

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Sezione Prima Civile  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**E.I. N. 449/2023 RGE**

promossa da

**PRISMA SPV S.R.L.**

(Studio Legale Zaglio, Orizio e Associati)

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXX + 1**

**G.E. DOTT.SSA CLARIS APPIANI**

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

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

---

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà dei beni pignorati:

- INTERO;

regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto:

- CONIUGATI IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI;

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 21/11/2000 ai n.ri 10161/1997 a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A.; a margine risulta IPOTECA DI RINNOVAZIONE del 04/11/2020 ai n.ri 8011/1038;

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca legale) del 06/07/2004 ai n.ri 6735/1699 a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.;

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca rinnovazione) del 04/11/2020 ai n.ri 8011/1038 a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A.;

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 04/01/2024 ai n.ri 130/101 a favore di PRISMA SPV S.R.L.;

- stato di possesso dei beni:

- OCCUPATI DAI PROPRIETARI, DEBITORI ESECUTATI;

determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 114.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 17.100,00
- decurtazione per coperture cemento-amianto	€ 3.000,00
- smaltimento materiali giacenti sui sedimi	€ 3.000,00
- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 5.000,00
<b>- PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 85.900,00</b>

- criticità varie: NESSUNA.

**Bene in ALAGNA (PV), via Piave n. 32****➤ UNICO LOTTO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Piena proprietà in capo ai due debitori esecutati, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, dei seguenti beni:

➤ **Fabbricato uso civile abitazione edificato in epoca remota, disposto su due piani fuori terra uniti da scala interna, composto da due locali, bagno e accessori a piano terra, tre locali, bagno e accessori a piano primo, oltre sedime pertinenziale esclusivo; completano i beni oggetto di stima confinanti sedimi incolti, azzonati dal vigente PGT per una parte come aree residenziali di completamento e per altra parte come verde privato, su cui insistono fabbricati e manufatti, abusivi.** Si precisa che detti sedimi risultano interessati da servitù di elettrodotto (copia in allegati), come meglio in seguito descritto. Trattasi di beni immobili costituiti da: vetusto fabbricato realizzato nell'originaria consistenza in data antecedente il 1° settembre 1967 (planimetrie catastali risalenti al 1939), disposto su due piani fuori terra con annesso sedime pertinenziale su cui insistono vetusti rustici in corpo separato (ad oggi porcilaia); risulta inoltre, veranda (addossata al fabbricato in lato ovest), locale accessorio (deposito addossato al fabbricato in lato nord) con antistante tettoia, piccolo fabbricato a magazzino/rimessa e tettoie varie, tutti realizzati nel corso degli anni in assenza dei necessari titoli autorizzativi.

Il fabbricato abitativo in oggetto, in condizioni di manutenzione mediocri e finiture interne ordinarie, è così distribuito: soggiorno, cucina, bagno e accessori (ripostiglio sottoscala, locale caldaia e cantina), a piano terra; due camere, bagno e accessori (ripostiglio e fienile), a piano primo. Si precisa che i locali a piano primo risultano con altezza interna inferiore a cm. 270 (variabile da cm. 250 a cm. 258); i locali a piano terra con altezza di circa cm. 270 ad eccezione del bagno con h. 250 cm. L'accesso all'abitazione avviene da portoncino

d'ingresso sulla via Piave civico n. 32; ai sedimi da cancello carrabile su strada campestre, in confine nord; da cancelletto pedonale e cancello carrabile sulla via Piave, come in fatto.

Il tutto sito nel Comune di Alagna (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **4**; Particella **221 graffata con 240 sub. 1**; Cat. A/6; Cl. 2; 5,0 vani; sup. catastale totale 149 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 92,96; via Piave n. 16 piano T-1.

- Foglio **4**; Particella **221 sub. 2**; Cat. C/6; Cl. 1; 23 m<sup>2</sup>; sup. catastale totale 34 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 36,82; via Piave n. 16 piano T-1;

*Intestazione catastale:*

- la debitrice esecutata, nata ad Agrigento il 17/02/1962 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con il debitore esecutato;

- il debitore esecutato, nato a Tromello il 20/08/1954 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con la debitrice esecutata;

a Catasto Terreni come segue:

- Foglio **4**; Particella **48**; seminat. Cl. 01; sup. are 14 ca 19; RD Euro 12,09; RA Euro 7,33;

- Foglio **4**; Particella **45**; vigneto Cl. U; sup. are 08 ca 44; RD Euro 5,67; RA Euro 4,36;

- Foglio **4**; Particella **213**; vigneto Cl. U; sup. are 08 ca 43; RD Euro 5,66; RA Euro 4,35;

*Intestazione catastale:*

- la debitrice esecutata, nata ad Agrigento il 17/02/1962 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con il debitore esecutato;

- il debitore esecutato, nato a Tromello il 20/08/1954 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con la debitrice esecutata;

*Confini in sol corpo da nord in senso orario (da mappa catasto):*

particella 44, via Piave, particella 295, particella 294, particella 489.

#### **Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento**

Nulla da rilevare.

## 2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo effettuato in data 28/02/2024, i beni oggetto di pignoramento risultavano abitati e nel possesso dei proprietari, debitori esecutati. In relazione ai sedimi oggetto di pignoramento e riguardo i metodi d'indagine in sito, si precisa che sono state eseguite esclusivamente attente ed accurate rilevazioni visive, pertanto si fa espressa riserva per tutto ciò che non è stato possibile rilevare visivamente, con particolare riguardo ad eventuali rifiuti presenti nel sottosuolo, allo stato non visibili e non rilevabili senza specifiche indagini. In relazione al materiale vario giacente sui terreni, si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione dal valore di stima pari a € 3.000,00 per lo smaltimento.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione ipotecaria del 13/03/2024 con i Repertori aggiornati in pari data.

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

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;*

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

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

#### 3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data **21/11/2000 ai n.ri 10161/1997** in forza di contratto di mutuo fondiario per atto Notaio Monica Di Giorgi del 13/11/2000 al numero di rep. 4603 per complessivi Euro 510.000,00 (capitale Euro 255.000,00) a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A. contro il debitore esecutato, nato il 20/08/1954 a Tromello (PV) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la debitrice esecutata, nata il 17/02/1962 ad Agrigento codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, XXXXXXXX DEBORAH nata il 26/04/1981 a Vigevano (PV) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale debitore non

datore di ipoteca, gravante sui beni in Alagna C.F. Foglio 4 Particella 221 Subalterno 1 graffata Foglio 4 Particella 240, Foglio 4 Particella 221 Sub. 2, C.T. Foglio 4 Particella 213, Particella 45, Particella 48. A margine risulta IPOTECA IN RINNOVAZIONE ai n.ri. 8011/1038 del 04/11/2020.

- **Ipoteca legale** iscritta a Pavia il **06/07/2004** ai n.ri **6735/1699**, derivante da ruolo (art. 77 DPR n. 602/1973) emessa da Esatri Esazione Tributi SPA in data del 08/06/2004 Numero di repertorio 12006/79, in favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. contro il debitore esecutato, nato il 20/08/1954 a Tromello (PV) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sui beni in Alagna C.F. Foglio 4 Particella 221 Subalterno 1 graffata Foglio 4 Particella 240, Foglio 4 Particella 221 Sub. 2, C.T. Foglio 4 Particella 213, Particella 45, Particella 48.

- **Ipoteca di rinnovazione** iscritta a Pavia in data **04/11/2020 ai n.ri 8011/1038** in forza di Ipoteca volontaria per atto Notaio Monica Di Giorgi del 13/11/2000 al numero di rep. 4603 a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A. contro contro il debitore esecutato, nato il 20/08/1954 a Tromello (PV) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la debitrice esecutata, nata il 17/02/1962 ad Agrigento codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, XXXXXXXX [REDACTED] Vigevano (PV) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale debitore non datore di ipoteca, gravante sui beni in Alagna C.F. Foglio 4 Particella 221 Subalterno 1 graffata Foglio 4 Particella 240, Foglio 4 Particella 221 Sub. 2, C.T. Foglio 4 Particella 213, Particella 45, Particella 48.

