
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 77/2022 R.G.E.

CONTRO

.....
Giudice dell'Esecuzione *Dott. Antonio Maria Codega*

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Beni in
CASEI GEROLA (PV)
Via Cesare Battisti n. 11

LOTTO 2 di 3

Appartamento con cantina e box – Condominio “Belgioioso”

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: bene pervenuto per successione (accettazione di eredità trascritta).
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca legale) del 01/02/2016 ai n.ri 819/153
 - Trascrizione (pignoramento) del 23/01/2014 ai n.ri 358/295.
 - Trascrizione (pignoramento) del 22/03/2022 ai n.ri 2072/1591.
- Stato di possesso del bene:

LIBERO al momento del sopralluogo in data 06/10/2022.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 52.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 7.800,00
- Spese relative a lavori di manutenzione e smaltimenti, oltre a spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/catastale:	€ 3.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 41.200,00
- Criticità varie:
 - causa in corso per contestare il testamento olografo
 - adeguamento urbanistico-catastale.

Beni in CASEI GEROLA (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO E BOX AL PIANO TERRA (QUOTA DI 1/1 prop. DELL'ESECUTATO), nel fabbricato denominato "Condominio Belgioioso", in Casei Gerola (PV), Via Cesare Battisti n. 11.

Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 73 (esclusi balconi e cantina).

L'appartamento è ubicato al piano primo del "Condominio Belgioioso", fabbricato di quattro piani fuori terra oltre interrato, ed è distribuito con disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere e due balconi, oltre a cantina posta al piano interrato, collegata da scala comune e corridoio delle cantine. L'autorimessa è ubicata al piano terra del fabbricato ed è accessibile dal cortile comune.

Il condominio è sprovvisto di ascensore.

Competono all'immobile descritto quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del condominio a cui appartengono pari a 58,50/1000 per l'appartamento e 8,80/1000 per il box.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Casei Gerola** come segue:

- **Foglio 13 mapp. 1727 sub. 20**, P.1-S1, Via Cesare Battisti n. 11, cat. A/3, cl. 3, vani 5, sup. catastale totale mq. 80, RCE 242,73.
- **Foglio 13 mapp. 1727 sub. 16**, P.T., Via Cesare Battisti n. 11, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, RCE 28,87.

Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- nato a il, C.F. -
proprietà per 1/1.

Coerenze da nord in senso orario:

- *Appartamento:* proprietà di terzi e vano scala comune; cortile comune per tre lati.
- *Cantina:* proprietà di terzi e corridoio comune; cortile comune per tre lati.
- *Box:* autorimessa di terzi; autorimessa di terzi; cortile comune per due lati.

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

Storia Catastale:

➤ **Foglio 13 mappale 1727 sub. 20**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 08/03/2013 pratica n. PV0027517 in atti dal 08/03/2013 variazione di toponomastica (n. 11103.1/2013).

Dati derivanti da: variazione modifica identificativo del 06/03/2013 pratica n. PV0026182 in atti dal 06/03/2013 variazione per modifica identificativo (n. 10583.1/2013), con la quale è stata soppressa la particella al fg. 30 mapp. 1727 sub. 20 e costituita la particella al fg. 13 mapp. 1727 sub. 20.

Dati derivanti da: variazione modifica identificativo del 09/03/2006 pratica n. PV0039121 in atti dal 09/03/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 9512.20/2006), con la quale è stata soppressa la particella al fg. 30 mapp. 206 sub. 20 e costituita la particella al fg. 30 mapp. 1727 sub. 20.

Dati derivanti da: variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

➤ **Foglio 13 mappale 1727 sub. 16**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 08/03/2013 pratica n. PV0027516 in atti dal 08/03/2013 variazione di toponomastica (n. 11102.1/2013).

Dati derivanti da: variazione modifica identificativo del 06/03/2013 pratica n. PV0026181 in atti dal 06/03/2013 variazione per modifica identificativo (n. 10582.1/2013), con la quale è stata soppressa la particella al fg. 30 mapp. 1727 sub. 16 e costituita la particella al fg. 13 mapp. 1727 sub. 16.

