
TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO
CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. A.R.L.**



N. Gen. Rep. **515/2019 + 9/2023**

Giudice: Dott. FRANCESCO ROCCA
Custode Giudiziario: IVG

ELABORATO PERITALE - INTEGRAZIONE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco

C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17

Cellulare: 347 3129596

e-mail: line_project@hotmail.it

**Beni immobili siti in Bornasco (PV)
Frazione Gualdrasco
Via Trieste n. 29
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

deposito e altro manufatto individuati nel sedime di corte di proprietà esclusiva, siti in Via Trieste n. 29, frazione Gualdrasco, comune di Bornasco (PV).

L'abitazione ha subito una totale ristrutturazione con sostanziali modifiche di ampliamento nel 1997/1999. Al piano terra è collocato, ingresso/guardaroba, soggiorno, pranzo, cucina, anti bagno, ulteriore bagno, sottoscala; al piano primo si trovano due camere, due bagni, due guardaroba e ampia terrazza; al piano secondo è localizzato il locale caldaia con attiguo un balcone. Sono annesse alla proprietà un vano ripostiglio e ulteriore manufatto utilizzato come deposito e tettoia in legno lamellare, collocate all'interno della corte/giardino.

Sia l'intero fabbricato che il deposito e ripostiglio si mostrano in generale in buono stato di manutenzione e conservazione, anche se disabitati da tempo.

I manufatti sviluppano una superficie lorda di **mq 749,50 circa**, compreso di balcone/terrazzo, locale deposito con tettoia e corte/giardino di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione immobili:

Descrizione immobili – risultanze in Catasto Fabbricati e Terreni:

in Comune di Bornasco, Frazione Gualdrasco, Via Trieste n. 29, fabbricato ad uso abitazione disposto su due piani fuori terra, con annesso piccolo rustico e sedime di corte, il tutto identificato come segue:

- **nel Catasto Terreni del Comune di Bornasco al foglio 9, mappale 70, FABB PROMIS di are 04, centiare 75, senza reddito;**
- **nel Catasto Fabbricati del Comune di Bornasco alla sezione urbana C, foglio 4, mappale 70, subalterno 4, Via Trieste 29, piani T-1, categoria A4, classe 2, vani 11,5, R.C. Euro 356,36.**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 31/05/2002 Pratica n. 85375 in atti dal 31/05/2002 (n. 2101.1/2002).

Confini in unico corpo:

a nord mappale 69, ad est Via Trieste, a sud mappale 72 e con salto saliente mappale 71, ad ovest mappale 64.

- **Sedime di terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Bornasco alla partita 1027, foglio 9, mappale 528 (ex 72/b), AREA RURALE, di centiare 18, senza reddito.**

Confini:

a nord e ad est proprietà al mappale 70, a sud e ad ovest proprietà di terzi al mappale 527 (ex 72/a).

Accesso e scarico dal cortile distinto col mapp. 70 del foglio 9.

Descrizione immobili – risultanze in Catasto Terreni:

- nel Catasto Terreni del Comune di Bornasco al foglio 9, mappale 767, Seminativo Irriguo, Classe 2 Superficie are 1, Reddito dominicale euro 1,50, Reddito agrario euro 0,77;

Sul suddetto terreno è stato realizzato un'immobile come locale attrezzi con tettoia.

Confini:

mappali 529, 528, 766, 768.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico scarso con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Gualdrasco è una frazione del comune di Bornasco.

In paese sono presenti Farmacia, Posta, scuole, autobus guidovie 173 e 74, supermercato, bar tabacchi, ospedali, scuole superiori e università, cinema, teatro disponibili a Milano/Pavia.

Puoi arrivare a Gualdrasco con Bus, Metro, Tram o Treno. Queste sono le linee e i percorsi che hanno fermate nelle vicinanze - 172 (Bus). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 350 m.

3. STATO DI POSSESSO

Libero, arredato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. ipoteca volontaria:

iscrizione nn. ri 240/43 del 08.01.2009, atto notarile del 07.01.2009 notaio D'Avino Salvatore, concessione a garanzia di mutuo fondiario per importo iscritto di euro 1.740.000,00 ed importo capitale di euro 1.000.000,00, a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. di Milano, sede Milano, cf: 007151201

Grava su Bornasco sezione Urbana C Foglio 4 Particella 70 Sub. 4, Bornasco Foglio 9, Particella 70, Bornasco Foglio 9, Particella 767.

4.2.2. ipoteca giudiziale:

iscrizione nn. ri 1360/187 del 23.01.2009, ipoteca giudiziale PER DECRETO INGIUNTIVO titolo iscritto ai n. 1360/187 del Tribunale di Bergamo, Atto del 23.12.2008 Rep./Fasc. 90/2009, A Favore di Banca Popolare di Bergamo SPA, per l'importo iscritto di 545.000,00 euro ed importo capitale pari a 444.080,75 euro eletto domicilio in Piazza Vittorio Veneto n. 8, Bergamo, [REDACTED]

Grava tra gli altri su Bornasco Foglio 4, Particella 70, Sub. 4, Bornasco Foglio 9, Particella 528, Bornasco Foglio 9, Particella 767.

