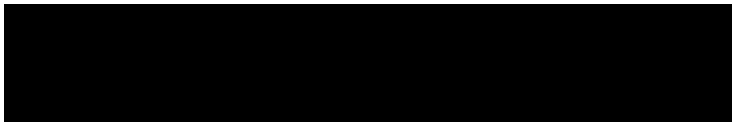
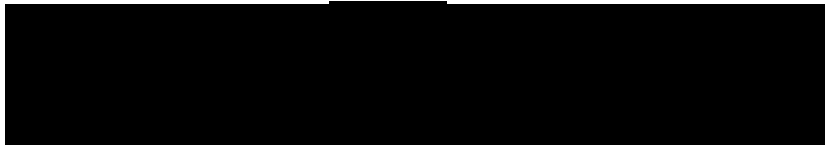

TRIBUNALE DI PAVIA
E.I. n. 341/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA



CONTRO



Giudice dell'Esecuzione : Dott. Erminio Rizzi

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

Tecnico Incaricato: *geom. Cucchi Gabriele*

R.G.E. n° 341/2022

Conclusioni definitive

1 - DESCRIZIONE DEL BENE (lotto unico)

Fabbricato di civile abitazione, di tipo economico, in linea con altri, disposto su due piani fuori terra, con autorimessa ed accessori in corpo staccato oltre a piccola area di pertinenza sito in Comune di Tromello (PV), via Del Croix n. 2/i, con accesso carraio e pedonale dalla sopraccitata via. Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 62,00 (esclusi locali accessori, autorimessa e cortile esclusivo di pertinenza). L'abitazione è composta da: cucina/soggiorno e bagno al piano terra; camera, ripostiglio e balcone al piano primo; con annessi, in corpo staccato: autorimessa, ripostiglio, portico con accessori al piano terra, con sovrastante cassero al piano primo.

Il tutto riportato al N.C.F. del Comune di Tromello (PV), come segue:

Abitazione con accessori: Foglio 18, particella 2608, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5, P. T., 1, rendita catastale € 148,74, via Fabio Filzi n. 4;

Autorimessa: Foglio 18, particella 2608, sub. 2, Categoria C/6, Classe 2, cons. 17 mq. P. T., rendita catastale € 32,49, via Fabio Filzi n. 4.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento con la sola esclusione del civico ora via Del Croix n. 2/i, anziché via Fabio Filzi n. 4.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Intera quota di proprietà 1000/1000, di

Stato civile libero.

Atto di provenienza:

Atto di compravendita Notaio in data 01/12/2010 repertorio n. 30705 racc. 12892, registrato 12080 serie 1T, trascritto a Vigevano in data 09/12/2010 ai n.ri R.g. 12006, R.p. 7493. (valore in atto € 55.000,00)

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 28/02/2023 gli immobili oggetto di

locazione (durata anni 4) registrato all'Agenzia entrate Ufficio territoriale di Mortara in data 05/07/2021 al n. 001695 - serie 3T - codice identificativo TNY21T001696000EE.

Giuridicamente occupato

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.1. iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 09/12/2010 ai n.ri R.g. n. 12007 R.p. n. 2770, per complessivi € 120.000,00 (capitale € 60.000,00 – durata anni 30) a favore di

mutuo in data 01/12/2010 n. 30706 / 12893 di rep. _____

_____ a grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. identificati al N.C.F. del Comune di Tromello (PV) come segue: Foglio 18, particella 2608, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5, P. T., 1, via Fabio Filzi n. 4; Foglio 18, particella 2608, sub. 2, Categoria C/6, Classe 2, cons. 17 mq. P. T., via Fabio Filzi n. 4.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** trascritto a Vigevano in data 16/09/2022 ai n.ri R.g. n. 8492 R.p. n. 6058, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 02/09/2022 n. 5561 di rep. Tribunale di Pavia, Unep, a favore _____

pignoramento grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. identificati al N.C.F. del Comune di Tromello (PV) come segue: Foglio 18, particella 2608, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5, P. T., 1, via Fabio Filzi n. 4; Foglio 18, particella 2608, sub. 2, Categoria C/6, Classe 2, cons. 17 mq. P. T., via Fabio Filzi n. 4.