Dati derivanti da: variazione modifica identificativo del 09/03/2006 pratica n. PV0039121 in atti dal 09/03/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 9508.16/2006), con la quale è stata soppressa la particella al fg. 30 mapp. 206 sub. 16 e costituita la particella al fg. 30 mapp. 1727 sub. 16.

Dati derivanti da: variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **06/10/2022** gli immobili in oggetto sono nella piena disponibilità dell'esecutato e non risultano contratti di affitto in corso o scritture opponibili alla presente procedura.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data **5 ottobre 2022** con i Repertori aggiornati al **04/10/2022**.

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 legale** iscritta a Voghera in data 01/02/2016 ai n.ri 819/153, in forza di atto amministrativo del 19/01/2010 rep. n. 1004/79 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

a carico di nato a il, C.F.

Detta formalità grava, tra gli altri, sulla quota di 3333/10000 di dei beni identificati al N.C.E.U. Comune di Casei Gerola con i precedenti identificativi catastali: box fg. 30 mapp. 1727 sub. 16 (ora fg. 13 mapp. 1727 sub. 16).

3.2.2 *Trascrizioni:*

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera il 23/01/2014 ai n.ri 358/295 in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Voghera in data 28/01/2012 al n. 286/2012, a favore di nato a il, C.F., **contro** nato a il, C.F., e nata a il, C.F.

Il pignoramento colpisce la quota intera di piena proprietà dei beni costituenti il **Lotto 2** identificati al N.C.E.U. Comune di Casei Gerola al con i precedenti identificativi catastali: appartamento al fg. 30 mapp. 1727 sub. 20 (ora appartamento al fg. 13 mapp. 1727 sub. 20); box fg. 30 mapp. 1727 sub. 16 (ora fg. 13 mapp. 1727 sub. 16).

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera il 22/03/2022 ai n.ri 2072/1591 in forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 25/02/2022 al n. 681, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] **contro**

Il pignoramento colpisce, tra gli altri, la quota intera di piena proprietà dei beni costituenti il **Lotto 2** (appartamento al fg. 13 mapp. 1727 sub. 20 e box al fg. 13 mapp. 1727 sub. 16).

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali:

In data 16 novembre 2022 l'Amministratore del Condominio "Belgioioso" ha comunicato quanto segue:

"Premetto che la gestione Condominiale - che prevede il compimento dell'anno finanziario ogni 30/04 - per volontà dei Condomini, prevede la separazione delle spese del riscaldamento (incassate direttamente dal gestore) da tutte le altre;

- *Stante l'ultimo rendiconto approvato (2021/2022) il Sig.
risulta debitore di un conguaglio per spese ordinarie pari a € 1.094,29.*
- *Le rate scadute relative all'Esercizio in corso sono pari a € 453,09.*
- *La prossima scadenza di € 68,31 è prevista per il 31/01/23.*
- *Le spese di riscaldamento scadute ammontano a € 1.440,55.*
- *Le spese di riscaldamento di prossima scadenza sono le seguenti:
€ 86,67 tra 1 mese - € 86,67 tra 2 mesi.*
- *Non sono state deliberate spese straordinarie".*

Regolamento di Condominio:

trovasi allegato all'atto di compravendita del 12.10.1972 n. 1662/921 di rep. notaio Emilio Muzio.

Servitù: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

Cause in corso:

Tribunale Ordinario di Pavia - Sezione Terza Civile - Procedimento N.R.G. [REDACTED]

promossa da

contro

Nell'atto di citazione [All. 10] l'attore chiede di dichiarare e accertare che il testamento olografo [REDACTED] e riguardante tutti gli immobili oggetto di E.I., è apocrifo e, in conseguenza di ciò, riconoscere e dichiarare l'attore coerede con per la quota di 1/2 della quota indivisa del 60% di tutti gli immobili caduti in successione o, in subordine, dichiarare la lesione totale della quota di legittima di e ridurre di conseguenza le disposizioni contenute nel testamento nei limiti necessari per integrare la quota di legittima.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

L'appartamento in oggetto risulta comunque già dotato di Attestato di Certificazione Energetica [APE prot. **18033 - 000036 / 14** valido sino al 10/07/2024 - copia in allegati] che lo colloca in **classe G** (EP h 305,86 kWh/m²a).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei RR.II. dell'Agenda del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **4 ottobre 2022**, le unità immobiliari sono di **piena proprietà** di:

- nato a il, C.F. -
proprietà per 1/1.

