

S2G- ASSOCIATI

Via Po, 19

27043 – Broni (PV)

Partita Iva: 02698540180

Telefono: 0385.52945

Cellulare: 348.2713494 – 320.6253281

e-mail: st.gramegna@gmail.com

Pec: ernestino.gramegna@geopec.it



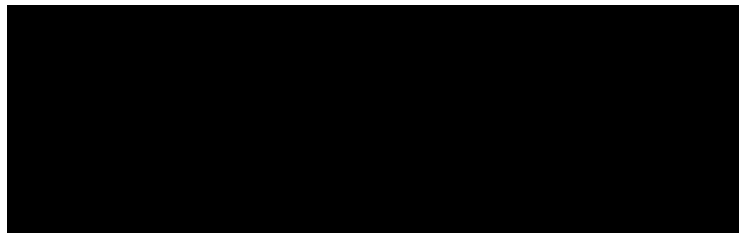
TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 94/2023 R.G.E.

Promossa da



Giudice delle Esecuzioni

Dott. ROCCA FRANCESCO

data di nomina per l'incarico: 15/05/2023

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

Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*

Premessa

Premesso:

- che in data 15/05/2023 con provvedimento del Giudice Istruttore dr. FRANCESCO ROCCA il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto presso l'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923, c.f.: GRM RST 62P08 I968J, amministratore dello studio associato S2G – ASSOCIATO Studio Professionale P.I.: 02698540180, con sede in Broni (PV) via Po 19, veniva nominato Perito Estimatore nella citata procedura;

tutto ciò premesso

- In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato i beni siti nel Comune di Cilavegna (PV) in Vicolo Silvio Pellico n. 3 e in Viale Artigianato n. 12 al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di perizia sono siti in Comune di Cilavegna (PV) e precisamente:

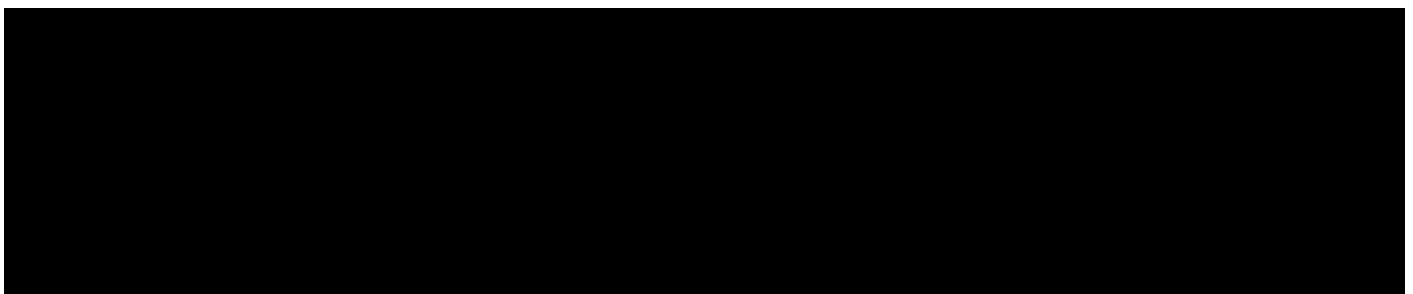
- in Vicolo Silvio Pellico n. 3, è situata una villetta con box;
- in Viale Artigianato n. 12 si trova invece diverse unità immobiliari e precisamente un'esposizione, un deposito, locali ad uso ufficio ed un ampio appartamento.

I beni oggetto di perizia vengono suddivisi in lotti e precisamente -LOTTO PRIMO- villetta con box, -LOTTO SECONDO- esposizione con deposito ed uffici – LOTTO TERZO appartamento con magazzino.

Beni in Comune di Cilavegna

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

La proprietà di tutti i beni rientranti nella procedura di Esecuzione Immobiliare e la seguente:



I fabbricati oggetto della presente perizia inseriti all'agenzia del territorio come segue:
al N.C.E.U. del Comune di Cilavegna (PV) come segue:

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
	5	2259	3		-	A/7	3	7,5 vani	619,75
	5	2259	4			C/6	1	47 mq	87,38
	5	2259	5			C/6	2	81 mq	179,88
Indirizzo						Vicolo Silvio Pellico n. 1 – 3			

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
	5	3980	4		-	A/3	2	11,5 vani	558,29
	5	3980	8			A/10	U	9,5 vani	1.668,16
	5	3980	7			D/8			3370,00
	5	3980	9			D/1			441,60
	5	3980	10			C/2	2	27 mq	24,94
	5	3981	-			F/1	-		
Indirizzo						Viale Industria n. 12			

Oggetto del pignoramento sono diverse unità immobiliari che saranno suddivise in due lotti, il primo lotto comprende una villetta a due piani fuori terra ed uno interrato con due box pertinenziali, il secondo lotto è comprensivo di tre unità immobiliari tra loro adiacenti e direttamente collegati, le unità immobiliari sono composte da locali ad uso esposizione, uffici e depositi; il terzo lotto comprende due unità immobiliari adiacenti adibite ad appartamento e a piccolo deposito; vista la presenza di una striscia di terreno posta tra Viale Artigianato e la proprietà oggetto di perizia ora adibita a strada d'accesso a fabbricati artigianali identificata catastalmente al fg. 5 mappale 3981 sarà assegnata in parti uguali ai lotti due e tre.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento;

<u>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1</u> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 234.200,00
<u>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2</u> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 631.700,00.
<u>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3</u> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 197.300,00.

Coerenze del mappale n. 2259 rispetto alla mappa terreni lotto uno:

a mappale n. 3980; ad est mappale n. 2257 (Vicolo Silvio Pellico); a sud Via Dei Mille; ad ovest mapp.le 1485.

Coerenze del mappale n. 3980 rispetto alla mappa terreni lotto due e tre:

a mappale n. 1057; ad est mappali nn. 2256 e 1250 (Vicolo Silvio Pellico); a sud mappali n. 1485 e 2259; ad ovest mappale 3980.

Coerenze del mappale n. 3981 rispetto alla mappa terreni lotto quattro:

a mappale n. 3363; ad est mappali nn. 1057 e 3980; a sud mappale n. 1485; ad ovest Viale Artigianato.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 19/12/2023 gli immobili oggetto di pignoramento erano liberi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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: **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano (PV) in data 16/03/2011 ai n.ri reg. gen. 2602 e reg. part. 481, per complessivi € 975.000,00, a garanzia di capitale di €. 650.000,00, durata 5 anni, a firma Not. Ciccariello Raffaele con sede a Mortara rep. n. 6506/4936 del 08/03/2011 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARNA E PIACENZA SOC. PER AZIONE. con sede in Parma e domicilio ipotecario eletto in Parma Via dell'Università n.1, c.f.: 02113530345, a carico dei signori

per l'intero

diritto di $\frac{1}{4}$, sui seguenti beni in Comune di Cilavegna (PV);

- fg. 5 particella 3980 sub. 7 categoria D/8 indirizzo Viale Industria n. 20;
- fg. 5 particella 3980 sub. 8 categoria A/10 consistenza 9,5 vani indirizzo Viale Industria n. 20;
- fg. 5 particella 3980 sub. 6 ente comune indirizzo Viale Industria n. 20;
- fg. 5 particella 3980 sub. 3 categoria D/1 vani indirizzo Viale Industria n. 20.

