

**ARCHITETTO MARCO COSTA**

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia

Via Famiglia Cignoli 16D - Montebello della Battaglia (PV)

347 4371189 - 0383 890285

c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186

mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28 / 2019 R.G.ES.**

creditore procedente

**UNICREDIT SPA**

*(Avv. Marco Sartori)*

contro

**OMISSIS**

*(Avv. Giuseppe Di Caro)*

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Claris Appiani**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa**

**VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

**IN CANDIA LOMELLINA (PV), VIA BORGORATTO 55 - VIA DE REALI 20**



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### - QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS, per la quota di 1/2;
- OMISSIS, per la quota di 1/2;

### - REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Secondo le risultanze dei documenti prodotti dai competenti uffici di Stato Civile del Comune di Candia Lomellina la signora OMISSIS risulta di stato civile libero.

La signora OMISSIS ha contratto matrimonio in Candia Lomellina in data 28/06/1998 Atto Numero 3 Parte II Serie A Ufficio 1; con atto del 01/08/2007 a rogito Notaio Vittorio Galliano gli sposi hanno scelto il regime di

Con convenzione di negoziazione assistita conclusa il 25/11/2015 si è concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi; con sentenza del Tribunale di Pavia n. 280 del 14/02/2019 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

*Dalle ispezioni ipotecarie risulta che a signora OMISSIS con atto del 01/08/2007 a rogito Notaio Vittorio Galliano ha costituito, insieme all'allora coniuge, un fondo patrimoniale tuttavia non ricadente sulle proprietà oggetto di pignoramento.*

### - CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

### - STATO OCCUPATIVO

LIBERO, occupato di fatto da uno dei due soggetti debitori e dai genitori di cui uno in stato di disabilità.

### - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO: dalle risultanze degli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti con i quali i soggetti debitori abbiano concesso in locazione gli immobili oggetto di pignoramento.

### - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 19/05/2008 - Registro Particolare 1333 Registro Generale 6099

Pubblico ufficiale GALLIANO VITTORIO Repertorio 4498/2456 del 22/04/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- A favore: UNICREDIT BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI, Sede ROMA (RM), Codice fiscale



## R.G.E. 28 / 2019

06978161005, Domicilio ipotecario eletto ROMA - VIALE TUPINI 180.

- Contro: OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS per la quota di 1/2 in qualità di debentrici ipotecarie e OMISSIS in qualità di debitore non datore di ipoteca;
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione nella loro precedente identificazione catastale al foglio 15 mappale 232 subalterno 1 graffato con il mappale 1387 subalterno 1 (abitazione e cortile) e al foglio 15 mappale 1389 subalterno 1 (autorimessa) per un capitale di € 311.000,00 a fronte di un totale di € 622.000,00, Tasso interesse annuo 5,86%, Durata 25 anni.*
- TRASCRIZIONE del 13/02/2019 - Registro Particolare 873 Registro Generale 1217  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 9602 del 21/12/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: UNICREDIT S.P.A., Sede ROMA (RM), Codice fiscale 00348170101;
- Contro: OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS per la quota di 1/2.
- *Il verbale di pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione.*

*Note: nel verbale di pignoramento per la signora OMISSIS viene indicata quale data di nascita il [redacted] mentre risulta essere nata il [redacted] nella nota di trascrizione del pignoramento del 13/02/2019 sono indicati errati sia la data di nascita sia il relativo codice fiscale.*

*Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione più precisamente sull'immobile residenziale censito al foglio 15 mappale 232 subalterno 1 graffato con il mappale 1387 subalterno 1 e sull'autorimessa censita al foglio 15 mappale 1389 subalterno 1.*

*Si precisa che l'autorimessa nel pignoramento viene indicata al foglio 15 mappale 1389 subalterno 1 corrispondente con l'attuale identificazione al foglio 15 mappale 232 subalterno 2 per variazione del 15/03/2016 protocollo n. PV0032350.*

### - VALORE DEL BENE PIGNORATO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

**Valore dei fabbricati LIBERI = 178.500,00 € (cento settantotto mila cinquecento / 00 euro)**

#### **ADEGUAMENTI DELLA STIMA**

- IMMOBILE LIBERO € -26.775,00

*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:*

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi € 0.00



R.G.E. 28 / 2019

Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
- le prestazioni professionali ammontano ad € 1.500,00 + 4% Contributo cassa professionale + 22% I.V.A.	€	-1.522.56
- Regolarizzazione in sanatoria – diritti e sanzioni	€	- 1.000,00
- Spese tecniche per aggiornamento catastale	€	- 450.00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>148.752,44</u>
Arrotondamento	€	<u>148.700,00</u>

**IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 148.700,00**

**(cento quarantottomila settecento /00 euro)**



## **RELAZIONE**

### **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato in data 08/11/2019 dal G.E. Dott.ssa Francesca Claris Appiani per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Candia Lomellina (PV), Via Borgoratto 55 - via De Reali 20. Il sottoscritto in data 08/11/2019 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

