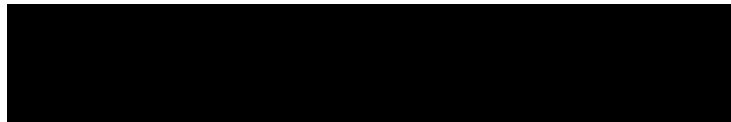




TRIBUNALE DI PAVIA
Liquidazione Controllata Sovraindebitamento
N. R.G. 14/2023
DOTT. ERMINIO RIZZI

Dott.ssa Maila Orlandi

COMUNE DI ALAGNA - C.so Vittorio Veneto 46 - 18
COMPROPRIETÀ DI ABITAZIONE
IDENTIFICATO AL FOGLIO N. 5 M.LE 1261 Sub 1 - 2 - 3 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	6
6. VALUTAZIONE IMMOBILE	7
6. ALLEGATI	8

1. INCARICO

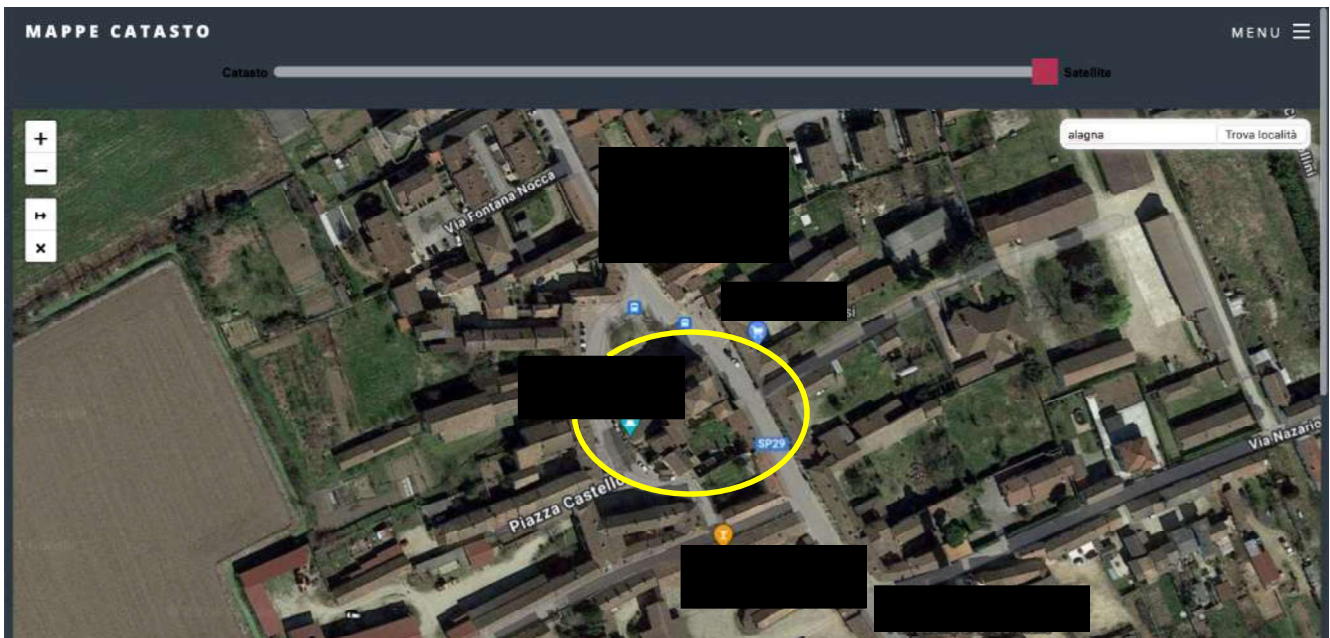
In data 02 Febbraio 2023, la Dott.ssa Commercialista Maila Orlandi, liquidatrice del procedimento in atto nominava il sottoscritto Ing. Baroni Roberto, iscritto all'Albo degli Ingegneri n. 3554 della Provincia di Pavia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, perito estimatore degli immobili di proprietà [REDACTED] procedura RG 14/2023 sito in Comune di Alagna, C.so Vittorio Veneto n.46 identificato in catasto fabbricati del Comune di Alagna al foglio n. 5 Map.le 1261 sub 1-2-3.

In data 02 Febbraio 2023, 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 come tetterie e box, sito in territorio comunale di Alagna (PV), C.so Vittorio Veneto n.46.

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

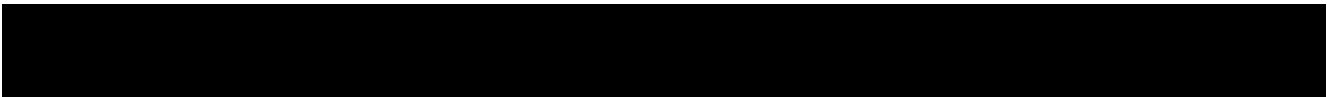


- Inquadramento Geoportale RL -

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

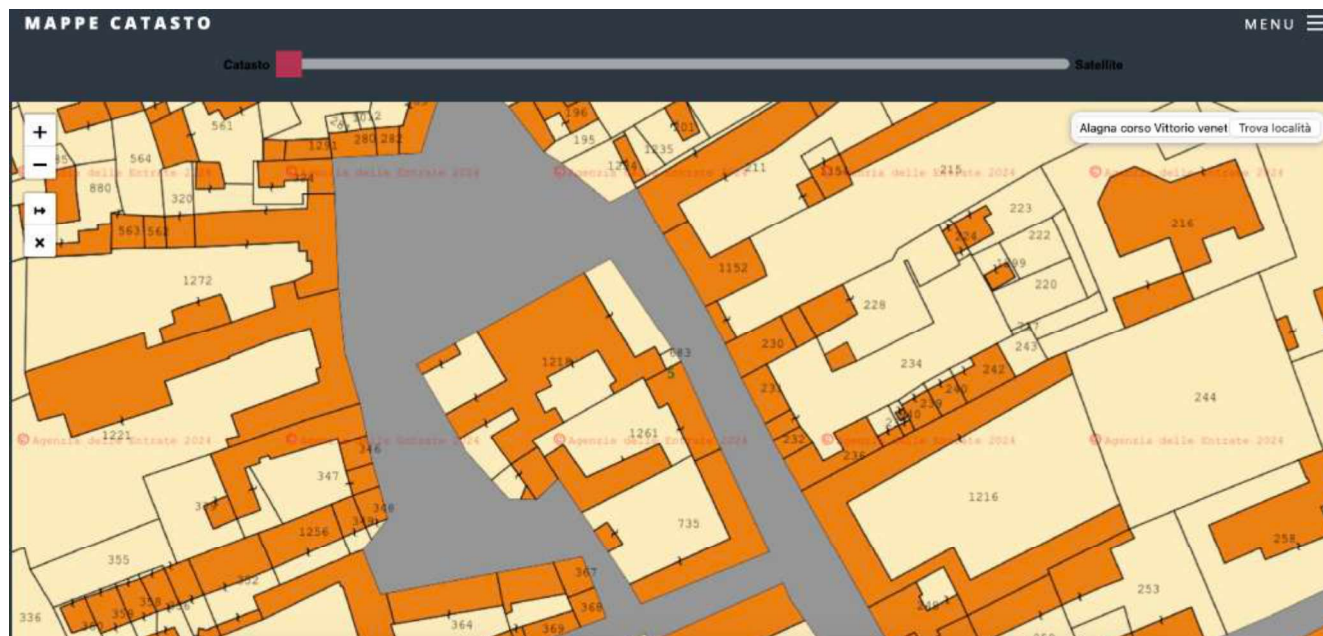
- Foglio 5, mappale 1261, sub. 1, PT-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, Superficie 209 mq, Rendita € 237,05, C.se Vittorio Veneto n.46;
- Foglio 5, mappale 1261, sub. 3, PT -1, categoria C/3, classe 1, Superficie catastale 22 mq, Rendita € 22,72, C.se Vittorio Veneto n.46;
- Foglio 5, mappale 1261, sub. 2, PT-1, categoria C/7, classe U, Superficie catastale 51 mq, Rendita € 16,33 C.se Vittorio Veneto n.18;

L'intestazione attuale riportata in visura catastale è la seguente:



2.1 Coerenze da estratto di mappa catastale

Beni di cui al mappale 1261, si inseriscono in tessuto residenziale di cui, in senso orario, ai mappali 1218, 883, 735, , tutti del foglio 5 del comune di Alagna (PV).



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

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente del comune di Alagna si evince che il lotto di cui al mappale 1261 ricade all'interno di "Area Residenziale del Centro Storico e del Vecchio Aggregato Urbano", zona di possibile intervento di Risanamento Conservativo di cui art. 21.2 delle NTA, ed interventi di Ristrutturazione e trasformazione degli accessori con possibilità di trasformazione d'uso di cui all'art. 21.4.3 delle N.T.A.

3. PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

La proprietà dei beni è pervenuta a [REDACTED] in forza di compravendita immobiliare trascrizione a favore del 29/06/2001 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 5732 Pubblico ufficiale MONICA DI GIORGI Repertorio 5698 del 22/06/2001 atto tra vivi – compravendita Immobili siti in ALAGNA(PV) soggetto acquirente.

Nota disponibile in formato elettronico

Al momento del sopralluogo svoltosi in data 18/01/2024, l'immobile, in tutte le sue componenti abitative e pertinenziali, appare in stato di abbandono totale, con evidenze di danni e cattivo stato di conservazione.

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di stima si compone di un'abitazione indipendente posta su strada principale di centro paese, alle spalle del castello di Alagna, con ingresso pedonale e carraio assieme su cortile interno; è presente ingresso indipendente all'abitazione direttamente da strada comunale di facciata.

La parte interna di cortile privato vede una parte di area di pertinenza esclusiva in parte a verde e in parte pavimentata, con locali accessori esterni, come autorimessa e locale di sgombero e box, entrambi in Comune di Alagna (PV), Corso Vittorio Veneto 46.

L'ingresso si sviluppa sia dal cortile di pertinenza che dall'affaccio sulla strada SP29, Strada Provinciale di centro abitato.

Piano Terra:

Al piano terra, notiamo un ingresso direttamente dalla porta in legno doppia, su strada SP29, oltre che dal passo carraio che si apre su giardino di pertinenza esclusiva mediante portone in legno massello.

In esposizione, da ingresso pedonale su strada, si entra in un primo locale disimpegno con bagno di servizio; salotto soggiorno e cucina abitabile, connessa vi è altro locale accatastata come laboratorio.

I locali sono dotati tutti di più superfici finestrate, sia all'interno che all'esterno della proprietà con infissi in legno a singolo vetro.

In soggiorno è presente un termo camino funzionante a servizio dell'ambiente circostante, incassato su tramezza portante in locale ingresso.

In piano terra, in estremità sx rispetto all'ingresso è presente una cucina accatastata come Laboratorio, con presenza di attrezzatura da ristorante/laboratorio food.

L'ambiente risulta in stato di abbandono, con notevoli segni di umidità di risalita, scrostamenti su pareti, infissi rotti e pavimenti sconnessi.

Piano Primo:

Salendo al piano primo mediante scala interna anni 70, si accede alla zona notte, con disimpegno, dotato di stufa funzionante, 3 camere da letto e bagno principale. Sono presenti superfici balconate su parte interne abitazione, inutilizzabili al momento per crollo statico del tetto/gronda.

L'ambiente risulta in stato di abbandono, con notevoli segni di umidità di risalita, scrostamenti su pareti, infissi rotti e pavimenti sconnessi; problematiche anche alla copertura con presenza di volatili all'interno dell'immobile e solai di calpestio poco lineari.

Area Esterna:

L'area esterna risulta completamente recintata con muri perimetrali a definizione della proprietà e di A.U.I.

Lo spazio esterno a verde, è delimitato da una serie di fabbricati in cattivo stato manutentivo a deposito come meglio visibile in planimetria catastale allegata.

3.1.1 Caratteristiche Costruttive

Fondazioni: non indagata ma si suppone in latero cemento e/o mattoni

Strutture portanti: struttura portante perimetrale con elementi puntuali in muratura

Solai: solai in latero cemento, intonacati e tinteggiati; solai in legno con tavelloni a piano primo.

Copertura: a falde inclinate, in legno come orditura primaria e secondaria, con finitura in coppi.

Serramenti: in legno con vetro singolo

Schermatura solare esterna mediante persiane.

Ingresso passo carraio con portone in legno battuto.

Porta d'ingresso: legno con serratura semplice.

Porte interne: in legno e vetro satinato.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazioni interne: piastrelle di differenti tagli, in ceramica e cotto, in tutti i locali di abitazione

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

Corrimano e ringhiera: in ferro.

Area esterna: porzioni di area verde destinata a giardino privato.

Blocco accessorio esterno (ex pollaio/locale deposito): blocco accessorio a struttura portante perimetrale in mattoni pieni, il manufatto è vetusto e coperto da unica falda finita con lastre in “simil amianto” e in altro piano copertura assente. (la copertura è da verificare in secondo luogo in quanto non accessibile né visibile per vegetazione).

3.1.2 Impianto di riscaldamento

Piano terra: è stata ritrovata una caldaia esterna a servizio dell’immobile, ma non si hanno notizie alcune in merito al funzionamento né alla messa a norma; presenza di termo camino ventilato.

Piano primo: presenza di una stufa a pellet in locale disimpegno.

4. PRATICHE EDILIZIE E TITOLI AUTORIZZATIVI

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l’U.T. del Comune di Alagna (PV) datata 27/11/2023 è emerso che i titoli autorizzativi presentati in riferimento ai beni oggetto di stima sono i seguenti:

- Concessione edilizia a costruzioni immobile ante 1967, di cui non sono pervenuti titoli abilitati negli U.T. comunali.

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. __/__ in data 20/12/2001 presentata a nome [redacted] con oggetto: “Manutenzione straordinaria e lavori in genere”.

- Permesso di Costruire n. 32/2003 Prot. 1868 del 28/05/2004 presentata a nome [redacted] con oggetto: “Intervento di messa in sicurezza statica ed ambientale in Alagna”.

- Variante al Permesso di Costruire 32/2003 Prot.190 presentata a nome [redacted] con oggetto: “Variante ad Intervento di messa in sicurezza statica ed am [redacted]”.

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 il rilevato in sede di sopralluogo e la pratica edilizia si segnala che sono presenti diverse anomalie identificate come abusi minori, facilmente sanabili sia in piano terra che in piano primo.

5. TRASCRIZIONI IPOTECARIE

- Trascrizione a favore del 29/06/2001 - registro particolare 4127 registro generale 5732 pubblico ufficiale Monica di Giorgi repertorio 5698 del 22/06/2001 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Alagna (PV)
Nota disponibile in formato elettronico

- Iscrizione contro del 29/06/2001 - registro particolare 1140 registro generale 5733 pubblico ufficiale Monica di Giorgi repertorio 5699 del 22/06/2001 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Alagna (PV)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 679 del 03/06/2021
- Iscrizione contro del 27/03/2008 - registro particolare 757 registro generale 3450 pubblico ufficiale Equitalia Esatri s.p.a. repertorio 1100/79 del 12/03/2008 ipoteca legale derivante da a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602.
Immobili siti in Alagna (PV), soggetto debitore.
Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.1622 del 16/11/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- Iscrizione contro del 23/03/2010 - registro particolare 598 registro generale 2614 pubblico ufficiale Equitalia Esatri s.p.a. repertorio 5228/79 del 11/03/2010 ipoteca legale derivante da a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602. Immobili siti in Alagna (PV), soggetto debitore.
Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.1623 del 16/11/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- Iscrizione contro del 03/06/2021 – registro particolare 679 registro generale 5364 pubblico ufficiale Monica di Giorgi repertorio 5599 del 22/06/2001 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Alagna (PV), soggetto debitore.
Nota disponibile in formato elettronico, formalità di riferimento: iscrizione n.1140 del 2001.
- Iscrizione contro del 17/10/2022 – registro particolare 1446 registro generale 9387 pubblico ufficiale agenzia delle entrate – riscossione repertorio 3664/7922 del 14/10/2022 ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo immobili siti in Alagna (PV), soggetto debitore.
Nota disponibile in formato elettronico – presenza titolo telematico.
- Trascrizione contro del 09/11/2023 – registro particolare 7362 registro generale 10521 pubblico ufficiale tribunale di pavia repertorio 23/2023 del 27/01/2023 atto giudiziario – sentenza apertura liquidazione controllata immobili siti in Alagna (PV).
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 quotazione immobiliare 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.

Valutazione OMI:

Tipologia	Condizione	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni civili	Normale	770	870

**RB.SERVIZI
CONSULENZE DI IMPRESA**

Identificativo Superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione	209 mq	0,9	188,10 mq
Laboratorio C/3	22 mq	0,7	15,4 mq
Tettoie C/7	51 mq	0,5	25,5 mq
Giardino	300 mq	0,10	30 mq
TOTALE	582 mq		259 mq

Valutazione:

Descrizione	Quotazione	
Valore immobile	259 * 770 €/mq	199.430,00 €
Spese Tecniche strutturali e di nuovo accatastamento	A corpo	- 6.000,00 €
Spese per ristrutturazione minima per conformità igienico sanitarie, richiesta nuova agibilità (comprensiva di sostituzione impianti, infissi, ecc ecc)	500 €/mq	- 129.500,00 €
TOTALE Parziale		63.930,00 €
Decurtazione d'ufficio	15%	- 9.589,50 €
Piena Proprietà		54.340,50 €

6. Allegati

- All. 1 - Dichiarazione Accesso Atti Comune di Casteggio
- All. 2 - Pratica edilizia
- All. 3 - Documentazione Fotografica Immobili
- All. 4 - Visura catastale
- All. 5 - estratto di mappa catasto

Tanto dovevo per incarico conferitomi

Pavia Gennaio 2024

Ing. Baroni Roberto

