

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata



Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **344/2022**

Giudice Dr. Francesca Claris Appiani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: geom. Giulia Bonissoni

iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al N. 4305
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia

C.F. BNSGLI92T47988U - P. Iva 02608520181

Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono/fax: 038228743
email: giuliabonissoni@gmail.com

**Beni siti in Comune di Pieve Porto Morone – Via Cesare Battisti n.83
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Porzione di Fabbricato residenziale sito in Comune di Pieve Porto Morone – Via Cesare Battisti n.83
in ragione di:

Proprietà Sig. [REDACTED] quota di ½
Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di ½

Composta da:

al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, taverna, studio.
al piano primo: balconata interna, due camere, solaio/fienile.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **295**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 5, mappale 3343, cat. A/7, classe 2, vani 6, rendita: € 266,49

Coerenze:

NORD: mapp.935

SUD: mapp.940 (corte comune) – mapp.4071 - mapp.4300

OVEST: Via Cesare Battisti

EST: mapp.932

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] in il proprio nucleo familiare

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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni Comunali: **Nessuno**

4.1.4. Servitù: **Nessuno**

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

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 27/05/1994 ai nn. 5991/1159 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sugli immobili in Comune di Pieve porto Morone NCEU fg. 5 mapp. 1769-1770-1781 CT fg.5 mapp. 1211-934-1767-1770

Ipoteca volontaria iscritta il 06/12/1997 ai nn.15629/2782 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili in Comune di Pieve porto Morone NCEU fg. 5 mapp. 1769-1770-1781 CT fg.5 mapp. 1211-934-1767-1770

Ipoteca volontaria iscritta il 06/02/2002 ai nn.2167/377 a favore [REDACTED] [REDACTED] Fausta sugli immobili in Comune di Pieve porto Morone NCEU fg. 5 mapp. 1769-1770-1781 CT fg.5 mapp. 1211-934-1767-1770

Ipoteca volontaria iscritta il 07/07/2010 ai nn.13132/3106 a favore [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili in Comune di Pieve porto Morone NCEU fg. 5 mapp. 3343 CT fg.5 mapp. 1767-1770

Ipoteca Giudiziale iscritta 02/11/2016 ai nn.17403/3252 a favore di [REDACTED] [REDACTED] la quota di ½ sugli immobili in Comune di Pieve porto Morone NCEU fg. 5 mapp. 3343 CT fg.5 mapp. 1767-1770

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta il 12/12/2017 ai nn.207013/3669 a favore [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ in regime di comunione legale sugli immobili in Comune di Pieve porto Morone NCEU fg. 5 mapp. 3343 CT fg.5 mapp. 1767-1770

Ipoteca in Rinnovazione iscritta il 14/01/2022 ai nn.343/56 [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili in Comune di Pieve porto Morone NCEU fg. 5 mapp. 3343-1769-1770-1781 CT fg.5 mapp. 1767-1770-1211-934

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento trascritto il 22/09/2022 ai nn. 18308/12102 a favore di [REDACTED] [REDACTED] in Comune di Pieve porto Morone NCEU fg. 5 mapp. 3343 CT fg.5 mapp.1770-1767

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Come da ricerche effettuate presso il Comune di Pieve Porto Morone sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- PE 3/93 del 13/10/1992 prot. n. 3572 per ristrutturazione casa di abitazione
- Denuncia di inizio lavori del 26/02/1993
- PE 6/96 del 27/02/1996 prot. n. 1108 per manutenzione straordinaria per demolizione e rifacimento tetto
- Dia 39/02 del 06/09/2002 prot. n. 6554 per rifacimento solaio in legno
- Dia 49/02 del 29/10/2002 prot. n. 8168 per formazione di servizio igienico p.t. - variante alla DIA 39/02

Dal sopralluogo effettuato in data 28/03/2023 lo scrivente perito, da analisi con le tavole comunali reperite, ha appurato la presenza di difformità all'interno dell'unità immobiliare.

