



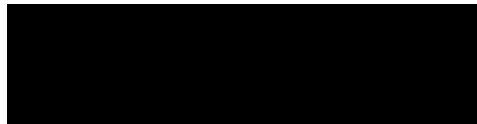
TRIBUNALE DI PAVIA
Liquidazione Controllata Sovraindebitamento
N. R.G. 1/2021
DOTT. ERMINIO RIZZI

Dott.ssa Maila Orlandi

COMUNE DI Casteggio - VIA Salvo d'Acquisto 14
COMPROPRIETÀ DI ABITAZIONE

IDENTIFICATO AL FOGLIO N. 4 M.LE 546 SUB 2 - 3 - 4
IDENTIFICATO AL FOGLIO N. 4 M.LE 547

CATASTO FABBRICATI
CATASTO FABBRICATI



RELAZIONE TECNICA DEL CTU
Rev.0

Consulente Tecnico di Ufficio

Ing. Baroni Roberto

Via Modena n.11 - 27010 Roncaro (PV)
Albo Ordine Ingegneri di Pavia n.3554
P.I.V.A. 02758320184
Cell. 339 - 2965307
Roberto.baroni@ingpec.eu
Baroni_r@ymail.com
Rb.servizi@outlook.com

Sommario

1. INCARICO	3
2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE	3
2.1 COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	4
2.2 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)	4
3. PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO	4
3.1 DESCRIZIONE DEL BENE	4
3.1.1 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	5
3.1.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	6
4. PRATICHE EDILIZIE E TITOLI AUTORIZZATIVI	6
4.1 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE	6
5. TRASCRIZIONI IPOTECARIE	7
6. VALUTAZIONE IMMOBILE	7
7. ALLEGATI	8

1. INCARICO

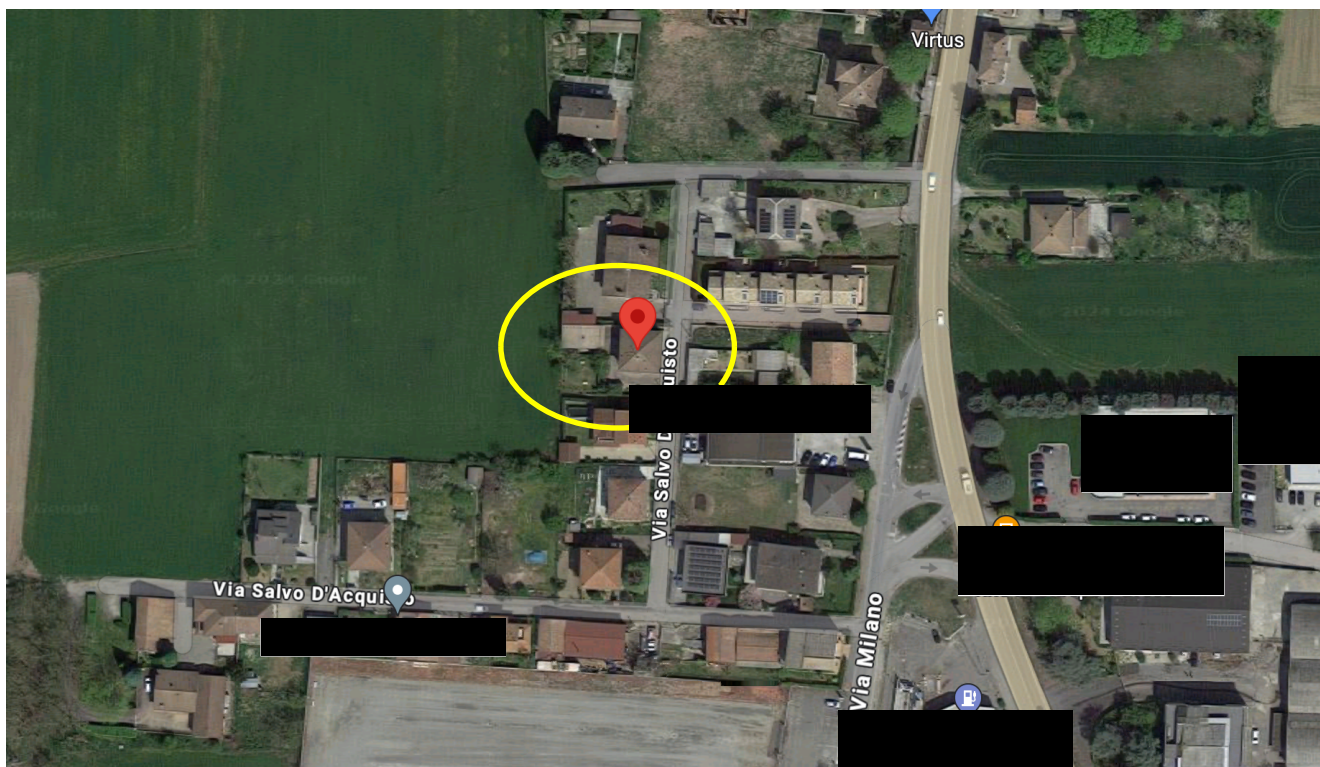
In data 30 Novembre 2022, la Dott.ssa Commercialista Maila Orlandi, liquidatrice del procedimento in atto nominava il sottoscritto Ing. Baroni Roberto, iscritto all'Albo degli Ingegneri n. 3554 della Provincia di Pavia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, perito estimatore degli immobili di proprietà [REDACTED], con procedura RG 1/2022 sito in Comune di Casteggio, Via Salvo D'acquisto n.14 identificato in catasto fabbricati del Comune di Casteggio al foglio n. 4 Map.le 546 sub 2-3-4 e foglio n.4 Map.le 547.

In data 30 Novembre 2022, io sottoscritto Ing. Baroni Roberto, C.F. BRNRRT87E16G388Q, accetto la suddetta nomina con inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di studio.

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Oggetto della presente stima di valorizzazione immobiliare è un immobile di civile abitazione indipendente, sviluppato su due livelli fuori terra, su area esterna di proprietà esclusiva, autorimessa ed accessori esterni, sito in territorio comunale di Casteggio (PV), Via Salvo D'acquisto n.14.

I beni si trovano in ambito prevalentemente residenziale, come si evince dalla foto aerea di seguito riportata:



- Inquadramento Geoportale RL -

I beni oggetto della presente sono censiti al N.C.E.U. del comune di Casteggio (PV) come segue:

- Foglio 4, mappale 546, subalterno 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, Rendita € 216,91, Via Via Salvo D'acquisto n.14, Piano T; (sup lorda 104 mq)
- Foglio 4, mappale 546, subalterno 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, Rendita € 260,29, Via Via Salvo D'acquisto n.14, Piano T-1; (Sup. lorda 126 mq)
- Foglio 4, mappale 546, subalterno 4, categoria C/6, classe 2, Superficie catastale 31 mq, Rendita € 65,64 Via Via Salvo D'acquisto n.14, Piano T; (sup. lorda 31 mq)
- Foglio 4, mappale 547, subalterno 4, categoria F/1, Superficie catastale 132 mq, Rendita € 0, 00 Via Via Salvo D'acquisto n.14, Piano T; (Sup. lorda 132 mq).

La planimetria dell'immobile ricalca il disegno pseudo rettangolare del lotto in cui si inserisce. Gli accessi pedonali e carraio si praticano rispettivamente da cancelletto e cancello a doppia anta battente aperti su Via Salvo d'Acquisto, distinti al numero civico 14.

Entrando dall'ingresso principale (Cancelletto), si ha una piccola passerella di un metro lineare in cui, tramite accesso principale si procede all'ingresso in casa padronale, mediante inferriata esterna e porta in vetro ed alluminio interna. Ci accoglie un corridoio arredato in cui si dividono gli appartamenti siti in due piani distinti, il piano terra (a dx) e il piano primo (a sx), raggiungibile con scala interna.

Piano Terra:

Al piano terra, notiamo un ingresso dal corridoio e un semi-ingresso indipendente dal locale cucina con apertura dedicata di porta finestra.

In esposizione, da ingresso ufficiale, si apre una prima porta che serve un piccolo appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto, uno studio e un bagno.

In soggiorno è presente un camino funzionante a servizio dell'ambiente giorno e vi è cucina abitabile dotata di ogni servizio.

In ingresso vi è presente una porta di accesso ad un locale -1, non segnalato in quanto risulta un recupero di sottoscala / vespaio adibito a piccolo magazzino per conserve.

Piano Primo:

Salendo al piano primo mediante scala interna di materiale marmoreo anni 70, si accede all'appartamento del piano primo, con ingresso su salotto dotato di camino funzionante, disimpegno con sala da pranzo ed angolo cottura, due camere da letto e un bagno principale.

Area Esterna:

L'area esterna risulta completamente recintata sui perimetri con differenti tipologie di recinzione. In particolare, la linea di confine a NORD è definita con mura in cemento prefabbricato ad innesto; SUD – OVEST è definita da una rete metallica di altezza inferiore al 1,50 m e paletti di ferro distanti circa 2 ml l'uno.

Tutto intorno all'abitazione è presente area verde e pavimentata con autobloccanti, per lo più in Zona SUD, con ingresso del carraio che si sviluppa fino ai box e legnaia presente.

Le rimanenti porzioni sono destinate a verde privato, in strisce adiacenti le recinzioni e ad un'area rettangolare posta ad ovest dell'abitazione.

Spalle all'autorimesse è presente un blocco accessorio (ex pollaio/legnaia) con superficie coperta, ad un solo livello fuori terra e copertura ad unica falda inclinata finita in lastre in simil eternit.

L'altezza media rilevata risulta pari a 1,80 m.

3.1.1 Caratteristiche Costruttive

Fondazioni: in cemento armato e laterocemento.

Strutture portanti: struttura portante perimetrale con elementi puntuali in cemento armato.

Solai: solai in latero cemento, intonacati e tinteggiati.

Copertura: a falde inclinate, in laterocemento con finitura in coppi.

Serramenti: in alluminio con doppio vetro.

Schermatura solare esterna mediante tapparelle esterne.

Basculante in ferro nell'autorimessa.

Porta d'ingresso: alluminio e vetro con serratura semplice.

Porte interne: in legno.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate con zoccolo perimetrale in pietra di altezza di circa 80 cm.

Pavimentazioni interne: piastrelle di differenti tagli, in ceramica, in tutti i locali di abitazione ad eccezione della zona notte piano primo in parquet;

Piastrelle in beola nell'ingresso in continuità con il rivestimento del corpo scala.

Scala interna: corpo scala in cemento armato, intonacato e tinteggiato, con rivestimento di alzate e pedate in beola. Corrimano e ringhiera in ferro.

Autorimessa: pavimentazione in cemento, pareti intonacate a grezzo.

Area esterna: vialetto pedonale e carraio interamente pavimentati in autobloccanti. Piccole porzioni di area verde destinata a giardino privato.

Blocco accessorio esterno (ex pollaio): blocco accessorio a struttura portante perimetrale in mattoni pieni, il manufatto è vetusto e coperto da unica falda finita con lastre in simil amianto.

Box esterni: struttura in cemento armato con copertura con falda unica leggermente inclinata con serranda a basculante in ferro, con apertura non automatizzata. Cemento a terra.

3.1.2 Impianto di riscaldamento

Piano terra: generatore combinato al piano terra per il riscaldamento e la produzione di ACS, caldaia installata in zona cucina in cui non si trova il CURIT identificativo; camino presente in area soggiorno a legna aperto.

Piano primo: generatore combinato al piano primo per il solo riscaldamento e la produzione di ACS, è presente caldaia in zona cucina con relativo codice CURIT identificativo.

4. PRATICHE EDILIZIE E TITOLI AUTORIZZATIVI

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casteggio (PV) datata 29/10/2023 è emerso che i titoli autorizzativi presentati in riferimento ai beni oggetto di stima sono i seguenti:

- Concessione edilizia n. 571 in data 23/12/1965 presentata a [redacted] n
oggetto: "Costruzione di un abitazione a 2 piani fuori terra per complessivi 8 vani + servizi ed accessori"

- Concessione edilizia n.40 del 28/05/2004 presentata a nom [redacted] con oggetto:
"Costruzione di un autorimessa previa demolizione di rustici esistenti ai sensi legge n.122/89"

Non risultano ulteriori pratiche edilizie presentate atte ad autorizzare lo stato dei luoghi.

4.1 Conformità edilizia e catastale

Da quanto emerso dal confronto tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e le pratiche edilizie si segnala che sono presenti diverse anomalie identificate come abusi minori facilmente sanabili sia in piano terra che in piano primo.

Piano terra: Tramezzature e aperture non presenti in locali divisori rispetto a quanto depositato agli comunali e catastali
Piano primo: Tramezzature e aperture non presenti in locali divisori rispetto a quanto depositato agli comunali e catastali.

L'impianto di riscaldamento presente in piano terra, caldaia, non ha esposto targhetta identificativa di impianto CURIT, con difficoltà di verifica di funzionamento.

5. TRASCRIZIONI IPOTECARIE

Effettuata visura ipotecaria si riporta quanto segue:

- **TRASCRIZIONE** del 14/02/2006 - Registro Particolare 835 Registro Generale 1238
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 78/672 del 25/11/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico.

- **ISCRIZIONE** del 28/06/2010 - Registro Particolare 1031 Registro Generale 4953
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 11407/79 del 17/06/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 434 del 03/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ISCRIZIONE** del 16/07/2012 - Registro Particolare 513 Registro Generale 4677
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 145/2012 del 19/03/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1008 del 05/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 435 del 03/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3 - Annotazione n. 525 del 24/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
4 - Annotazione n. 360 del 19/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **TRASCRIZIONE** del 04/09/2013 - Registro Particolare 4045 Registro Generale 5273
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1445/2013 del 12/07/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1009 del 05/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 436 del 03/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3 - Annotazione n. 526 del 24/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
4 - Annotazione n. 361 del 19/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **TRASCRIZIONE** del 13/12/2022 - Registro Particolare 7276 Registro Generale 9528
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1/2022 del 08/09/2022
ATTO GIUDIZIARIO - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO
Nota disponibile in formato elettronico

6. VALUTAZIONE IMMOBILE

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, si procede ad identificare migliori quotazioni immobiliari secondo quanto riportato in Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Pavia, Rilevazione prezzi OMI.

**RB.SERVIZI
CONSULENZE DI IMPRESA**

Valutazione OMI:

Tipologia	Condizione	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni civili	Normale	930	1100


Identificativo Superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano Terra	104 mq	0,9	93,6 mq
Piano Primo	126 mq	0,9	93,6 mq
Balcone	13 mq	0,3	3,99 mq
Garage	31 mq	0,5	15,5 mq
Giardino	132 mq	0,10	13,2 mq
TOTALE	406 mq		219,89 mq

Valutazione:

Descrizione	Quotazione	
Valore immobile	219,89 * 930 €/mq	204.497,70 €
Decurtazione Immobile	15%	- 30.674,65 €
Spese di sanatoria ed accatastamento	3.500,00 €	- 3.500,00 €
Spese di adeguamento Caldaia PT	2.500,00 €	- 2.500,00 €
TOTALE		167.823,045 €
Proprietà ½ oggetto di debito	167.823,045 / 2	83.911,52 €

7. ALLEGATI

- All. 1 - Dichiarazione Accesso Atti Comune di Casteggio
-  - Documentazione Fotografica Immobili
- All. 4 - Visura catastale
- All. 5 - estratto di mappa catasto

Tanto dovevo per incarico conferitomi

Pavia Gennaio 2024

Ing. Baroni Roberto