### 3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia in data **04/01/2024 ai n.ri 130/101** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 04/12/2023 n.ro di repertorio 8063 a favore di PRISMA SPV SRL contro la debitrice esecutata nata il 17/02/1962 ad Agrigento codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il debitore esecutato nato il 20/08/1954 a Tromello (PV)

codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che colpisce i beni in Alagna C.F. Foglio 4 Particella 221 Subalterno 1 graffata Foglio 4 Particella 240, Alagna Foglio 4 Particella 221 Sub. 2, C.T. Foglio 4 Particella 213, Particella 45 Particella 48.

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non comunicate; consuete spese per la conduzione/manutenzione di tale tipologia di immobile uso abitativo, indipendente, con riscaldamento autonomo.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

#### **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

#### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

A tutto il 13/03/2024 i beni in oggetto risultano di piena proprietà dei debitori eseguiti, coniugi in regime di comunione dei beni; pervenuti come segue:

- quanto ai fabbricati al Foglio 4 Particella 221 Subalterno 1 graffata con Particella 240, Foglio 4 Particella 221 Sub. 2 e sedime al Foglio 4 Particella 48, per atto di compravendita a rogito Notaio Monica Di Giorgi del 13/11/2000 repertorio 4602, trascritto il 21/11/2000 ai n.ri 10159/6904 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il 19/04/1916 a Dorno (PV) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il 25/11/1924 a Mezzana Bigli (PV) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- quanto ai sedimi al Foglio 4 Particella 213 e Particella 45, per atto di compravendita a rogito Notaio Monica Di Giorgi del 13/11/2000 repertorio 4602, trascritto il 21/11/2000 ai n.ri 10160/6905 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il 19/04/1916 a Dorno (PV) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975): i debitori esecutati erano, al momento dell'acquisto, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

### *7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica*

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Alagna, il fabbricato con parte dei sedimi oggetto di pignoramento risultano ricompresi in: “*Aree residenziali di completamento*” disciplinate dall’art. 23 delle Norme di Attuazione del PdR; la restante parte dei sedimi, risulta ricompresa in “*Aree a verde privato*” disciplinate dall’art. 24 delle Norme di Attuazione. Si evidenzia che sussiste, su parte dei sedimi in oggetto, vincolo di elettrodotto con relativa servitù (copia in allegati). Risulta altresì fascia di rispetto stradale, lungo la via Piave (SP 29) come da art. 17.4 delle Norme del Documento di Piano.

### *7.2. Pratiche edilizie e amministrative*

Il fabbricato abitativo è stato edificato nell’originaria consistenza, in data antecedente il 1° settembre 1967 (planimetrie catastali del 1939); dalle verifiche effettuate presso il competente U.T. comunale non sono state reperite P.E. inerenti l’immobile in oggetto, come da comunicazione del predetto ufficio (pec in allegati). Si è presa visione del Programma di Fabbricazione del 1974 ove il fabbricato abitativo risulta già in cartografia.

## **7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali**

### *7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia*

Dalle verifiche effettuate al sopralluogo del 28/02/2024 in raffronto con le schede catastali del 1939 (uniche planimetrie reperite), si sono rilevate le seguenti difformità:

modifiche aperture esterne (finestre/porte) a piano terra e primo; modifiche murature interne a piano terra e primo, tra cui trasformazione di stalla suddivisa in wc, locale caldaia e cantina (p.T) e parte del fienile in locale ripostiglio (p.1); realizzazione wc a piano primo in una delle camere; apertura/chiusura di porte interne. Opere esterne consistenti in:



realizzazione di veranda addossata alla facciata ovest (p.T) con conseguente alterazione dei rapporti aeranti/illuminanti dei locali abitativi a p. terra; realizzazione di locale di sgombero addossato alla facciata nord (pT) e antistante tettoia; realizzazione, parte in blocchi e parte in lastre prefabbricate in cemento, di piccolo fabbricato uso magazzino/rimessa situato frontistante la veranda; realizzazione di manufatti vari (recinti per animali, tettoie) parte in muratura, parte in legno e ferro et. con soprastante copertura in lastre di lamiera e/o plexiglass et. tra cui alcune lastre in cemento-amianto (eternit).

Per gli immobili realizzati in aderenza alla facciata nord del fabbricato abitativo, in fregio alla via Piave, si dovrà provvedere alla rimozione/demolizione in quanto non sanabili (fascia di rispetto stradale SP 26). Per la veranda realizzata in aderenza alla facciata ovest (p.T) si dovrà provvedere alla rimozione/demolizione in quanto non sanabile poiché compromette i rapporti aeranti/illuminanti dei locali abitativi. Per i restanti immobili/manufatti presenti sui sedimi, si dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia e catastale con una spesa minima quantificata e detratta nei conteggi finali pari a Euro 5.000,00.

### *7.3.2 Accertamento di conformità Catastale*

Dal raffronto delle planimetrie catastali (1939) con lo stato di fatto al sopralluogo, sono state riscontrate le difformità come sopra descritte; si dovrà provvedere alla variazione e aggiornamento catastale con un costo ricompreso ed indicato al punto precedente.

### *7.3.3 Intestazione*

Le attuali risultanze catastali identificano correttamente i proprietari, debitori esecutati, per il diritto di proprietà della quota di 1/1.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

### *8.1 Caratteristiche della zona*

I beni in oggetto sono localizzati a circa cinquecento metri a sud del centro abitato, lungo la SP 29; il tessuto urbano rado, connotato dalla presenza di alcuni edifici residenziali anche di

recente edificazione (altri più remoti e ristrutturati), è prevalentemente a destinazione agricola con annessi insediamenti cascinali parzialmente adeguati nel corso degli anni alle mutate esigenze abitative. I principali servizi e uffici pubblici (ufficio postale, municipio, farmacia et.) nonché alcuni esercizi commerciali, sono situati in centro.

### *8.2 Caratteristiche zone limitrofe*

Le zone adiacenti a quella in oggetto sono caratterizzate dal tipico paesaggio agricolo lomellino; nei pressi la presenza del cimitero comunale. Il Comune di Alagna, nucleo di origini agricole della lomellina centrale, conta circa ottocento abitanti ed è collegato alle principali città della lomellina (Dorno, Garlasco, Vigevano, Tromello) oltreché da strada provinciale, anche da servizio di autolinee di pubblico trasporto; la stazione ferroviaria più vicina è a Garlasco sulla linea Pavia-Mortara-Alessandria. Il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli sulla A7 Mi-Ge.

### *8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI*

Trattasi di beni immobili costituiti da: vetusto fabbricato realizzato nell'originaria consistenza in data antecedente il 1° settembre 1967 (planimetrie catastali risalenti al 1939), disposto su due piani fuori terra uniti da scala interna, con annesso sedime pertinenziale su cui insistono vetusti rustici in corpo separato; risulta inoltre, veranda (addossata al fabbricato in lato ovest), locale accessorio (deposito addossato al fabbricato in lato nord), piccolo fabbricato a magazzino e tettoie varie (recinti per animali), tutti realizzati nel corso degli anni e in assenza dei necessari titoli autorizzativi. Completano i beni oggetto di stima circostanti sedimi incolti in parte azzonati dal vigente PGT come aree residenziali di completamento e in parte come verde privato. Si precisa che detti sedimi risultano interessati da servitù di elettrodotto (copia in allegati). Il fabbricato abitativo in oggetto, in condizioni di manutenzione mediocri e finiture ordinarie, è così distribuito: soggiorno, cucina, bagno e accessori (locale caldaia e cantina), a piano terra; due camere, bagno e

accessori (ripostiglio e fienile), a piano primo. Si precisa che i locali a piano primo risultano con altezza interna inferiore a cm. 270 (da cm. 250 a cm. 258); i locali a piano terra con altezza di cm. 270 ad esclusione del bagno con h. 250 cm. L'accesso all'abitazione avviene da portoncino d'ingresso sulla via Piave civico n. 32; ai sedimi da cancello carrabile su strada campestre, in confine nord; da cancelletto pedonale e cancello carrabile sulla via Piave, come in fatto.

Il tutto sito nel Comune di Alagna (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **4**; Particella **221 graffata con 240 sub. 1**; Cat. A/6; Cl. 2; 5,0 vani; sup. catastale totale 149 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 92,96; via Piave n. 16 piano T-1.

- Foglio **4**; Particella **221 sub. 2**; Cat. C/6; Cl. 1; 23 m<sup>2</sup>; sup. catastale totale 34 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 36,82; via Piave n. 16 piano T-1;

e a Catasto Terreni come segue:

- Foglio **4**; Particella **48**; semin. Cl. 01; sup. are 14 ca 19; RD Euro 12,09; RA Euro 7,33;

- Foglio **4**; Particella **45**; vigneto Cl. U; sup. are 08 ca 44; RD Euro 5,67; RA Euro 4,36;

- Foglio **4**; Particella **213**; vigneto Cl. U; sup. are 08 ca 43; RD Euro 5,66; RA Euro 4,35;

*Confini in sol corpo da nord in senso orario (da mappa catasto):*

particella 44, via Piave, particella 295, particella 294, particella 489.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche di massima effettuate al sopralluogo:

piano	destinazione	sup. pavimento m <sup>2</sup>	esposizione	condizioni
<b>T</b>	ABITATIVA			mediocri
	soggiorno	20,00	est, ovest	“
	cucina	20,00	est, ovest	“
	wc	3,00	est	“
<b>1</b>	camera	17,50	est, ovest	“
	bagno	2,30	ovest	“
	camera	21,00	est, ovest	“
	ripostiglio	12,50	sud	“

	camera	17,50	est, ovest	
<b>T</b>	ACCESSORIA			mediocri
	locale caldaia	3,50	ovest	“
	cantina	11,00	ovest	“
<b>1</b>	ACCESSORIA			scarse
	fienile	8,00	ovest	“

- Superficie lorda p. terra (escluso vano caldaia e cantina):                 circa   mq.   64,00
- Superficie lorda p. primo (escluso fienile):                                     circa   mq.   73,00
- Superficie commerciale complessiva fabbricato:                               circa   mq.   150,00
- Superficie sedimi porzione edificabile \* (esclusa p.lla 221):               circa   mq. 1.100,00
- Superficie sedimi porzione a verde \*:   circa   mq. 1.800,00

(\* superfici dedotte dalla cartografia di PGT).

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i parametri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 s.m.i. e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

**ACCESSORI/PERTINENZE** (catastralmente distinti): *nessuno*.

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Il fabbricato abitativo in oggetto è da considerarsi in condizioni di manutenzione mediocri, tenuto conto della vetustà e dell'incuria; gli impianti tecnologici sono da verificare ed eventualmente adeguare alle vigenti normative in materia. Utenze autonome con contatori acqua, luce e gas (quest'ultimo posizionato sul confine, in angolo sudovest della p.lla 48).

#### **Caratteristiche edilizie fabbricato**

*Fondazioni:*                                 conglomerato cementizio semplice e/o armato.

<i>Struttura:</i>	c.a. e muratura portante in laterizio.
<i>Solai:</i>	latero-cemento e putrelle-tavelloni.
<i>Copertura:</i>	a falde con struttura in legno, tegole di laterizio, canali e pluviali in lamiera e/o pvc, gronda in cemento (lato strada); ammalorata.
<i>Scala interna:</i>	rampa in csl tra murature con gradini in marmo, corrimano in legno fissato a muro.
<i>Facciate esterne:</i>	intonacate con evidenti segni di ammaloramento da umidità e vetustà.
<i>Accessi:</i>	dalla pubblica via.

#### **Caratteristiche edilizie appartamento**

<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno con vetro singolo e tapparelle in materiale plastico; inferriate alle finestre di p.T. lato strada; portoncino di ingresso tipo blindato (lato strada).
<i>Infissi interni:</i>	porte interne ad anta battente, in legno e/o legno e vetro.
<i>Pavimenti:</i>	piastrelle in gres e/o ceramica, per tutti i locali.
<i>Rivestimenti:</i>	pareti di bagni e cucina con piastrelle in ceramica; parete cucina con piastrelle in ceramica.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati.
<i>Muri divisori:</i>	tramezze e murature portanti in laterizio, intonacate e tinteggiate.

#### **Caratteristiche impianti**

<i>Termico:</i>	impianto autonomo con caldaia a gas posta in apposito locale, termosifoni in ghisa; attacco gas per cucina.
<i>Idrico:</i>	impianto standard sottotraccia; <i>apparecchi alimentati:</i> bagno p. terra con lavabo, doccia, vaso, bidè e attacchi lavatrice; bagno p. primo con lavabo, vaso e vasca piccola.

<i>Elettrico:</i>	impianto standard sottotraccia - <i>tensione di rete:</i> 220 V; ogni locale ha dotazione standard di punti luce, prese e interruttori; quadretto generale, posto in soggiorno; <i>impianto tv:</i> presente.
<i>Citofonico:</i>	pulsante esterno campanello, lato portoncino d'ingresso.
<i>Telefonico:</i>	non verificato.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

## STIMA

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

#### 9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; ufficio tecnico e tributi (valori aree edificabili) Comune di Alagna; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; F.I.A.I.P. Pavia; altre fonti: operatori settore edilizio ed immobiliare della zona.

#### 9.3 Valutazione delle superfici

<b>immobile</b>	<b>sup. comm. m<sup>2</sup></b>	<b>valore</b>	<b>valore access.</b>	<b>valore Totale</b>
Fabbricato abitativo su due piani con annesso sedime (p.lla 221).	150,00	a corpo	---	<b>€ 60.000,00</b>
Porzioni p.lle 45, 48, 213 edificabili.	circa 1.100,00* (dedotta p.lla 221)	a corpo	---	<b>€ 44.000,00</b>
Porzioni p.lle 45, 48, 213 a verde privato.	circa 1.800,00*	a corpo	---	<b>€ 10.000,00</b>
(* superfici dedotte dalla cartografia di PGT)				

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 114.000,00**

#### **9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per assenza di garanzie per vizi di qualsiasi natura, per smaltimento di beni mobili:	<b>€ 17.100,00</b>
Decurtazione per presenza di eternit:	<b>€ 3.000,00</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>comprese</b>
Spese per smaltimento materiali vari:	<b>€ 3.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale:	<b>€ 5.000,00</b>

#### **9.5 PREZZO BASE D'ASTA**

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 85.900,00**

(di cui: € 43.000 fabbricato; € 35.900 sedimi edificabili; € 7.000 sedimi a verde).

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

Vigevano, 09/04/2024

il C.T.U.

*Arch. Fabio Malandra*

**Allegati:**

1. Perizia privacy.
2. Atto provenienza.
3. Servitù di elettrodotto.
4. Ispezioni ipotecarie.
5. Visure Catastali.
6. Estratto di mappa + sovrapposizione ortofoto.
7. Planimetrie catastali.
8. P.E. comunicazione pec ufficio tecnico comunale.
9. Stralcio P.G.T. e Norme.
10. Fotografie.
11. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.