Di seguito, in relazione alle tavole progettuali allegare rispettivamente per il piano primo alla PE 3/93 e per il piano terra alla DIA 49/02, verranno elencate le suddette difformità riscontrate.

PE 3/93 – Ristrutturazione casa di abitazione (difformità piano primo)

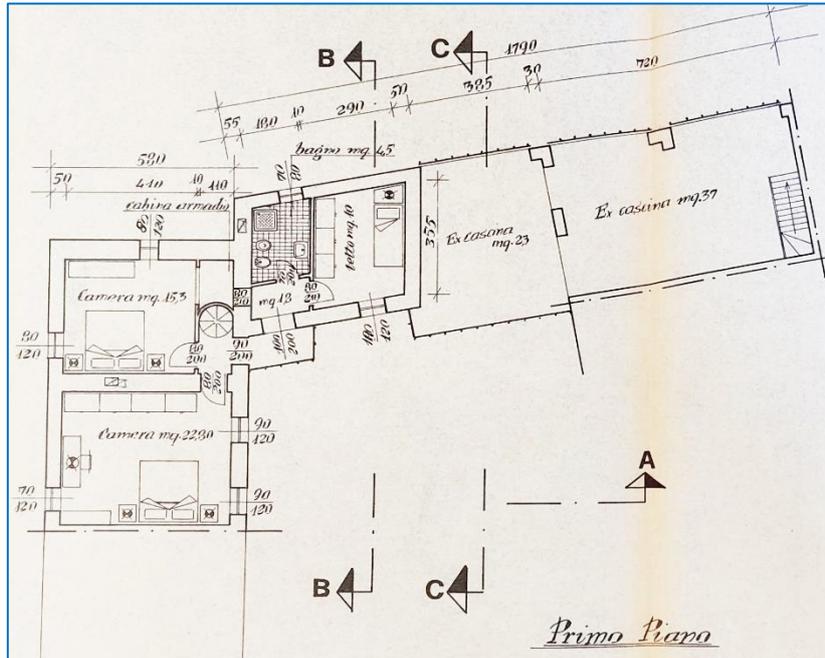
Per il piano primo si prevedeva la demolizione di scala esistente, a rampa, nel locale soggiorno del piano terra con contestuale formazione, sempre nello stesso locale, di scala a chiocciola in collegamento.

Al piano primo, quindi, veniva realizzato un tavolato in corrispondenza della nuova scala, con diminuzione di superficie nel locale camera prevedendo inoltre la formazione di bagno con disimpegno.

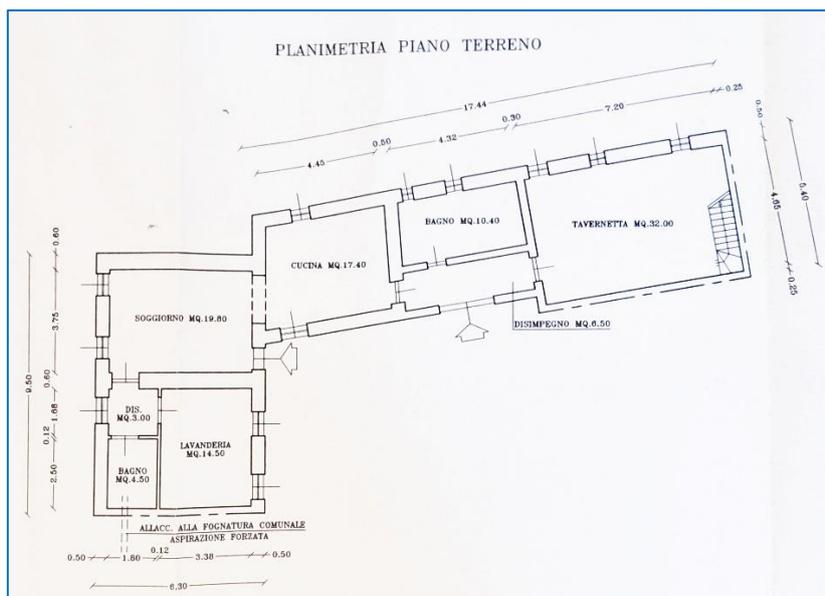
Era ulteriormente prevista la costruzione di una scala di collegamento tra taverna e solaio del primo piano.

Dia 49/02 del 29/10/2002 prot. n. 8168 per formazione di servizio igienico p.t. - variante alla DIA 39/02

Si prevedeva la realizzazione di un bagno con antistante disimpegno al piano terra e si riportava la divisione interna dell'edificio così come dalla precedente pratica.



Stralcio progetto PE 3/93



Stralcio progetto DIA 49/02

Da sopralluogo effettuato si riscontrano importanti incongruenze con lo stato dei luoghi. Nello specifico, in difformità con quanto depositato, si appura la demolizione del solaio del soggiorno, creando di fatto, un locale a tutta altezza. È stata realizzata, nel medesimo locale, una scala a rampa in collegamento con il piano primo, creando un ballatoio interno con affaccio diretto sul piano terra. Al piano primo non è stato realizzato il bagno con disimpegno. Si evidenzia inoltre che è stato ampliato il balcone esterno esistente creando così un collegamento diretto con il solaio adiacente al fabbricato.

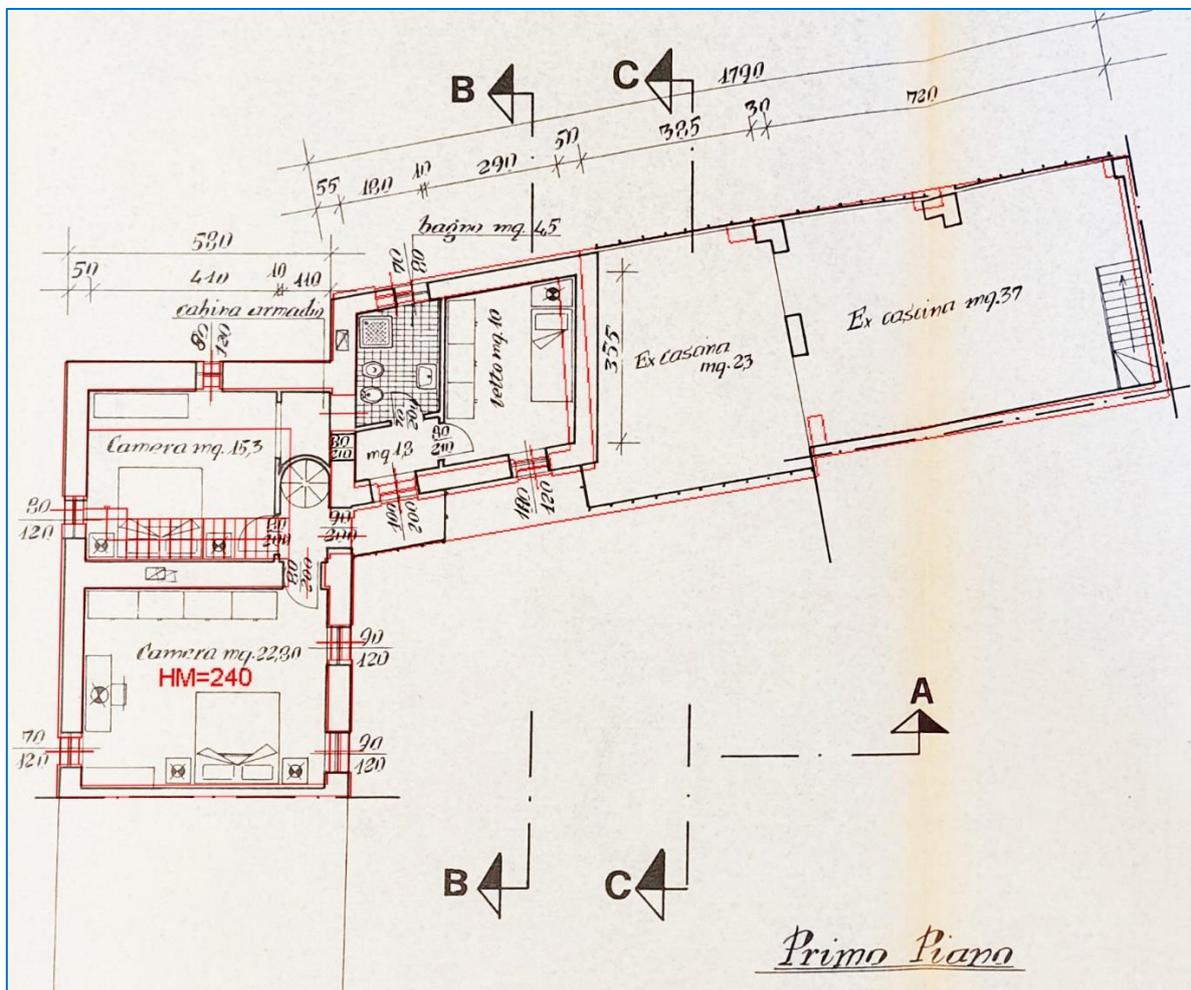
L'accesso al suddetto solaio era previsto mediante scala nel locale taverna che non è stata realizzata.