PROVENIENZE:

1) in forza di **atto di vendita** del 12 settembre 1972 a rogito notaio Emilio Muzio di Voghera, trascritto a Voghera il 14.11.1972 ai n.ri 5232/4261, contro
....., i beni in oggetto, appartamento con cantina e box, vengono acquistati dal sig. nato a
C.F.

2) in forza di **successione** in morte del sig. nato a il
....., C.F., e deceduto il, denuncia di successione registrata a Voghera il 12/04/1995 al n. 16 Vol. 539 e trascritta a Voghera il 14/04/1995 ai n.ri 2366/1847; la propria quota dei beni passa [REDACTED]

- nata a il, C.F.
e [REDACTED]
- nato a il, C.F.
..... nato a il, C.F.

3) Con sentenza del Tribunale di Voghera in data [REDACTED]
[REDACTED] registrata a Voghera [REDACTED] e
rettificata con provvedimento del Giudice in data [REDACTED] derivante da

- Domanda Giudiziale [REDACTED] Tribunale di Voghera, trascritta a Voghera il 19/11/2005 ai n.ri 10469/6605

- Domanda Giudiziale del [REDACTED] Tribunale di Voghera, trascritta a Voghera il 19/11/2005 ai n.ri 10470/6606,

viene sciolta la comunione esistente tra i sig.ri, e
..... indi, effettuati relativi conguagli ed eseguito frazionamento catastale in conformità alle assegnazioni divisionali portate dalla citata sentenza (Atto di individuazione catastale in data 01/12/2011 n. 26122/11630 di rep. Notaio Carnevale Ricci

Marzano di Castelnuovo Scivia, trascritto a Voghera in data 02/01/2012 ai n.ri 15/11), vengono assegnate quota indivisa pari al 60% alla sig.ra e quota indivisa pari al 40% al sig., relativamente, tra gli altri, ai beni oggetto di E.I.

4) in forza di **successione** in morte della [REDACTED] nata a, C.F., e deceduta in data, denuncia di successione registrata a Voghera il 26/06/2015 n. 554/9990/15 di rep. e trascritta a Voghera il 12/08/2015 ai n.ri 4848/3736 (Eredità devoluta [REDACTED] in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 03/04/2015 n. 27949/12968 di rep. notaio Marziano Carnevale Ricci di Castelnuovo Scivia, registrato ad Alessandria in data 08/04/2015 al n. 3342 Serie 1T), [REDACTED] viene assegnata, tra gli altri, l'intera quota della [REDACTED] relativamente ai seguenti beni:

- in Casei Gerola, via Don Minzoni n. 14, fabbricato, con un appartamento a piano terra, altro appartamento al primo piano, solaio a piano sottotetto e vano cantina nel piano seminterrato - il tutto censito a Catasto Fabbricati, a seguito di frazionamento approvato dall'UTE di Pavia in data 26/10/2011 Prot. N. PV0281031, al **Fg. 18 mapp. 752 sub. 4** (già mapp. 752 sub. 1; già mapp. 242 sub. 1); al **Fg. 18 mapp. 752 sub. 5** (già mapp. 752 sub. 2; già mapp. 242 sub. 2) e al **Fg. 18 mapp. 752 sub. 6** bene comune non censibile (corte comune ai subalterni 4 e 5).

