

TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 451/2022

Creditore procedente:

POP NPLS S.R.L.

Contro



Giudice dell'esecuzione: **Rocca Francesco**

Tecnico incaricato: **Ing. Elia Penza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI LOTTI:
UNITA' IMMOBILIARE A 1°P, AUTORIMESSA PT
CONFIENZA (PV), VIA GIACOMINO n° 12**

Indice

Indice.....	2
1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI.....	3
DATI CATASTALI.....	3
QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO.....	3
STATO OCCUPATIVO.....	3
SITUAZIONE LOCATIVA.....	3
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	3
VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE.....	6
2.1 PREMESSA.....	6
2.2 OPERAZIONI PERITALI.....	6
2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	6
2.4 QUOTA DI PROPRIETA'.....	7
2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	7
2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
2.7 COERENZE.....	9
2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI.....	9
2.9 STATO OCCUPATIVO.....	9
2.10 SITUAZIONE LOCATIVA.....	10
2.11 DIVISIBILITA'.....	10
2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.14 REGOLARITA' EDILIZIA.....	11
2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI.....	12
2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	12
2.17 DESCRIZIONE DEI BENI.....	12
2.18 CONSISTENZA.....	18
2.19 VALUTAZIONE.....	19
2.20 ALLEGATI.....	22

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI

DATI CATASTALI

- Unità immobiliare unifamiliare 1° Piano via Giacomino n° 12, 27030 Confienza (PV):

Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 5.

- Autorimessa a piano terra via Giacomino n° 12, 27030 Confienza (PV):

Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 3.

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

- Il lotto oggetto di stima Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 5 risulta intestato a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per ½, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per ½.
- Il lotto oggetto di stima Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 3 risulta intestato a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per ½, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per ½.

STATO OCCUPATIVO

Il lotto risulta libero (occupato dai Proprietari).

SITUAZIONE LOCATIVA

Dalle risultanze degli uffici dell’Agenzia delle Entrate non risultano contratti con i quali il soggetto esecutato abbia concesso in locazione l’immobile oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- A) Lotto oggetto di stima Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 5, Unità Immobiliare residenziale a 1°P:
- TRASCRIZIONE del 29/11/2022 - Registro Particolare: 7883, Registro Generale: 11017, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio: 6860/2022 del 22/11/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

A favore: POP NPLS s.r.l. con Sede a Roma (RM) C.F.: 14859551005, proprietà per 1/1.

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per ½.

B) Lotto oggetto di stima Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 3, Autorimessa a PT:

- TRASCRIZIONE del 29/11/2022 - Registro Particolare: 7883, Registro Generale: 11017, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio: 6860/2022 del 22/11/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: POP NPLS s.r.l. con Sede a Roma (RM) C.F.: 14859551005, proprietà per 1/1.

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per ½.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

Valore dei beni LIBERI = **113.338,80 € (Centotredicimilatrecentotrentotto/80)**

Adeguamento della stima

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

- IMMOBILE LIBERO	€ -17.000,82
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi:	€ 0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€ 0,00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€ 0,00
IMMOBILE LIBERO	€
Valore del lotto meno decurtazioni:	€ 96.337,98
Arrotondamento	€ 96.300,00

Immobile Libero

PREZZO BASE D'ASTA: € 96.300,00 (Novantaseimilatrecento/00 euro)

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

2.1 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Elia Penza, libero professionista in Milano con studio in via Keplero n° 5 in Milano (MI), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano al n° 20871-A, Albo dei Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, veniva incaricato in data 05/01/2023 dal Giudice per l'esecuzione immobiliare Rocca Francesco per redigere la stima dei beni immobili, Unità immobiliare a 1° P, autorimessa, siti in via Giacomino n° 12, Confienza (PV). Il Sottoscritto tecnico in data 09/01/2023 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento, trasmesso in via telematica.

2.2 OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo del Tribunale di Pavia, visionato telematicamente;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Confienza (PV) – Ufficio Tecnico;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il sottoscritto comunica l'inizio delle operazioni peritali dell'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 09/01/2023.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Unità immobiliare residenziale a 1° Piano ed annessa autorimessa siti in Confienza (PV), via Giacomino n° 12, più precisamente identificati da:

1. Unità immobiliare residenziale a 1° P, composta da: Ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, ulteriore disimpegno, locale bagno, locale cameretta e locale camera matrimoniale (Foglio:

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

26, Mapp.: 2269, Sub.: 5); categoria catastale A/2, classe U, consistenza: 5 vani, Sup. catastale: N.d., rendita: 438,99 €;

2. Unità ad uso autorimessa a piano terra, costituente porzione di fabbricato ad uso autorimessa (Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 3); categoria catastale C/6, classe 1, consistenza: 51,0 mq, Sup. totale 51,0 mq, rendita: 94,82 €;

2.4 QUOTA DI PROPRIETA'

- Il lotto oggetto di stima Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 5 risulta intestato a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] proprietà per ½, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] proprietà per ½.
- Il lotto oggetto di stima Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 3 risulta intestato a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] proprietà per ½, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] proprietà per ½.