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Vigevano (PV) in data 25/02/2019 ai n.ri reg. gen. 1602 e reg. part. 216, per complessivi € 712.766,74, a garanzia di capitale di €. 140.000,00, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia con sede a Pavia rep. n. 34/219 del 07/01/2019 a favore di CREDIT AGRICOL CARIPARMA SPA. con sede in Parma e domicilio ipotecario eletto in Parma Via Mascheroni n. 2 c.f.: 02113530345 a carico del sig. [REDACTED] per l'intero diritto di $\frac{1}{3}$, sui seguenti beni in Comune di Cilavegna (PV);

- fg. 5 particella 3980 sub. 4 categoria A/3 indirizzo Viale Industria n. 12;
- fg. 5 particella 2259 sub. 3 categoria A/7 consistenza 7,5 vani indirizzo Vicolo Silvio Pellico n. 1;
- fg. 5 particella 2259 sub. 4 categoria C/6 consistenza mq 47 indirizzo Vicolo Silvio Pellico n. 3;
- fg. 5 particella 2259 sub. 5 categoria C/6 consistenza mq 90 indirizzo Vicolo Silvio Pellico n. 3;

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano (PV) in data 29/03/2023 ai n.ri reg. gen. 3053 e reg. part. 2107, a seguito di atto giudiziario in data 18/03/2023 n. 1122 di rep. Pubblico Ufficiale assistente / funzionario U.N.E.P. sede Pavia (PV), atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento i [REDACTED] (MI) c.f.: 10365730968, contro i [REDACTED]

, sui seguenti beni in Comune di Cilavegna (PV);

per le seguenti unità per il diritto dell'intero

- fg. 5 particella 3980 sub. 6 ente comune indirizzo Viale Industria n. 20;
- fg. 5 particella 3980 sub. 7 categoria D/8 indirizzo Viale Industria n. 20;
- fg. 5 particella 3980 sub. 8 categoria A/10 consistenza 9,5 vani indirizzo Viale Industria n. 20;

- fg. 5 particella 3980 sub. 9 categoria D/1 indirizzo Viale Industria n. 20;
- fg. 5 particella 3980 sub. 10 categoria C/2 consistenza 23 mq. indirizzo Viale Industria n. 20;

per le seguenti unità per il diritto della quota di 1/3

- fg. 5 particella 398 categoria A/3 consistenza 11.5 vani indirizzo Viale Industria n. 20;
- fg. 5 particella 3981 categoria F/1;
- fg. 5 particella 2259 sub. 3 categoria A/7 consistenza 7,5 vani indirizzo Vicolo Silvio Pellico n. 1;
- fg. 5 particella 2259 sub. 4 categoria C/6 consistenza mq 47 indirizzo Vicolo Silvio Pellico n. 3;
- fg. 5 particella 2259 sub. 5 categoria C/6 consistenza mq 90 indirizzo Vicolo Silvio Pellico n. 3;

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano (PV) in data 22/01/2024 ai n.ri reg. gen. 530 e reg. part. 408, a seguito di atto giudiziario in data 05/01/2024 n. 8140 di rep. Pubblico Ufficiale Giudiziario sede Pavia (PV), atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a favore GAIA SVP S.R.L. con sede in Milano (MI) c.f.: 10365730968, contro i signori

, sui

seguenti beni in Comune di Cilavegna (PV);

per le seguenti unità per il diritto dell'intero

- fg. 5 particella 3980 sub. 6 ente comune indirizzo Viale Industria n. 20;
- fg. 5 particella 3980 sub. 7 categoria D/8 indirizzo Viale Industria n. 20;
- fg. 5 particella 3980 sub. 8 categoria A/10 consistenza 9,5 vani indirizzo Viale Industria n. 20;
- fg. 5 particella 3980 sub. 9 categoria D/1 indirizzo Viale Industria n. 20;
- fg. 5 particella 3980 sub. 10 categoria C/2 consistenza 23 mq. indirizzo Viale Industria n. 20;

per le seguenti unità per il diritto della quota di 1/3

- fg. 5 particella 398 categoria A/3 consistenza 11.5 vani indirizzo Viale Industria n. 20;
- fg. 5 particella 3981 categoria F/1;
- fg. 5 particella 2259 sub. 3 categoria A/7 consistenza 7,5 vani indirizzo Vicolo Silvio Pellico n. 1;
- fg. 5 particella 2259 sub. 4 categoria C/6 consistenza mq 47 indirizzo Vicolo Silvio Pellico n. 3;
- fg. 5 particella 2259 sub. 5 categoria C/6 consistenza mq 90 indirizzo Vicolo Silvio Pellico n. 3;

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

In data 28/06/2023 si è effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Cilavegna (PV) e si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie.

3.3.1

LOTTO 1 Concessioni edilizie

PROT. n. 2264/1966 del 27/05/1966 "PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASA" il progetto prevede la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione sul mappale 2259 del fg. 5.

PROT. n. 4295/1986 del 23/09/1986 "PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI AUTORIMESSA" il progetto prevede la costruzione di un'autorimessa sul mappale 2259 del fg. 5.

PROT. n. 9710/1999 n. 10 del 06/10/1999 "CONCESSIONE PER L'EDIFICABILITA' DEI SUOLI" il progetto prevede il rifacimento di veranda esistente e realizzazione di nuovo ingresso secondario. Pativa autorizzata in data 29/10/1999 notificata alla proprietà in data 13/12/1999.

PROT. n. 3481/2006 del 27/04/2006: "DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'" il progetto prevede la creazione di ascensore ai sensi della legge 13/89 per il superamento delle barriere architettoniche. Lavori non eseguiti.

PROT. n. 5707/2015 del 13/07/2015: "SEGNALAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'" il progetto prevede i seguenti lavori, manutenzione straordinaria di villetta unifamiliare con diversa distribuzione interna, modifica di alcune aperture, manutenzione degli impianti tecnologici e sistemazione giardino.

PROT. n. 10045/2015 del 29/12/2015: "DOMANDA DI PERMESSI DI COSTRUIRE" per "RISTRUTTURAZIONE CASA DI ABITAZIONE PARTE IN SANATORIA" il progetto prevede i seguenti lavori:

opere in sanatoria già realizzate da parte della committenza e specificatamente:

- realizzazione di un ampliamento dell'autorimessa posta a confine sul lato nord per una superficie di circa mq. 80;
- la demolizione di tramezze interne alla villa;
- la demolizione di pavimenti interni alla villa;
- la rimozione di tutti i serramenti della villa;

Realizzazione di nuove opere e precisamente:

- la posa del cappotto esterno su tutta la villa;
- nuovi tavolati interni;
- la modifica di alcune dimensioni dei serramenti rispettando i rapporti aereo-illuminanti;

- il rifacimento dei pavimenti;
- la posa di nuovi pavimenti e rivestimenti;
- l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento come previsto dalla legge 10/91 allegata al progetto.

PROT. n. 4700/2016 del 21/06/2016: Il Comune di Cilavegna in riferimento alla P.E n. 5/2015 rilascia permesso di costruire per "RISTRUTTURAZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE UNIFAMIGLIARE IN PARTE IN SANATORIA" notificata alla proprietà in data 07/07/2016.

PROT. n. 5282 /2016 del 14/07/2016: "COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI" in relazione alla pratica edilizia n. 5/2015 presentata il 29/12/2015.

PROT. n. 7620/2016 del 14/10/2016: "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'" presentata in variante alla SCIA 5/2015 del 29/12/2015 per i lavori di:

- non viene realizzato il cappotto esterno previsto;
- viene realizzata una contro parete interna con isolamento, viene isolato il solaio di calpestio del piano primo realizzando un controsoppitto isolato; dopo tali interventi l'altezza interna sarà di mt. 2,70, il tutto come da relazione tecnica ex legge 10 allegata al presente progetto.
- porzione del solaio del soggiorno viene riempito fino a portarlo alla stessa quota del resto del solaio di calpestio del piano 1.
- Vengono modificate alcune tramezze interne, tali modifiche rispetto i rapporti aereo illuminati e le dimensioni minime previsti da Regolamento d'igiene.
- vengono chiuse tutte le finestre del piano terreno in quanto la cantina diventerà un vespaio areato con piccola apertura sul lato ovest per accesso per solo manutenzione dei locali inoltre verranno posate delle bocchette d'areazione.
- vengono chiuse tutte le finestre del piano sottotetto in quanto i locali saranno destinati a sottotetto e locali tecnici.
- l'impianto di riscaldamento verrà adeguato come da legge ex 10 allegata alla presente relazione.
- viene realizzato un portico lato nord di ingresso aventi caratteristiche simili all'autorimessa posto sul confine nord.

PROT. n. 5553/2018 del 03/07/2018: "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'" presentata in variante alla SCIA 5/2015 del 29/12/2015 e n. 7620 del 14/10/2016 per i lavori di

locale autorimessa piano terra;

di rimozione di vecchia basculante e posa di nuova; realizzazione di muro interno;

piano sottotetto piano sottotetto;

realizzazione di pareti interne in cartongesso per delimitazione locale impianti e aperture

interne di vani porta per accesso sottotetti.

PROT. n. 6417/2018 del 30/07/2018: “SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA” presentata in variante alla SCIA 5/2015 del 29/12/2015 per i lavori di rimozione di basculanti; posa di basculante a filo pilastro; realizzazione di muretto – realizzazione interna prefabbricata e apertura di vano porte interne

PROT. n. 7370/2018 del 11/09/2018: “SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L’AGIBILITA” relativa al Permesso a Costruire n. 5/2015 del 08/07/2016.

LOTTO 2 - 3 Concessioni edilizie

PROT. n. 6386/2001 del 19/06/2001: “CONCESSIONE PER L’EDIFICABILITA’ DEI SUOLI” per oggetto RISTRUTTURAZIONE DI UFFICI ESISTENTI in Cilavegna Viale Industria 12 sull’area censita in catasto al fg. 5 n. 3980.

PROT. n. 8164/2002 del 28/08/2002: “CONCESSIONE EDILIZIA” per VARIANTI IN CORSO D’OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 32/2001 per i lavori di ristrutturazione di uffici esistenti.

PROT. n. 11751/2004 del 28/12/2004: “DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ NON ONEROSA” per VARIANTE INTERNA AL PROGETTO DI CUI AL P.C. N. 12/2004 RELATIVO ALLA TRASFORMAZIONE PARZIAL EDI UFFICI ESISTENTI IN ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO, CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA RAMPA SCALE INTERNA DA PIANTA CIRCOLARE A PIANTA RETTANGOLARE.

PROT. n. 7412/2004 del 18/08/2004: “COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI” per la CONCESSIONE EDILIZIA n. 32/2001 del 25/07/2001 e successiva CONCESSIONE EDILIZIA di variante n. 46/2002 del 09/10/2002.

PROT. n. 11751/2004 del 28/12/2004: “DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ NON ONEROSA” per VARIANTE INTERNA AL PROGETTO DI CUI AL P.C. N. 12/2004 RELATIVO ALLA TRASFORMAZIONE PARZIALE EDI UFFICI ESISTENTI IN ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO, CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA RAMPA SCALE INTERNA DA PIANTA CIRCOLARE A PINATA RETTANGOLARE.

PROT. n. 3361/2005 del 04/04/2005: “ULTIMAZIONE LAVORI” per il PERMESSO DI COATRUIRE n.12/2004 e successiva D.I.A. di variante in corso d’opera n. 140/2004 del 28/12/204 “TRASFORMAZIONE PARZIALE DI UFFICI IN ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO, ESEGUITI NELL’IMMOBILE SITO IN CILAVEGNA, IN VIALE INDUSTRIA N. 12/20, FG. 5 MAPPALE 3980.

PROT. n. 3626/2005 e 4288/2005 del 28/04/2005: “CERTIFICATO DI L’AGIBILITA” relativo al alla Concessione edilizia n. 32/2001 e la Concessione edilizia in Variante n. 43/2004 si rilascia il Certificato di Agibilità in data 28/04/2005

PROT. n. 7370/2005 del 28/04/2005: “CERTIFICATO DI L’AGIBILITA” relativo al Permesso a Costruire n. 12/2004 e la Denuncia di Inizio Attività in Variante n. 140/2004 si rilascia il

Certificato di Agibilità in data 28/04/2005

PROT. n. 6575/2005 del 03/08/2005: Con riferimento alla DIA presentata il 30/06/2005 prot. 6576 si comunica, che il responsabile del procedimento autorizza i lavori di “RISTRUTTURAZIONE PARZIALE DI EDIFICIO ARTIGIANALE” ubicato in Viale Industria n. 12 identificato all’ N.C.E.U. al fg. 5 mappale 3980.

PROT. n. 10175/2006 – 11169/2006 del 03/11/2006: “DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’” per VARIANTE ALLA DIA 54/05 – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE DI EDIFICIO ARTIGIANALE ubicato in Viale Industria n. 12 identificato all’ N.C.E.U. al fg. 5 mappale 3980.