4 - VALORE

Valore di stima **complessivo del lotto:** € **54.500,00**

Decurtazioni: (del 15% per garanzia su vizi ecc;)	€	8.175,00
Spese relative a lavori di manutenzione straordinaria (sost. Eternit) :	€	8.000,00
Decurtazione stato di possesso	€	2.270,80
<u>Spese di regolarizzazione urbanistica/catastale</u>	€	<u>2.800,00</u>
Totale decurtazioni	€.	21.245,80

Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 54.500,00 - €. 21.245,80 = €. 33.254,20

Valore al netto delle decurtazioni e arrotondamenti (Euro trentatremiladuecentocinquanta/00)	€ 33.250,00
---	--------------------

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Beni in Tromello (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DEL TIPO A SCHIERA, CON
AUTORIMESSA ED ACCESSORI IN CORPO STACCATO**, immobile di
intera proprietà 1000/1000 di:

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, di tipo economico, in linea con altri, disposto su due piani fuori terra, con autorimessa ed accessori in corpo staccato oltre a piccola area di pertinenza sito in Comune di Tromello (PV), via Del Croix n. 2/i, con accesso carraio e pedonale dalla sopraccitata via. Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 62,00 (esclusi locali accessori, autorimessa e cortile esclusivo di pertinenza). L'abitazione è composta da: cucina/soggiorno e bagno al piano terra; camera, ripostiglio e balcone al piano primo; con annessi, in corpo staccato: autorimessa, ripostiglio, portico con accessori al piano terra, con sovrastante cassero al piano primo.

Il tutto riportato al N.C.F. del **Comune di Tromello (PV)**, come segue:

Abitazione con accessori: **Foglio 18, particella 2608, sub. 3**, Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5, P. T., 1, rendita catastale € 148,74, via Fabio Filzi n. 4;

Autorimessa: **Foglio 18, particella 2608, sub. 2**, Categoria C/6, Classe 2, cons. 17 mq. P. T., rendita catastale € 32,49, via Fabio Filzi n. 4.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento con la sola esclusione del civico ora via Del Croix n. 2/i, anziché via Fabio Filzi n. 4.

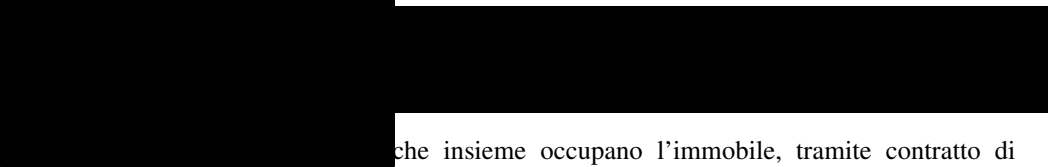
PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova : **€ 33.250,00**
(Euro trentatremiladuecentocinquanta/00)

Coerenze in corpo unico al Catasto terreni del Comune di Tromello (PV):

Abitazione con autorimessa ed accessori con corte: a **Nord** Via Fabio Filzi; a **Est** Fg. 18 mappale 3196; a **Sud** roggia/canale; a **Ovest** Fg. 18 mappale 3195.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 28/02/2023 gli immobili oggetto di pignoramento

 che insieme occupano l'immobile, tramite contratto di locazione registrato all'Agenzia entrate Ufficio territoriale di Mortara in data 05/07/2021 al n. 001695 - serie 3T - codice identificativo TNY21T001696000EE. (contratto di locazione in allegati). Il contratto di locazione, che prevede una durata di anni 4 a partire dal 01/07/2021 al 31/06/2025, rinnovabile tacitamente per altri 4 anni, risulterebbe quindi opponibile alla vendita, in quanto antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Il canone annuo è di € 4.200,00 suddiviso in rate mensili pari a € 350,00/ cad. una.

Il canone d'affitto pattuito, in riferimento ai valori medi di mercato della zona per immobili simili, è da ritenersi congruo e non vile. Giuridicamente occupato.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 24/01/2023 con i Repertori aggiornati al 23/01/2023

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

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

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

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: **Nessuno**

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

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

3.2.1 *Iscrizioni*:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 09/12/2010 ai n.ri R.g. n. 12007 R.p. n. 2770, per complessivi € 120.000,00 (capitale € 60.000,00 – durata anni 30) a favore di

[REDACTED]
mutuo in data 01/12/2010 n. 30706 / 12893 di rep. Nota [REDACTED]

carico di: [REDACTED]

il diritto di proprietà per la quota di 1/1. L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. identificati al N.C.F. del Comune di Tromello (PV) come segue: Foglio 18, particella 2608, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5, P. T., 1, via Fabio Filzi n. 4; Foglio 18, particella 2608, sub. 2, Categoria C/6, Classe 2 , cons. 17 mq. P. T., via Fabio Filzi n. 4.

3.2.2 *Pignoramenti*:

- **pignoramento** trascritto a Vigevano in data 16/09/2022 ai n.ri R.g. n. 8492 R.p. n. 6058, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 02/09/2022 n. 5561 di rep. Tribunale di Pavia, Unep, a favore [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Il pignoramento grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. identificati al N.C.F. del Comune di Tromello (PV) come segue: Foglio 18, particella 2608, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5, P. T., 1, via Fabio Filzi n. 4; Foglio 18, particella 2608, sub. 2, Categoria C/6, Classe 2 , cons. 17 mq. P. T., via Fabio Filzi n. 4.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: il complesso residenziale in linea, in cui si inseriscono i beni oggetto di pignoramento, è stato realizzato nella seconda metà del secolo scorso. In sede in sopralluogo si sono rilevate, rispetto alle planimetrie catastali depositate, minime variazioni interne, che comunque non ne modificano il classamento o la rendita. Le variazioni, in evidenza, riguardano: il posizionamento nel vano cucina/soggiorno di due pilastri in marmo a sezione circolare con la formazione di archi soprastanti, la formazione di un tavolato al fine di ricavare una nicchia nel bagno e lo spostamento della porta relativa alla camera da letto (vedi piante di rilievo esplicative in allegati).

Al fine di regolarizzare l'immobile, urbanisticamente, dal punto di vista distributivo e grafico, occorrerà effettuare una pratica edilizia tramite S.C.I.A. in sanatoria ai sensi D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., il tutto a firma di tecnico abilitato per un costo comprensivo di oneri accessori per il professionista e sanzione, che si aggirerà all'incirca in **€. 2.000,00**.

Adeguamenti opere di manutenzione straordinaria necessarie: alla data di sopralluogo, dalle indagini svolte in loco, il manto di copertura dei fabbricati accessori (circa 100 mq.), risulta, da analisi visiva, costituito da vetuste lastre di cemento – amianto (Eternit). Pertanto, saranno necessarie opere di bonifica e manutenzione straordinaria che, dovranno riguardare: la preparazione del piano di lavoro e di sicurezza alla ASL di competenza territoriale per l'ottenimento del parere favorevole in ottemperanza a tutte le normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione sul lavoro; la rimozione del manto di copertura in lastre di cemento-amianto; il loro incapsulamento; l'abbassamento; l'imballaggio con teli di polietilene; lo stoccaggio provvisorio in apposita area del cantiere; il carico il trasporto e lo smaltimento alle discariche, oltre alla fornitura in opera di nuove lastre in fibro-cemento di tipo ecologico compresi i necessari listelli in legno, accessori e ponteggi a norma di legge. Per tali opere di manutenzione straordinaria si stima, in riferimento ai prezzi di mercato attuali, comparati con i prezziari delle opere edili vigenti, un

costo di ripristino pari a circa €. 80,00 a mq., per complessivi **€. 8.000,00**.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano correttamente la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari con l'eccezione evidenziata al precedente capitolo 3.3.1.

Gli immobili pignorati, derivano dalle seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 18/10/1976 con il quale si generava ente urbano di mq. 152 allora identificato al Fg. 18 particella 1111;
- Tipo mappale del 22/05/1990 Pratica n. 299847 in atti dal 04/12/2001 (n. 36991.1/1990) con cui si inserivano in mappa catasto terreni il fabbricato d'abitazione;
- Tipo mappale del 06/06/2006 Pratica n. PV0096850 in atti dal 06/06/2006 (n. 96850.1/2006) con cui si inserivano correttamente in mappa catasto terreni il fabbricato d'abitazione e gli accessori, si sopprimeva la particella 1111, generando il nuovo identificativo catastale: ente urbano Fg. 18 particella 2608 di mq.152;
- Docfa di Variazione del 11/07/2006 Pratica n. PV0121919 in atti dal 11/07/2006 per frazionamento fusione ed ampliamento (n. 37864.1/2006) con cui si depositavano le schede attualmente presenti: l'autorimessa Fg 18 part. 2608 sub. 2 e l'abitazione con annessi gli accessori Fg 18 part. 2608 sub. 2 (in precedenza fg. 18 part. 142 sub. 1 e 2);

Per aggiornare la planimetria catastale ed il numero civico (da via Filzi n.4 a via Del Croix n. 2i) si dovrà effettuare un Docfa di variazione da evadere presso l'Agenzia del territorio di Pavia, con un costo presunto pari a circa **€. 800,00**, compresi gli oneri accessori per il professionista incaricato.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'Agenzia del territorio di Pavia IDENTIFICA

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **nessuna**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre spese: Nessuna

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuna apparente (si rimanda all'atto di acquisto)

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

La D.G.R. n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) precisa che per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali, resta escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il mese di marzo 2022 le unità immobiliari risultano di **piena**

[REDACTED]

[REDACTED] in forza di Atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED] repertorio n. 30705 racc. 12892, registrato a Novara il 06/12/2010

al n. 12080 serie 1T, trascritto a Vigevano in data 09/12/2010 ai n.ri R.g. 12006, R.p. 7493.

[REDACTED]

(valore in atto € 55.000,00)

PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

decreto trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Vigevano in data 19 marzo

2010 Rep. n. 402/2010 e cron. 1638/2010, registrato a Vigevano in data 1 aprile 2010

al n. 243 e trascritto a Vigevano in data 15 aprile 2010 ai n.ri 3621/2 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita del 11/06/2002 n. rep. 7160 di rep.

[REDACTED] trascritto a Vigevano in data 25/06/2002 ai
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Tromello (PV), il condominio, in cui si inseriscono le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risulta inserito in NAF “**Nuclei di antica formazione**” il tutto regolamentato dall’art. **43** delle N.A.. Le Aree del nucleo di antica formazione comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, caratterizzate da un particolare interesse storico e paesaggistico, localizzate entro il perimetro del Centro storico. Gli interventi consentiti riguardano la ristrutturazione edilizia con allineamento e senza allineamento e vengono ulteriormente regolamentati dall’art. **23** delle N.A. Gli interventi edilizi e urbanistici sull’esistente sono suddivisi in: a. interventi di manutenzione ordinaria; b. interventi di manutenzione straordinaria; c. interventi di restauro e risanamento conservativo; d. interventi di ristrutturazione edilizia; e. interventi di ristrutturazione urbanistica. Si rileva, pertanto, che gli immobili risultano conformi alle prescrizioni urbanistiche contenute nel P.G.T. vigente.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

le opere, relative alla costruzione dei fabbricati oggetto della presente perizia, sono state

iniziate in data anteriore al primo settembre 1967, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Tromello si sono riscontrate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia prot. n. 3969 del 05/11/1963 di cui non sono stati ritrovati elaborati;
- Condono Edilizio Prot. 100 / C del 30/06/1986 , ai sensi L. n. 47 del 28/02/1985 e s.m. e i. riguardante modifiche ai locali accessori ed all'autorimessa;
- D.I.A. del 20/06/1997 prot. n. 3354 e Variante con D.I.A. del 06/07/1999 prot. n. 3932, che interessavano la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un bagno nell'abitazione, per le quali veniva rilasciata Abitabilità in data 14/12/1999 prot. n. 7158.
- Successivamente veniva rilasciata una Concessione Edilizia P.E. n. 22/2000 prot. n. 5343 del 06/07/2000, per la ristrutturazione onerosa dei rustici, di fatto mai realizzata e scaduta.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

I beni pignorati si collocano nel Comune di Tromello (PV), in zona semicentrale, nel nucleo di antica formazione, in via Del Croix 2i, raggiungibili dalla via Filzi con origine dalla SP 183, che è l'arteria principale di riferimento che collega in direzione Ovest con Mortara (PV), ad est con Garlasco (PV) e Pavia. L'edificazione presente è prevalentemente residenziale con vetusti fabbricati in linea in parte ristrutturati, la cui edificazione originaria è risalente ai primi anni del '900, con prevalenti altezze dell'edificato di due piani fuori terra e tipologia unifamiliare, plurifamiliare, bifamiliare. Prospiciente il complesso plurifamiliare in cui si inserisce l'immobile pignorato in Via del Croix, si trova inoltre un piccolo parcheggio ad uso pubblico; tutta la zona è urbanizzata con reti gas metano, acqua, luce e fogna, la dotazione dei parcheggi è comunque scarsa.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Le zone limitrofe sono costituite in prevalenza da fabbricati residenziali unifamiliari e plurifamiliari, non sono presenti edifici di particolare rilievo storico e architettonico; l'immobile dista 500 m circa dal centro del paese dove sono ubicati i principali edifici

pubblici, il Municipio e la Posta.

Tromello è un comune italiano con circa 3800 abitanti, si trova nel nord-ovest dell'Italia nella regione Lombardia. Appartiene alla provincia di Pavia (PV), dista 23 km da Pavia, 53 km da Milano; l'autostrada più vicina è l'A7 autostrada dei Giovi sulla Milano Genova, uscita di Gropello Cairoli, che dista circa 11,00 Km. dal centro. L'Aeroporto di Milano-Linate situato a circa 42 km. A Tromello è presente anche la stazione ferroviaria servita da treni a carattere regionale distante circa 600 mt. e raggiungibile a piedi.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, di tipo economico popolare, in linea con altri, disposto su due piani fuori terra, con autorimessa ed accessori in corpo staccato oltre a piccola area di pertinenza; siti in Comune di Tromello (PV) in Via Del Croix n.° 2i. I beni si compongono precisamente da: abitazione con cucina/soggiorno e bagno al piano terra; camera da letto, ripostiglio e balcone a piano primo; con annessi, in corpo staccato, autorimessa, ripostiglio, portico e accessori al piano terra con sovrastante cassero. L'abitazione, l'autorimessa e gli accessori annessi sono raggiungibili dall'androne carraio libero prospiciente via Del Croix, attraversando il cortile comune di accesso carraio e pedonale in terra e ghiaia; da qui a sinistra si entra attraverso il portoncino in alluminio e vetri nell'abitazione; mentre a destra in corpo staccato, sul lato opposto, si collocano l'autorimessa senza portone di chiusura e gli altri accessori, costituiti da un ripostiglio oltre a portico con soprastante cassero e due piccoli vani, che catastalmente vengono denominati doccia e bagno, ma in realtà sono solo tramezzati ed al rustico, in evidente stato di abbandono e degrado. Si rileva che tutto il tetto degli accessori è costituito da lastre in eternit (cemento amianto), che dovranno essere oggetto di un intervento di messa in sicurezza tramite asportazione delle esistenti e sostituzione con lastre in fibro/cemento di tipo ecologico a norma di legge. L'area esterna complessiva di circa 55,00 mq. al netto dei fabbricati, è adibita nella quasi totalità a corte con diritto di passaggio comune.

Complessivamente l'appartamento di civile abitazione è planimetricamente adeguatamente distribuito, presenta un sufficiente riscontro d'aria ed un mediocre livello di finiture, manutenzione ed impianti, compatibili con l'uso e la vetustà del fabbricato, realizzato con metodologie e materiali non più attuali.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo del 28/02/2023):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	soggiorno/cucina	16,85	sud	mediocri
P.T.	scala	4,25	interno	mediocri
P.T.	bagno	5,35	nord	mediocri
P.1.	ripostiglio	4,80	nord	mediocri
P.1.	disimpegno	1,00	nord	mediocri
P.1.	camera	15,70	sud	mediocri

- Altezza locali: cm. 280 appartamento – cm. 280 autorimessa
- ✓ Superficie netta calpestabile (esclusa cantina): mq. 47,95
- ✓ Superficie lorda appartamento: mq. 62,00 x 100%
- ✓ Balcone, circa: mq. 5,00 x 25% = 1,25
- ✓ Superficie lorda accessori, circa: mq. 79,00 x 25% = 19,75
- ✓ Superficie cortile esclusivo esclusi fabbricati, circa: mq. 55,00 x 10% = 5,50
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva (box escluso): mq. 88,50**

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.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti):

Autorimessa: Foglio 18, particella 2608, sub. 2, Categoria C/6, Classe 2, cons. 17 mq. P.

T., rendita catastale € 32,49.

Strutture verticali: in laterizio pieno murature portanti da cm. 40 – integre.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate – sufficientemente integre.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate – sufficientemente integre.

Pavimenti interni: in ceramica cm. 30x40 – sufficientemente integre

Punto luce a soffitto, portone esterno non presente.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 28/02/2023

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: copertura a falde inclinate con tetto in legno e soprastante manto di copertura in coppi di laterizio – non verificabile.

Fondazioni: in muratura o c.a. – non verificabile.

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

Strutture verticali: in laterizio pieno murature portanti da cm. 40 – integre.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate – sufficientemente integre, distacchi della rasatura nella soletta sottostante il balcone.

Ingresso: portoncino in alluminio e vetri – sufficiente.

Infissi esterni: serramenti in alluminio con doppi vetri, in origine protetti da persiane ad ante in legno, ora deteriorate; – scarsi.

Soglie e davanzali: in pietra naturale – adeguati.

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

Pavimenti interni: in ceramica tinta beige cm. 30x30 posati in tutti vani e

disimpegni, cm. 20 x 20 in cotto nella scala – sufficienti.

Rivestimenti interni: *cucina:* ceramica lato elettrodomestici cm. 10x10 h. cm. 160;

bagno: ceramica cm. 20x20 h. cm. 200 – sufficienti.

Plafoni: intonacati e tinteggiati – sufficienti.

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

Area esterna: cortile parzialmente inghiaiato con terra – scarsa.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente nell'ingresso – funzionante.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V –
impianto tv: antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico;
apparecchi alimentati: presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet, vasca con doccia cm. 80x80, tutti in ceramica e attacco lavatrice – funzionante.

Telefonico: predisposto.

Termico: autonomo - caldaia murale interna e radiatori in ghisa a colonna nei locali – termostato ambiente - *alimentazione:* gas metano anche per usi domestici - *acqua calda:* dall'impianto– funzionamento da verificare.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

Accessori a destra in corpo staccato, sul lato opposto rispetto all'abitazione, si collocano: al piano terra oltre l'autorimessa (catastalmente distinta): un ripostiglio con pavimentazione in piastrelle di ceramica, muri e soffitto intonacati a civile e tinteggiati; un portico aperto con

annessi due vani che catastalmente vengono denominati doccia e bagno, ma in realtà sono solo tramezzati al rustico ed in evidente stato di abbandono e degrado; al piano primo: soprastante cassero tamponato su tre lati ed aperto sul prospetto nord. Gli accessori con orditura di tetto in legno e copertura in Eternit, erano stati inoltre oggetto di Concessione Edilizia, per la loro ristrutturazione, di fatto mai realizzata ed ultimata.

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 minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (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.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Anno 2022 - Semestre 2), un valore di riferimento, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione in zone semicentrali, pari a € 760/mq per l'abitazione e € 430/mq per l'autorimessa che, considerata l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di valutazione, l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole e i dati di vendita effettiva realizzati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, viene opportunamente ridotto.

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: Vigevano. Ufficio Tecnico di: Tromello (PV).

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

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
<i>Appartamento al piano terra, con accessori e piccola corte:</i> Foglio 18, n. 2608, sub. 3, P.T., P.1.	mq. 88,50	a corpo	compresi	€ 47.000,00	EURO 54.500,00
<i>Autorimessa:</i> Foglio 18, n. 2608, sub. 3, P.T..	mq. 21,00	a corpo	a corpo	€ 7.500,00	

Valore complessivo del lotto: **€ 54.500,00** (Euro cinquaquattromilacinquecento/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 54.500,00** (Euro cinquaquattromilacinquecento/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 8.175,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (smaltimento

Sostituzione lastre in Eternit)

€ 8.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

valore 54.500 per decurtazione del 10% media prevista = € 5.450,00

quota di riduzione base annua = 5.450,00 / durata 4 = € 1.362,50 / 12 = € 113,54/mese

tempo rimanente alla scadenza circa 20 mesi = 20 x € 113,54 =

€ 2.270,80

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (già incluso nella decurtazione 15%): **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
<u>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:</u>	<u>€ 2.800,00</u>
Totale adeguamenti e correzioni della stima	<u>€ 21.245,80</u>

Pertanto al netto di adeguamenti e correzioni della stima avremo:

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

9.5.1 Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

trova: € 54.500,00 - € 21.245,80= € 33.254,20

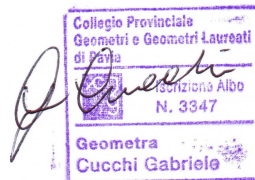
Che viene opportunamente arrotondato in € 33.250,00

(Euro trentatremiladuecentocinquanta/00)

Torrazza Coste (PV), li 27/03/2023

il C.T.U.

geom. Gabriele Cucchi



ALLEGATI:

- All.1 Copia perizia Privacy.
- All.2 Visure Conservatoria RR.II.
- All.3 Copia Atto di Provenienza
- All.4 Estratto di Mappa
- All.5 Visure catastali
- All.6 Schede Catastali
- All.7 Stralcio di P.G.T. con N.T.A.
- All.8 Documentazione Fotografica
- All.9 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All.10 Copia Autorizzazioni edilizie reperite
- All.11 Copia contratto di locazione
- All.12 Piante rilievo