4.2.3. ipoteca giudiziale:

ipoteca giudiziale PER DECRETO INGIUNTIVO titolo iscritto ai nn. ri 6188/899 del 23.03.2009 Tribunale di PAVIA, Atto del 09.03.2009 Rep./Fasc. 5641/2009 A Favore di Banca Popolare Commercio e Industria SPA, per l'importo iscritto di euro 250.000,00 ed importo capitale pari a euro 160.590,34 eletto domicilio in Milano, Via Mont [REDACTED]

Grava tra gli altri su Bornasco sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 70, Sub. 4, Bornasco Foglio 9, Particella 767.

4.2.4. ipoteca volontaria:

iscrizione nn. ri 11709/2005 del 29.05.2009, atto notarile del 21.05.2009 notaio Tedone Giuseppe, concessione a garanzia di mutuo per importo iscritto di euro 1.640.000,00 ed importo capitale di euro 820.000,00, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa in qualità di creditore ipotecario, sede Binasco, cf: 0077201015 [REDACTED]

Grava tra gli altri su Bornasco sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 70, Sub. 4, Bornasco Foglio 9, Particella 70.

Annotazioni:

presentata il 11.01.2011 nn. ri 370/44, tipo di atto: 0820 – rettifica.

4.2.5. ipoteca giudiziale:

ipoteca giudiziale PER DECRETO INGIUNTIVO titolo iscritto ai n. 23497/5580 del Tribunale di MILANO, Atto del 17.09.2010 Rep./Fasc. 33723 A Favore di INTESA SAN PAOLO SPA, per l'importo iscritto di euro 245.000,00 ed importo capitale pari a euro 245.000,00 eletto domicilio in Milano, Via Cornaggia n. 9 [REDACTED]

Grava su Bornasco sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 70, Sub. 4, Bornasco Foglio 9, Particella 767.

4.2.6. pignoramento:

del 30.10.2019 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI titolo trascritto ai nn. ri 18561/12153 del Tribunale di PAVIA Atto del 26.09.2019 Rep./Fasc. 7077, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa in qualità di creditore ipotecario, sede Binasco, cf: 00772010153 [REDACTED]

Grava su Bornasco sezione Urbana C, Foglio 4, Particella 70, Sub. 4, Bornasco Foglio 9, Particella 528, Particella 70.

4.2.7. pignoramento:

TRASCRIZIONE NN. 21604/14326 del 04/11/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/10/2022 Numero di repertorio 6594 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Sede PAVIA - A favore di MAIOR SPV SRL Sede CONEGLIANO (TV), cf: 04951650268 (Richiedente: [REDACTED])

MAIOR SPV SRL VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 CONEGLIANO (TV),

Grava tra gli altri su Bornasco Foglio 9, Particella 767.

4.2.8. pignoramento:

TRASCRIZIONE NN. 4648/3316 del 17/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/02/2023 Numero di repertorio 8586 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Sede PAVIA - A favore di DANTE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV), cf: 05233640266 (Richiedente: STUDIO LEGALE SEGNANA & GRAZIANO CORSO DI PORTA VITTORIA N. 47 MILANO)

Grava su Bornasco sezione Urbana C Foglio 4 Particella 70 Sub. 4, Bornasco Foglio 9, Particella 70, Bornasco Foglio 9, Particella 767.

4.2.9 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.10. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina dei progetti autorizzati in Comune, si evincono lievi difformità dal punto di vista distributivo degli spazi interni. Per queste difformità riscontrate, si potrà provvedere alla regolarizzazione della stessa, mediante la presentazione di pratica edilizia o sanatoria (CIAL o Sanatoria come do LEGGE 11 novembre 2014. n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017) con relativo aggiornamento catastale.

La suddetta pratica, compresa di oblazione e parcella professionale per un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di euro 2.500,00 oltre accessori di legge.

Inoltre si segnala che non è stato rilevato il documento di agibilità/abitabilità, pertanto si dovrà richiedere con una pratica **SCIA è la segnalazione certificata di agibilità da un tecnico abilitato costo presunto euro 2.000,00 oltre accessori di legge.**

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali, si evincono difformità, non sono state aggiornate come da progetti approvati in comune, **pertanto bisognerà provvedere ad una nuova pratica di accatastamento, nonché individuazione di nuovi punti fiduciali per inserimento sagome nuove fabbricati, da un tecnico abilitato, costo presunto euro 3.000,00 oltre accessori di legge.**

Si segnala che sia locale deposito che la tettoia, non sono stati inseriti in catasto, pertanto bisognerà procedere ad un'aggiornamento dei dati cartografici pratica Pregeo e successivamente ad un aggiornamento catastale. Costo presunto pratiche elaborate da un tecnico abilitato euro 3.000,00 oltre accessori di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21	€	000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2022/23	€	000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	000,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€	000,00
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€	000,00
Cause in corso:		nessuna.

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

BORNASCO (PV) Sezione Urbana C Foglio 4 Particella 70 Subalterno 4; Foglio 9 Particella 70.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1.** Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 febbraio 1967. Concessione Edilizia a titolo oneroso n. 15/96 del 23.09.1997 e successiva variante del 25.12.1996 prot. n. 3770 e ulteriore variante del 24.12.1999, per ristrutturazione con ampliamento. Certificato di fine lavori e certificato di conformità e collaudo finale, presentati in data 15.09.2000. Non è stata riscontrata la richiesta del documento di agibilità/abitabilità del manufatto. DIA N. 34/2006 del 21.12.2006 prot. n. 6669 e variante DIA N. 10/2008 prot. n. 899 per realizzazione di deposito e tettoia in legno lamellare, all'interno del

cortile/giardino comune.

Descrizione beni di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

deposito e altro manufatto individuati nel sedime di corte di proprietà esclusiva, siti in Via Trieste n. 29, frazione Gualdrasco, comune di Bornasco (PV).

L'abitazione ha subito una totale ristrutturazione con sostanziali modifiche di ampliamento nel 1997/1999. Al piano terra è collocato, ingresso/guardaroba, soggiorno, pranzo, cucina, anti bagno, ulteriore bagno, sottoscala; al piano primo si trovano due camere, due bagni, due guardaroba e ampia terrazza; al piano secondo è localizzato il locale caldaia con attiguo un balcone. Sono annesse alla proprietà un vano ripostiglio e ulteriore manufatto utilizzato come deposito e tettoia in legno lamellare, collocate all'interno della corte/giardino.

Sia l'intero fabbricato che il deposito e ripostiglio si mostrano in generale in buono stato di manutenzione e conservazione, anche se disabitati da tempo.

I manufatti sviluppano una superficie lorda di **mq 749,50 circa**, compreso di balcone/terrazzo, locale deposito con tettoia e corte/giardino di proprietà esclusiva

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione immobili:

Descrizione immobili – risultanze in Catasto Fabbricati e Terreni:

in Comune di Bornasco, Frazione Gualdrasco, Via Trieste n. 29, fabbricato ad uso abitazione disposto su due piani fuori terra, con annesso piccolo rustico e sedime di corte, il tutto identificato come segue:

- **nel Catasto Terreni del Comune di Bornasco al foglio 9, mappale 70, FABB PROMIS di are 04, centiare 75, senza reddito;**
- **nel Catasto Fabbricati del Comune di Bornasco alla sezione urbana C, foglio 4, mappale 70, subalterno 4, Via Trieste 29, piani T-1, categoria A4, classe 2, vani 11,5, R.C. Euro 356,36.**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 31/05/2002 Pratica n. 85375 in atti dal 31/05/2002 (n. 2101.1/2002).

Confini in unico corpo:

a nord mappale 69, ad est Via Trieste, a sud mappale 72 e con salto saliente mappale 71, ad ovest mappale 64.

- **Sedime di terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Bornasco alla partita 1027, foglio 9, mappale 528 (ex 72/b), AREA RURALE, di centiare 18, senza reddito.**

Confini:

a nord e ad est proprietà al mappale 70, a sud e ad ovest proprietà di terzi al mappale 527 (ex 72/a).

Accesso e scarico dal cortile distinto col mapp. 70 del foglio 9.

Descrizione immobili – risultanze in Catasto Terreni:

- nel Catasto Terreni del Comune di Bornasco al foglio 9, mappale 767, Seminativo Irriguo, Classe 2, Superficie are 1, Reddito dominicale euro 1,50, Reddito agrario euro 0,77

Sul suddetto terreno è stato realizzato un immobile come locale attrezzi con tettoia.

Confini:

mappali 529, 528, 766, 768.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile di 2.70 ambienti con permanenza di persone.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra/Primo/Secondo					
Abitazione	314,00	1,00	314,00	Su quattro lati	Buona
Terrazza	30,00	0,25	7,50	Sud	Buona
Locale Caldaia	23,00	0,50	11,50	Sud	Buono
Balcone	6,00	0,30	1,80	Sud	Buono
Piano Terra					
Portico	18,00	0,15	2,70	Sud	Normale
Ripostiglio	8,50	0,25	4,25	Sud	Normale
Camminamenti/Giardino	269,00	0,02	2,12	Intorno	Discreti
Deposito	26,00	0,25	6,25	Ovest	Buono
Tettoia	55,00	0,25	5,50	Ovest	Buona
Totale	749,50		355,62		
			Arr. 356,00		
Totale			Arr. 356,00		

Caratteristiche descrittive Abitazione

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: in cls armato.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni pieni e laterizio portante tipo Poroton.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in legno lamellare. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: tipo prefabbricato. Condizione: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, finitura intonaco e pittura per esterno, alcune porzioni in mattoni facciavista e zoccolatura di pietra a spacco regolare in travertino h. 60 cm. Condizioni: discreto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde in legno con coppi e tegole curve a canale e lattoneria in metallo. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato, rivestiti con pannelli lavorati colore bianco, serrature e maniglie in ottone. Condizioni buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro color bianco/panna. Condizioni: Buoni. Protezioni esterne: Persiane in legno colore verdone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati+intonaco+tinteggiatura. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in buone condizioni di cui una porzione in tessere mosaico. ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica in normali condizioni. Scala in muratura con rivestimento in pietra travertino, in condizioni ottime. Davanzali finestre e soglie porte in pietra travertino, condizioni ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- Pavimenti:**
(componente edilizia): ubicazione: pavimento in piastrelle di monocottura con superficie smaltata in cucina, sala da pranzo, lavanderia e bagni. Pavimento salone, studio e locale attiguo al piano terra in listoni di legno annegati nel sottofondo. Pavimento nelle camere e disimpegni al piano primo in tavolette lamellari incollate sul piano di cemento. Pavimento sulla terrazza e balcone piastrelle in monocottura antigelive.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso**
(componente edilizia): tipologia: porta in legno pregiato lavorato in buone condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva**
(componente edilizia): tipologia: autonoma.
Condizione: funzionante.
Certificazione: non conosciuta.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):** tipologia: presente, con centrale elettronica, suddiviso in tre gruppi.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):** alimentazione: gas metano per cucina.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
Condizioni: buono. Motorizzazione cancello carraio ad anta.
Certificazioni: non reperita.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):** tipologia: autonoma.
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):** tipologia: sottotraccia, centralino.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):** tipologia: videocitofono n. 2 monitor completo di telecamera e pulsantiera esterna.
Condizioni: buono.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):** alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: buono.
Certificazioni: non reperita.
Bagni completi di quattro apparecchi, di cui uno con bagno turco.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):** tipologia: caldaia a basamento autonoma. Produzione acqua calda n. 2 scaldabagni.
alimentazione: termosifoni in ghisa.
Condizioni: non reperita.
Certificazione energetica: reperita, scadenza 13.11.2027 (all. n. 10).
- Condizionamento:**
(impianto) tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Caratteristiche descrittive Deposito

Il deposito insieme alla tettoia aperta si mostrano in buono stato di manutenzione e conservazione. Il manufatto ha il tetto in legno lamellare, pavimenti in listoni di laminato, i muri tinteggiati, finestra in alluminio e doppio vetro. E' provvisto di impianto elettrico esterno.

La tettoia è stata realizzata in legno lamellare e scossalina in rame.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo – Immobili in normale stato di manutenzione e conservazione

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 850	€ 1.350
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2023)	€ 870	€ 1.300

PARAMETRO UTILIZZATO (€/MQ)	<u>€ 1.100</u>
------------------------------------	-----------------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 850 e i 1.350 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.100 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Bornasco (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020/2021 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2023.
 - Quotazioni Borsino Immobiliare - 1° Semestre 2023.

8.3.		Valutazioni corpi		
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Intero lotto incluso tettoia in legno lamellare e locale deposito (foglio 9 – mapp. 767)	356,00	€ 391.600,00	€ 391.600,00
TOTALE			€ 391.600,00	€ 391.600,00



Tettoia in legno lamellare e locale deposito attiguo all'abitazione all'interno della corte comune (foglio 9 - mapp. 767)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 58.740,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 10.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Decurtazioni per lo stato di possesso:	Nessuno
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	Nessuno
Spese insolite biennio condominio:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 322.360,00**

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, appare difficoltosa la divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

Milano, 13.10.2023

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 – 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – 3.1 - Visure per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 – Estratto di mappa;
- 6 – Atto di compravendita del 18.06.1996 rep. n. 58368;
- 7 – Atto di compravendita del 07.04.1998 rep. n. 60831;
- 8 – Atto di compravendita del 05.06.2003 rep. n. 108842;
- 9 – 9.1 - Pratiche Comune - Concessione Edilizia a titolo oneroso n. 15/96 del 23.09.1997 e successiva variante del 24.12.1999;
- 9.2 – 9.3 - Pratiche Comune - DIA N. 34/2006 del 21.12.2006 prot. n. 6669 e variante DIA N. 10/2008 prot. n. 899 per costruzione;
- 10 – APE.