### **OPERAZIONI PERITALI**

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Candia Lomellina – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Le operazioni peritali con sopralluogo dell'immobile sono iniziate in data 10/01/2020 in seguito ad accordi telefonici con i soggetti esecutati e in presenza del Custode Giudiziario IVG Vigevano; in tale data è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

- Casa di civile abitazione composta da due corpi di fabbrica sfalsati in altezza: il principale, sul lato Est in fregio alla strada pubblica via Borgoratto è disposto su 4 piani f.t. (terra, primo, primo ammezzato e 2P sottotetto) collegati da scala interna privata, il secondo, adiacente al primo e collegato internamente, disposto su di 1 piano f.t..
- Il fabbricato a 4 piani f.t. è composto al PT da disimpegno e due soggiorni, al 1P ammezzato da servizio igienico e camera da letto, al 1P da due camere da letto, al 2P sottotetto da locale ripostiglio. composto da tinello, cucina e locali accessori. L'ingresso principale avviene dalla via Borgoratto al civico 55 su di un disimpegno che collega entrambi i soggiorni, il principale dei quali, posto sul lato Nord, è collegato al corpo di fabbrica ad 1 piano f.t. che ospita la zona tinello/cucina. Gli immobili hanno affaccio e accesso sul retrostante cortile privato mappale 232. I locali accessori parte del corpo di fabbrica a 1 piano f.t. sul lato Ovest hanno accesso dal cortile



## R.G.E. 28 / 2019

privato, dotato di ingresso carraio dalla retrostante via De Reali al civico 20, parallela a via Borgoratto.

- Fabbricato uso autorimessa edificato in corpo staccato sul cortile pertinenziale con accesso sia dalla strada pubblica sia dal cortile, composto da locale al PT e locale solaio collegato con scala retrattile; accesso al cortile da via De Reali al civico 20.

### **QUOTA DI PROPRIETÀ**

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la quota di 1/2;
- OMISSIS, per la quota di 1/2;

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Candia Lomellina effettuate in data 10/11/2019:

- Casa di abitazione PT-1P- 1P ammezzato - 2P: Comune di Candia Lomellina (PV), Foglio 15, Mappale n° 232, subalterno 1, Via Borgoratto 55, piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 10, Superficie Catastale totale 232 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 208 mq, Rendita Catastale € 330,53.

*L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 15 mappale 232 subalterno 1 deriva dalla variazione della precedente identificazione al foglio 15 mappale 232 subalterno 1 graffato con il mappale 1387 subalterno 1 per Variazione del 15/02/2016 protocollo n. PV0013301 in atti dal 15/02/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4648.1/2016); il precedente immobile censito al foglio 15 mappale 232/1 graffato con il mappale 1387/1 deriva dalla soppressione della precedente identificazione al foglio 15 mappale 232 senza subalterno graffato con i mappali 1387 e 1389 per VARIAZIONE del 16/04/2008 protocollo n. PV0105898 in atti dal 16/04/2008 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8064.1/2008);*

- Box autorimessa PT: Comune di Candia Lomellina (PV), Foglio 15, Mappale n° 232, subalterno 2, via De Reali 20, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 31 mq, Rendita Catastale € 40,13.

*L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 15 mappale 232 subalterno 2 deriva dalla soppressione del precedente mappale 1389 subalterno 1 per Variazione del 15/03/2016 protocollo n. PV0032350 in atti dal 15/03/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.16019.1/2016);*

*Nota: nella planimetria catastale dell'autorimessa risalente all'anno 2008 risulta ancora indicato il precedente mappale 1389.*

### **PRECEDENTI PROPRIETARI**

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia



e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

ad oggi l'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS, per la quota di 1/2;
- OMISSIS, per la quota di 1/2;

A loro pervenuto in virtù di atto di compravendita del 22/04/2008 a rogito Notaio Galliano Vittorio Rep. 4497/2455 trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 19/05/2008 ai n. 6098/3941 da potere della madre OMISSIS;

Precedenti Proprietari:

Si riporta a seguire la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio per i beni oggetto di perizia:

- La signora OMISSIS divenne proprietaria degli immobili in virtù di atto di donazione del 19/09/1954 a rogito Notaio Candian Tullio Rep. 201/125 trascritto il 09/10/1954 ai n. 4131/3601 da potere di OMISSIS.
- 

**COERENZE**

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le risultanze catastali e gli estratti di mappa, in riferimento al lotto unico composto da casa di abitazione con cortile e cortile privato e autorimessa:

Nord: altra proprietà fabbricato mappale 1364 e terreno mappale 3207;

Est: Via Borgoratto;

Sud: altra proprietà fabbricato mappale 3278;

Ovest: via De Reali;

**CONDIZIONI**

L'immobile è occupato da una delle debentrici con i genitori anziani, uno dei quali in condizioni di disabilità. Si evidenzia l'assenza delle tinteggiature della facciata secondaria del corpo di fabbrica a 4 piani f.t., scrostamento di porzioni degli intonaci del corpo basso a 1 piano f.t. e del fabbricato autorimessa. Internamente l'immobile presenta impianti, accessori e finiture di epoca datata: si segnalano muffe ed efflorescenze nella zona cucina al PT e sul plafone del soggiorno 2 e oltre a danni da bagnamento nelle camere da letto al 1P. Si sottolinea il cattivo stato di conservazione della pavimentazione esterna del terrazzo posto sopra la zona cucina tinello, accessibile dal 1P ammezzato.