PROT. n. 12972/2006 del 27/12/2006: “RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA’ AI SENSI DELL’ART. 24 D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 COME MODIFICATO DAL D.LGS 27 DICEMBRE 2002, N. 301”.

PROT. n. 12970/2006 del 27/12/2006: “COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI della DIA n. 54/05 del 03/08/2005 e successiva variante DIA 74/06 del 03/11/2006”. Lavori eseguiti nell’immobile sito in Viale Industria 12/20.

PROT. n. 2258/2007 del 06/03/2007: Il comune di Cilavegna rilascia “CERTIFICATO DI AGIBILITA’ – DEPOSITO ARTIGIANALE”. Vista la domanda presentata in data 27/12/2006 prot. n. 12972 e successiva integrazione del 23/01/2007 prot. 763, dal
, intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell’art. 24 D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs 301/02 per l’unità immobiliare identificata al N.C.E.U. fg. 5 mappale 3980 sub. 2.

PROT. n. 8793/2009 del 31/07/2009: “DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’” per i lavori di VARIANTE IN CORSO D’OPERA AL P.C. N. 12/09 – CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO E MODIFICHE INTERNE.

PROT. n. 2049/2010 del 19/03/2010: “PERMESSO DI COSTRUIRE” per i lavori di NUOVA DESTINAZIONE D’USO SPAZI ESISTENTI. OPERE MURARIE PER ADEGUAMENTO ALLAVIGENTI NORMATIVE.

PROT. n. 2664/2013 del 27/03/2013: “RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA’ AI SENSI DELL’ART. 24 D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 COME MODIFICATO DAL D.LGS 27 DICEMBRE 2002, N. 301”, riferito al PERMESSO DI COSTRUIRE n. 12/2009 del 30/09/2009 per CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO E MODIFICHE INTERNE.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023-24	nessuna
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Cause in corso: **Nessuna.**

Servitù: **Nessuno.**

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità della pratica in oggetto in base alle vigenti normative, la ricerca effettuata CENED ha dato i seguenti riscontri:

LOTTO UNO

codice identificativo APE 18050-0009317 registrato il 04/10/2017 scaduto per decorrenza dei 10 anni, Via Dei Mille n. 73, Cilavegna (PV) fg. 5 particella 2259 sub 1 (oggi corrisponde al sub 4);

LOTTE DUE E TRE

codice identificativo APE 18050-0004213 registrato il 02/04/2013 scaduto per decorrenza dei 10 anni, Viale Industria 12, Cilavegna (PV) fg. 5 particella 3980 sub 4;

codice identificativo APE 18050-0004613 registrato il 05/04/2013 scaduto per decorrenza dei 10 anni, Viale Industria 20, Cilavegna (PV) fg. 5 particella 3980 sub 8;

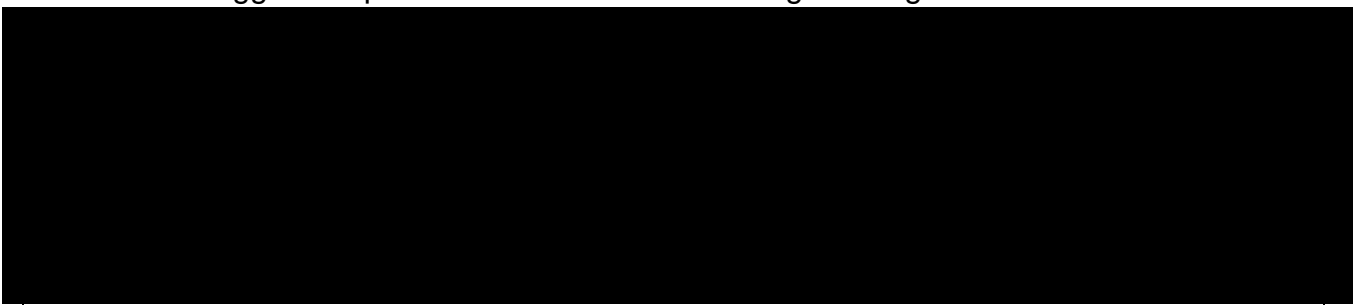
codice identificativo APE 18050-0004513 registrato il 04/04/2013 scaduto per decorrenza dei 10 anni, Viale Industria 20, Cilavegna (PV) fg. 5 particella 3980 sub 7.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Voghera (PV), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) TITOLARITA' ATTUALE:

tutti i beni oggetto di perizia sono intestati come segue ai signori:



PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Nota di Trascrizione del 14/04/1966 ai numeri 2142/1617 con atto a rogito Notaio Pier Candido Badalla, del 16/03/1996 rep n° 26132/13229 il signor

acquistava i beni identificati al catasto in Comune di Cilavegna, fg. 5 mappale 2259 sub. 3- 4 – 5 facenti parte del **lotto uno**.

- Nota di Trascrizione del 09/07/1999 reg. part. 4150 reg. gen. 6093 con atto a rogito not. Ileana Maestroni, del 29/06/1999 rep n° 70003, veniva assegnati i beni ai soci per scioglimento della società i soci sono [REDACTED]
[REDACTED]
di ¼ si beni siti in Comune di Cilavegna e distinti in catasto al fg. 5 mappale 3980 sub. 4-6-7-8-9-10 e mappale 3981 beni facenti parte del **lotto due**.
- Nota di Trascrizione del 02/07/2013 reg. part. 3669 reg. gen. 5263 con atto a causa di morte, atto amministrativo del 15/06/2004 depositato presso l'ufficio del Registro di Vigevano al rep. n. 54/9990 del 23/05/2013 successione in morte di [REDACTED]
; tutti i beni sono oggetto di perizia.
- Nota di Trascrizione del 03/10/2022 reg. part. 6345 reg. gen. 8879 accettazione tacita di volontà derivante da successione in morte di [REDACTED] beni in Cilavegna
- Nota di Trascrizione del 01/06/2023 reg. part. 3839 reg. gen. 5427 atto giudiziario Tribunale di Pavia rep. 1644 atto per causa di morte accettazione tacita di volontà derivante da successione in m [REDACTED] vegna richiesta da GUBER BANCA S.P.A. (PER GAIASVP SRL).

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. *Accertamento di destinazione urbanistica:*

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Cilavegna (PV) gli immobili risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche:

- i beni posti sul mappale 2259 sono inseriti nel TESSUTO A MEDIA DENSITA', l'articolo di riferimento è il n. 22. In questo ambito sono inseriti le zone parzialmente edificate nelle quali si prevede oltre alla ristrutturazione e all'ampliamento degli edifici esterni il completamento dei lotti liberi. In questa zona sono inseriti i beni del **LOTTO UNO**.
- i beni posti sul mappale 3980 sono inseriti nel TESSUTO PER ATTIVITA' COMMERCIALI DIREZIONALI ESISTENTI, l'articolo di riferimento è il n. 25. In questo ambito sono inseriti le zone già caratterizzate da insediamenti commerciali per i quali è previsto e consentito la ristrutturazione funzionale dell'esistente e il completamento di esso. In questa zona sono inseriti i beni dei **LOTTI UNO e DUE**.