2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Unità immobiliare unifamiliare 1° Piano via Giacomino n° 12, 27030 Confienza (PV): Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 5.
- Autorimessa a piano terra via Giacomino n° 12, 27030 Confienza (PV): Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 3.

In relazione alle modifiche catastali si segnalano:

Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 5:

- Variazione del 19/07/2007 – Variazione modifica identificativo n° 24239.1/2007;
- Variazione del 13/01/1997 in atti dal 23/01/1997, rettifica di classamento proposto;
- Unità derivante da Subalterni soppressi: Foglio 26, Mapp.: 1664, sub.: 3-6;

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 3:

- Variazione del 19/07/2007 – Variazione modifica identificativo n° 24237.1/2007;
- Costituzione del 13/01/1997 – Pratica n° 109403 in atti dal 02/06/2000 n° 40.1/1997;
- Unità derivante da Subalterni soppressi: Foglio 26, Mapp.: 1664, sub.: 3;

2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano nel seguito i passaggi di Proprietà dell'immobile oggetto di stima:

- Unità immobiliare residenziale a 1° Piano via Giacomino n° 12, 27030 Confienza (PV): Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 5.

Attuali Proprietari

- intestato a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
proprietà per ½, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per ½, acquistano proprietà del bene mediante presentazione di pratica edilizia di costruzione (C.E. n° 12 del 22/02/1991, prot. N° 453 del 22/02/1991, variante C.E. n° 22/1994 del 15/04/1994, prot. N° 1186 del 15/04/1994).

- Precedenti Proprietari

Dato che il bene in oggetto risulta edificato nel 1991 e direttamente intestato alla proprietà attuale, non si segnalano precedenti passaggi di proprietà.

- Autorimessa a piano terra via via Giacomino n° 12, 27030 Confienza (PV): Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 3.

Attuali Proprietari

- intestato a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
proprietà per ½, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] proprietà per ½, acquistano proprietà del bene mediante presentazione
di pratica edilizia di costruzione (C.E. n° 56 del 01/10/1991, prot. N° 2291 del 01/10/1991).

- Precedenti Proprietari

Dato che il bene in oggetto risulta edificato nel 1991 e direttamente intestato alla proprietà attuale, non si segnalano precedenti passaggi di proprietà.

2.7 COERENZE

Unità immobiliare residenziale a 1° piano via Giacomino n° 12, 27030 Confienza (PV): Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 5, coerenze in senso orario da nord: Cortile esterno del lotto, cortile esterno del lotto e portico comune, altra unità immobiliare, cortile esterno comune.

Autorimessa a piano terra, Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 3, coerenze in senso orario da nord: altra proprietà, cortile esterno del lotto e porzione di edificio, cortile esterno del lotto, altra proprietà.

2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI

Stato di manutenzione dell'immobile residenziale risulta discreto, si evidenzia carenza manutentiva degli esterni (segni di infiltrazioni sottogronda intermedia e macchie su pareti intonacate) e delle parti della pavimentazione del giardino perimetrale dell'edificio; il locale autorimessa esterno risulta in discrete condizioni di conservazione.

2.9 STATO OCCUPATIVO

LIBERO: alla data del sopralluogo del 03/04/2023 l'immobile e l'autorimessa risultano occupati

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

dalla madre dell'esecutato, senza alcun contratto di locazione o usufrutto, quindi considerato libero ai fini della presente stima.

2.10 SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO: dalle risultanze degli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti con i quali il soggetto esecutato abbia concesso in locazione l'immobile oggetto di pignoramento o l'autorimessa.

2.11 DIVISIBILITA'

Il bene in oggetto è parte integrante di un edificio indipendente a due piani fuori terra (Piano terra e 1° piano), con unico ingresso da strada e scale interne di collegamento ai piani: l'unità immobiliare a 1° Piano risulta non facilmente divisibile; analoga considerazione per autorimessa.