**STATO OCCUPATIVO**

LIBERO, occupato di fatto da uno dei due soggetti debitori e dai genitori di cui uno in stato di disabilità.



## **SITUAZIONE LOCATIVA**

LIBERO: dalle risultanze degli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti con i quali i soggetti debitori abbiano concesso in locazione gli immobili oggetto di pignoramento.

## **DIVISIBILITÀ**

Sebbene le due unità immobiliari siano censite separatamente, dall'estratto di mappa e dagli elaborati grafici il sedime privato è un unico cortile, separato da una siepe. Si ritiene pertanto opportuno considerare le unità come parte di un lotto unico composto dal fabbricato di civile abitazione con cortili e autorimessa privata.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. in data 08/01/2020 con i Repertori aggiornati al 08/01/2020:

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

- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

- ISCRIZIONE del 19/05/2008 - Registro Particolare 1333 Registro Generale 6099  
Pubblico ufficiale GALLIANO VITTORIO Repertorio 4498/2456 del 22/04/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: UNICREDIT BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI, Sede ROMA (RM), Codice fiscale 06978161005, Domicilio ipotecario eletto ROMA - VIALE TUPINI 180.
- Contro: OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS per la quota di 1/2 in qualità di debentrici ipotecarie e OMISSIS in qualità di debitore non datore di ipoteca;
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione nella loro precedente identificazione catastale al foglio 15 mappale 232 subalterno 1 graffato con il mappale 1387 subalterno 1 (abitazione e cortile) e al foglio 15 mappale 1389 subalterno 1 (autorimessa) per un capitale di € 311.000,00 a fronte di un totale di € 622.000,00, Tasso interesse annuo 5,86%, Durata 25 anni.*
- TRASCRIZIONE del 13/02/2019 - Registro Particolare 873 Registro Generale 1217  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 9602 del 21/12/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: UNICREDIT S.P.A., Sede ROMA (RM), Codice fiscale 00348170101;
- Contro: OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS per la quota di 1/2.





- *Il verbale di pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione.*

*Note: nel verbale di pignoramento per la signora OMISSIS viene indicata quale data di nascita il 26/08/1970 mentre risulta essere nata il 06/08/1970; nella nota di trascrizione del pignoramento del 13/02/2019 sono indicati errati sia la data di nascita sia il relativo codice fiscale.*

*Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione più precisamente sull'immobile residenziale censito al foglio 15 mappale 232 subalterno 1 graffato con il mappale 1387 subalterno 1 e sull'autorimessa censita al foglio 15 mappale 1389 subalterno 1.*

*Si precisa che l'autorimessa nel pignoramento viene indicata al foglio 15 mappale 1389 subalterno 1 corrispondente con l'attuale identificazione al foglio 15 mappale 232 subalterno 2 per variazione del 15/03/2016 protocollo n. PV0032350.*

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Candia Lomellina, il sottoscritto ha potuto verificare che il mappale sito nel territorio del Comune di Candia Lomellina, identificato al Foglio 15 Mappale 232 risulta identificato come segue:

Secondo la Variante di Piano di Governo del Territorio adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 26/01/2016, approvato con la pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 40 del 05/10/2016:

in parte per il fabbricato residenziale su via Borgoratto:

- AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO A1;
- Art. da 17 a 26 e 27 delle NTA del Piano delle Regole.

In parte per l'autorimessa:

- AMBITI RESIDENZIALI B1;
- Art. 30 delle NTA del Piano delle Regole.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967; in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Candia Lomellina è stato possibile verificare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia 138/73 con Concessione Edilizia del 23/10/1973 prot. 3014 per la realizzazione di un servizio igienico al 1P ammezzato del corpo di fabbrica principale in fregio alla via Borgoratto;
- Pratica Edilizia 119/1979 Denuncia di Inizio Lavori del 05/11/1979 prot. 2702 rilasciata in data 17/07/1979 per apertura di accesso carraio su via De Reali;
- Pratica Edilizia 21/1982 Concessione a titolo gratuito 396/1982 per demolizione di tramezza interna dell'attuale soggiorno 1 al PT;



- Regolarità Edilizia: NO.