7.2. *Pratiche edilizie e amministrative:*

vedasi i dati riportati nel paragrafo 3.3.

Beni in Comune di CILAVEGNA (PV)

LOTTO UNO

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Dati identificativi catastali

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.	
	5	2259	3		-	A/7		7,5 vani	619,75	
	5	2259	4		-	C/6		47 mq.	87,38	
	5	2259	5		-	C/6		97 mq.	179,88	
Indirizzo						Via Vicolo Silvio Pellico n. 1-3, T-1-S1				

8.2 Intestazione catastale

Si precisa che il ██████████ è deceduto in data 16/04/2023 e da ricerche effettuate non risulta nessuna dichiarazione di successione; la s ██████████ ricoverata in una struttura assistenziale (RSA) e gli è stato assegnato un amministratore di sostegno che fino alla morte era il signor

8.3 Caratteristiche della zona: L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta nella prima periferia del Comune di Cilavegna, la zona è composta da abitazioni unifamiliari e da piccole imprese artigianali; il fabbricato è una villetta unifamiliare con un fabbricato adiacente dove si trovano i box e locali accessori. Il fabbricato ha accesso da un piccolo vicolo privato, ora il Comune è intenzionato ad acquisire le aree su cui è posizionato il Vicolo Silvio Pellico inserendole nel patrimonio demaniale dello stesso Comune; la sede Municipale, i negozi e le fermate dei mezzi pubblici sono nei pressi. Il traffico in quest'area è considerevole soprattutto nei giorni feriali.

8.4 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Il Comune di Cilavegna è un paese di circa 5.294 abitanti della provincia di Pavia in Lomellina, a 46 km. da Milano. Il territorio di Cilavegna è compreso nella pianura Padana; è situato al confine con il

Piemonte e precisamente con la provincia di Novara ed è inserito nell'area dell'Alta Lomellina, ovvero un territorio nella zona sud-occidentale della Lombardia tra il Sesia a ovest, il Po a sud-ovest, il Ticino a est e il Basso Novarese a Nord. La zona del cilavegnese si presenta prevalentemente pianeggiante a circa 115 mt s.l.m. con alcune zone sabbiose in rilievo ed è contraddistinta da un'unica grande area boschiva oggi tutelata dall'amministrazione Comunale.

8.5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il fabbricato principale è una villetta unifamiliare a due piani fuori terra ed uno interrato, esternamente è posta una costruzione dove si trovano i box e alcuni locali accessori. La costruzione è stata edificata nel 1966 successivamente tra il 2015 e il 2018 il fabbricato è stato completamente ristrutturato, oggi internamente il fabbricato è così composto:

al piano terra

l'ingresso è posto sotto un'ampia terrazza che porta alla scala d'ingresso, salendo ci si trova in un disimpegno che dà direttamente nell'ampio locale cucina-soggiorno, sempre nel disimpegno si trova un piccolo ripostiglio dove sono posti tutte le centraline che servono a far funzionare il riscaldamento e la parte elettrica dell'abitazione; dall'ingresso si giunge nella zona notte composta da un piccolo disimpegno che collega una camera da letto con vestibolo, un bagno ed una seconda camera. Proseguendo dalla scala posta all'ingresso si arriva nel sottotetto dove nella parte più alta sono stati ricavati tre locali contenenti in uno la centrale termica ad aria funzionante elettricamente e due locali di sgombero. Il piano interrato si raggiunge sempre dalla scala principale ed è composto da due ampi locali. Tutta la casa è stata isolata tramite l'inserimento di cartongesso isolato lungo tutte pareti prospicienti l'esterno, i solai e il pavimento sono stati isolati con materiale apposito, anche la cantina è isolata e al momento del sopralluogo si notava che erano stati iniziati alcuni lavori di rifinitura dei locali. Sul tetto del fabbricato sono posti dei pannelli fotovoltaici funzionanti.

I locali accessori posti nel cortile pertinenziale sono definiti catastalmente due box, il primo di più vetusta costruzione è costituito da un locale principale con suddivisioni in legno non riportate né in catasto né in comune ed un locale ripostiglio. Il secondo box dal progetto depositato all'ufficio tecnico del Comune di Cilavegna e dalla planimetria Catastale risulta essere un portico aperto su tre lati ma sul posto si rileva invece un fabbricato chiuso con finestre in legno e con porta d'ingresso.

Questi piccole differenze determinano la necessità che si debba eseguire le pratiche di seguito descritte:

- pratica in sanatoria per la nuova disposizione delle tramezze e la nuova perimetrazione del secondo box;
- variazioni catastali per definire lo stato di fatto.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.t	Soggiorno - Cucina	53.05	Nord - Sud	Buone
P.t	Disimpegno	4.20	interno	Buone
P.t	Disimpegno - notte	4.66	interno	Buone
P.t	Camera	9.31	Sud	Buone
P.t	Cabina armadio	9.02	Interno	Buone
P.t.	Bagno	10.14	Est	Buone
P.t	Camera	12.73	Nord	Buone

- Altezza locali: cm. 270
- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq. 103,11**
- ✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori ragguagliata al 25%
Cantine e sottotetti: **mq. 71.74**
- ✓ Superficie lorda verande ragguagliata al 20%: **mq. 10.95**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 185,80**
Superfici box e locali accessori: **mq. 145.30**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare 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 dei beni oggetto di stima. Le superfici dei singoli locali si possono visionare sulla tavola allegata

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): Nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

- **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate, con struttura cemento copertura in cotto.

Fondazioni: in non verificate

Solai: solaio in latero-cemento.

Strutture verticali: in muratura.

Pareti esterne: in parte intonacate e imbiancate.

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: portoncino in legno.

Infissi esterni: serramenti in legno con vetrocamera.

Soglie e davanzali: marmo- buone

Porte interne: a battente in legno tamburato complete di maniglia e ferramenta – buone.

Pavimenti interni: ceramica in formato rettangolare – buoni

Rivestimenti interni: bagno e cucina in ceramica – buoni

Plafoni: intonacati e tinteggiati – buoni.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – buoni.

➤ Caratteristiche Impianti

Citofonico: presente.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative, vi è la presenza di un impianto fotovoltaico funzionante; non si sono notate colonnine per le batterie d'accumulo.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno – funzionante.

Telefonico: presente.

Termico: presente con pompa di calore alimentato elettricamente, sono presenti anche pompe di calore per il raffrescamento.