2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|---|---------|
| A. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | nessuna |
| B. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| C. Atti di asservimento urbanistico: | nessuno |
| D. Altre limitazioni d'uso: | nessuna |

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

- C) Lotto oggetto di stima Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 5, Unità Immobiliare residenziale a 1°P:
- TRASCRIZIONE del 29/11/2022 - Registro Particolare: 7883, Registro Generale: 11017, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio: 6860/2022 del 22/11/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: POP NPLS s.r.l. con Sede a Roma (RM) C.F.: 14859551005, proprietà per 1/1.

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietà per ½.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

D) Lotto oggetto di stima Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 3, Autorimessa a PT:

- TRASCRIZIONE del 29/11/2022 - Registro Particolare: 7883, Registro Generale: 11017, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio: 6860/2022 del 22/11/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: POP NPLS s.r.l. con Sede a Roma (RM) C.F.: 14859551005, proprietà per 1/1.

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per ½.

2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Confienza e quanto riportato sul sito PGTWeb (Archivio Documentale dei Piani di Governo del Territorio), il sottoscritto ha potuto verificare che il mappale sito nel territorio del Comune di Confienza risulta identificato come segue:

Secondo il Piano del Governo del Territorio del Comune di Confienza approvato con variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 2 del 28/03/2014:

- Zona B2: Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada (Art. 6.4.2 delle NTA).
- Non presenti vincoli inerenti a Bellezze di insieme (D.Lgs 42/2004, Art. 136, Comma 1, Lett. A e B).

2.14 REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare risulta edificata con regolare presentazione di C.E. n° 12 del 22/02/1991, prot. N° 453 del 22/02/1991, variante C.E. n° 22/1994 del 15/04/1994, prot. N° 1186 del 15/04/1994); l'unità autorimessa risulta edificata con regolare presentazione di C.E. n° 56/1991 del 01/10/1991, prot. N° 2291 del 01/10/1991.

Presente richiesta di permesso di agibilità legata a C.E. n° 12/1991 e n° 22/1994 del 27/04/1996.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

- **Regolarità Edilizia:** in sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie rispetto alla planimetria della variante edilizia C.E. n° 22/1994, per quanto riguarda l'unità immobiliare, e rispetto alla C.E. n° 56/1991 per autorimessa.

Si ritengono quindi entrambi i beni, unità immobiliare a 1°P ed autorimessa, conformi dal punto di vista edilizio.

- **Regolarità catastale:** gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio, registrati in data 26/12/1996, corrispondono allo stato dei luoghi, alla luce di quanto esposto nel paragrafo precedente: l'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale.

2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non fa parte di edificio condominiale, anche se facente parte di fabbricato residenziale indipendente di n° 3 unità immobiliari.

2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Mappale 2269, sub.: 5 (classe A/2) è dotato di impianto autonomo per quanto riguarda la climatizzazione invernale (riscaldamento), da indagine a Catasto Energetico Regionale del Cened emerge presenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n° 1805200001116 registrato il 23/05/2016, scadenza 23/05/2026, classe energetica E, Ep gl, nren 137,47 kWh/mq anno.

2.17 DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche della Zona

Confienza è un comune italiano di circa 1500 abitanti della provincia di Pavia: si trova nella Lomellina nordoccidentale, presso la riva sinistra del Sesia.

Comune caratterizzato da attività a carattere agricolo.

Dato il collocamento nella semi centrale, si riscontra la presenza di alcuni servizi quali farmacie, servizi, ristoranti e trattorie, mentre servizi scolastici e supermercati sono collocati nei comuni limitrofi.

Caratteristiche delle zone limitrofe e servizi pubblici

I Comuni confinanti di prima corona sono Vinzaglio, Granozzo con Monticello, Palestro, Casalino, Robbio e Vespolate; Confienza dista 65 Km da Pavia, 75 Km da Milano, 65 Km da Alessandria.

Confienza non è munito di una stazione ferroviaria, sono comunque presenti stazioni nei vicini comuni di Palestro e Robbio (a circa 4 e 6 km di distanza); Il casello autostradale di Gropello Cairoli, sulla A7 Milano - Genova dista 48 chilometri, il casello di Vercelli Est, sulla A26 Genova – Gravellona, dista 12 km.

Descrizione analitica dei beni

L'unità immobiliare risulta una singola unità immobiliare al 1° piano di un fabbricato residenziale indipendente, realizzato su due piani (piano terra e 1° piano) che non costituisce un condominio; presente sul lotto l'autorimessa.

