
TRIBUNALE DI PAVIA
FALLIMENTARE

Fallimento



N. Gen. Rep. 000099/16

Giudice Delegato Dr. Erminia Lombardi
Curatore Dott. Guido Ricevuti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ANDREA MAESTRI
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3200
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 192
C.F. MSTNDR67A19G388Q - P.Iva 01755650189

con studio in Pavia (Pavia) Via Aselli n.56
telefono: 0382 528611

email: info@maestri geometri associati.it

Beni in Landriano (Pavia) Piazza Giuseppe Garibaldi n.16
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di **casa a schiera di corte** sito in Landriano (Pavia) Piazza Giuseppe Garibaldi n.16.
Composto da
ABITAZIONE PIANO TERRA
ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due ripostigli e scala interna
PIANO PRIMO
disimpegno, due camere e bagno.
Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq.150.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ nato a _____
il _____ C.F. _____ proprietà 1/2 - _____ nata a _____
il _____ C.F. _____ proprietà 1/2 **foglio A/5 mappale 1658**
subalterno 3, categoria A/6, classe 2, superficie catastale Mq.98, vani 4, posto al piano T-1, - rendita: € 198,32.
Coerenze in contorno e senso orario:
Piazza Garibaldi, altra proprietà, cortile e androne.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: centro sportivo, farmacie, municipio, negozio al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, spazi verdi, verde attrezzato.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada (10), autobus (0,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Baroni Elena nata a Milano il 28/4/1980 e famiglia senza alcun titolo.

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 e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di _____, contro _____, a firma di Giudice di Pace Tribunale di Forlì in data 24/07/2014 ai nn. 918 iscritto a Milano 2 in data 21/01/2015 ai nn. 4791/628. Importo ipoteca: Euro 10.000,00 Riferito limitatamente a: Quota 4/12.

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. Erminia Lombardi

Curatore/Custode: Dott. Guido Ricevuti
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

Pignoramento derivante da Atto esecutivo pignoramento immobiliare **a favore di**
contro a firma di

Tribunale di Pavia in data 11/08/2015 ai nn. 886 trascritto a Milano 2 in data
12/10/2015 ai nn. 99371/64576.

Riferito limitatamente a: Quota ½.

Pignoramento derivante da Atto esecutivo pignoramento immobiliare **a favore di**
contro a firma di

Tribunale di Pavia in data 27/06/2017 ai nn. 5422 trascritto a Milano 2 in data
22/09/2017 ai nn. 112363/71988. Riferito limitatamente a: Quota ½.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento **a favore di**
di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO

contro a firma di Tribunale di Pavia
in data 15/09/2016 ai nn. 99 trascritto a Milano 2 in data 11/10/2016 ai nn.
72107/113659.

Riferito limitatamente a: Quota ½.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il comune di Landriano non sono emersi titoli edilizi abilitativi riguardanti l'immobile in oggetto. L'unico documento reperito è la planimetria catastale registrata in Catasto il 4/1/1940. Confrontando questa planimetria con lo stato dei luoghi si riscontrano alcune difformità riguardanti diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento. Si potrebbe ipotizzare, dalla tipologia dei materiali e finiture usate, che queste opere risalgano agli anni 1940. Per dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile sarebbe opportuno regolarizzare il tutto con pratica di sanatoria edilizia da definire con l'ufficio tecnico del comune di appartenenza. Si ipotizza per tale incombenza un costo approssimativo/decurtazione forfettaria di massima di Euro 5.000,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

confrontando la planimetria catastale del 4/1/1940 con lo stato dei luoghi si riscontrano alcune difformità riguardanti diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento. Opere regolarizzabili mediante variazione catastale Docfa con costi approssimativi di massima € 1.000,00.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non rilevabili
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Non rilevabili
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non rilevabili

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1. **Attuali proprietari:**

propr.1/2 - nato a Pavia il C.F. il
C.F. nata a il
propr.1/2 proprietario dal 01/10/2013 ad oggi in forza di
denuncia di successione a firma di in data 01/10/2013 registrato
a Pavia in data 13/01/2014 ai nn. 28/9990 trascritto a Milano 2 in data 06/03/2014 ai nn.
13285/18768.

6.2. **Precedenti proprietari:**

nata a
Erminia Lombardi il

Curatore/Custode: Dott. Guido Ricevuti
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

nato a il proprietari da data antecedente il ventennio al 13/01/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio in data 19/04/1980 ai nn. 4481/1822 registrato a Pavia in data 23/04/1980 ai nn. 1338 trascritto a Milano 2 in data 09/05/1980 ai nn. 27162/22114.
nato a è i propr. 4/6 -
nato a il 3 propr.1/6 - nata a il 2 propr.1/6 proprietario dal 13/01/2013 al 01/10/2013 in forza di denuncia di successione a firma di in data 13/01/2013 registrato a Pavia in data 13/01/2014 ai nn. 27/9990 trascritto a Milano 2 in data 06/03/2014 ai nn. 13284/18767.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il comune di Landriano non sono emersi titoli edilizi abilitativi riguardanti l'immobile in oggetto.

Descrizione casa a schiera di corte di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 di casa a schiera di corte sito in Landriano (Pavia) Piazza Giuseppe Garibaldi n.16.

Composto da

ABITAZIONE PIANO TERRA

ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due ripostigli e scala interna

PIANO PRIMO

disimpegno, due camere e bagno.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.150.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a nato a a il

C.F. proprietà 1/2 - nata a il

16/3/1962 C.F.C

proprietà 1/2 foglio A/5 mappale 1658 subalterno 3,

categoria A/6, classe 2, superficie catastale Mq.98, vani 4, posto al piano T-1, - rendita: € 198,32.

Coerenze in contorno e senso orario:

Piazza Garibaldi, altra proprietà, cortile e androne.

L'edificio si ipotizza sia stato costruito nel 1900, ristrutturato ante 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione - piano terra e primo	Sup. reale lorda	150,00	1,00	150,00
	Sup. reale lorda	150,00		150,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: probabile muratura, condizioni: non visibili.

Solai: tipologia: probabile latero-cemento, condizioni: esteriormente discrete.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno/alluminio, protezione: persiane/avvolgibili, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: da ristrutturare.

Giudice Dr. Erminia Lombardi

Curatore/Custode: Dott. Guido Ricevuti
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica (tranne laminato in soggiorno), condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: da normalizzare.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e parte della cucina, materiale: piastrelle gres, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: da ristrutturare.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da normalizzare, conformità: non reperita.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da normalizzare, conformità: non reperita.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Landriano per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima ed i valori OMI per Abitazioni di tipo economico in stato normale (Min 900 Max 1.250) ricadenti in zona B1 Microzona 1 Fascia/Zona Centrale del 1° Semestre 2021.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) con l'aggiunta delle superfici ponderate degli eventuali accessori (balconi, terrazzi, portici, cantine, ripostigli, sedimi esclusivi, ecc.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Landriano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Agenzia Entrate Territorio, FIMAA Pavia e Provincia, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. casa a schiera di corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Giudice Dr. Erminia Lombardi

Curatore/Custode: Dott. Guido Ricevuti
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione - piano terra e primo	150,00	€ 800,00	€ 120.000,00
- Valore corpo:			€ 120.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 120.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 60.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa a schiera di corte	MQ.150	€ 120.000,00	€ 60.000,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 9.000,00

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 12.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Da definire

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 39.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 33.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 26/11/2021
Codice documento: F102-16-000099-001

Giudice Dr. Erminia Lombardi
Curatore/Custode: Dott. Guido Ricevuti
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

Beni in Vidigulfo (Pavia) Via Matteotti n.18
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di villetta a schiera laterale con sedime pertinenza sito in Vidigulfo (Pavia) Via Matteotti n.18.

Composto da

ABITAZIONE PIANO TERRA

autorimessa, disimpegno, lavanderia, cantina e scala interna/esterna

PIANO PRIMO

soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, scala interna/esterna, due balconi

PIANO SECONDO

disimpegno, tre camere, bagno e due balconi.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.165.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a nato a Pavia il
C.F. proprietà 1/2 - C nata a
il 2 C.F. proprietà 1/2 **foglio A/3 mappale 2161 subalterno 3**, categoria A/7, classe 2, superficie catastale Mq.141, vani 7,5, posto al piano T-1-2, - rendita: € 387,34, - registrata all'UTE con la scheda A0400.

Coerenze in contorno e senso orario:

Sub.1 su tre lati e villetta di altra proprietà.

- fabbricati: intestata a nato a il
C.F. proprietà 1/2 - A nata a
il 1 C.F.C proprietà 1/2 **foglio A/3 mappale 2161 subalterno 2**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 36 Mq., posto al piano T, rendita: € 61,36, - registrata all'UTE con la scheda A0401.

Coerenze in contorno e senso orario:

Sub.1 su tre lati e sub.3.

- fabbricati: intestata a nato a il
C.F. proprietà 1/2 - C nata a
il 1 C.F. proprietà 1/2 **foglio A/3 mappale 2161 subalterno 1**, categoria Bene comune non censibile, Cortile comune, posto al piano T.

Coerenze in contorno e senso orario:

Roggia Cattanea, mappali 2137, 1246, 2162, 2164.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro sportivo, farmacie, municipio, negozio al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, spazi verdi, verde attrezzato.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Collegamenti pubblici (km): autostrada (15), autobus (0,1).

Giudice Dr. Erminia Lombardi

Curatore/Custode: Dott.Guido Ricevuti
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di comproprietario al 50% dell'immobile e famiglia.

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 e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di _____, contro _____, a firma di Giudice di Pace Tribunale di Forlì in data 24/07/2014 ai nn. 918 iscritto a Milano 2 in data 21/01/2015 ai nn. 4791/628.

Importo ipoteca: Euro 10.000,00.

Riferito limitatamente a: Quota ½.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo pignoramento immobiliare a favore di _____, contro _____, a firma di Tribunale di Pavia in data 27/06/2017 ai nn. 5422 trascritto a Milano 2 in data 22/09/2017 ai nn. 112363/71988.

Riferito limitatamente a: Quota ½.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO** _____, contro _____, a firma di Tribunale di Pavia in data 15/09/2016 ai nn. 99 trascritto a Milano 2 in data 11/10/2016 ai nn. 72107/113659.

Riferito limitatamente a: Quota 1/2

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Confrontando i disegni allegati ai Titoli Abilitativi con lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano Terra

Realizzazione tettoia aperta in legno di circa mt. 3.50 x 4.00, altezza circa mt.2.00, posta lungo il confine nord del lotto.

Occorrerebbe regolarizzare dal punto di vista urbanistico l'attuale situazione chiedendo al comune di appartenenza opportuno parere preventivo riguardante la procedura corretta da utilizzare o eventualmente ripristinare lo stato dei luoghi con la demolizione. Si ipotizza per tali incombenze un costo approssimativo/decurtazione forfettaria di massima di € 3.500.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano Terra

Giudice Dr. Erminia Lombardi

Curatore/Custode: Dott. Guido Ricevuti
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

Realizzazione tettoia aperta in legno di circa mt. 3.50 x 4.00, altezza circa mt.2.00, posta lungo il confine nord del lotto.
Inoltre in banca dati catastale l'indirizzo risulta Via Gramsci mentre in realtà è Via Matteotti n.18.
Opere regolarizzabili mediante Tipo Mappale e Docfa con costi approssimativi di massima € 1.500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:
Quota di comproprietà in ragione di un terzo del passaggio comune (censito al mappale 2162 ex 1006 del foglio A/3) alle tre villette a schiera di cui fa parte l'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

() nato a il C.F. propr.1/2 - C. nata a il C.F. propr.1/2 proprietario dal 01/10/2013 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di in data 01/10/2013 registrato a Pavia in data 13/01/2014 ai nn. 28/9990 trascritto a Milano 2 in data 06/03/2014 ai nn. 13285/18768.

6.2 Precedenti proprietari:

() con sede in proprietario da data antecedente il ventennio al 19/01/1994 () nato a a il propr.1/2 in C.L. - () nata a no il propr.1/2 in C.L. proprietario dal 19/01/1994 al 23/02/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio a data 19/01/1994 ai nn. 21883/3356 registrato a Pavia in data 31/01/1994 ai nn. 194 trascritto a Milano 2 in data 09/02/1994 ai nn. 10121/7350. () nato a il proprietario dal 23/02/2006 al 01/10/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio in data 23/02/2006 ai nn. 27006/13478 registrato a Corteolona in data 13/03/2006 ai nn. 72/1T trascritto a Milano 2 in data 16/03/2006 ai nn. 39213/19631.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata al comune di Vidigulfo sono emersi i seguenti titoli edilizi abilitativi e nient'altro.

P.E. n. 4/1991 per lavori di realizzazione n.3 villette a schiera intestata a () Concessione Edilizia rilasciata in data 26/02/1992.

P.E. n. 2307/1993 per lavori di realizzazione n.3 villette a schiera intestata a () Concessione Edilizia in Variante rilasciata in data 09/08/1993- n. prot. 2307.

E' stata richiesta l'Abitabilità in data 27/5/1994 prot.2581 ma il certificato non è stato trovato.

Descrizione **villetta a schiera laterale con sedime pertinenza** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di **villetta a schiera laterale con sedime pertinenza** sito in Vidigulfo (Pavia) Via Matteotti n.18.

Giudice Dr. Erminia Lombardi

Curatore/Custode: Dott.Guido Ricevuti
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

Composto da
ABITAZIONE PIANO TERRA
autorimessa, disimpegno, lavanderia, cantina e scala interna/esterna
PIANO PRIMO
soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, scala interna/esterna, due balconi
PIANO SECONDO
disimpegno, tre camere, bagno e due balconi.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.165. Identificato
in catasto:

- fabbricati: intestata a () nato a il
C.F. proprietà 1/2 - nata a il
16/3/1962 C.F. G proprietà 1/2 foglio A/3 mappale 2161 subalterno 3,
categoria A/7, classe 2, superficie catastale Mq.141, composto da vani 7,5 vani, posto al piano
T-1-2, - rendita: € 387,34, - registrata all'UTE con la scheda A0400.
Coerenze in contorno e senso orario:
sub.1 su tre lati e villetta di altra proprietà.
- fabbricati: intestata a () nato a il
C.F. proprietà 1/2 - nata a il
C.F. proprietà 1/2 foglio A/3 mappale 2161 subalterno 2,
categoria C/6, classe 1, superficie catastale 36 Mq., posto al piano T, - rendita: € 61,36,
registrata all'UTE con la scheda A0401.
Coerenze in contorno e senso orario:
sub.1 su tre lati e sub.3.
- fabbricati: intestata a () nato a il
C.F. proprietà 1/2 - nata a il
2 C.F. proprietà 1/2 foglio A/3 mappale 2161 subalterno 1,
categoria Bene comune non censibile, Cortile comune, posto al piano T.
Coerenze in contorno e senso orario:
Roggia Cattanea, mappali 2137, 1246, 2162, 2164.

L'edificio è stato costruito nel 1993.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.70 - 2.40.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione - piano primo e secondo	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
balconi - primo e secondo	Sup. reale lorda	17,00	0,35	5,95
cantina, lavanderia, autorimessa - piano terra	Sup. reale lorda	63,00	0,50	31,50
sedime pertinenza	Sup. reale lorda	150,00	0,05	7,50
	Sup. reale lorda	350,00		164,95

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: probabile muratura/c.a., condizioni: non visibili.

Solai: tipologia: probabile latero-cemento, condizioni: esteriormente buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno/alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: discrete.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Erminia Lombardi

Curatore/Custode: Dott.Guido Ricevuti
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da normalizzare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: da normalizzare.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle gres, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita.
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: split, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Vidigulfo per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e rientrante nelle quotazioni OMI per Abitazioni civili in stato normale (Min 1.100 Max 1.350) ricadenti in zona B1 Microzona 1 Fascia/Zona Centrale del 1° Semestre 2021.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) con l'aggiunta delle superfici ponderate degli eventuali accessori (balconi, terrazzi, portici, cantine, ripostigli, sedimi esclusivi, ecc.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vidigulfo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Agenzia Entrate Territorio, FIMAA Pavia e Provincia, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. villetta a schiera laterale con sedime pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione - piano primo e secondo	120,00	€ 1.250,00	€ 150.000,00
balconi - primo e secondo	5,95	€ 1.250,00	€ 7.437,50
cantina, lavanderia, autorimessa - piano terra	31,50	€ 1.250,00	€ 39.375,00
sedime pertinenza	7,50	€ 1.250,00	€ 9.375,00
	164,95		€ 206.187,50

- Valore corpo:	€ 206.187,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 206.187,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 103.093,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera laterale con sedime pertinenza	MQ.165	€ 206.187,50	€ 103.093,75

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

giudiziarria: **€ 15.464,06**

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 20.618,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Da definire

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 67.010,94

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 62.010,94

il perito
Geom. ANDREA MAESTRI

Elenco Allegati:

ALLEGATO 1 – LOTTO 1 – Fotografie interne ed esterne Landriano
ALLEGATO 2 – LOTTO 1 – Planimetria stato dei luoghi al 8/11/2021
ALLEGATO 3 – LOTTO 1 - Mappa, visure e planimetrie catastali
ALLEGATO 4 – LOTTO 1 – Quotazioni OMI Agenzia Entrate
ALLEGATO 5 – LOTTO 1 – Denuncia Successione Corradini Ismene Maurina
ALLEGATO 6 – LOTTO 1 e 2 - Denuncia Successione Cossa Giuseppe Gerolamo
ALLEGATO 7 – LOTTO 2 – Fotografie interne ed esterne Vidigulfo
ALLEGATO 8 – LOTTO 2 - Mappa, visure e planimetrie catastali
ALLEGATO 9 – LOTTO 2 – Concessioni Edilizie 1991/1993, richiesta Abitabilità 1994
ALLEGATO 10 – LOTTO 2 - Quotazioni OMI Agenzia Entrate
ALLEGATO 11 – LOTTO 2 – Atto provenienza Notaio Tonali del 23/2/2006

Firmato digitalmente da

ANDREA MAESTRI

CN = MAESTRI ANDREA
O = Collegio dei Geometri di
Pavia
T = Geometra
SerialNumber =
TINIT-MSTNDR67A19G388Q
e-mail =
andrea.maestri@geopec.it
C = IT

Giudice Dr. Erminia Lombardi

Curatore/Custode: Dott. Guido Ricevuti
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI