

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 86/2023

Esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

e per essa

[REDACTED]

Con l'Avv. Francesco Grilletta

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

***LOTTO 2 - Appartamento in corso di costruzione con posto auto,
autorimessa ed area esterna a Mortara (Pv), Corso Camillo Benso di
Cavour n. 61***

Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

Dott. Ing. Valentina Castellotti

Iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3146

Con studio in Via Giuseppe Moruzzi n. 1 - 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

e-mail castellottivalentina@libero.it

valentina.castellotti@pec.ording.pv.it

da Ottobre 2023 valentina.castellotti@ingpec.eu



PREMESSA

Il compendio immobiliare della procedura in oggetto distinta al R.G.E. n. 86/2023 si costituisce di immobili siti nel territorio comunale di Mortara (Pv), in Corso Camillo Benso di Cavour n. 61.

I sopralluoghi si sono svolti in data 01/06/2023 e 12/06/2023 al fine di accertare la consistenza, lo stato dei luoghi, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni oggetto di valutazione.

Il compendio immobiliare della presente si compone di beni in Mortara (Pv), Corso Camillo Benso di Cavour n. 61. In particolare:

- **N. 5 appartamenti, di cui n. 4 in corso di costruzione;**
- **N. 3 posti auto scoperti;**
- **N. 4 autorimesse.**

In base alla natura dei beni e al fine di aumentarne la vendibilità, si è provveduto alla costituzione dei seguenti lotti di vendita:

- **Lotto 1:** quota della piena proprietà di appartamento posto al piano terra, in corso di costruzione, con posto auto di pertinenza, a Mortara (Pv), Corso Camillo Benso di Cavour n. 61;
- **Lotto 2:** quota della piena proprietà di appartamento posto al piano terra, in corso di costruzione, con posto auto, autorimessa ed area esterna di pertinenza, a Mortara (Pv), Corso Camillo Benso di Cavour n. 61;
- **Lotto 3:** quota della piena proprietà di appartamento posto al piano terra, in corso di costruzione, con autorimessa ed area esterna di pertinenza, a Mortara (Pv), Corso Camillo Benso di Cavour n. 61;
- **Lotto 4:** quota della piena proprietà di appartamento posto al piano primo con autorimessa di pertinenza, a Mortara (Pv), Corso Camillo Benso di Cavour n. 61;
- **Lotto 5:** quota della piena proprietà di appartamento posto al piano primo, in corso di costruzione, con posto auto e autorimessa di pertinenza, a Mortara (Pv), Corso Camillo Benso di Cavour n. 61.



Oggetto della presente relazione di stima sono i beni di cui al lotto di vendita n. 2.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

R.G.E. n. 86/2023

LOTTO 2

██████████ e per essa ██████████/██████████

- **Descrizione dei beni – Lotto 2**

Quota della piena proprietà di appartamento posto al piano terra, in corso di costruzione, con posto auto, autorimessa ed area esterna di pertinenza, a Mortara (Pv), Corso Camillo Benso di Cavour n. 61. La superficie commerciale dei beni è pari a 79,00 m², mentre l'autorimessa e il posto auto sono valutati a corpo.

- **Dati catastali**

Appartamento al piano terra (in corso di costruzione) con area esterna di pertinenza

Foglio 17, particelle graffate 2588 e 2612, subalterno 27, Categoria F/4, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano T.

Posto auto

Foglio 17, particella 2606, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10,00 m², Superficie catastale 10,00 m², Rendita € 22,21, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano T;

Autorimessa

Foglio 17, particella 2609, subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12,00 m², Superficie catastale 16,00 m², Rendita € 31,61, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano T.

- **Titolarità e stato di possesso**

Proprietà degli immobili

██████████ con sede a ██████████ C.F. ██████████ – Proprietà 1/1.

Provenienza

Atto di compravendita del 26/03/2007 repertorio n. 13700/8125, a rogito Notaio Monica Di Giorgi, trascritto a Pavia il 29/03/2007 ai nn. 4139/2469.

Stato di possesso

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano non occupati.



- **Vincoli**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria a concessione di apertura di credito del 23/07/2007 repertorio n. 14123/8438, Pubblico ufficiale Notaio Monica Di Giorgi, iscritta a Vigevano il 03/08/2007 ai nn. 10910/2799, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede a Torino, C.F. 00799960158, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

Ipoteca volontaria a concessione di apertura di credito del 30/07/2014 repertorio n. 19431/12442, Pubblico ufficiale Notaio Monica Di Giorgi, iscritta a Vigevano il 05/08/2014 ai nn. 6127/747, a favore di CREDITO VALTELLINESE Società Cooperativa con sede a Sondrio, C.F. 00043260140, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

- Annotazione per restrizione dei beni del 01/08/2017 nn. 1306/7172;
- Annotazione per restrizione dei beni del 01/08/2017 nn. 1315/7182;
- Annotazione per restrizione dei beni del 06/10/2021 nn. 1391/9130.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/03/2015 repertorio n. 875, Pubblico ufficiale Giudice del Tribunale, iscritta a Vigevano il 14/04/2015 ai nn. 2564/300, a favore di BANCA DI VIGEVANO CREDITO COOPERATIVO, con sede a Vigevano, C.F. 02261740183, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni del 29/07/2016 nn. 6397/1092;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni del 07/12/2018 n. 1918;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni del 06/10/2021 n. 1392;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni del 23/03/2022 n. 369.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/03/2017 repertorio n. 1076, Pubblico ufficiale Tribunale di Pavia, iscritta a Vigevano il 08/06/2017 ai nn. 4947/590, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] [REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

- Annotazione per restrizione dei beni del 28/07/2017 nn. 1290/6961;
- Annotazione per restrizione dei beni del 06/10/2021 nn. 1393/9132;
- Annotazione per restrizione dei beni del 10/12/2021 nn. 1754/11465;
- Annotazione per restrizione dei beni del 23/03/2022 nn. 370/2511;
- Annotazione per restrizione dei beni del 30/05/2022 nn. 688/5157.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 15/02/2017 repertorio n. 1387, Pubblico



ufficiale Tribunale di Pavia, iscritta a Vigevano il 08/06/2017 ai nn. 4947/591, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]), contro [REDACTED]
[REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni n. 1289 del 28/07/2017;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni n. 1394 del 06/10/2021;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni n. 1755 del 10/12/2021;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni n. 371 del 23/03/2022;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni n. 687 del 30/05/2022.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 17/02/2023 repertorio n. 834, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 24/03/2023 ai nn. 2885/1981, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a Roma, C.F. 14572341007, contro [REDACTED]
[REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

- **Valore**

Valore intero stimato: € 143.400,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 17.520,00;
- Opere da concludersi: € 26.607,20.

Valore della quota della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 99.300,00 (arrotondato)

Il prezzo base d'asta verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1. I BENI OGGETTO DI VENDITA

"(...) immobili siti in Mortara (PV) Corso Camillo Benso Conte di Cavour n. 61 e catastalmente censiti come segue:

- 1) Foglio 17, part. 2588, sub. 25, graffato con il Foglio 17, part. 2610, part. 2611, sub. 2 e part. 2627, sub. 1, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, P. T;*
- 2) Foglio 17, part. 2588, sub. 26, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, P. T;*
- 3) Foglio 17, part. 2588, sub. 27, graffato con il Foglio 17, part. 2612, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, P. T;*
- 4) Foglio 17, part. 2588, sub. 28, graffato con il Foglio 17, part. 2627, sub. 2, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, P. 1;*



- 5) Foglio 17, part. 2588, sub. 30, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, P. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5, mq 97 (totale escluse aree scoperte: mq 94);
 - 6) Foglio 17, part. 2605, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, P. T, cat. C/6, cl. 1, mq 10 (totale: mq 10);
 - 7) Foglio 17, part. 2606, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, P. T, cat. C/6, cl. 1, mq 10 (totale: mq 10);
 - 8) Foglio 17, part. 2607, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, P. T, cat. C/6, cl. 1, mq 10 (totale: mq 10);
 - 9) Foglio 17, part. 2609, sub. 2, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, P. T, cat. C/6, cl. 2, mq 12 (totale: mq 16);
 - 10) Foglio 17, part. 2609, sub. 4, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, P. T, cat. C/6, cl. 2, mq 12 (totale: mq 15);
 - 11) Foglio 17, part. 2609, sub. 5, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, P. T, cat. C/6, cl. 2, mq 12 (totale: mq 15);
 - 12) Foglio 17, part. 2609, sub. 6, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, P. T, cat. C/6, cl. 2, mq 12 (totale: mq 16).
- (...)"

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima, ed in particolare del **lotto di vendita n. 2**, è la quota della piena proprietà di appartamento posto al piano terra, in corso di costruzione, con posto auto, autorimessa ed area esterna di pertinenza, a Mortara (Pv), Corso Camillo Benso di Cavour n. 61.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Mortara (Pv) come segue: (**Allegato 2** – Visure catastali – Lotto 2)

Appartamento al piano terra (in corso di costruzione) con area esterna di pertinenza

Foglio 17, particelle graffate 2588 e 2612, subalterno 27, Categoria F/4, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano T.