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica con pianta ad "Z" a piano terreno, mentre il primo piano risulta a pianta rettangolare, collocato su lotto indipendente, l'edificio è costituito da n° 3 unità immobiliari residenziali.

Nel suo complesso l'edificio, in stato di manutenzione discreto, presenta finiture esterne omogenee con intonaco a civile e tinteggiatura in colore beige chiaro con elementi di rivestimento in pietra (zoccolatura a piano terra) ed un corpo esterno ad uso autorimessa, collocato ad Ovest sul lotto di pertinenza, a pianta rettangolare e con finitura ad intonaco di colore beige chiaro; la copertura dell'edificio residenziale è di tipo a falde con struttura laterocementizia sovrastante manto in tegole di tipo marsigliese, lattonerie per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera preverniciata; l'autorimessa presenta invece copertura piana con finitura con guaina bituminosa.

L'edificio residenziale non è direttamente affacciato su strada ma collocato al centro di un lotto di pertinenza con accesso su via Giacomino, tramite breve tratto di strada privata: da tale area si ha quindi libero accesso al lotto di pertinenza; la porzione di terreno di pertinenza dell'unità risulta delimitato nella porzione esterna da recinzione in cemento.

L'accesso dell'unità avviene quindi da unica zona in cui sono presenti sia l'accesso pedonale che l'accesso carraio.

L'autorimessa è collocata sul lato ovest dell'edificio, ed è a ridosso sia dello stabile che del muro perimetrale del lotto: da ingresso carraio a sud si percorre breve tratto che costeggia l'edificio per arrivare al suo accesso su lato ovest.

1) Unità immobiliare a 1°P, Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 5.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

All'unità residenziale si accede da via Giacomino attraverso breve tratto di strada privata che porta all'accesso pedonale, con cancelletto metallico, collocato a lato di quello carraio e munito di cancello metallico; si perviene quindi attraverso breve percorso a gradoni alla zona di ingresso (porticato) che consente accesso al vano scala comune; entrando nel vano scala, si accede all'unità in oggetto con la prima a destra.

Dall'ingresso si accede a disimpegno che consente accesso al locale cucina, al soggiorno ed a ulteriore disimpegno della zona notte.

Attraverso secondo disimpegno si accede a zona delle camere e del bagno, collocati il primo in fondo al disimpegno e le seconde su lato destro.

L'autorimessa è raggiungibile invece sia da vialetto carraio che diparte da accesso da strada e consente di arrivare a autorimessa girando attorno a fabbricato a sud-ovest; alternativamente si accede ad autorimessa tramite porta laterale, a cui si perviene percorrendo percorso da accesso pedonale in direzione nord-est.

Dall'ingresso del porticato al piano terra, si accede a vano scale comune e si procede entrando nella zona ingresso/disimpegno: l'ingresso/disimpegno presenta murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione ceramica a scacchi (bianco e nero) e zoccolino in legno, serramenti in legno color noce di accesso ai locali; presente porta di accesso blindata e radiatore in prossimità della porta rivolta verso disimpegno zona notte.

Da ingresso si accede al locale cucina: esso presenta affaccio su prospetto Est, presenta murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione ceramica a scacchi (bianco e nero) e zoccolino in legno, serramenti in legno di colore noce con vetrocamera, muniti di zanzariere, persiane; presente radiatore sottofinestra e porta di accesso con apertura a libro, si segnala rivestimento della cucina di colore bianco.

Dall'ingresso/disimpegno si accede anche al locale soggiorno tramite portale aperto, il locale ha affaccio a Nord e ad Est, presenta murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, caratterizzato da pavimentazione ceramica a scacchi (bianco e nero) e zoccolino in legno, serramenti in legno di colore noce con vetrocamera, muniti di zanzariere, persiane; presente radiatore sottofinestra e videocitofono.

Dall'ingresso/disimpegno si accede infine a secondo disimpegno che conduce sia al bagno che alle due camere: esso affaccia su prospetto Sud, presenta murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, caratterizzato da pavimentazione ceramica colore antracite (grigio scuro) e zoccolino in legno, serramenti in legno di colore noce con vetrocamera, muniti di zanzariere, persiane; presente

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

radiatore sottofinestra; le porte di accesso ai locali sono tutte in legno color noce.

Percorrendo il secondo disimpegno si accede a destra alla prima Camera, quella minore, caratterizzata da affaccio a Nord, murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione ceramica colore antracite (grigio scuro) e zoccolino in legno, serramenti in legno di colore noce con vetrocamera, muniti di zanzariere, persiane; presente radiatore sottofinestra.

Il secondo locale a destra risulta la Camera Matrimoniale, caratterizzata da affaccio a Nord, murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione ceramica colore antracite (grigio scuro) e zoccolino in legno, serramenti in legno di colore noce con vetrocamera, muniti di zanzariere, persiane; presente radiatore sottofinestra.

In fondo al secondo disimpegno si colloca il locale bagno, che affaccia sul prospetto Ovest, con murature con rivestimento ceramico ad altezza, 2,0m di colore bianco, pareti oltre il rivestimento intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione ceramica colore grigio chiaro, serramenti in legno di colore noce con vetrocamera, muniti di zanzariere, persiane; presente radiatore sottofinestra.

Il bagno prevede: lavabo con mobile, bidet, wc, vasca da bagno.

L'unità immobiliare ha riscaldamento autonomo, con caldaia a gas in nicchia esterna, mediante sistema a radiatori in ghisa, presenti in ogni locale sotto le rispettive finestre.

L'impianto elettrico è caratterizzato da frutti e placche di colore ottone: è presente impianto antenna TV.

2) Unità autorimessa, Foglio: 26, Mapp.: 2269, Sub.: 3.

L'autorimessa è caratterizzata esternamente con muratura di colore grigio chiaro, con copertura piana con finitura in guaina bituminosa. All'interno il locale autorimessa è caratterizzato da pareti intonacate di colore bianco, serranda a apribile in ferro zincato, porta laterale in ferro (accesso da prospetto Est), pavimentazione in piastrelle colore grigio chiaro.

Il locale presenta evidenti fenomeni di infiltrazione dalla copertura e dai muri perimetrali, visibili all'interno sulle pareti perimetrali.

Specifiche degli interni Unità immobiliare (Sopralluogo del 03/04/2023)

Piano	Destinazione	Sup. Calpestabile (mq)	Esposizione	Condizioni
1° P	Ingresso/Soggiorno	6,68	/	Buone
1° P	Cucina	8,02	E	Buone
1° P	Soggiorno	29,50	N-E	Buone
1° P	Disimpegno retro	9,04	S	Buone
1° P	Cameretta	13,25	N	Buone
1° P	Camera Matrimoniale	15,38	N	Buone
1° P	Bagno	8,44	O	Buone
P.T.	Autorimessa	50,00	S	Medioci

Altezza locali 1° Piano: H= 2,70m.

Altezza autorimessa PT: H= 2,25m.

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

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Caratteristiche edilizie ed impianti (unità residenziale)

Tipologia

Unità immobiliare a 1°P facente parte di edificio residenziale con n° 3 unità immobiliari indipendente.

Caratteristiche del fabbricato

Fondazioni: struttura in cls armato:

Non visionabile

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

Solai: solaio tra PT e 1P in laterizio armato, completamento in opera con getto integrativo di cls: integro

Strutture verticali: muratura portante perimetrale e di spina in laterizio: integre

Copertura: a falde inclinate con struttura in laterocemento, manto di copertura in tegole di argilla; gronde e pluviali esterni in lamiera preverniciata: integra

Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature colore grigio chiaro: integre

Aree esterne: discrete condizioni

Recinzioni: discrete condizioni

Scala: scala interna realizzata con una struttura in calcestruzzo: discrete condizioni

Interni

Unità immobiliare a 1° piano

Portoncino d'ingresso: porta blindata: buone condizioni

Porte interne: porte interne a battente per tutti i locali, colore noce: buone condizioni

Serramenti esterni: serramenti esterni in legno colore noce con vetrocamera, dotati di persiane in legno e zanzariere: buone condizioni

Pavimenti - rivestimenti: Tutti i locali soggiorno, ingresso, cucina hanno pavimentazione in ceramica a scacchi (bianco e nero); I locali camera e Bagno: pavimentazione in piastrelle di ceramica colore antracite (camere) e colore grigio chiaro (bagno), rivestimento parietale bagno H= 200 colore bianco, dotazione di lavabo con mobile, vaso, bidet, e vasca da bagno; buone condizioni

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm: buone condizioni

Finiture interne: Soggiorno: pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco, plafoni colore bianco;

Cucina e disimpegno: pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco, plafone di colore bianco;

Bagno: pareti oltre rivestimento intonacate e tinteggiate in colore bianco, plafone bianco;

Camere: pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco, plafone colore bianco; buone condizioni

Caratteristiche impianti

- Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti;
Q.E. in locale soggiorno – funzionante – dichiarazioni di conformità non reperibili;

- Idrico: allacciamento alla rete idrica comunale; impianto sottotraccia ed in parte a vista su pareti;
rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante;

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

- Gas: non reperita certificazione linea gas.
- Termico: impianto termico per la produzione di riscaldamento e ACS costituito da caldaia a gas a parete, collocata in nicchia in esterno, Marca Immergas, Mod. Eolo Star.
- Climatizzazione: Non presente impianto di condizionamento.
- Telefonico: presente – funzionante.
- Satellitare: impianto non presente.