Rete fognaria: Fognatura interna collegata con la rete comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per mq. di superficie commerciale riportato” della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Si è rilevato quanto segue:

in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI di seguito riportate:

OMI - per le abitazioni di tipo civile site nella zona centrale o semicentrale avente uno stato conservativo buono, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 1100,00 ad un massimo di €. 1200,00. Per i box le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 530,00 ad un massimo di €. 670,00

Visto l'attuale momento congiunturale, i dati di vendita effettiva, lo stato di conservazione, la sua posizione, la vetustà dell'immobile, il suo stato di conservazione viene preso come valore €. 11500,00/mq. per l'appartamento €. 450/mq. per il box.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Fabbricato	mq. 185,80	a corpo	Compresi	€ 1150,00	EURO 213.670,00
Box	mq. 145.30			€ 450,00	EURO 65.385,00

Valore complessivo del lotto UNO:

€ 279.055,00 (Euro duecentosettantanovemilacinquatacinque/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, 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:	€. 41.858,00 (Euro quarantunmilaottocentocinquantotto/00)
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese per sistemazione abusi edilizi arrotondate:	€. 2.000,00
Spese per la progettazione:	nessuno
Spese per la sistemazione catastale:	€. 1.000,00
Spese per sola bonifica delle coperture in amianto:	nessuno

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:	€. 234.197,00
arrotondato a:	€. 234.200,00

(diconsi duecentotrentaquattromiladuecento/00 euro)

.....

Beni in Comune di CILAVEGNA (PV)

LOTTO DUE

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Dati identificativi catastali

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
	5	3980	7		-	D/8			3.370,00
	5	3980	8		-	A/10	U	218 mq.	1.668,16
	5	3980	9		-	D/1			441,60
Indirizzo									
Viale Industria n. 12-20, T-1-S1									

Nel lotto due sono presenti anche i seguenti beni comuni non censibili e precisamente:

per l'intero

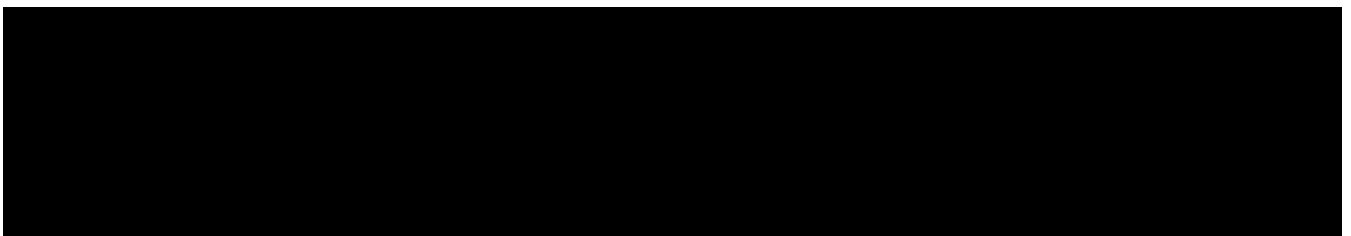
Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
	5	3980	6		-	B.N.C			-
Indirizzo									
Viale Industria n. 12, P.1									

Per la quota di $\frac{1}{2}$ con il lotto tre

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
	5	3980	5		-	B.N.C			-
	5	3981	-		-	F/1			-
Indirizzo									
Viale Industria n. 12, P.1									

secondo

8.2 Intestazione catastale



[REDACTED]

[REDACTED] cede in data 16/04/2023 e da ricerche effettuate non risulta nessuna dichiarazione di successione; [REDACTED] è ricoverata in una struttura assistenziale (RSA) e gli è stato assegnato un amministratore di sostegno che fino alla morte er [REDACTED]

8.3 Caratteristiche della zona: L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta nella prima periferia del Comune di Cilavegna, la zona è composta da abitazioni unifamiliari e da piccole imprese artigianali; il fabbricato in oggetto comprendente il lotto due è una costruzione di vetusta edificazione ma ristrutturato completamente negli anni 2000. Il fabbricato ha accesso da Viale Industria e trattasi di una circonvallazione del paese e quindi è abbastanza trafficata. La sede Municipale, i negozi e le fermate dei mezzi pubblici sono nei pressi.

8.4 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Il Comune di Cilavegna è un paese di circa 5.294 abitanti della provincia di Pavia in Lomellina, a 46 km. da Milano. Il territorio di Cilavegna è compreso nella pianura Padana; è situato al confine con il Piemonte e precisamente con la provincia di Novara ed è inserito nell'area dell'Alta Lomellina, ovvero un territorio nella zona sud-occidentale della Lombardia tra il Sesia a ovest, il Po a sud-ovest, il Ticino a est e il Basso Novarese a Nord. La zona del cilavegnese si presenta prevalentemente pianeggiante a circa 115 mt s.l.m. con alcune zone sabbiose in rilievo ed è contraddistinta da un'unica grande area boschiva oggi tutelata dall'amministrazione Comunale.

8.5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il lotto due comprende tre unità immobiliari con caratteristiche diverse e precisamente una zona esposizione, una zona magazzino ed una zona adibita ad uffici. Queste tre unità si intersecano tra loro pertanto diventa difficoltoso effettuare una corretta divisione rendendoli indipendenti senza ricorrere a lavori edili come la creazione di pareti divisorie tra il subalterno sette e 9 al piano seminterrato, la diversa distribuzione con la creazione di un nuovo ingresso per il subalterno 8 al fine di renderlo indipendente al piano terra, la chiusura al piano terra di diversi passaggi e porte oltre a dividere gli impianti. Eseguiti interventi edilizi con presentazione di regolari pratiche comunali e pagamento di eventuali oneri si dovranno ripresentare le variazioni catastali; questo comporterebbe spese e decisioni che esulano dall'incarico ricevuto. Pertanto si effettuerà la divisione dei lotti con la creazione di soli due lotti comprendendo più unità.

Il lotto due comprende le seguenti unità immobiliari identificate presso il catasto urbano come segue:

- Fg. 5 mappale 3980 sub. 7 locali adibiti ad esposizione, sub. 8 locali ad uso ufficio, sub. 9 locali ad uso magazzini questi locali sono tra loro comunicanti, tutte le unità immobiliari si trovano in ottimo stato, i locali ad uso uffici sembrano mai stati utilizzati, mancano alcune porte, la caldaia è montata in un locale adeguato il riscaldamento

utilizza termosifoni ad aria fancoil; tutti i locali sono imbiancati, l'impianto elettrico non sembra completato e vi sono delle scatole aperte con fili non collegati. Il lotto due comprende anche i seguenti subalterni e precisamente per l'intero il sub. 6 bene comune non censibile ai subalterni 7 e 8, la quota di $\frac{1}{2}$ del subalterno 5 bene comune non censibile a tutti i subalterni comprende il cortile pertinenziale e la centrale elettrica posta a confine con Viale Industria. Inoltre il mappale 3881 area urbana esterna alla recinzione che identifica il mappale 3980 viene inserito in questo lotto per la quota di $\frac{1}{2}$.