- in Casei Gerola, via Cesare Battisti n.11, nel "Condominio Belgioioso" - appartamento al piano primo di 3 locali oltre cucina e servizio igienico, balconi e cantina al piano seminterrato, censito a Catasto Fabbricati al **Fg. 30 mapp. 206 sub. 20** (ora fg. 13 mapp. 1727 sub. 20) oltre ad autorimessa a piano terra avente una superficie commerciale di mq. 16, censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 30 mapp. 206 sub. 16** (ora fg. 13 mapp. 1727 sub. 16);

- in Casei Gerola, via Cesare Battisti n. 40, complesso di fabbricati all'interno di un'unica corte, censiti a Catasto Fabbricati al **Fg. 13 mapp. 2151 sub. 3 e mapp. 2151 sub. 2.**

NOTE:

- **Si segnala che** risulta trascritta in data 09/04/2015 ai n.ri 1836/1433 **accettazione di eredità con beneficio d'inventario** [All. 4] nascente da atto notarile del 03.04.2015 n. 27950/12969 di rep. notaio Marziano Carnevale Ricci di Castelnuovo Scriveria (AL).
- **Si ribadisce che** il testamento olografo a firma [REDACTED] e riguardante tutti gli immobili relativi alla presente E.I., è oggetto di contestazione [All. 10 – Atto di citazione] da parte [REDACTED], come sopra precisato.

7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T. vigente** del Comune di Casei Gerola [stralcio in allegati] il condominio “Belgioioso” risulta inserito nel “Tessuto Consolidato – Nucleo Antico”, regolamentato dall’art 2 delle N.A. del Piano delle Regole.

Si tratta dell’ambito costituito dal nucleo storico di Casei. In questa zona il PGT prevede la salvaguardia delle presenze antiche, la conservazione dei valori architettonici, nonché il recupero e la conferma delle caratteristiche ambientali e del patrimonio edilizio esistente.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il Condominio, correttamente inserito in mappa e negli elaborati grafici del PGT del Comune di Casei Gerola, è stato realizzato in base ai seguenti provvedimenti edilizi [All. 12 – Pratiche Edilizie e Abitabilità]:

- Licenza Edilizia P.E. 41 – Anno 1970 del 30/12/1970 per “Demolizione e ricostruzione di un fabbricato – denominato Condominio Belgioioso”.

- Licenza Edilizia P.E. 6/1971 del 15/03/1971 per “Variante ai lavori autorizzati con Licenza Edilizia n° 41 del 30 Dicembre 1970”.
- Permesso di Abitabilità con decorrenza 24/11/1972 rilasciato dal Sindaco del Comune di Casei Gerola in data 24 novembre 1972.
- Licenza Edilizia P.E. 39/1971 del 16/10/1971 per “Variante interna a Licenza edilizia n° 6/1971 del 15 Marzo 1971 – ad uso abitazione del tipo popolare”.

7.3. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale:

Nel sopralluogo in data **6 ottobre 2022** si è accertata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i progetti e le schede catastali depositate, ad eccezione di minime difformità relative ai tavolati interni della zona ingresso e all'errata indicazione dell'altezza della cantina (segnata cm. 250 – rilevata cm. 200).

Tali interventi andranno regolarizzati con l'aggiornamento urbanistico/catastale con un costo minimo presunto, detratto dai conteggi finali, di **Euro 3.000,00**.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Il condominio “Belgioioso”, accesso pedonale in via Cesare Battisti n. 11 con adiacente accesso carraio, s’inserisce all’interno del nucleo storico e deriva dalla demolizione di vecchi fabbricati di tipologia rurale e conseguente ricostruzione di tipico caseggiato condominiale, eseguita nella prima metà degli anni settanta.

La via Cesare Battisti è un senso unico con carreggiata ridotta e la dotazione di posteggi in strada è scarsa; buone possibilità di parcheggio pubblico sono poste nelle immediate vicinanze. La zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognaria); gli uffici comunali distano circa 210 metri e il casello autostradale circa 1.200 metri.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Casei Gerola è un comune lombardo, in provincia di Pavia, di 2.379 abitanti (Istat 01/01/2022), situato nella pianura dell'Oltrepò Pavese, al confine con la provincia di Alessandria, sul torrente Curone a pochi chilometri dalla sua confluenza nel Po.

Dista circa Km. 9 da Voghera, Km. 14 da Tortona, Km. 36 da Alessandria e Km. 33 da Pavia, capoluogo di Provincia.

Il paese, ben posizionato rispetto ai centri limitrofi, ai quali è collegato da regolare servizio di autolinee, accoglie nel proprio territorio il casello autostradale sull'autostrada A/7 Milano-Genova mentre il casello di Voghera, sull'autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia, dista circa 5 km.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di un appartamento al piano primo, con annesso vano cantina al piano interrato, di un fabbricato pluripiano composto da quattro piani fuori terra, denominato Condominio "Belgioioso", tipico intervento edilizio risalente alla prima metà degli anni settanta del secolo scorso in un'area del centro storico ricavata dalla demolizione di preesistenti fabbricati rurali.

Dal cancelletto pedonale in fregio alla via Battisti si accede al cortile comune, pavimentato con massetti autobloccanti in cls, indi all'atrio del vano scala condominiale, protetto da portoncino in alluminio e vetri. Tutte le parti comuni, compatibilmente con la vetustà del fabbricato e gli interventi manutentivi effettuati nel corso degli anni, risultano ben fruibili; il condominio è sprovvisto di ascensore.

L'appartamento, con superficie lorda complessiva di circa mq. 73 (h. cm. 300) e affacci contrapposti sui lati est e ovest, è distribuito con disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere e due balconi. La cantina pertinenziale, posta al piano interrato, è discretamente fruibile, sviluppa una superficie netta di circa 5,90 mq. (h. cm. 200) e risulta accessibile mediante vano scala condominiale e corridoi comuni. L'autorimessa è ubicata al

piano terra del fabbricato ed è comodamente accessibile dal cortile comune con sbocco sulla via Battisti tramite cancello scorrevole automatizzato.

L'appartamento, pur risentendo dei criteri distributivi dei primi anni settanta, è sufficientemente distribuito e dispone di adeguato riscontro d'aria. I locali presentano un sufficiente livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibile con l'uso e la vetustà del fabbricato, realizzato con tipologie, metodologie e materiali non più attuali e decisamente carenti a livello di prestazioni energetiche.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.1	ingresso	5,30	interno	sufficiente
P.1	soggiorno	16,90	est - sud	sufficiente
P.1	cucina	5,30	ovest	sufficiente
P.1	bagno	4,00	ovest	sufficiente
P.1	camera singola	10,00	ovest	sufficiente
P.1	camera matrimoniale	17,20	est	sufficiente

- Altezza locali: cm. 300 appartamento – cm. 200 cantina – cm. 250 box

- ✓ Superficie netta calpestabile appartamento: **mq. 58,70**
- ✓ Superficie balcone ovest, circa: **mq. 9,00**
- ✓ Superficie balcone est, circa: **mq. 5,00**
- ✓ Superficie netta cantina, circa: **mq. 10,00**
- ✓ Superficie lorda appartamento, circa: **mq. 73,00**
- ❖ **Superficie Commerciale Complessiva:** **mq. 80,00**
- ✓ Superficie catastale autorimessa: **mq. 13,00**

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.

Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare i balconi nella misura del 30% e la superficie lorda della cantina nella misura del 25% arrotondato.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): box fg. 3 mapp. 1727 sub. 16.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 06.10.2022

• **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate con manto in tegole di cemento e frontalini in cemento – integra.

Fondazioni: in c.a.

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

Strutture verticali: in c.a. con tamponamenti in doppio tavolato/murature portanti da cm. 30 – integre.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate – integre compatibilmente con la vetustà del fabbricato.

Ingresso al condominio: cancelletto metallico con serratura elettrica, che immette nel cortile comune indi nell'andito d'ingresso, pavimentato in marmo e protetto da portoncino in alluminio e vetri – passaggi ben dimensionati, curati e comodamente utilizzabili.

- Scala condominiale:* correttamente dimensionata, pedata, alzata e zoccolino in pietra naturale, corrimano in legno, pianerottoli con piastrelle di marmo – adeguata.
- Ascensore:* assente.
- Area esterna:* cortile comune recintato (moduli prefabbricati su zoccolo in cls – fronte strada), urbanizzato e pavimentato con massetti autobloccanti in cls; accessi carrai in fregio a via Battisti: cancello scorrevole automatizzato lato sud – cancello metallico manuale a due ante lato nord.
- Rete fognaria:* allacciamento alla fognatura comunale.
- Impianti comuni:* funzionanti, certificazioni parti comuni non verificabili.
- Componenti Edilizie alloggio**
- Ingresso:* portoncino in legno tamburato con serratura di sicurezza – scarso.
- Infissi esterni:* serramenti in legno verniciato, con vetri semplici, protetti da avvolgibili in legno - scarsi.
- Soglie e davanzali:* in pietra naturale – adeguati.
- Porte interne:* a battente, con struttura in legno verniciato e specchiature in vetro stampato, complete di maniglia e ferramenta – sufficienti.
- Pavimenti interni:* piastrelle con scaglie di marmo cm. 40x40 - ceramica cm. 15x15 in cucina – ceramica cm. 11x21 in bagno - parquet a quadrotti nelle camere – sufficienti.
- Rivestimenti interni:* *cucina:* ceramica cm. 15x15 h. cm. 150; *bagno:* ceramica cm. 15x15 h. cm. 150 – scarsi.
- Balcone:* n. 2 balconi aggettanti di circa mq. 9,00 lato ovest e mq. 5,00 lato est; pavimento con piastrelle in ceramica antigeliva, contorni in

pietra naturale; ringhiera in metallo a disegno semplice – buona fruibilità.

Plafoni: intonacati e tinteggiati – sufficienti.

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

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: impianto videocitofonico sottotraccia, con pulsantiere esterne (cancelletto su strada – portoncino ingressi vano scala) e apparecchio ricevente nell'ingresso – funzionamento non verificabile.

Elettrico: impianto interno sottotraccia con prese e punti luce in numero sufficiente; quadretto elettrico nel disimpegno d'ingresso e contatore elettronico nell'atrio comune a P.T. - *tensione di rete:* 220 V; *impianto tv:* antenna centralizzata - conformità non verificabile.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello in cucina; *bagno* con lavabo, sanitari, vasca cm. 170 e attacco lavatrice – funzionamento non verificabile.

Telefonico: predisposto.

Termico: centralizzato con radiatori in ghisa a colonna dotati di contabilizzazione del calore - *acqua calda:* boiler elettrico - funzionamento e certificazioni non verificabili.

➤ **Accessori**

Cantina: accessorio al piano interrato accessibile da vano scala e corridoio comune; pavimento in battuto di cemento, muri e plafone in c.a., portoncino di accesso in lamiera; bocca di lupo per areazione naturale – accessorio di discreta fruibilità.

Autorimessa: autorimessa al piano terra, di circa mq. 13, accessibile dal frontistante cortile comune; pavimento in cls; muri e plafone intonacati al rustico; portone d'ingresso in lamiera a due ante; presa e punto luce.

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 assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

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

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Voghera.

Ufficio Tecnico di: Casei Gerola -PV-.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio
(OMI 1_2022).

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento al P. 1 con cantina al P.S1 (fg. 13 mapp. 1727/20)	mq. 80,00	a corpo	compresi	€ 48.000,00	EURO 52.000,00
Autorimessa al P.T. (fg. 13 mapp. 1727/16)	mq. 13,00 (catastale)	a corpo	€ 4.000,00	

Valore complessivo del **Lotto 2**: **€ 52.000,00** (Euro cinquantaduemila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 52.000,00** (Euro cinquantaduemila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura non rilevati, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta: **€ 7.800,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **nessuna**

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

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 3.000,00**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2

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

cui si trova:

€ 41.200,00

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.

Vigevano, 25 febbraio 2023

il C.T.U.

Dott. Arch. Roberto Barrese

ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO
3. Ispezione ipotecaria
4. Accettazione eredità con beneficio d'inventario
5. Estratto di Mappa fg. 13 mapp. 1727
6. Visura appartamento fg. 13 part. 1727 sub. 20
7. Scheda catastale appartamento
8. Visura box fg. 13 part. 1727 sub. 16
9. Scheda catastale box
10. Atto di citazione
11. OMI 1_2022
12. Pratiche Edilizie e Abitabilità
13. Stralcio di P.G.T. con N.A.
14. APE prot. 1803300003614