Accessori

Nessuno.

2.18 CONSISTENZA

Il Sottoscritto a seguito di esecuzione di visura catastale, in data 03/04/2023 eseguiva una verifica sommaria accertando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

- Altezza locali 1° piano: Ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, disimpegno, camere, bagno: H=2,70m;

Le superfici:

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| - Superficie lorda unità a 1°Piano: | 107,06 mq |
| - Superficie autorimessa: | 50,00 mq |

Nella seguente tabella si applicano i coefficienti riduttivi per ottenimento della superficie convenzionale di calcolo.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Percentuale	Sup. convenzionale (mq)
Unità Immobiliare 1°P	107,06	100,0%	107,06
Autorimessa esterna PT	51,00	50,0%	25,50
TOTALE	157,06		132,56

2.19 VALUTAZIONE

Fonti d'informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
 - Conservatoria dei RR.II di: Pavia.
 - Ufficio Tecnico di: Confienza.
 - Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet dei siti www.borsinoimmobiliare.it; www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Criterio di valutazione

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per immobili di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022;
- b. Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: CONFIZIENZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	760	L			
Abitazioni civili	Ottimo	810	900	L			
Box	NORMALE	385	475	L			

Quindi come base di calcolo, considerando lo stato di conservazione molto buono dell'immobile, si assume come valore di calcolo il valore medio del range dei costi di acquisto indicati, per Abitazioni civili in Ottimo stato conservativo, pari a:

855,00 €/mq (Ottocentocinquantacinque/00 euro)

Per ottenere il valore dell'unità immobiliare si moltiplica il valore unitario per le superfici precedentemente calcolate:

1) Unità immobiliare, autorimessa: 132,56 mq

I valori dei beni corrispondono quindi a:

1) Unità immobiliare, autorimessa: 113.338,80 € (Centotredicimilatrecentotrentotto/80)

Valore totale dei beni:

Valore dei beni LIBERI = **113.338,80 € (Centotredicimilatrecentotrentotto/80)**

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

Adeguamento della stima

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

- IMMOBILE LIBERO	€ -17.000,82
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi:	€ 0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€ 0,00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€ 0,00
IMMOBILE LIBERO	€
Valore del lotto meno decurtazioni:	€ 96.337,98
Arrotondamento	€ 96.300,00

Immobile Libero

PREZZO BASE D'ASTA: € 96.300,00 (Novantaseimilatrecento/00 euro)

Con quanto esposto il sottoscritto Ing. Elia Penza ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

2.20 ALLEGATI

- All. 01 – Ispezioni ipotecarie, foglio: 26, mapp.: 2269, sub.: 5 elenco note – Gennaio 2023;
- All. 02 – Ispezioni ipotecarie, foglio: 26, mapp.: 2269, sub.: 3 elenco note – Gennaio 2023;
- All. 03 – Visura storica catastale Unità Immobiliare 1°P, foglio: 26, mapp.: 2269, sub.: 5;
- All. 04 – Visura storica catastale Autorimessa PT, foglio: 26, mapp.: 2269, sub.: 3;
- All. 05 – Planimetria catastale Unità Immobiliare 1°P, foglio: 26, mapp.: 2269, Sub.: 5;
- All. 06 – Planimetria catastale Autorimessa PT, foglio: 26, mapp.: 2269, Sub.: 3;
- All. 07 – Inquadramento del PGT unità immobiliare e unità autorimessa;
- All. 08 – Documentazione di accesso Atti di fabbrica eseguita in data 15/04/23;
- All. 09 – Verbale di sopralluogo dell'unità immobiliare del 04/03/2023;
- All. 10 – Report fotografico dell'unità immobiliare del 04/03/2023;
- All. 11 – Copia Attestato Prestazione Energetica Unità a 1°P, da sito Cened, Regione Lombardia;
- All. 12 – Quotazione immobili Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022;

I dati di cui sopra sono le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto consulente tecnico.

Milano li, 15 Aprile 2023

Il Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Elia PENZA



DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu