

identificativi catastali

Fig. 5 particella 1153 sub. 1 cat. A/3, cl. 2, 4,5 vani, sup. cat. 113 mq., rendita Euro

148,74, Via Corso Vittorio Veneto n. 59, piano.:T-1.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà indivisa sulla corte comune individuata al C.T. fig. 5 particella 211 di are 09 ca 00 ente urbano

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. (con la sola eccezione dell'indirizzo civico)

Il pignoramento colpisce **l'intera quota di proprietà pari a 1000/1000** dei beni oggetto di stima

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: € **52.800,00** (Euro cinquantaduemilaottocento/00)

Coerenze in corpo unico mappa c.t.:

a Nord Fg.5 n.679 ; **a Est** Fg.5 n.1197; **a Ovest** Fg.5 n. 2119; **a Sud** Fg.5 n.211

storia catastale:

-L'immobile di cui trattasi è stato originato, giusta variazione del 18 novembre 2009 protocollo n. PV0290982 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 68733.112009), dalla soppressione del precedente identificativo catastale N.C.E.U. fg. 5 part. 1153 cat. C/2 cl. U mq. 135 piano T-1 e fa parte di un fabbricato edificato su area censita al NCT - partita 1 fg. 5 part. 1153 ente urbano di mq. 91.

-Il bene al N.C.E.U. fg. 5 part. 1153 era stato originato, giusta variazione del 26 settembre 2003 protocollo n. 249743 divisione (n. 23688.112003), dalla soppressione del precedente identificativo catastale N.C.E.U. fg. 5 part. 1152 sub. 1 graffata part. 1153 cat. C/1 cl. I mq.96 piano T-1.

-Il bene al N.C.E.U. fg. 5 part. 1152 sub. 1 graffata part. 1153 era stato originato, giusta variazione del 9 agosto 2001 protocollo n. 206282 VAR PE 212, 213, 214, 681,682 FRF (n.6600.1/2001), dalla soppressione dei precedenti identificativi catastali NCEU fg.5 part.212 sub. 2 graffato part. 681.

-Il bene al N.C.E.U. fg. 5 part. 212 sub. 2 graffato part. 681 era stato originato giusta costituzione ante impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, in data 18/02/2021, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dai debitori esecutati. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 05/12/2020 con i Repertori

aggiornati al 05/12/2020

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 10/06/2008 ai n.ri R.g. n. 7106, R.p. n. 1517
per complessivi € 230.000,00 (capitale € 115.000,00 – durata anni 28) a favore della

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

Che in precedenza erano individuati al N.C.F. del Comune di Alagna (PV) come segue:

Fg. 5 mapp. 1153 cat. C/2 magazzini e locali di deposito, cons. 135 mq.

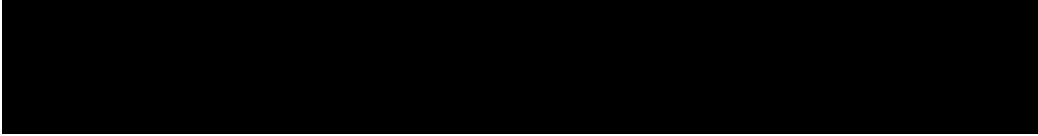
A margine della stessa risultano le seguenti annotazioni trascritte:

1. Annotazione n. 2253 del 21/12/2009 - Erogazione a saldo

2. Annotazione n. 806 del 09/06/2010 - Restrizione di beni con il quale viene liberato un immobile estraneo alla procedura esecutiva

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 08/11/2019 ai n.ri R.g. n. 9278, R.p. n. 6554, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 17/09/2019 n. 6911 di rep. Tribunale di Pavia, a



per 1/1 in regime di separazione dei beni. Il pignoramento colpisce la **quota di 1000/1000** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento a quanto riscontrato dall'Accesso agli atti effettuato presso il Comune di Alagna, l'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a partire dal 2007 con richiesta di agibilità e collaudo finale del 2010. In sede in sopralluogo si sono rilevate alcune variazioni, rispetto alla tavola di progetto ed alla scheda catastale depositata che non modificano il classamento, relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per lo spostamento di alcune tramezze divisorie con alcune differenze rispetto alla quotatura presente negli elaborati progettuali. Tali modifiche dovranno essere sanate a livello urbanistico catastale, con un costo minimo presunto, che verrà detratto dai conteggi finali, stimato in **Euro 3.500,00** per la pratica edilizia in sanatoria, compresi gli oneri accessori per il professionista incaricato, il pagamento dell'oblazione al comune, ed il rifacimento della scheda catastale tramite procedura Docfa, con cui si aggiornerà anche la toponomastica (numero civico inesatto).

Manutenzioni. Da un esame visivo si sono riscontrati alcuni segni di umidità (muffe) presenti principalmente nella parete nord del vano scala e nelle pareti delle camere da letto, queste anomalie potranno essere migliorate con un intervento di pulizia e successiva ritinteggiatura con prodotti antimuffa, con un costo che si stima all'incirca in **Euro 1.500,00**.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: la scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Pavia (protocollo n. PV0290982 in atti dal 18/11/2009) identifica la consistenza e la distribuzione dell'unità immobiliare con le avvertenze citate al

punto precedente.

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

IDENTIFICA l'attuale proprietà in:

proprietà per 1000 / 1000 in regime di separazione dei beni.

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 in particolare.**

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

Altre spese: **Nessuna**

Regolamento di Condominio: **Nessuna**

Cause in corso: **Nessuna .**

Servitù: **Nessuna in particolare in riferimento a quanto dichiarato nell'atto di provenienza.**

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. In ogni caso, si rileva che, all'interno della pratica edilizia depositata in Comune è stato reperito il seguente certificato energetico, attualmente non valido, in quanto scaduto il 17/05/2020: A.P.E. prot. 18001 - 000004/10 del 17/05/2010 – classe F (Eph 151,21 kWh/m2a) - ALTO FABBISOGNO energetico per la climatizzazione invernale.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 2020 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà**

[REDACTED]
per acquisto fattone in data 18 dicembre 2006 n. 56066/10370 di rep. Notaio [REDACTED]

[REDACTED] gistrato all'Ag. delle Entrate di Mortara sez. Mede
il21/12/2006 al n. 3170 serie 1T, trascritto a Vigevano il 22 dicembre 2006 ai n.ri

Registro generale n. 16559 / Registro particolare n. 9937 [REDACTED]

[REDACTED] valore dichiarato
Euro 16.000. Bene in Comune di ALAGNA (PV), Via Vittorio Veneto censito al NCEU
fg.5 part. 1153 cat. C/2 mq. 135.

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151 [REDACTED]

atto dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

2

[REDACTED]
assegnazione beni emesso dal Tribunale di Pavia del 14 giugno 2005 al numero
760/2005 di rep. , trascritto a Vigevano in data 28 settembre 2005 ai n.ri 6870 / 12175,
con il quale diveniva assegnatario della quota di un mezzo (1/2) del diritto di piena
proprietà posseduto dalla sign [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; con

atto di compravendita del 29 luglio 1983 n. 9017 / 1931 di rep. Not [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Vigevano in data 22 agosto 1983 ai n.ri 4354 / 5375

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Alagna il fabbricato risulta inserito nel tessuto **Aree residenziali del centro storico e vecchio aggregato urbano**, regolamentato dagli art.li **20 e 21** delle N.A. del Piano delle Regole.

Tale zona è costituita dal nucleo di più antica formazione intorno al castello, in cui accanto ad una esigenza di salvaguardia ambientale, si è riscontrata la necessità di una più o meno radicale trasformazione igienica e statica; ivi compreso l'eventuale recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio esistente inutilizzato o sottoutilizzato (fabbricati rurali, rustici, stalle, ecc.). Il centro storico e il vecchio aggregato urbano sono delimitati nelle tavole di azionamento PR 2N e PR 2S con campitura relativa alla destinazione della zona e nella tavola PR 3 con campiture differenziate per i singoli edifici, relative alle modalità di intervento. In tali aree il PGT si attua per intervento diretto secondo le indicazioni contenute nella tavola PR 3, in scala 1:500. Le modalità di intervento previste (così come specificate nei precedenti artt. 8 e 19) sono le seguenti: a) restauro b) risanamento conservativo c) ristrutturazione d) ristrutturazione degli accessori con possibilità di trasformazione d'uso e) ristrutturazione degli accessori f) demolizione con ricostruzione g) demolizione senza ricostruzione. Pertanto il fabbricato oggetto di stima risulta urbanisticamente conforme come destinazione d'uso (residenziale) al P.G.T. Vigente.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente sono state eseguite opere di ristrutturazione edilizia in forza di:

-Concessione Edilizia per opere di ristrutturazione del 27/02/1998 prot. n. 1999 pratica edilizia n. 20/1997;

-Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso, **pratica edilizia n. 16/2007** presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Alagna in data **09/05/2007 prot. n. 971**

-Denuncia di Inizio Attività per variante alla sopracitata D.I.A., **pratica edilizia n. 18/2008** presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Alagna in data **29/05/2008 prot. n. 1435 .**

-Richiesta di **Agibilità**, ai sensi D.P.R. 380/01, presentata in data **18/05/2010 prot. n. 1602.**

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato di tipo economico oggetto di stima s'inserisce in una zona centrale del Comune di Alagna (PV), all'interno del nucleo di più antica formazione intorno al castello (compresa tra corso V. Veneto, via Valeggio e piazza Castello), caratterizzato dalla presenza di importanti valori storici, monumentali ed architettonici da salvaguardare, tale fascia urbana risulta completamente urbanizzata, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale diretta, con fabbricati plurifamiliari realizzati in attuazione di piani risalenti alla seconda metà del secolo scorso. Il traffico è intenso e la dotazione di posteggi è sufficiente. Nel territorio del Comune di Alagna non è presente alcuna linea ferroviaria; la presenza più vicina è rappresentata dalle stazioni di Garlasco e Tromello (entrambe a km. 4 circa) sulla linea

Pavia-Mortara

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Alagna (PV), è un comune della Lomellina di circa 10.000 abitanti, dista Km. 4,5 da Garlasco (PV), stazione ferroviaria più vicina. Pavia, capoluogo di Provincia, dista Km. 25. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli, sulla A/7 - Milano-Genova, che dista Km. 12

Distanze tra il Comune di Alagna e i Comuni limitrofi. Da Alagna a → Garlasco (ex S.S. 596) km. 4,5 → Dorno km. 6,3 → Scaldasole (S.P. 193 bis) km. 5,6 → Valeggio km. 4,7 → Tromello (S.P. 183) km. 5,7 → Gropello C. per autostrada A7 (via Garlasco) km. 12,5 → Gropello C. per autostrada A7 (via Dorno) km. 11,6 → Lomello per ex S.S. 211 (via Valeggio/Ottobiano) km. 12,2 → Sannazzaro de' B. (via Scaldasole) km. 8,0

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di un edificio di tipo economico popolare, edificato a due piani fuori terra ed in linea con altri, oggetto di ristrutturazione totale, edile ed impiantistica iniziata nel 2007 e terminata nel 2010, l'intervento con caratteristiche di edilizia economica e popolare è stato realizzato [REDACTED] are della ditta costruttrice e mar [REDACTED] eseguita.

Dall'androne coperto posto in fregio alla pubblica via Vittorio Veneto posto al civico 75, attraversando il cortile comune in parte pavimentato in battuto di cemento ed in parte inghiaiato, si giunge al portoncino d'ingresso (civico 75/G) di tipo blindato con laminatura in legno tinta noce, posizionato nel prospetto Sud., che di fatto è l'unico lato dell'edificio totalmente libero. La porzione di fabbricato residenziale, in linea con altri, **al piano terra**, è distribuita con soggiorno e cucina comunicanti tra loro attraverso un'ampia apertura ad arco oltre ad un bagno disimpegnato sulla scala interna opportunamente dimensionata da cui si accede **al piano primo**, in cui si collocano un disimpegno su scala, un w.c., un ripostiglio e

due camere da letto con balcone esterno affacciato su corte. Complessivamente l'appartamento risulta in mediocre stato di manutenzione, planimetricamente ben distribuito e con doppi servizi, presenta un sufficiente riscontro d'aria ed un discreto livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibili con l'uso e la tipologia del fabbricato che è stato realizzato con metodologie e materiali comuni.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. 18/02/2021):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	ingresso/soggiorno	20,40	sud	discreto
P.T.	cucina	10,80	sud	discreto
P.T.	disimpegno con scala	6,80	interno	discreto
P.T.	bagno	4,60	interno	discreto
P.1	ripostiglio	2,40	interno	discreto
P.1	disimpegno	7,80	interno	discreto
P.1	W.C.	3,80	velux	discreto
P.1	camera 1	15,50	sud	discreto
P.1	camera 2	10,40	sud	discreto

- Altezza locali: cm. 290 piano terra – h.m. cm. 280 piano primo mansardato
- ✓ Superficie netta calpestabile (escluso balcone): **mq. 82,50**
- ✓ Superficie balcone, circa: **mq. 7,00**
- ✓ Superficie lorda appartamento: **mq. 110,00**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 113,50**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98,

allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): **Nessuno**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 18/02/2021

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate con piccola e grande orditura in legno con gronda in assito di legno a vista con manto in coppi – non verificabile.

Fondazioni: in c.a. – non verificabile

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

Strutture verticali: in c.a. con tamponamenti in doppio tavolato/murature portanti da cm. 30 – integre.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate – sufficientemente integre.

Accesso pedonale/carraio: cancello in legno massello coperto, sottostante l'androne con arco prospiciente la pubblica via, che immette nel cortile comune interno, indi al portoncino blindato posto nel lato sud del corpo di fabbrica, attraversando il quale si accede al soggiorno dell'immobile oggetto di stima.

Corte comune: il complesso edilizio di corte, in cui si inserisce la porzione residenziale oggetto di esecuzione, è completamente cintato da altri fabbricati sui lati sud e nord ed ovest in cui si inserisce l'androne di accesso; mentre il lato est ove non protetto da altri

edifici risulta cintato con un muretto in blocchi di cemento in cui si inserisce un cancello carraio in ferro a disegno semplice. Tutto il cortile risulta in ghiaiato, in battuto di cemento (zona marciapiedi adiacenti ai fabbricati).

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

- Ingresso:* porta blindata in laminato tinta noce– adeguata.
- Infissi esterni:* serramenti in legno con doppi vetri, protetti da persiane ad ante – discreti.
- Soglie e davanzali:* in pietra naturale – adeguati.
- Porte interne:* a battente in legno complete di maniglia e ferramenta – sufficienti.
- Pavimenti interni:* ceramica cm. 20x60 in tutti i vani (bagno p.t., vano scala, balconi ceramica cm. 30 x30) – sufficienti.
- Rivestimenti interni:* *cucina:* ceramica lato elettrodomestici cm. 20x20 h. cm. 160; *bagni* ceramica cm. 20x20 h. cm. 200;– sufficienti.
- Plafoni:* intonacati e tinteggiati al piano terra – sufficienti.
in legno color noce con travi a vista ed assito al piano primo – intonacati e tinteggiati al piano terra - discreti
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – discreti (alcuni fenomeni d’umidità principalmente in lato scala e camera 1).

➤ **Caratteristiche Impianti**

- Citofonico:* non presente.
- 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.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico;
apparecchi alimentati: presa lavello in cucina; *bagno 1:* lavabo,
w.c., vasca in ceramica cm. 170x70 e attacco lavatrice; *w.c.:*
attacco lavabo, sanitari- funzionante.

Telefonico: predisposto.

Termico: autonomo - caldaia murale interna posta lato cucina e radiatori in
alluminio a piastra nei locali - termostato ambiente -
alimentazione: gas metano anche per usi domestici - *acqua calda:*
dall'impianto.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

➤ **Accessori** nessuno.

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 ragguagliato 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, un valore medio di riferimento (Anno 2021 - Semestre 1), per immobili

similari in normale stato d'uso e manutenzione in zone semicentrali, pari a € 770/mq che, considerata la tipologia dell'immobile oggetto di valutazione, l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole ed 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: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Vigevano. Ufficio Tecnico di: Alagna (PV).

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
Abitazione in linea con altre al piano terra e primo	mq. 113,50	a corpo	compresi	€ 68.000,00	EURO 68.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 68.000,00** (Euro sessantottomila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 68.000,00** (Euro sessantottomila/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:

€ 10.200,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 1.500,00

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%): **nessuna**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 3.500,00**

Totale adeguamenti e correzioni della stima **€ 15.200,00**

Totale al netto degli adeguamenti e correzioni:

€ 68.000,00 - € 15.200,00 = € 52.800,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

€ 52.800,00 (Euro cinquantaduemilaottocento/00)

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Torrazza Coste (PV) lì, 08/03/2021

il C.T.U.

geom. Gabriele Cucchi