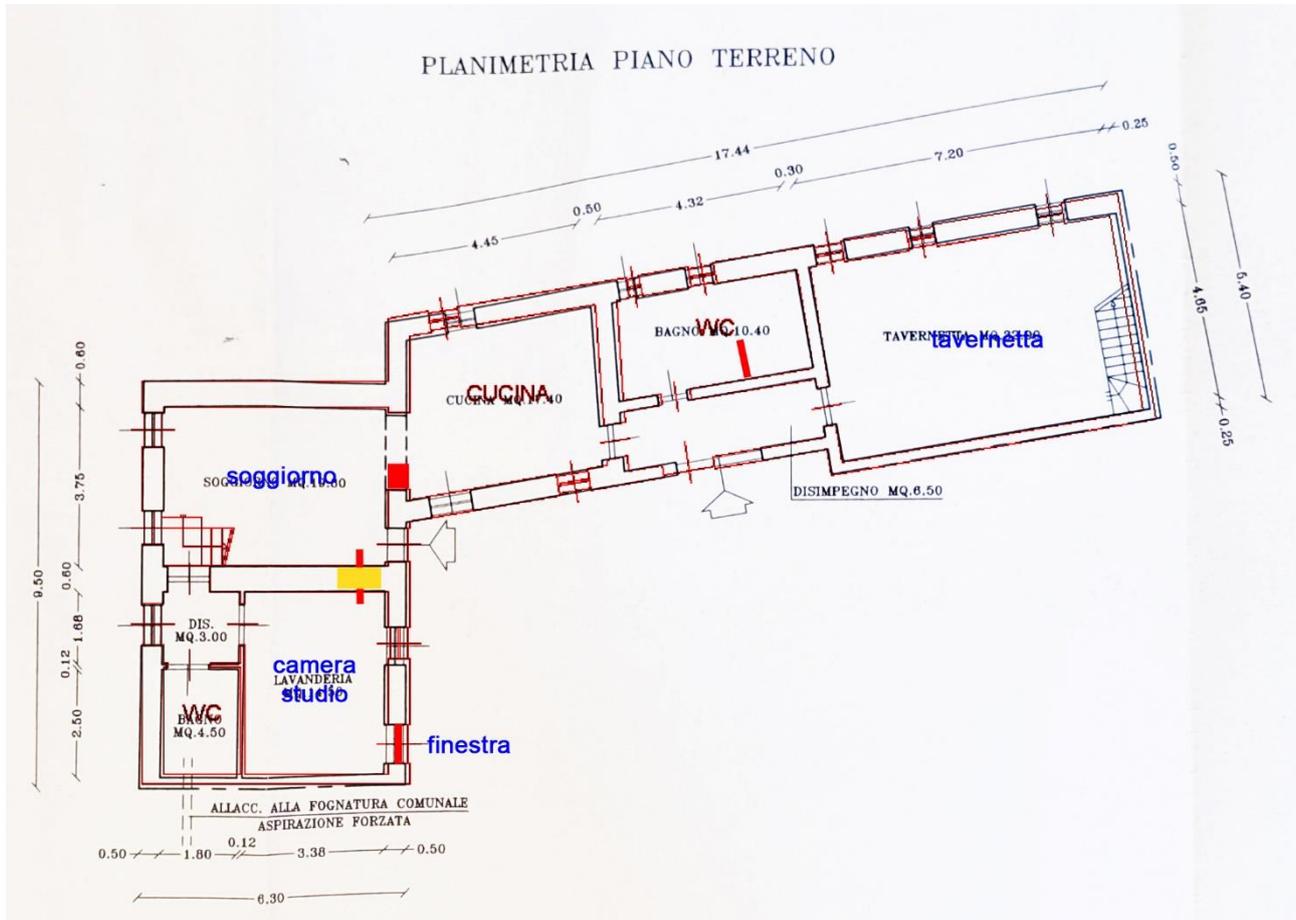
Non è stata inoltre realizzata la chiusura di porta di collegamento tra il locale soggiorno e lavanderia (ora studiolo) del piano terra.

Si segnalano, infine, difformità interne di minore entità.

A miglior comprensione si riporta la sovrapposizione dello stralcio progettuale con il corrispondente stralcio da planimetria catastale (in righe rosse) in quanto la stessa rispecchia maggiormente quale la realtà dello stato dei luoghi.

Nella conformità catastale, a seguire, si riporterà poi stralcio planimetrico con evidenza delle difformità minori rilevate.

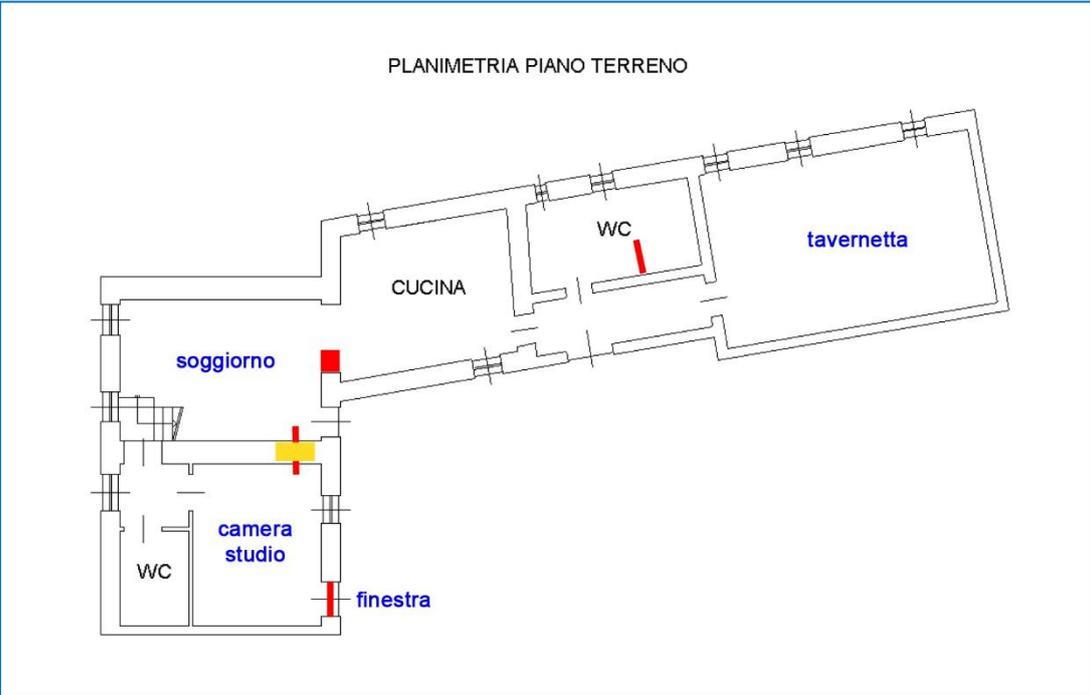
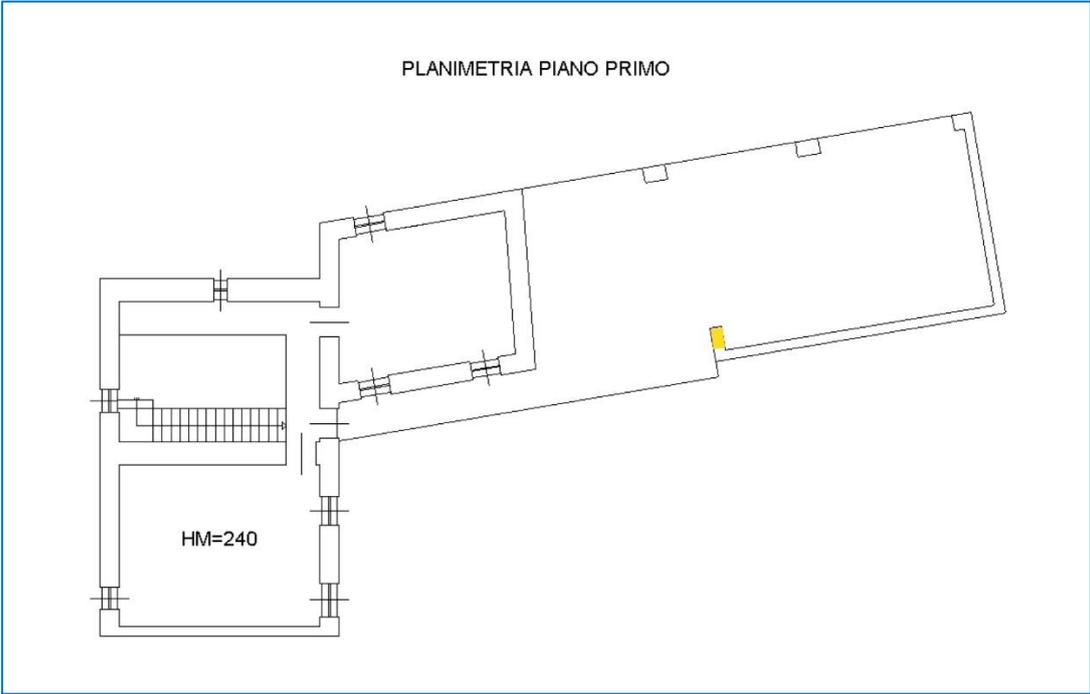




Alla luce di quanto sopra evidenziato sarà necessario presentare, mezzo professionista abilitato, una SCIA in sanatoria corredata di certificato di idoneità statica redatto da ingegnere strutturale. Cautelativamente lo scrivente perito ritiene di quantificare l'onere professionale in € 5.000,00 oltre sanzioni minime quantificate in € 1.000,00.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 28/03/2023 lo scrivente perito ha riscontrato delle difformità minori rispetto alla planimetria catastale depositata così come evidenziato nello schema sottostante. Sarà necessario presentare, dopo aver regolarizzato la posizione comunale, una variazione Docfa, mezzo professionista abilitato, stimando l'onere professionale in € 500,00.



6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili oggi censiti al Nceu del Comune di Pieve Porto Morone fg. 5 mapp.3343 e Ct fg. 5 mapp.1770-1767 sono pervenuti ai [redacted] per atto di acquisto fattone



20/09/1992 rep. 154637 Notaio Di Giorgi.