Le modifiche effettuate con le pratiche edilizie per la realizzazione del nuovo accesso carraio su via De Reali, per il bagno al 1P e per la demolizione della parete del soggiorno 1 al PT corrispondono agli elaborati grafici dei progetti.

Si deve tuttavia considerare la difformità catastale dell'autorimessa, dotata di due accessi carrai non corrispondenti alle planimetrie dell'Agenzia delle Entrate Territorio: nella pratica edilizia per l'apertura del nuovo accesso carraio su via De Reali, sulla planimetria del locale autorimessa, anche se restituita graficamente in parte, non risulta indicata l'apertura verso il cortile. Visto anche il recente aggiornamento catastale che non riporta l'accesso sul lato del cortile, sarà necessaria una pratica in sanatoria.

- Regolarità catastale: NO.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto in sede di sopralluogo è stato possibile riscontrare che l'autorimessa presenta due accessi carrai, uno dalla via pubblica al civico 20 e un secondo dal cortile privato mappale 232; secondo informazioni verbali ricevute dai soggetti debitori l'autorimessa ha sempre avuto due ingressi ma sugli elaborati grafici è indicato esclusivamente l'ingresso dalla via De Reali.

In riferimento a quanto suesposto per la regolarità edilizia, visto il piuttosto recente aggiornamento planimetrico dell'immobile per VARIAZIONE del 16/04/2008 protocollo n. PV0105898, si rende necessaria una pratica in sanatoria ed un aggiornamento catastale.

## ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un condominio.

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità residenziale è dotata di impianto di riscaldamento autonomo costituito in parte da stufe a pellet in parte da ventilconvettori di aria calda a gas collegati a bombole posizionate nei locali accessori al PT. L'unità è dotata inoltre di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non si riscontrano documenti correlati ai dati catastali depositati nel Catasto Energetico Edifici (CEER).

*Secondo quanto previsto dalla Regione Lombardia nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera 3868/2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali. Pertanto l'immobile è esonerato dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.*



## **DESCRIZIONE DEI BENI**

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Candia Lomellina è un comune italiano di 1.512 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina occidentale, non lontano dalla riva sinistra del Sesia.

L'economia della zona si basa sulla coltivazione e raffinazione del riso: sono presenti due importanti riserie, la Curtiriso (gruppo Euricom) e la Gariboldi (gruppo Colussi) che producono riso non solo per il mercato italiano ma anche per il mercato straniero.

Il paese è posto a Sud Ovest rispetto a Mortara in prossimità del confine con il Piemonte; la zona è prevalentemente pianeggiante con canali e corsi d'acqua.

Il piccolo centro era dotato di stazione ferroviaria con la fermata di Terrasa, quest'ultima soppressa nel 2003, poste lungo la ferrovia Castagnole-Asti-Mortara, il cui traffico è sospeso dal 2012.

Il cespite è ubicato in centro paese con ingresso sulla strada principale, a pochi metri dall'incrocio con la SP 596 che collega a Mortara.

### **CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE E PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI**

I comuni confinanti o di prima corona sono Breme, Casale Monferrato (AL), Cozzo, Frassineto Po (AL), Langosco, Motta de' Conti (VC), Valle Lomellina. Candia Lomellina dista 44 Km da Pavia e 56 da Milano; a Est si trova la SP 494 che collega a Valle Lomellina e Mortara. Nel paese sono presenti la scuola dell'infanzia, la scuola primaria e quella secondaria di 1 grado facenti parte dell'Istituto Comprensivo di Valle Lomellina.

Il paese è servito dalla rete di trasporti pubblici gestita dalla società Autoguidovie con collegamenti verso Pavia, Milano e i paesi limitrofi.

Il cespite oggetto di pignoramento è posto in zona centrale dove sono presenti gli uffici comunali, esercizi di vicinato, farmacia e l'ufficio postale; i parcheggi pubblici sono garantiti da posti auto sulla stessa via Borgoratto.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Il cespite oggetto di E.I. è ubicato in zona centrale ed è composto da un fabbricato di civile abitazione composto da due corpi di fabbrica adiacenti tra loro, uno sul lato Est in fregio alla strada pubblica via Borgoratto disposto su 4 piani sfalsati f.t. (terra, primo, primo ammezzato e 2P sottotetto) collegati da scala interna privata, l'altro sul lato Ovest disposto su 1 piano f.t. L'ingresso principale avviene dalla via Borgoratto al civico 55 su di un disimpegno che collega i due soggiorni, il principale dei quali, posto sul lato Nord, collegato alla zona tinello/cucina. Al 1P ammezzato si trovano un servizio igienico ed una camera da letto, al 1P due camere da letto; l'ultima rampa di scale collega al locale al 2P sottotetto destinato a ripostiglio.

Il cespite è dotato di un ampio cortile di proprietà esclusiva destinato a giardino sul quale insiste, edificato in corpo staccato sul lato Ovest, un fabbricato uso autorimessa con accesso dalla retrostante via De Reali al civico 20.



- Area esterna - cortile privato mappale 232:

Il cortile privato è in parte destinato a giardino in parte dotato di una pavimentazione in cemento; il sedime è diviso in due parti da una siepe che separa la porzione destinata a giardino sul lato Est da quella sul lato Ovest destinata ad area manovra e accesso all'autorimessa con ingresso da via De Reali.

- Fabbricato residenziale e accessori PT – 1P ammezzato – 1P – 2P sottotetto - foglio 15 mappale 232 sub. 1:

I due corpi di fabbrica adiacenti e collegati tra loro che ospitano sia la zona giorno al PT sia la zona notte ai piani superiori presentano struttura tradizionale in materiale lapideo e laterizi, solai latero cementizi; il fabbricato in fregio alla via Borgoratto disposto su 4 piani f.t. è dotato di struttura della copertura in legno a due falde con sovrastante manto in coppi tradizionali mentre il fabbricato che ospita al PT la cucina, il tinello e i ripostigli, presenta struttura della copertura in c.a. e sovrastante manto in coppi tradizionali. Le discese e i pluviali sono realizzati in lamiera. Il prospetto principale del fabbricato su 4 piani f.t. in fregio alla via Borgoratto presenta intonaci e tinteggiature in colore rosa, fascia marcapiano in colore bianco e rivestimento murale in lastre di pietra al PT; il prospetto secondario con affaccio sul cortile privato, è dotato di intonaci ma è tinteggiato in colore bianco esclusivamente per la porzione del PT.

Il fabbricato ad 1 piano f.t. in fregio al cortile privato che ospita il tinello e la cucina oltre due locali accessori presenta i prospetti sul cortile con intonaci e tinteggiature in colore bianco tuttavia con evidenti segni di scrostamento diffuso dovuti a umidità di risalita e scarsa manutenzione.

- Interni unità residenziale PT – 1P ammezzato – 1P – 2P sottotetto - foglio 15 mappale 232 sub. 1:

Dalla strada pubblica via Borgoratto al civico 55 si accede al piccolo disimpegno dell'abitazione, composta al PT da due soggiorni, un tinello e una cucina; la scala interna collega al 1P ammezzato sul lato Sud che ospita una camera da letto ed un servizio igienico; la scala conduce al 1P dove si trovano due camere da letto ed al 2P sottotetto.

Gli ambienti al PT presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica in colore marrone, pareti del soggiorno 1 dotate di carta da parati, pareti del soggiorno 2 dotate di intonaci in colore rosa e plafone intonacato con affreschi e decori, questi ultimi in cattivo stato di manutenzione con scrostamenti e muffe; le pareti del tinello sono dotate di un rivestimento di perline in legno mentre la cucina presenta rivestimento murale in piastrelle di ceramica colore chiaro. Dal disimpegno tra i due soggiorni si accede alla scala interna che collega i piani superiori: la scala presenta un rivestimento in linoleum tinta legno chiaro, parapetto in ferro e corrimano in legno, pareti con carta da parati e porzioni di intonaco tinteggiato in colore rosa. Al 1P ammezzato si trova la camera da letto 1 dotata di pavimentazione in piastrelle di ceramica colore beige chiaro; l'adiacente servizio igienico, dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica colore marrone scuro e rivestimento murale in piastrelle di ceramica colore giallo chiaro con decori. La camera presenta rivestimento murale con carta da parati mentre le porzioni delle pareti del bagno oltre il rivestimento sono intonacate e tinteggiate in colore bianco. La camera è dotata di un piccolo ripostiglio utilizzato a cabina armadi. Le due camere da letto al 1P presentano pavimentazione in linoleum identica alla scala, pareti dotate di carta da



## R.G.E. 28 / 2019

parati e soffitti tinteggiati in colore bianco; il locale sottotetto al 2P si presenta privo della pavimentazione con solo il battuto di cemento, pareti intonacate e struttura della copertura in legno a vista.

Dal vano scala al 1P ammezzato si accede al terrazzo esterno, posto sopra i locali tinello e cucina a del PT: lo spazio esterno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica colore grigio, purtroppo in cattivo stato manutentivo.

L'immobile è dotato di serramenti esterni in legno colore bianco di vecchia fattura e persiane esterne in colore marrone chiaro in parte a battente e in parte scorrevoli; internamente sono presenti porte in legno di vecchia fattura in legno chiaro, taluni con inserti in vetro.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo costituito da alcune stufe a pellet e radiatori a gas collegati a bombole poste nel locale ripostiglio 1 al PT e nel piccolo vano sul terrazzo del 1P; nel ripostiglio al PT è installato un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria per la retrostante cucina mentre nel locale sul terrazzo al 1P è installato un secondo boiler per l'acqua calda del servizio igienico. Sulla via Borgoratto è presente un contatore gas ma alla data del sopralluogo i soggetti debitori hanno dichiarato di non avere contratto di fornitura.

- Interni ripostigli PT- foglio 15 mappale 232 sub. 1:

I due locali hanno accesso dal cortile privato sul lato Sud. Il ripostiglio 1 presenta come pavimentazione un semplice battuto di cemento, pareti interne e plafone intonacato e tinteggiato in colore bianco; il ripostiglio 2 è dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro, pareti interne e plafone intonacati e tinteggiati in colore bianco. Entrambi i locali sono dotati di porte di ingresso in legno di vecchia fattura, serramenti esterni in legno di vecchia fattura con vetro singolo, inferriate sulle finestre e persiane colore marrone chiaro.

- Fabbricato e interni autorimessa PT - foglio 15 mappale 232 sub. 2:

Trattasi di un piccolo fabbricato edificato in corpo staccato sul cortile privato con accesso sia dalla via De Reali sia dal cortile stesso; l'immobile è realizzato in struttura tradizionale in mattoni, basamento contro terra in getto di cls, pareti esterne intonacate e tinteggiate in colore bianco per le facciate interne sul cortile, rosa per quella su via De reali, struttura della copertura in legno con sovrastante manto in coppi tradizionali. Esternamente sono visibili scrostamenti degli intonaci dovuti a scarsa manutenzione e umidità di risalita.

L'immobile è dotato di un locale sottotetto accessibile tramite scala retrattile destinato a locale di sgombero.

Internamente è dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica colore beige chiaro e pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco, serramenti esterni di accesso carraio tipo basculante in lamiera, porta di ingresso e finestra in legno di vecchia fattura.

SPECIFICHE INTERNI unità residenziale (rif. sopralluogo del 10/01/2020):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Ingresso dis.	26.00	Est	Buone
PT	Soggiorno 1	16.30	Est - Ovest	Sufficienti



R.G.E. 28 / 2019

PT	Soggiorno 2	2.20	Est - Ovest	Sufficienti
PT	Tinello	12.60	Sud	Sufficienti
PT	Cucina	19.30	Sud	Sufficienti
	Scala PT - 1P amm.	6.30	Ovest	Sufficienti
1P amm.	Disimpegno	8.30	Ovest	Sufficienti
1P amm.	Bagno	2.80	Ovest	Sufficienti
PT	Camera 1	8.00	Est	Sufficienti
	Scala 1P amm.- 1P	3.00	Ovest	Sufficienti
1P	Disimpegno	6.90	Nessuna	Sufficienti
1P	Camera 2	20.00	Est - Ovest	Sufficienti
1P	Camera 3	15.50	Est - Ovest	Sufficienti

Altezza locali: PT h m. 3.30 - cucina/tinello m. 2.95 - ripostigli m. 2.95  
 1P amm. h m. 2.98  
 1P. h m. 2.80  
 2P sottotetto h media m. 2.45  
 Autorimessa PT h m. 2.20

Le superfici:

<u>Superficie netta calpestabile appartamento:</u>		<i>mq</i>	<b>158,10</b>
-	Superficie lorda appartamento PT:	mq 118.00 x 100%	mq 118.00
-	Superficie lorda appartamento 1P ammezzato:	mq 40.30 x 100%	mq 40.30
-	Superficie lorda appartamento 1P:	mq 36.60 x 100%	mq 36.60
-	Superficie lorda 2P sottotetto:	mq 40.30 x 50%	mq 20.15
-	Superficie lorda ripostigli PT:	mq 30.10 x 25%	mq 7.53
-	Terrazzo:	mq 21.00 x 30%	mq 6.30
-	Cortile:	mq 249.00 x 5%	mq 12.45
-	Autorimessa:	mq 28.20 x 50%	mq 14.10
Superficie Commerciale complessiva			mq 255.43
			Arr. mq <b>255.00</b>

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI EN 15733/2011 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali



comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI** - stato di fatto

**CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI**

- Cortile privato:

*Accessi:* accesso dall'unità residenziale al PT tramite porte finestre in legno; accesso carraio con cancello a due ante in ferro verniciato in colore grigio - normali condizioni;

*Cortile:* area privata destinata in parte a giardino, in parte sul lato Ovest a area manovra per l'accesso all'autorimessa; presenza di vegetazione e ramaglie da smaltire;

*Recinzioni:* sul lato Est e Nord in parte muro dei fabbricati in parte muro di confine su altra proprietà mappale 3207; sul lato Ovest in parte fabbricato autorimessa in parte muro di confine con accesso carraio da via De Reali; sul lato Sud in parte muro di confine su altra proprietà mappale 3728 in parte recinzione metallica con rete - normali condizioni;

- Corpi di fabbrica residenziali:

*Fondazioni:* fondazioni in muratura tradizionale in materiale lapideo e mattoni – integre;

*Solai:* solai divisorii latero cementizi con getto di completamento – integri;

*Strutture verticali:* struttura tradizionale in mattoni – integre.

*Copertura:* fabbricato su via Borgoratto a falde inclinate, struttura in legno, manto di copertura in coppi; gronde e pluviali esterni in lamiera; fabbricato a 1 piano f.t. sul lato Ovest a due falde in c.a. e sovrastante manto in coppi tradizionali;

*Pareti esterne:* facciata del fabbricato su via Borgoratto con intonaco per esterni e tinteggiature colore rosa - normali condizioni; prospetto secondario sul lato cortile con intonaci ma con tinteggiature in colore bianco solo per la porzione del PT - scrostamenti diffusi degli intonaci dovuti a umidità di risalita e scarsa manutenzione; facciate del fabbricato a 1 piano f.t. sul lato Ovest con intonaci e tinteggiature in colore bianco - scrostamenti diffusi degli intonaci dovuti a umidità di risalita e scarsa manutenzione;

- Fabbricato autorimessa - foglio 15 mappale 232 subalterno 2:

*Fondazioni:* basamento in cemento – integro;

*Solai:* solaio divisorio con sottotetto latero cementizio con getto di completamento – integro;

*Strutture verticali:* struttura tradizionale in mattoni – integre.

*Copertura:* struttura in legno a falde inclinate, manto di copertura in coppi; gronde e pluviali esterni in lamiera pre verniciata in colore marrone - normali condizioni;

*Pareti esterne:* intonaco per esterni e tinteggiature colore bianco - presenza di scrostamenti degli intonaci dovuti a umidità;



**INTERNI**

- Interni unità residenziale PT – 1P ammezzato – 1P – 2P sottotetto - foglio 15 mappale 232 sub. 1:

*Portoncino d'ingresso:* porta in legno a due ante - integra;

*Porte interne:* porte in legno colore bianco con inserti in vetro - vecchia fattura ma integre;

*Serramenti esterni:* serramenti esterni in legno bianco di vecchia fattura, persiane esterne in legno colore marrone chiaro, inferriate per le finestre dei ripostigli al PT;

*Pavimenti-rivestimenti:* PT: pavimentazione in piastrelle di ceramica colore marrone, rivestimento murale in piastrelle di ceramica colore chiaro per la cucina - normali condizioni;

SCALA: rivestimento in linoleum tinta legno chiaro, parapetto in ferro e corrimano in legno - correttamente dimensionata e integra;

1P ammezzato: camera da letto 1 con pavimentazione in piastrelle di ceramica colore beige chiaro, servizio igienico, dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet, con pavimentazione in piastrelle di ceramica colore marrone scuro e rivestimento murale in piastrelle di ceramica colore giallo chiaro con decori - normali condizioni;

1P: camere da letto con pavimentazione in linoleum identica alla scala - normali condizioni;

2P sottotetto: pavimentazione assente, presente battuto di cemento - normali condizioni;

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm - integri;

*Finiture interne:* PT: pareti del soggiorno 1 dotate di carta da parati, pareti del soggiorno 2 dotate di intonaci in colore rosa e plafone intonacato con affreschi e decori purtroppo in scarso stato manutentivo; pareti del tinello rivestite con perline in legno - normali condizioni;

SCALA: pareti con carta da parati e porzioni di intonaco - normali condizioni;

1P ammezzato: camera da letto 1 pareti con carta da parati; porzioni delle pareti del bagno oltre il rivestimento intonacate e tinteggiate in colore bianco - normali condizioni;

1P: camere da letto con pareti dotate di carta da parati e soffitti tinteggiati in colore bianco - si segnala la presenza di infiltrazioni dalla copertura e mufte;

2P sottotetto: pareti intonacate, struttura della copertura in legno a vista - normali condizioni;

- Interni ripostigli PT - foglio 15 mappale 232 sub. 1:

*Porte di ingresso:* porte in legno a due ante - vecchia fattura;

*Porte interne:* assenti;

*Serramenti esterni:* serramenti esterni in legno bianco di vecchia fattura, persiane esterne in legno colore marrone chiaro, inferriate - vecchia fattura;

*Pavimenti-rivestimenti:* Ripostiglio 1: pavimentazione in cemento - normali condizioni;





## R.G.E. 28 / 2019

Ripostiglio 2: pavimentazione in piastrelle di ceramica in colore marrone - normali condizioni;

*Finiture interne*: Ripostiglio 1 e 2: intonaci e tinteggiature in colore bianco - normali condizioni;

- Interni autorimessa - foglio 15 mappale 232 subalterno 2:

*Porta di ingresso*: porta in legno a due ante con vetri - vecchia fattura; due porte basculanti in lamiera - integre;

*Porte interne*: assenti;

*Serramenti esterni*: serramenti esterni in legno bianco di vecchia fattura, assenti persiane - integri ma di vecchia fattura;

*Pavimenti-rivestimenti*: pavimentazione in piastrelle di ceramica in colore beige chiaro - integra;

*Finiture interne*: pareti e plafone con intonaci in colore bianco - normali condizioni;

### CARATTERISTICHE IMPIANTI

*Elettrico*: impianto elettrico sottotraccia, prese e punti luce presenti e funzionanti - dichiarazioni di conformità assenti;

*Idrico*: impianto idrico sottotraccia funzionante, accessori installati con rubinetterie - dichiarazioni di conformità assenti;

*Gas*: impianto presente con contatore posizionato in alloggiamento nella muratura perimetrale su via Borgoratto, contratto di fornitura assente;

*Citofonico*: presente - funzionante;

*Termico*: alla data del sopralluogo i soggetti debitori hanno spiegato che l'immobile è riscaldato tramite alcune stufe a pellet e alcuni termosifoni a gas collegati a bombole posizionate nel ripostiglio al PT e nel piccolo locale sul terrazzo al 1P; per quanto riguarda la produzione di acqua calda sanitaria sono presenti due boiler collegati uno alla cucina al PT e l'altro al bagno del 1P - funzionante, dichiarazioni di conformità assenti;

*Climatizzazione*: sono presenti due unità esterne marca Samsung collegati a ventilconvettori a servizio del tinello al PT e nel disimpegno al 1P ammezzato - non verificabile, dichiarazioni di conformità assenti;

*Satellitare*: presente impianto per la ricezione dei canali televisivi su DDT;

### CONSISTENZA

Il sottoscritto effettuava visura catastale in data 10/11/2019 e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

Altezza locali: PT h m. 3.30 - cucina/tinello m. 2.95 - ripostigli m. 2.95



## R.G.E. 28 / 2019

1P amm. h	m. 2.98
1P. h	m. 2.80
2P sottotetto h media	m. 2.45
Autorimessa PT h	m. 2.20

Le superfici e applicazione di coefficienti di ragguaglio:

- Superficie lorda appartamento PT:	mq	118.00	x	100%	mq	118.00
- Superficie lorda appartamento 1P ammezzato:	mq	40.30	x	100%	mq	40.30
- Superficie lorda appartamento 1P:	mq	36.60	x	100%	mq	36.60
- Superficie lorda 2P sottotetto:	mq	40.30	x	50%	mq	20.15
- Superficie lorda ripostigli PT:	mq	30.10	x	25%	mq	7.53
- Terrazzo:	mq	21.00	x	30%	mq	6.30
- Cortile:	mq	249.00	x	5%	mq	12.45
- Autorimessa:	mq	28.20	x	50%	mq	14.10
Superficie Commerciale complessiva				Arr.	mq	<b>255.00</b>

## VALUTAZIONE

### FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Candia Lomellina .
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per immobili di civile abitazione con analoghe caratteristiche di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2019;
- Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

- 770,00 €/mq – 870,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;



R.G.E. 28 / 2019

- b. 643,00 €/mq – 725,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;  
 c. Valore medio – 743,59 €/mq case di abitazione in normale stato di conservazione;

Quindi come base di calcolo il valore medio è pari a 747,79 €/mq, pertanto si arrotonda il valore a:

**Valore unitario = 750,00 €/mq (settecento cinquanta /00 euro)**

Quanto emerso attraverso il sopralluogo e le verifiche opportune, ha indotto il sottoscritto alla formulazione di alcune considerazioni: la zona in cui è ubicato il fabbricato è un'area prossima al centro, raggiungibile con mezzi privati o pubblici ma anche a piedi; di contro l'immobile, pur essendo di ampia metratura e dotato di ampio cortile e autorimessa privata, presenta finiture e parte impiantistica datate e necessita di un risanamento delle porzioni degli intonaci ammalorati.

Si ritiene opportuno arrotondare in cifra tonda il valore suindicato pari a:

**Valore unitario = 700,00 €/mq (settecento /00 euro)**

Per ottenere il valore degli immobili residenziali si moltiplica il valore unitario per la superficie precedentemente calcolata, 255,00 mq:

**Valore dei fabbricati LIBERI = 178.500,00 € (cento settantotto mila cinquecento / 00 euro)**

**ADEGUAMENTI DELLA STIMA**

- IMMOBILE LIBERO	€	-26.775,00
<i>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:</i>		
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0,00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0,00
- le prestazioni professionali ammontano ad € 1.500,00 + tasse	€	-1.522,56
- Regolarizzazione in sanatoria – diritti e sanzioni	€	- 1.000,00
- Spese tecniche per aggiornamento catastale	€	- 450,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>148.752,44</u>
Arrotondamento	€	<u>148.700,00</u>



R.G.E. 28 / 2019

**IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 148.700,00**

**(cento quarantottomila settecento /00 euro)**

Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

**ALLEGATI**

- A. Elenco trascrizioni pregiudizievoli
- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Certificati anagrafici
- I. Verifica contratti di locazione



Montebello della Battaglia, li 13/02/2020

In fede

( Arch. Marco Costa )