Descrizione del lotto due;

ci sono due accessi principali sempre dal cortile sub. 5 e precisamente con una scala si accede tramite il sub. 6 ai locali sia dell'esposizione sia ai locali degli uffici; dal piano terra tramite due portoni si accede all'ampio magazzino direttamente comunicante con i locali esposizione. Come già segnalato in precedenza mancano alcune porte nei bagni e negli uffici, gli impianti sembrano adeguati e funzionali; solo l'impianto elettrico non sembra completato, mancano le placchette e alcune scatole sono aperte con i fili elettrici che fuoriescono.

Non risultano differenze tra i progetti e il catasto e anche lo stato di fatto sembra corrispondere solo la porta ed il portone carraio che dal Vicolo Silvio Pellico dava l'accesso al magazzino e all'esposizione è stato murato.

✓ Superficie commerciale esposizione:	mq. 392.95
✓ Superficie commerciale magazzini:	mq. 274.34
✓ Superficie commerciale uffici:	mq. 206.99
SUPERFICIE COMPLESIVA COMERCIALE:	mq. 874.28

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare 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 dei beni oggetto di stima. Le superfici dei singoli locali si possono visionare sulla tavola allegata

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): **Nessuno**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate, con struttura cemento copertura in laste.

<i>Fondazioni:</i>	in non verificate
<i>Solai:</i>	solaio in latero-cemento.
<i>Strutture verticali:</i>	in muratura e in c. a.
<i>Pareti esterne:</i>	in parte intonacate e imbiancate ed in parte rivestite con piastrelle finto mattoni a vista.

Componenti Edilizie alloggio

<i>Ingresso:</i>	portoncino in alluminio come i portoni.
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in alluminio con vetrocamera.
<i>Soglie e davanzali:</i>	marmo- buone
<i>Porte interne:</i>	a battente in legno tamburato complete di maniglia e ferramenta – buone.
<i>Pavimenti interni:</i>	ceramica in formato rettangolare, battuto di cemento nel deposito – buoni
<i>Rivestimenti interni:</i>	<i>bagni e cucina (locale pausa)</i> in ceramica – buoni
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati – buoni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – buoni.

➤ **Caratteristiche Impianti**

<i>Citofonico:</i>	non presente.
<i>Elettrico:</i>	prese e punti luce in numero adeguato - <i>tensione di rete:</i> 220 V – <i>impianto tv:</i> antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative, si ritiene non funzionante ne completo.
<i>Idrico:</i>	<i>sottotraccia - rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> presa lavello in cucina; <i>bagno:</i> lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno – funzionante.
<i>Telefonico:</i>	presente.
<i>Termico:</i>	riscaldamento con caldaietta negli uffici.
<i>Rete fognaria:</i>	Fognatura interna collegata con la rete comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di

riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per mq. di superficie commerciale riportato” della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Si è rilevato quanto segue:

in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI di seguito riportate:

OMI - per le abitazioni commerciale nella zona centrale o semicentrale avente uno stato conservativo buono, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 980,00 ad un massimo di €. 1100,00.

Visto l'attuale momento congiunturale, i dati di vendita effettiva, lo stato di conservazione, la sua posizione, la vetustà dell'immobile, il suo stato di conservazione viene preso come valore €. 850,00/mq.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Fabbricato	mq. 874,28	a corpo	Compresi	€ 850,00	EURO 743.138,00

Valore complessivo del lotto DUE: **€. 743.138,00**
(Euro settecentoquarantremiamilacentotrentotto/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€. 111.470,00** (Euro centoundicimilaquattrocentosettanta/00)

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese per sistemazione abusi edilizi arrotondate:	nessuno
Spese per la progettazione:	nessuno
Spese per la sistemazione catastale:	nessuno
Spese per sola bonifica delle coperture in amianto:	nessuno

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: €. 631.668,00

arrotondato a: €. 631.700,00

(diconsi seicentotrentunmilasettecento/00 euro)

.....

Beni in Comune di CILAVEGNA (PV)

LOTTO TRE

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Dati identificativi catastali

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita €.
	5	3980	4		-	A/3	2	11,5 vani		558.29
	5	3980	10		-	C/2	2	27 mq.		24,94
Indirizzo										
Viale Industria n. 12-20, T-1-S1										

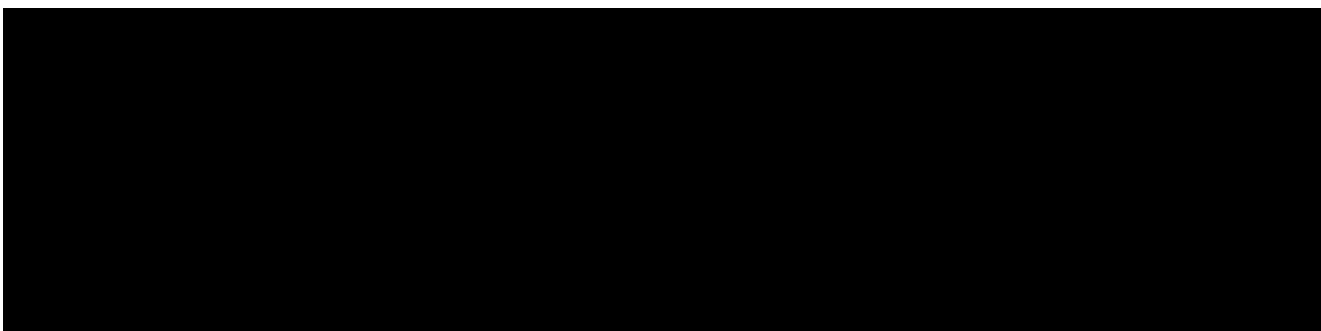
Nel lotto due sono presenti anche i seguenti beni comuni non censibili e precisamente:

Per la quota di $\frac{1}{2}$ con il lotto due

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita €.
	5	3980	5		-	B.N.C				-
	5	3981	-		-	F/1				-
Indirizzo										
Viale Industria n. 12, P.1										

secondo

8.2 Intestazione catastale



Si precisa che il [redacted] deceduto in data 16/04/2023 e da ricerche effettuate non risulta nessuna dichiarazione di successione; [redacted] ricoverata in una struttura assistenziale (RSA) e gli è stato assegnato un amministratore di sostegno che fino alla morte era il signor

8.3 Caratteristiche della zona: L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta nella prima periferia del Comune di Cilavegna, la zona è composta da abitazioni unifamiliari e da piccole

imprese artigianali; il fabbricato in oggetto comprendente il lotto due è una costruzione di vetusta edificazione ma ristrutturato completamente negli anni 2000. Il fabbricato ha accesso da Viale Industria, trattasi di una circonvallazione del paese e quindi è abbastanza trafficata. La sede Municipale, i negozi e le fermate dei mezzi pubblici sono nei pressi.

