
TRIBUNALE DI PAVIA

.....
Contro
.....

N. Gen.Rep. 273/2021

Giudice Dott. Alessandro Maiola

Data di assunzione dell'incarico : 13.11.2021

Data del giuramento : 13.11.2021

**RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato : Geom. CLAUDIO GIOL
Iscritto all'albo dei geometri della provincia di Pavia N. 3208
C.F. GLICLD66B21G388N – P. Iva 01483420186

Indirizzo : PAVIA VIA MASCHERPA 47 PV
Telefono : 0382 526268

Email: claudio.giol@libero.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO

Beni in Mortara -PV- Piazza Silvabella 28 LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

..... nata a il proprietaria per 1/1, relativamente ad appartamento al primo piano con cantina al piano seminterrato facente parte di un edificio condominiale

L'unità abitativa si costituisce di soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, una camera, bagno, disimpegno e due terrazzi. Completa la consistenza dell'immobile una cantina al piano seminterrato.

Gli immobili sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq. 119,00 **

** Per superficie lorda si intende tutta la superficie (lorda) dell'unità abitativa, dei due terrazzi e della cantina, conteggiando per intero le murature perimetrali, per metà le murature comuni con altre u.i., **che non corrisponde alla superficie commerciale che verrà esplicitata in seguito.**

Identificato in catasto:
intestato a

..... nata a il proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati

Foglio 17 particella 2313 sub. 3 cat. A/2 cl. 2 vani 4,5 Superficie catastale totale mq. 91 totale escluse aree scoperte mq. 83 Rendita € 395,09

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (20 Gennaio 2022) l'immobile era occupato dal sig. con famiglia, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo transitorio per esigenze lavorative del conduttore datato 08 Gennaio 2019, della durata di anni 1 dal 09 gennaio 2019 all'08 gennaio 2020, rinnovabile per altro analogo periodo se non disdettato almeno sei mesi prima della scadenza, al canone annuo di € 3.600,00. Il predetto contratto risulta registrato a Mortara (così pare leggersi) il 14 Gennaio 2019 al n. 110 serie 3T. Il contratto, ricevuto in copia dal conduttore, costituisce l'**allegato n. 5** al presente elaborato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Vigevano del 23.10.2018 rep. 477 iscritta a Vigevano in data 30.07.2020 ai n.ri 5160 reg.gen. 685 reg. part., importo capitale € 4.213,37 importo totale € 8.450,00 a favore di con sede in contro nata a ilper la quota di 1/1 di proprietà.

Pignoramenti

-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiali Giudiziari Tribunale di Pavia n. rep. 2764/2021 del 10.06.2021 - trascritto a Vigevano in data 28.06.2021 ai nn. 6153 reg. gen. e 4435 reg. part. - Soggetti a favore :con sede in - Soggetti contro: nata a il per la quota di 1/1 di proprietà.

Ispezione effettuata a tutto il 15.09.2022 quanto alla debitrice eseguita

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Conformità edilizia :

L'acquisizione delle pratiche edilizie è risultata particolarmente complessa.

Il C.T.U., in data 11 Dicembre 2021 inoltrava richiesta di accesso agli atti al Comune di Mortara (**allegato n. 6**). In data 20.01.2022, in assenza di riscontro, il C.T.U. chiedeva informazioni (**allegato n. 7**).

In data 20.01.2022 il C.T.U. riceveva dal Comune di Mortara copia di tre pratiche edilizie (**allegato n. 8**), con precisazione che in base ai dati trasmessi ed alle verifiche in archivio non risultavano altre pratiche depositate coi nominativi indicati nella richiesta.

Più precisamente venivano inviate le seguenti pratiche :

-pratica edilizia n. 164/1954 (**allegato n. 9** per stralcio); autorizzazione prot. 15985 senza data

-pratica edilizia n. 2/1955 (**allegato n. 10** per stralcio); tra gli allegati trasmessi non sembra esserci l'autorizzazione;

-pratica edilizia n. 70/1955 (**allegato n. 11** per stralcio); autorizzazione prot. 8866 senza data.

In ragione del fatto che gli elaborati progettuali allegati alle predette pratiche rappresentavano un fabbricato diverso da quello realizzato, il C.T.U. cercava di prendere contatti con il Comune di Mortara per accertarsi che non vi fossero ulteriori pratiche (**allegato n. 12**), fino a quando fissava un accesso agli uffici comunali per il giorno 11 marzo 2022, nel quale il C.T.U. proponeva di eseguire ricerche storiche in conservatoria per dare eventuali ulteriori elementi di ricerca.

Ricevuta autorizzazione dal Giudice ad eseguire detti accertamenti nell'udienza del 16 marzo 2022, il C.T.U. si attivava in tal senso ed in data 03 Maggio 2022 inoltrava via pec al Comune di Mortara i nuovi dati acquisiti (**allegato n. 13**).

In data 12 Luglio 2022 il C.T.U. chiedeva un riscontro alla nuova richiesta inoltrata (**allegato n. 14**) ed in pari data, dopo richiesta telefonica da parte del Comune, ritrasmetteva richiesta di accesso agli atti dell'11 dicembre 2021 (**allegato n. 15**).

In data 13 Luglio 2022 il C.T.U. riceveva via posta elettronica dal Comune di Mortara due ulteriori pratiche edilizie "reperite a seguito di rinvenimento di nuovi faldoni in archivio storico (**allegato n. 16**).

Più precisamente venivano inviate le seguenti pratiche :

-pratica edilizia n. 81/1959 per sovrizzo di un piano (**allegato n. 17** per stralcio); autorizzazione prot. 7902 del 06.07.1959;

-pratica edilizia n. 112 bis/1960 per "modifiche da apportare alla costruzione di una casa in piazza Silvabella foglio di mappa XVII n. 362b" (**allegato n. 18** per stralcio); autorizzazione prot. 14540 del 12.12.1960.

L'elaborato grafico trasmesso dal Comune di Mortara allegato a quest'ultima pratica edilizia n. 112/bis 1960 è piuttosto anomalo perché non riporta quote di progetto, è in scala 1:200 e non riporta sezioni. In ogni caso è l'elaborato progettuale trasmesso, rispetto al quale l'immobile sottoposto a pignoramento, rappresentato sull'elaborato grafico di cui all'**allegato n. 19**, si uniforma, se pure non sono possibili verifiche planimetriche dettagliate stante la non quotatura dell'elaborato progettuale. Non risulta progettualmente rappresentato il parapetto pieno a protezione del terrazzo con affaccio verso piazza Silvabella/via Pollini ed il pilastro nel disimpegno sembra essere più lungo di quanto rappresentato in progetto. Si deve segnalare la presenza di una finestrella in cantina non espressamente indicata sull'elaborato progettuale, con oggetto verso piazza Silvabella.

Per quanto attiene alle altezze interpiano, in assenza di sezioni di progetto, il C.T.U. ha verificato che sull'elaborato progettuale allegato alla p.e. 81/59 è indicata una sezione senza però la pianta da dove si può desumere dove è stata eseguita, ove al P1 è indicata altezza di ml. 3,00 (in linea con quella rilevata pari a ml. 2,97); sulla stessa sezione si rileva un'altezza progettuale di ml. 1,90 fra piano di calpestio del piano cantine e l'intradosso pianerottolo scale, che però non è certo si possa riferire all'altezza delle cantine in assenza di una sezione specifica. Per quel che vale il confronto stanti i limiti evidenziati, l'altezza rilevata in cantina è pari a ml. 1,86.

Si ribadisce che la sezione progettuale di cui alla p.e. 81/59 non è supportata da una pianta in cui si vede dove il taglio di sezione è stato eseguito e che conseguentemente le verifiche fatte hanno un valore relativo, in assenza di certezza in merito al fatto che la sezione sia riconducibile esattamente alla porzione di fabbricato dove c'è l'immobile pignorato.

Si deve inoltre segnalare la presenza di una tettoia posticcia a copertura del terrazzo posteriore (struttura in ferro copertura in ondulux. Vedasi allegata **fotografia n. 6**) verosimilmente non licenziata e che deve essere rimossa.

Si evidenzia infine che nel soggiorno non è soddisfatto il RAI di 1/8 ed è al limite nella camera, anche se all'epoca di costruzione detto parametro non è detto esistesse. Se costruito all'attualità e all'attualità detto locale non avrebbe i requisiti per essere considerato abitabile.

Al c.t.u. viene chiesto, oltre alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, l'eventuale sanabilità in caso di esistenza di opere abusive e la quantificazione dei relativi costi.

Il C.T.U. ha già precisato che, con tutti i limiti di cui alla tavola progettuale allegata alla p.e. 112 bis/1960 ed alle incertezze sulla sezione di cui alla p.e. 81/59, c'è discreta conformità fra stato di fatto e stato progettuale. Si ribadisce la presenza di

una finestrella in cantina non espressamente indicata sull'elaborato progettuale, del parapetto pieno a protezione del terrazzo con affaccio verso piazza Silvabella/via Pollini ed il pilastro più lungo nel disimpegno.

Sarebbe quindi necessaria una pratica edilizia in sanatoria per la relativa regolarizzazione, che però si ritiene non possa essere affrontata sulla singola unità perché riguarda la facciata condominiale (almeno per la finestrella ma si ritiene anche il parapetto).

La tettoia deve invece essere rimossa.

Quanto al RAI si è già detto.

Il C.T.U. terrà conto di un deprezzamento dell'immobile, stimato forfettariamente a percentuale e che verrà esposto nel prospetto finale, per le problematiche riscontrate.

Conformità catastale:

La scheda catastale corrisponde allo stato di fatto. Risulta solo mancante la finestrella in cantina ed il pilastro nel disimpegno è rappresentato più corto.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il C.T.U., in data 20 Gennaio 2022, chiedeva all'amministratore condominiale i dati richiesti dal quesito (**allegato n. 20**), ricevendo mail di riscontro in data 09 Febbraio 2022 (**allegato n. 21**) con uniti il dettaglio delle spese non pagate ed il Regolamento di condominio (**allegato n. 22**).

Successivamente in data 29 Agosto 2022 e 06 Settembre 2022 il C.T.U. chiedeva all'amministratore un aggiornamento sui dati richiesti (**allegato n. 23**), ricevendo riscontro in data 09 Settembre 2022 (**allegato n. 24**).

I dati forniti sono i seguenti.

a) Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: € 2.500,00 (si ritiene che detto importo potrebbe aumentare in considerazione dei recenti aumenti delle fonti energetiche)

b) Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute : € 0

c) Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia € 6.813,19

Si ritiene di indicare anche il totale arretrato, pari a € 15.764,08

Millesimi di comproprietà 54/1.000

VALUTAZIONE CONCLUSIVA LOTTO UNICO

CORPO UNICO : € 70.488,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia

per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 10.573,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (oneri di sanatoria ovvero di ripristino allo stato licenziato)	Nessuno
<u>Vedasi cap. 5.3</u> <u>DEPREZZAMENTO</u> 12%	€ 8.458,56

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% : € 62.029,44

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% : € 51.456,24

Beni in Mortara -PV- Piazza Silvabella 28
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

..... nata a il proprietaria per 1/1, relativamente ad appartamento al primo piano con cantina al piano seminterrato facente parte di un edificio condominiale

L'unità abitativa si costituisce di soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, una camera, bagno, disimpegno e due terrazzi. Completa la consistenza dell'immobile una cantina al piano seminterrato.

Gli immobili sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq. 119,00 **

** Per superficie lorda si intende tutta la superficie (lorda) dell'unità abitativa, dei due terrazzi e della cantina, conteggiando per intero le murature perimetrali, per metà le murature comuni con altre u.i., **che non corrisponde alla superficie commerciale che verrà esplicitata in seguito.**

Identificato in catasto:
intestato a

..... nata a il proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati

Foglio 17 particella 2313 sub. 3 cat. A/2 cl. 2 vani 4,5 Superficie catastale totale mq. 91 totale escluse aree scoperte mq. 83 Rendita € 395,09

La visura catastale storica costituisce **l'allegato n. 2** al presente elaborato, la scheda catastale **l'allegato n. 3**, lo stralcio della mappa **l'allegato n. 4**.

-Coerenze, da nord in senso orario, con riferimento alla scheda catastale (appartamento) : via Pollini, cortile comune, vano scala condominiale, altra u.i. proprietà terzi.

-Coerenze, da nord in senso orario, con riferimento alla scheda catastale (cantina) : piazza Silvabella, altra u.i. proprietà terzi, corridoio comune, altra u.i. proprietà terzi.

Altezza :	cantina	ml. 1,86
	appartamento	ml. 2,97

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : normale
Caratteristiche zone limitrofe : normale

3. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA : (Comune di Mortara)

Asilo Nido, Centro Commerciale, Farmacia, Municipio, Negozi al dettaglio, Ospedale, Parco giochi, Polizia Municipale, Scuola materna, Scuola elementare, Scuola media inferiore, Scuole superiori, Spazi verdi, Supermercato, VV.FF.

4. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (20 Gennaio 2022) l'immobile era occupato dal sig. con famiglia, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo transitorio per esigenze lavorative del conduttore datato 08 Gennaio 2019, della durata di anni 1 dal 09 gennaio 2019 all'08 gennaio 2020, rinnovabile per altro analogo periodo se non disdettato almeno sei mesi prima della scadenza, al canone annuo di € 3.600,00. Il predetto contratto risulta registrato a Mortara (così pare leggersi) il 14 Gennaio 2019 al n. 110 serie 3T. Il contratto, ricevuto in copia dal conduttore, costituisce l'**allegato n. 5** al presente elaborato.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

- 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna che risulti trascritta, **tranne quelle successivamente indicate**
- 5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale : nessuna che risulti trascritta
- 5.1.3. Atti di asservimento urbanistico : nessuno che risulti trascritto sul bene in esame.
- 5.1.4. Altre limitazioni d'uso : nessuno che risulti trascritto sul bene in esame

- 5.2.1. Iscrizioni:
 - Ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Vigevano del 23.10.2018 rep. 477 iscritta a Vigevano in data 30.07.2020 ai n.ri 5160 reg.gen. 685 reg. part., importo capitale € 4.213,37 importo totale € 8.450,00 a favore di con sede in contro nata a il per la quota di 1/1 di proprietà.

- 5.2.2. Pignoramenti
 - Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiali Giudiziari Tribunale di Pavia n. rep. 2764/2021 del 10.06.2021 - trascritto a Vigevano in data 28.06.2021 ai nn. 6153 reg. gen. e 4435 reg. part. - Soggetti a favore : con sede in - Soggetti contro: nata a il per la quota di 1/1 di proprietà.

Ispezione effettuata a tutto il 15.09.2022 quanto alla debitrice esecutata

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale :

Conformità edilizia :

L'acquisizione delle pratiche edilizie è risultata particolarmente complessa.

Il C.T.U., in data 11 Dicembre 2021 inoltrava richiesta di accesso agli atti al Comune di Mortara (**allegato n. 6**). In data 20.01.2022, in assenza di riscontro, il C.T.U. chiedeva informazioni (**allegato n. 7**).

In data 20.01.2022 il C.T.U. riceveva dal Comune di Mortara copia di tre pratiche edilizie (**allegato n. 8**), con precisazione che in base ai dati trasmessi ed alle verifiche in archivio non risultavano altre pratiche depositate coi nominativi indicati nella richiesta.

Più precisamente venivano inviate le seguenti pratiche :

-pratica edilizia n. 164/1954 (**allegato n. 9** per stralcio); autorizzazione prot. 15985 senza data

-pratica edilizia n. 2/1955 (**allegato n. 10** per stralcio); tra gli allegati trasmessi non sembra esserci l'autorizzazione;

-pratica edilizia n. 70/1955 (**allegato n. 11** per stralcio); autorizzazione prot. 8866 senza data.

In ragione del fatto che gli elaborati progettuali allegati alle predette pratiche rappresentavano un fabbricato diverso da quello realizzato, il C.T.U. cercava di prendere contatti con il Comune di Mortara per accertarsi che non vi fossero ulteriori pratiche (**allegato n. 12**), fino a quando fissava un accesso agli uffici comunali per il giorno 11 marzo 2022, nel quale il C.T.U. proponeva di eseguire ricerche storiche in conservatoria per dare eventuali ulteriori elementi di ricerca.

Ricevuta autorizzazione dal Giudice ad eseguire detti accertamenti nell'udienza del 16 marzo 2022, il C.T.U. si attivava in tal senso ed in data 03 Maggio 2022 inoltrava via pec al Comune di Mortara i nuovi dati acquisiti (**allegato n. 13**).

In data 12 Luglio 2022 il C.T.U. chiedeva un riscontro alla nuova richiesta inoltrata (**allegato n. 14**) ed in pari data, dopo richiesta telefonica da parte del Comune, ritrasmetteva richiesta di accesso agli atti dell'11 dicembre 2021 (**allegato n. 15**).

In data 13 Luglio 2022 il C.T.U. riceveva via posta elettronica dal Comune di Mortara due ulteriori pratiche edilizie "reperite a seguito di rinvenimento di nuovi faldoni in archivio storico (**allegato n. 16**).

Più precisamente venivano inviate le seguenti pratiche :

-pratica edilizia n. 81/1959 per sovrizzo di un piano (**allegato n. 17** per stralcio); autorizzazione prot. 7902 del 06.07.1959;

-pratica edilizia n. 112 bis/1960 per "modifiche da apportare alla costruzione di una casa in piazza Silvabella foglio di mappa XVII n. 362b" (**allegato n. 18** per stralcio); autorizzazione prot. 14540 del 12.12.1960.

L'elaborato grafico trasmesso dal Comune di Mortara allegato a quest'ultima pratica edilizia n. 112/bis 1960 è piuttosto anomalo perché non riporta quote di progetto, è in scala 1:200 e non riporta sezioni. In ogni caso è l'elaborato progettuale trasmesso, rispetto al quale l'immobile sottoposto a pignoramento, rappresentato sull'elaborato grafico di cui all'**allegato n. 19**, si uniforma, se pure non sono possibili verifiche planimetriche dettagliate stante la non quotatura dell'elaborato progettuale. Non risulta progettualmente rappresentato il parapetto pieno a protezione del terrazzo con affaccio verso piazza Silvabella/via Pollini ed il pilastro nel disimpegno sembra essere più lungo di quanto rappresentato in progetto. Si deve segnalare la presenza di

una finestrella in cantina non espressamente indicata sull'elaborato progettuale, con aggetto verso piazza Silvabella.

Per quanto attiene alle altezze interpiano, in assenza di sezioni di progetto, il C.T.U. ha verificato che sull'elaborato progettuale allegato alla p.e. 81/59 è indicata una sezione senza però la pianta da dove si può desumere dove è stata eseguita, ove al P1 è indicata altezza di ml. 3,00 (in linea con quella rilevata pari a ml. 2,97); sulla stessa sezione si rileva un'altezza progettuale di ml. 1,90 fra piano di calpestio del piano cantine e l'intradosso pianerottolo scale, che però non è certo si possa riferire all'altezza delle cantine in assenza di una sezione specifica. Per quel che vale il confronto stanti i limiti evidenziati, l'altezza rilevata in cantina è pari a ml. 1,86.

Si ribadisce che la sezione progettuale di cui alla p.e. 81/59 non è supportata da una pianta in cui si vede dove il taglio di sezione è stato eseguito e che conseguentemente le verifiche fatte hanno un valore relativo, in assenza di certezza in merito al fatto che la sezione sia riconducibile esattamente alla porzione di fabbricato dove c'è l'immobile pignorato.

Si deve inoltre segnalare la presenza di una tettoia posticcia a copertura del terrazzo posteriore (struttura in ferro copertura in ondulux. Vedasi allegata **fotografia n. 6**) verosimilmente non licenziata e che deve essere rimossa.

Si evidenzia infine che nel soggiorno non è soddisfatto il RAI di 1/8 ed è al limite nella camera, anche se all'epoca di costruzione detto parametro non è detto esistesse. Se costruito all'attualità e all'attualità detto locale non avrebbe i requisiti per essere considerato abitabile.

Al c.t.u. viene chiesto, oltre alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, l'eventuale sanabilità in caso di esistenza di opere abusive e la quantificazione dei relativi costi.

Il C.T.U. ha già precisato che, con tutti i limiti di cui alla tavola progettuale allegata alla p.e. 112 bis/1960 ed alle incertezze sulla sezione di cui alla p.e. 81/59, c'è discreta conformità fra stato di fatto e stato progettuale. Si ribadisce la presenza di una finestrella in cantina non espressamente indicata sull'elaborato progettuale, del parapetto pieno a protezione del terrazzo con affaccio verso piazza Silvabella/via Pollini ed il pilastro più lungo nel disimpegno.

Sarebbe quindi necessaria una pratica edilizia in sanatoria per la relativa regolarizzazione, che però si ritiene non possa essere affrontata sulla singola unità perché riguarda la facciata condominiale (almeno per la finestrella ma si ritiene anche il parapetto).

La tettoia deve invece essere rimossa.

Quanto al RAI si è già detto.

Il C.T.U. terrà conto di un deprezzamento dell'immobile, stimato forfettariamente a percentuale e che verrà esposto nel prospetto finale, per le problematiche riscontrate.

5.3.1 Conformità catastale:

La scheda catastale corrisponde allo stato di fatto. Risulta solo mancante la finestrella in cantina ed il pilastro nel disimpegno è rappresentato più corto.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il C.T.U., in data 20 Gennaio 2022, chiedeva all'amministratore condominiale i dati richiesti dal quesito (**allegato n. 20**), ricevendo mail di riscontro in data 09 Febbraio 2022 (**allegato n. 21**) con uniti il dettaglio delle spese non pagate ed il Regolamento di condominio (**allegato n. 22**).

Successivamente in data 29 Agosto 2022 e 06 Settembre 2022 il C.T.U. chiedeva all'amministratore un aggiornamento sui dati richiesti (**allegato n. 23**), ricevendo riscontro in data 09 Settembre 2022 (**allegato n. 24**).

I dati forniti sono i seguenti.

a) Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: € 2.500,00 (si ritiene che detto importo potrebbe aumentare in considerazione dei recenti aumenti delle fonti energetiche)

b) Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute : € 0

c) Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia € 6.813,19

Si ritiene di indicare anche il totale arretrato, pari a € 15.764,08
Millesimi di comproprietà 54/1.000

7. ATTUALI PROPRIETARI:

..... nata a il proprietaria per la quota di 1/1

8. PROPRIETARI NEL VENTENNIO :

Trascrizione nn. 6989/4962 dell' 11.09.2013 : denuncia di successione

Con denuncia di successione in morte di, nata a il deceduta il trascritta a Vigevano l'11.09.2013 ai n.ri ai n.ri 6989/4962 la quota di 1/1 di proprietà del bene si devolve in capo a, nata a il

Trattandosi di denuncia di successione viene allegata la sola nota di trascrizione, **allegato n. 25** al presente elaborato

N.B.

Si segnala che non risulta trascritta accettazione dell'eredità

Trascrizione nn. 9866/7062 del 29.11.2001 : compravendita

Con atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Pandolfi del 20.11.2001 rep. 4244 trascritto a Vigevano il 29.11.2001 ai n.ri 9866/7062, nata a il e, nata a il

..... vendevano la quota di 1/2 ciascuno del bene a, nata a
il che acquistava la quota di 1/1.

Copia di detto rogito viene unito al presente elaborato quale **allegato n. 26**

Trascrizione nn. 7773/5579 del 13.09.2001 : verbale di pubblicazione testamento
Trascrizione nn. 4382/2992 dell'11.04.2003 : denuncia di successione

Con verbale di pubblicazione testamento in morte di, nato a
il deceduto il trascritto a Vigevano il 13.09.2001 ai
n.ri 7773/5579 la quota di 1/1 del bene viene lasciata a nata a
il e, nata a il
per la quota di 1/2 ciascuno.

Al testamento ha fatto seguito denuncia di successione in morte di
....., nato a il deceduto il trascritto a Vigevano
l'11.04.2003 ai n.ri 4382/2992 con cui la quota di 1/1 del bene viene lasciata a
..... nata a il e, nata a
..... il
per la quota di 1/2 ciascuno.

La provenienza di una quota del 50% in capo a è ante ventennio,
la provenienza di una quota del 50% deriva da denuncia di successione in morte di
....., nata a il deceduta il trascritta a
Vigevano il 28.12.2002 ai n.ri 13328/8937.
A sua volta, la provenienza del 50% in capo a è ante ventennio.

9. PRATICHE EDILIZIE:

Si è già detto nel capitolo 5.3.

Descrizione beni di cui al punto A

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	tipologia : non visibili
Strutture verticali (struttura):	materiale : probabilmente in muratura e c.a., condizioni : non valutabili
Travi (struttura):	materiale : non visibili
Solai (struttura):	materiale: probabilmente in latero-cemento, condizioni : apparentemente sufficienti
Copertura (struttura):	tipologia : non rilevabile da piano stradale.
Scale (struttura):	tipologia : a rampe, materiale : verosimilmente in c.a., ubicazione : interna, servoscala : assente, condizioni : scarse/sufficienti
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia : doppia anta a battente, materiale : pvc e legno, alcuni con doppio vetro uno con vetro semplice, condizioni : sufficienti e scarse, avvolgibili in legno vetusti
Infissi interni (componente edilizia)	tipologia : a battente, materiale legno tamburato con specchiatura a vetri.
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale : non rilevabile da piano stradale, non potendo quindi escludere qualsiasi tipo di manto

Pareti esterne (componente edilizia) :	materiale : verosimilmente muratura, coibentazione : non visibile, rivestimento : piastrelline-intonaco, condizioni : scarse
Pavimentazione interna (componente edilizia):	materiale : graniglia di marmo e marmo , condizioni : sufficienti-scarse. In bagno pavimento in gres condizioni discrete
Plafoni (componente edilizia) :	materiale : gesso, condizioni : sufficienti
Pareti interne (componente edilizia) :	materiale : gesso, condizioni : sufficienti
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione : bagno, cucina (parte), materiale : ceramica, condizioni : discrete/scarse
Scale (componente edilizia):	posizione : interna, rivestimento : marmo, condizioni : sufficienti
Ascensore (componente edilizia) :	presente
Gas (impianto):	tipologia : sottotraccia, alimentazione : gas metano, condizioni e conformità : non accertate
Elettrico (impianto):	tipologia : sottotraccia, tensione : 220 V, condizioni e conformità : non accertate
Idrico (impianto):	tipologia : sottotraccia, alimentazione : diretta da rete comunale. C'è boiler ad accumulo nel bagno per acqua calda di bagno e cucina.
Termico (impianto):	tipologia : centralizzato, alimentazione : gas metano, diffusori : pannelli a pavimento, condizioni : non valutabili, conformità : non accertata

In cantina c'è pavimento in materiale non rilevabile, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico, porta in legno.

Sulle **foto**grafie da n. 1 a n. 6 alcuni particolari degli esterni, sulle **foto**grafie da n. 7 a n. 14 alcuni particolari degli interni, sulle **foto**grafie n. 15 e 16 alcuni particolari dei due terrazzi, sulla **foto**grafia n. 17 uno scorcio della scala condominiale.

La documentazione fotografica costituisce l'**allegato n. 27** al presente elaborato.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE : superfici calpestabili

Livello di piano	descrizione	superficie netta
Piano primo	pranzo	mq. 17,17
	camera	mq. 16,02
	soggiorno	mq. 17,86
	angolo cottura	mq. 2,99
	bagno	mq. 5,94
	corridoio	mq. 6,83
Piano seminterrato	cantina	mq. 7,34

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE :

Per superficie commerciale si intende la superficie lorda della porzione abitativa, computando al 100% la superficie delle murature perimetrali e quelle dei tavolati, la superficie dei terrazzi computata al 50%, la superficie lorda della cantina computata al 25%.

Sup. lorda dei locali abitativi al piano primo	mq. 81,78x1,00 :	mq. 81,78
Sup. ragguagliata dei terrazzi	mq. 27,61x0,50 :	mq. 13,80
Sup, ragguagliata della cantina	mq. 9,27x0,25 :	mq. 2,32
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq. 97,90

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

11.1 Criterio di Stima

Stima sintetico-comparativa

11.2 Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2021 (**allegato n. 28**), che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 480,00 ed €/mq. 750,00. I valori riferiti allo stato conservativo ottimo devono intendersi relativi ad immobili nuovi o appena ristrutturati.

11.3 Valutazione :

In considerazione del fatto che l'immobile oggetto di perizia risulta ubicato in una palazzina vetusta (fine anni 50 inizio anni '60) e che la stessa unità abitativa si presenta priva di interventi di manutenzione radicali, considerata la posizione nel contesto locale, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 720,00.

Valore dell'immobile : € (720,00 x 97,90) = € 70.488,00

RIEPILOGO LOTTO : QUOTA DI 1/1

CORPO UNICO : € 70.488,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

€ 10.573,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (oneri di sanatoria ovvero di ripristino allo stato licenziato)

Vedasi cap. 5.3

DEPREZZAMENTO 12%

€ 8.458,56

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% : € 62.029,44

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% : € 51.456,24

Pavia, li 19 Settembre 2022

Il perito
(Geom. Claudio Giol)

Documentazione allegata :

- allegato 1 : perizia in formato privacy;
- allegato 2 : visura catastale storica;
- allegato 3 : scheda catastale;
- allegato 4 : stralcio mappa catastale;
- allegato 5 : copia contratto di locazione;
- allegato 6 : richiesta di accesso agli atti;
- allegato 7 : richiesta riscontro;
- allegato 8 : email del Comune di Mortara;
- allegato 9 : pratica edilizia n. 164/1954;
- allegato 10 : pratica edilizia n. 2/1955;
- allegato 11 : pratica edilizia n. 70/1955 ;
- allegato 12 : email al Comune di Mortara;
- allegato 13 : pec al Comune di Mortara;
- allegato 14 : pec al Comune di Mortara;
- allegato 15 : re-invio richiesta accesso atti;
- allegato 16 : email del Comune di Mortara;
- allegato 17 : pratica edilizia n. 81/1959;
- allegato 18 : pratica edilizia n. 112 bis/1960;
- allegato 19 : planimetria dei beni;
- allegato 20 : email all'amministratore;
- allegato 21 : riscontro dell'amministratore;
- allegato 22 : regolamento condominiale;
- allegato 23 : nuove richieste all'amministratore;
- allegato 24 : riscontro dell'amministratore;

- allegato 25 : nota di trascrizione;
- allegato 26 : copia rogito;
- allegato 27 : documentazione fotografica;
- allegato 28 : stralcio Banca Dati Omi.