NOTA

L'appartamento, essendo classificato catastalmente F/4, non possiede planimetria catastale essendo "in corso di costruzione".

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti nella quota della piena proprietà a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 26/03/2007 repertorio n. 13700/8125, a rogito Notaio Monica Di Giorgi, trascritto a Pavia il 29/03/2007 ai nn. 4139/2469 dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED]).

(Allegato 6 - Copia atto di provenienza)

Al momento del sopralluogo gli immobili, in corso di costruzione, risultavano allo stato di rustico, non occupati.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal 26/03/2007 ad oggi

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED] [REDACTED] - Proprietà per 1/1, in forza dell'atto di cui al paragrafo precedente.

Proprietari dal 10/04/2006 fino al 26/03/2007

[REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] - Proprietà di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] - proprietà per 1/2, in forza di atto di compravendita del 10/04/2006 repertorio n. 12664/7325 che ne acquistavano la piena proprietà dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED]).

Proprietari al ventennio fino al 10/04/2006

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED], in forza di atto di successione in morte del padre Sig. [REDACTED] [REDACTED], deceduto in data 19/01/1974.



5. VINCOLI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.
- Altri pesi o limitazioni: nessuno.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria a concessione di apertura di credito del 23/07/2007 repertorio n. 14123/8438, Pubblico ufficiale Notaio Monica Di Giorgi, iscritta a Vigevano il 03/08/2007 ai nn. 10910/2799, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede a Torino, C.F. 00799960158, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

Ipoteca volontaria a concessione di apertura di credito del 30/07/2014 repertorio n. 19431/12442, Pubblico ufficiale Notaio Monica Di Giorgi, iscritta a Vigevano il 05/08/2014 ai nn. 6127/747, a favore di CREDITO VALTELLINESE Società Cooperativa con sede a Sondrio, C.F. 00043260140, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

- Annotazione per restrizione dei beni del 01/08/2017 nn. 1306/7172;
- Annotazione per restrizione dei beni del 01/08/2017 nn. 1315/7182;
- Annotazione per restrizione dei beni del 06/10/2021 nn. 1391/9130.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/03/2015 repertorio n. 875, Pubblico ufficiale Giudice del Tribunale, iscritta a Vigevano il 14/04/2015 ai nn. 2564/300, a favore di BANCA DI VIGEVANO CREDITO COOPERATIVO, con sede a Vigevano, C.F. 02261740183, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]).



- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni del 29/07/2016 nn. 6397/1092;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni del 07/12/2018 n. 1918;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni del 06/10/2021 n. 1392;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni del 23/03/2022 n. 369.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/03/2017 repertorio n. 1076, Pubblico ufficiale Tribunale di Pavia, iscritta a Vigevano il 08/06/2017 ai nn. 4947/590, a favore di [REDACTED] (nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

- Annotazione per restrizione dei beni del 28/07/2017 nn. 1290/6961;
- Annotazione per restrizione dei beni del 06/10/2021 nn. 1393/9132;
- Annotazione per restrizione dei beni del 10/12/2021 nn. 1754/11465;
- Annotazione per restrizione dei beni del 23/03/2022 nn. 370/2511;
- Annotazione per restrizione dei beni del 30/05/2022 nn. 688/5157.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 15/02/2017 repertorio n. 1387, Pubblico ufficiale Tribunale di Pavia, iscritta a Vigevano il 08/06/2017 ai nn. 4947/591, a favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]), contro [REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni n. 1289 del 28/07/2017;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni n. 1394 del 06/10/2021;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni n. 1755 del 10/12/2021;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni n. 371 del 23/03/2022;
- Annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni n. 687 del 30/05/2022.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobiliare del 17/02/2023 repertorio n. 834, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 24/03/2023 ai nn. 2885/1981, a favore di PONENTE SPV S.R.L. con sede a Roma, C.F. 14572341007, contro [REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'**Allegato 7**.



6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEI BENI

I beni oggetto della presente si trovano in centro storico di Mortara (Pv), centro della provincia di Pavia da cui dista circa 35 km in direzione nord ovest. Gli immobili risultano siti in Corso Camillo Benso di Cavour, all'interno del perimetro del centro storico, nella porzione centrale dell'abitato, come si evince nella foto aerea riportata di seguito.

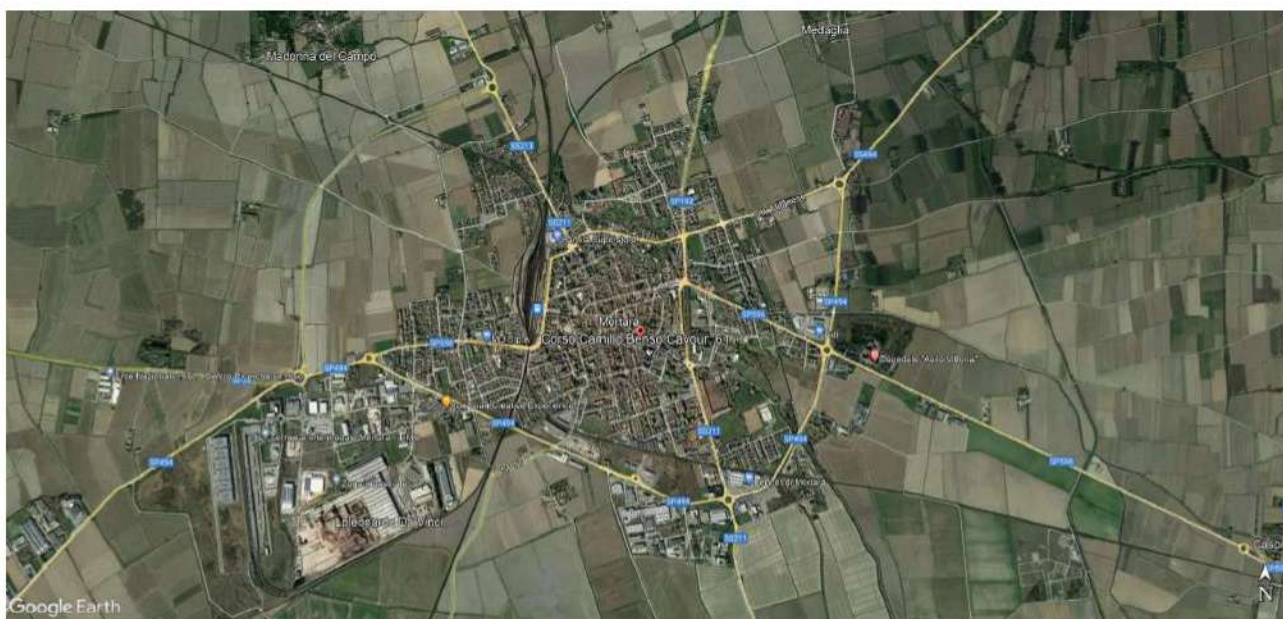


Foto aerea di Mortara con localizzazione dei beni

Piano di governo del territorio (P.G.T.)

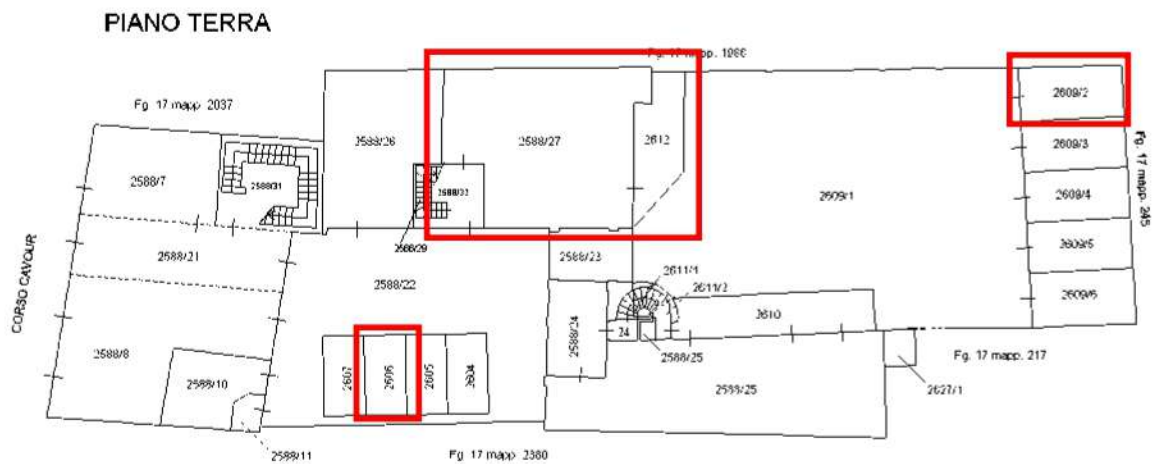
Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente, del Comune di Mortara (Pv), in particolare della Tavola PR 02/2 "Ambiti e aree soggetti a specifica disciplina" del Piano delle Regole, con rimando alla Tavola P2 03/a "Modalità di intervento edilizio nei nuclei di antica formazione" riportata di seguito in estratto con legenda, si evince che i beni ricadono all'interno del "Tessuto storico ambientale del capoluogo", di cui agli articoli 21, 22, 23 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.





Estratto del P.G.T. di Mortara con legenda e individuazione dei beni – Tavola PR 03/a

7. DESCRIZIONE DEI BENI



Estratto di elaborato planimetrico con individuazione dei beni parte del lotto di vendita

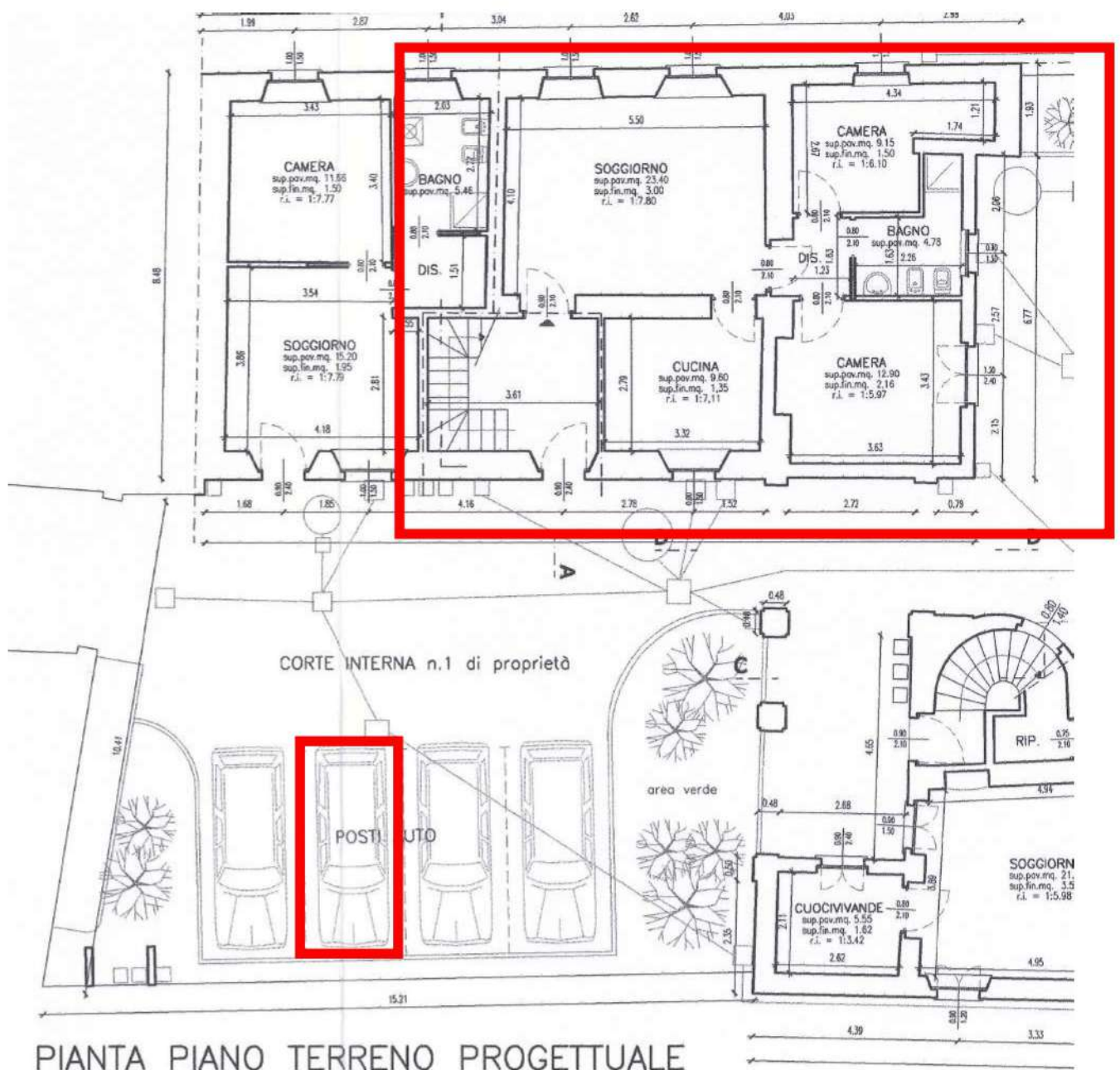
I beni della presente relazione di stima, componenti il lotto di vendita n. 2, sono costituiti da appartamento in corso di costruzione posto al piano terra con autorimessa, posto auto



scoperto ed area esterna di pertinenza, il tutto parte del complesso residenziale in Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, a Mortara (Pv).

Gli accessi pedonale e carraio si praticano da cancello aperto su Corso Cavour, distinto al civico numero 61, attraversando androne comune.

Si tratta di appartamento posto al piano terra, affacciato su entrambe le corti interne attorno a cui si articola il complesso residenziale (rispettivamente distinte ai mappali 2588 e 2609). Accedendo da ingresso comune, mediante vano scala comune, l'unità abitativa presenta soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, unico bagno e due camere da letto, come si evince dall'estratto planimetrico di seguito riportato.



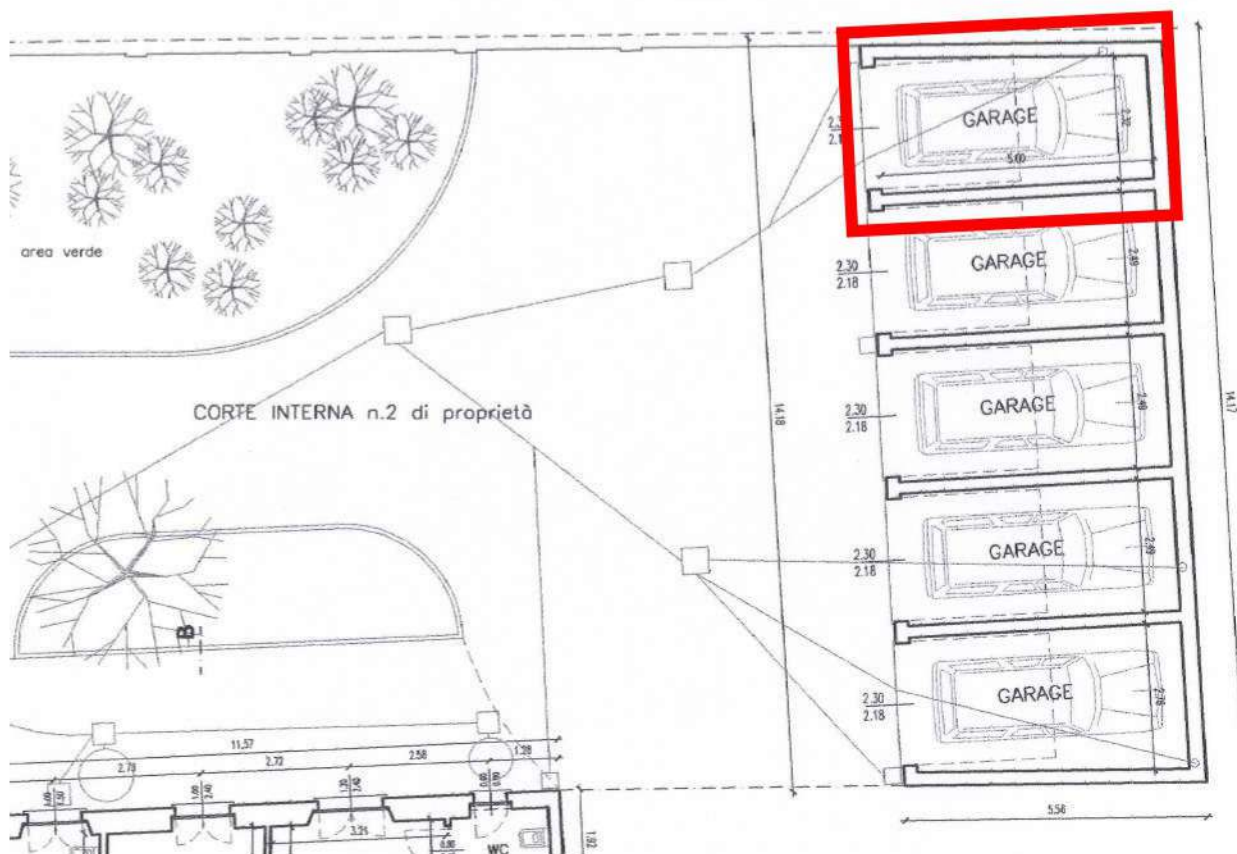
Estratto planimetria ultima pratica edilizia con indicazione dei beni di cui al lotto di vendita

Posto auto

Il posto auto, interno alla prima corte comune (da cui si distingue catastalmente con mappale identificativo rispetto agli spazi comuni), risulta definito da differente cromia della pavimentazione in autobloccanti che riveste tutti gli spazi di passaggio e manovra di cui al mappale 2588.

Autorimessa

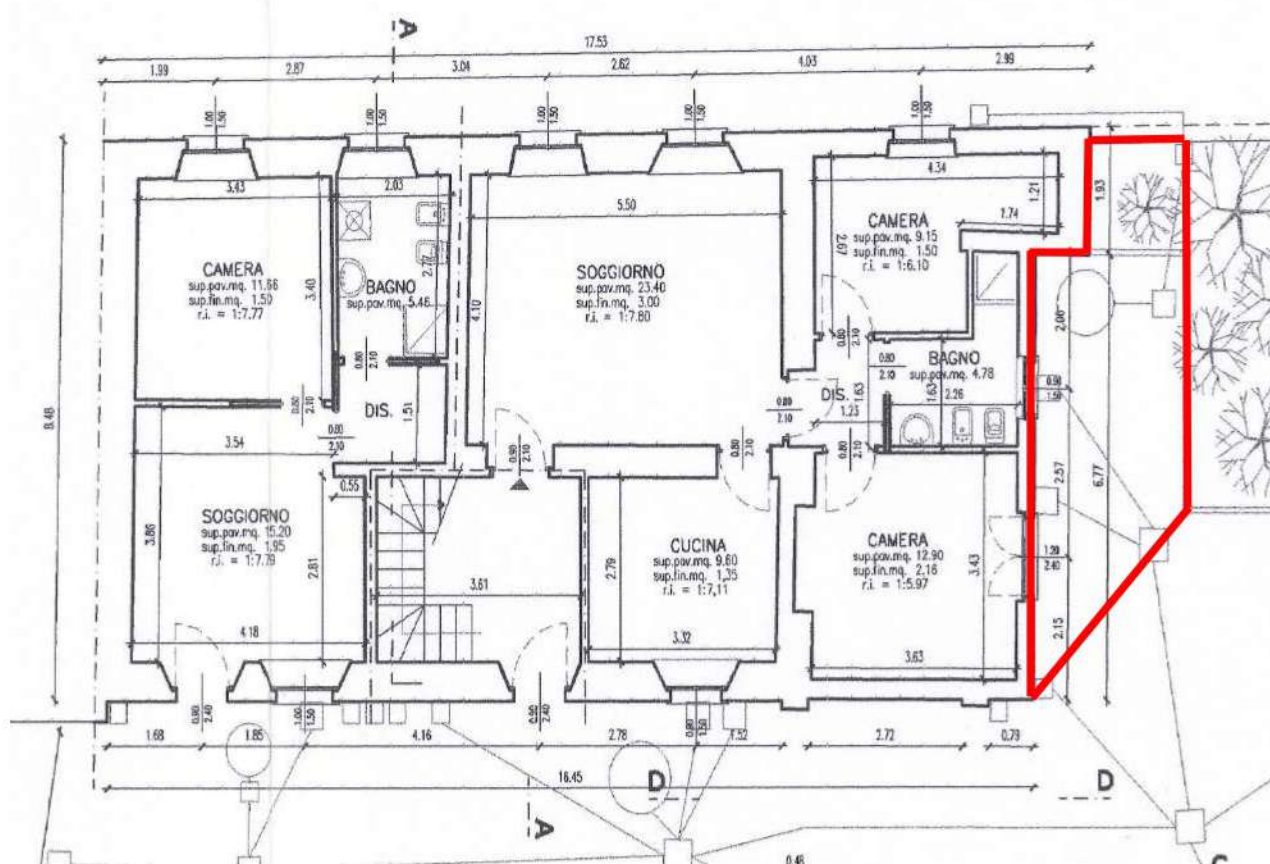
L'autorimessa pertinenziale, parte del presente lotto di vendita, si trova in blocco separato, ad unico livello fuori terra, aperto sulla corte comune più interna rispetto a Corso Cavour, distinta catastalmente al mappale 2609. Il fabbricato ha pianta pseudo rettangolare, muratura portante a setti perimetrali e copertura a doppia falda inclinata con orditura primaria e secondaria a vista dall'interno. Finitura esterna in coppi. Cemento a terra, impianto di illuminazione, basculante metallica con dispositivo di apertura automatizzata. Pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate.



Estratto planimetria ultima pratica edilizia con indicazione dei beni di cui al lotto di vendita

Area esterna

L'unità immobiliare risulta dotata di area esterna di pertinenza esclusiva catastalmente identificata al mappale 2612, come si evince dall'estratto dell'elaborato planimetrico. Si tratta di superficie ritagliata all'interno della corte secondaria del complesso, attualmente non definita fisicamente da alcun tipo di recinzione. Pavimentata in autobloccanti, in continuità con l'interezza dell'area cortilizia, si trova in aderenza ad un'aiuola comune adibita a verde. Segue indicazione della consistenza.



Caratteristiche edilizie dello stato dei luoghi

- Struttura perimetrale portante a setti in muratura piena, finita con intonaco e tinteggiatura.
- Porta d'ingresso blindata;
- Serramenti in legno con vetrocamera e persiana esterna;
- Predisposizione impianto aria condizionata;

- Predisposizione videocitofono.

Opere edilizie da realizzare

- Rivestimenti a terra e a parete;
- Intonaco e tinteggiatura interna;
- Porte interne;
- Completamento di tutti gli impianti (elettrico – idrico sanitario – gas).

NOTA

I beni, pur essendo parte di un complesso plurifamiliare, ad oggi non costituiscono condominio.

8. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto della presente sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali di Mortara, le planimetrie catastali, ove presenti (**Allegato 5**) e lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

L'edificazione del complesso residenziale di cui i beni sono parte è ante 01/09/1967 e a seguire sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 123/1973 protocollo n. 6341 del 23/07/1973 presentata a nome Sig. [REDACTED] [REDACTED] per "sistemazione fabbricato";
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 272/2006 del 07/12/2006 protocollo n. 29059 presentata dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per opere di "Restauro conservativo – recupero funzionale", poi volturata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data 06/04/2007;
- Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 41/2011 del 17/05/2011 protocollo n. 11400 presentata da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per opere di "Restauro conservativo – recupero funzionale".

Ad oggi non sono state presentate ulteriori autorizzazioni atte alla regolarità dello stato dei luoghi.

Conformità edilizia e catastale

Dal punto di vista edilizio, la distribuzione interna dell'unità immobiliare, la consistenza di



autorimessa e posto auto rilevate in sede di sopralluogo appaiono conformi all'ultimo stato autorizzato dalla S.C.I.A. n. 41/2011. Le intestazioni catastali risultano corrette e le planimetrie catastali di autorimessa e posto auto risultano aderenti allo stato dei luoghi.

NOTA

Essendo l'appartamento in corso di costruzione non risulta dotato di planimetria catastale.

9. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui gli immobili non confinano con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc) – Lotto 2		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Appartamento	78,22	1
Area esterna	18,00	0,05
Superficie commerciale totale: 79,00 m² (valore arrotondato)		
Autorimessa valutata a corpo		
Posto auto valutato a corpo		

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza di ogni singolo immobile, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari.

Nell'**Allegato 10** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.



Appartamento con area esterna

- Superficie commerciale: 79,00 m²
- Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 1.600,00 €/m²
- Valore: 126.400,00 €

Autorimessa

- Valutata a corpo
- Valore: 10.000,00 €

Posto auto

- Valutata a corpo
- Valore: 7.000,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI: 143.400,00 € (centoquarantatremilaquattrocento/00)

Deprezzamenti e decurtazioni

Il “valore totale dei beni” indicato nella precedente tabella rappresenta la quotazione di una costruzione “ex novo” o di recente ristrutturazione, in “ottimo stato di conservazione”. Al fine di valorizzare lo stato dei luoghi di beni “in corso di costruzione” occorre deprezzare la quota delle specifiche percentuali riferite alle lavorazioni mancanti. Si ricorda che tale operazione viene applicata unicamente al valore dell’unità abitativa. In particolare:

Valore appartamento “ex novo”/ristrutturato: € 126.400,00

Dettaglio delle percentuali relative alle opere mancanti:

- *Rivestimenti a terra e a parete: 9,00%;*
- *Intonaco e tinteggiatura interna: 3,00%;*
- *Porte interne assenti: 0,05%;*
- *Completamento di tutti gli impianti (elettrico – idrico sanitario – gas): 9,00%.*

Totale percentuale: 21,05% (€ 26.607,20)

Valore finale appartamento in corso di costruzione: € 99.792,80

Valore finale posto auto: € 7.000,00

Valore finale autorimessa: € 10.000,00

Valore totale: € 116.792,80



Valore totale arrotondato: € 116.800,00 (centosedicimilaottocento/00 Euro)

La tabella seguente è riferita agli adeguamenti e alle correzioni di stima da applicare al valore totale dei beni di cui sopra per la formulazione della valorizzazione finale del compendio immobiliare.

Adeguamento o correzione di stima	Applicazione	Quantificazione (€)
Deprezzamento forfettario pari al 15% della quota della piena proprietà per assenza di garanzia di vizi e difetti, per eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita, oltre alle eventuali spese di smaltimento di beni mobili.	X	17.520,00
Decurtazioni per lo stato di possesso		
Spese condominiali insolte al biennio		
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		

**VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI AL NETTO DEGLI
ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

€ 99.300,00

(novantanovemilatrecento/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 03 Agosto 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti



Allegati

- 1) Copia privacy perizia – Lotto 2
- 2) Visure catastali – Lotto 2
- 3) Estratto di mappa catastale N.C.T.
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetrie catastali – Lotto 2
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Documentazione fotografica – Lotto 2
- 9) Estratti di pratiche edilizie
- 10) Quotazioni immobiliari OMI