8.4 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Il Comune di Cilavegna è un paese di circa 5.294 abitanti della provincia di Pavia in Lomellina, a 46 km. da Milano. Il territorio di Cilavegna è compreso nella pianura Padana; è situato al confine con il Piemonte e precisamente con la provincia di Novara ed è inserito nell'area dell'Alta Lomellina, ovvero un territorio nella zona sud-occidentale della Lombardia tra il Sesia a ovest, il Po a sud-ovest, il Ticino a est e il Basso Novarese a Nord. La zona del cilavegnese si presenta prevalentemente pianeggiante a circa 115 mt s.l.m. con alcune zone sabbiose in rilievo ed è contraddistinta da un'unica grande area boschiva oggi tutelata dall'amministrazione Comunale.

8.5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il lotto tre comprende due unità immobiliari con caratteristiche diverse e precisamente un appartamento ed un piccolo magazzino da adibire a cantina. Queste due unità hanno ingresso comune e si completano tra loro.

Il lotto tre comprende le seguenti unità immobiliari identificate presso il catasto urbano come segue:

- Fg. 5 mappale 3980 sub. 4 abitazione, sub. 10 magazzino (cantina) entrambi i locali non sembrano essere stati utilizzati dopo la ristrutturazione, mancano alcune porte, la caldaia è montata, il riscaldamento utilizza termosifoni ad aria tipo fancoil; tutti i locali sono imbiancati, l'impianto elettrico non sembra completato vi sono delle scatole aperte con fili non collegati. Il lotto tre comprende anche i seguenti subalterni e precisamente la quota di $\frac{1}{2}$ del subalterno 5 bene comune non censibile a tutti i subalterni comprende il cortile pertinenziale e la centrale elettrica posta a confine con Viale Industria. Inoltre il mappale 3881 area urbana esterna alla recinzione che identifica il mappale 3980 viene inserito in questo lotto per la quota di $\frac{1}{2}$.

Descrizione del lotto tre:

ci sono due accessi principali sempre dal cortile sub. 5 e precisamente con una scala si accede tramite il sub. 6 ai locali sia dell'esposizione sia ai locali degli uffici; dal piano terra tramite due portoni si accede all'ampio magazzino direttamente comunicante con i locali esposizione. Come già segnalato in precedenza mancano alcune porte nei bagni e nell'appartamento, gli impianti sembrano adeguati e funzionali solo l'impianto elettrico non sembra completato, mancano le placchette e alcune scatole sono aperte con i fili elettrici che fuoriescono.

Risultano piccole differenze tra il progetto, il catasto e lo stato di fatto, infatti il locale identificato con il subalterno 10 nello stato di fatto comprende un corridoio ed un locale ripostiglio.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.1	Ingresso corridoio	23,04	Ovest	Buone
P.1	cucina	28,59	Nord	Buone
P.1	Bagno	4,03	Est	Buone
P.1	lavanderia	15,74	Est	Buone
P.1	Bagno	7,15	Est	Buone
P.1	Rip.	12,69	interno	Buone
P.1	Camera	31,34	Ovest	Buone
P.1	Tinello	31,99	Ovest	Buone
P.1	Soggiorno	52,21	Ovest	Buone
P.1	Camera	27,60	Est	buone

- Altezza locali: cm. 300
- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq. 234,38**
- ✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori ragguagliata al 15% balcone: **mq. 2,34**
- ✓ Superficie lorda vano scala parificata al 30%: **mq. 6,76**
- ✓ Superficie lorda cantina sub.10 parificata al 30%: **mq. 6,82**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva: mq. 290,08**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare 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 dei beni oggetto di stima. Le superfici dei singoli locali si possono visionare sulla tavola allegata

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): **Nessuno**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

- **Caratteristiche del Fabbricato**

<i>Copertura:</i>	a falde inclinate, con struttura cemento copertura in laste.
<i>Fondazioni:</i>	in non verificate
<i>Solai:</i>	solaio in latero-cemento.
<i>Strutture verticali:</i>	in muratura e in c. a.
<i>Pareti esterne:</i>	in parte intonacate e imbiancate ed in parte rivestite con piastrelle finto mattoni a vista.

Componenti Edilizie alloggio

<i>Ingresso:</i>	portoncino in alluminio.
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in alluminio con vetrocamera.
<i>Soglie e davanzali:</i>	marmo- buone
<i>Porte interne:</i>	a battente in legno tamburato complete di maniglia e ferramenta – buone.
<i>Pavimenti interni:</i>	ceramica in formato rettangolare, battuto di cemento nel deposito – buoni
<i>Rivestimenti interni:</i>	<i>bagni e cucina</i> in ceramica – buoni
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati – buoni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – buoni.

➤ **Caratteristiche Impianti**

<i>Citofonico:</i>	presente.
<i>Elettrico:</i>	prese e punti luce in numero adeguato - <i>tensione di rete:</i> 220 V – <i>impianto tv:</i> antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative, si ritiene non funzionante ne completo.
<i>Idrico:</i>	<i>sottotraccia - rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> presa lavello in cucina; <i>bagno:</i> lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno – funzionante.
<i>Telefonico:</i>	presente.
<i>Termico:</i>	riscaldamento con caldaietta e termosifoni ad aria.
<i>Rete fognaria:</i>	Fognatura interna collegata con la rete comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per mq. di superficie commerciale riportato” della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Si è rilevato quanto segue:

in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI di seguito riportate:

OMI - per gli edifici commerciali in buono stato, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 1100,00 ad un massimo di €. 1200,00.

Visto l'attuale momento congiunturale, i dati di vendita effettiva, lo stato di conservazione, la sua posizione, la vetustà dell'immobile, il suo stato di conservazione, la sua posizione e la completezza degli impianti viene preso come valore €. 800.00/mq..

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Fabbricato	mq. 290,08	a corpo	Compresi	€ 800,00	EURO 232.064,00

Valore complessivo del lotto TRE: **€. 232.064,00**
(Euro duecentraduemilasessantaquattro/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, 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: **€. 34.809,00** (Euro trentaquattromilaottocentonove/00)

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese per sistemazione abusi edilizi arrotondate:	nessuno
Spese per la progettazione:	nessuno
Spese per la sistemazione catastale:	nessuno
Spese per sola bonifica delle coperture in amianto:	nessuno

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:	€. 197.255,00
arrotondato a:	€. 197.300,00

(diconsi centonovantasettemilatrecento/00 euro)

.....

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.d.E. per ogni chiarimento.

Broni, 24/01/2024

il C.T.U.



ALLEGATI:

plico 1

- tavole dei lotti;
- elaborati planimetrici;
- schede Catastali;
- visure catastali aggiornate;
- ispezioni ipotecarie;
- mappa catastale
- stralcio di P.G.T. con N.T.A..