8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:**A. Porzione di Fabbricato residenziale sito in Comune di Pieve Porto Morone – Via Cesare Battisti n.83**

in ragione di:

Proprietà S [redacted] quota di ½

Proprietà S [redacted] per la quota di ½

Composta da:

al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, taverna, studio.

al piano primo: balconata interna, due camere, solaio/fienile.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **295**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 5, mappale 3343, cat. A/7, classe 2, vani 6, rendita: € 266,49

Coerenze:

NORD: mapp.935

SUD: mapp.940 (corte comune) – mapp.4071 - mapp.4300

OVEST: Via Cesare Battisti

EST: mapp.932

EST: cortile e vano scala comuni

CALCOLO SUPERFICI

H interna abitazione piano terra mt. 2.70

H interna max piano primo mt. 3.20 hmin piano primo mt.2.40

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno	ovest	28,45	1,00	28,45
Cucina	nord	24,85	1,00	24,85
disimpegno	interno	4,95	1,00	4,95
Bagno	ovest	6,65	1,00	6,65
studiolo	est	19,25	1,00	19,25
disimpegno	interno	9,25	1,00	9,25
Bagno	nord	14,30	1,00	14,30
Taverna	nord	41,40	1,00	41,40
Ballatoio interno	interno	16,40	1,00	16,40
camera	Ovest-est	30,80	1,00	30,80
camera	Nord-sud	26,10	1,00	26,10
solaio	Sud-nord	73,75	0,25	18,437
	totale	296,15		240,84

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di porzione di fabbricato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi percorrendo corte comune al mapp.940, si accede all'unità.

L'abitazione, si sviluppa su due piani, e risulta composta da soggiorno, cucina, due disimpegni con due bagni, e taverna al piano, da ballatoio interno, due camere e solaio al piano primo.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno con tavelloni – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato – ubicazione abitazione tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: eternit ecologico - isolamento: assente – ubicazione solaio
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno vetro doppio, protezione: scuri interni in legno - condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	Ubicazione: tipologia: porta d'ingresso legno e vetro – condizioni: buone. Porte interne a battente in legno tamburato – condizioni: buone.
<i>Pavimentazione</i>	materiale: ceramica e tavelle – condizioni: buone Materiale: battuto di cemento – condizioni buone – ubicazione: solaio
<i>Finitura esterna</i>	Intonaco a civile tinteggiato – condizioni: buone
<i>Gas metano (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Termico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi con caldaia e termosifoni in ghisa. Nel locale taverna è presente solo stufa a legna.

9. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si sceglie quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il

confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica. La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi. I valori OMI riportano tipologie simili al corpo in esame, abitazioni civili in stato conservativo normale, con valore massimo pari ad € 900,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 885,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili		
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi		
		Unità A	Unità B	S			
Sup. principale		120,00	115,00	222,40			0,020
Sup. libera	0,00						0,010
Sup. libera	0,50						0,00
Sup. balconi/solaio	0,25	10,00		73,75			0,00
Sup. autorimessa	0,50	36,00					
Sup. loc. sgombero	0,25		12,00				
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10	115,00	60,00				
Superficie esterna > sup. comm.	0,00						
Determinazione della superficie commerciale					Calcolo pr. marginale sup. principale		
Superficie commerciale	m ²	152,00	124,00	240,84	Prezzo medio comparabile A	€ 1.184,21	
Tabella dati					Prezzo medio comparabile B	€ 1.048,39	
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale	€ 1.048,39	
		Ag. Immob.	Ag. Immob.	S	Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
Prezzo totale		€ 180.000,00	€ 130.000,00	incognita	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 19.260,00	-€ 13.910,00	0	-10,70%		
Sup. principale		120,00	115,00	222,40	Analisi dei prezzi marginali		
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Prezzo marginale	Unità A	Unità B
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	scostamento rich.-prezzo fin.		
Sup. balconi/solaio		10,00	0,00	73,75	€ 300,00	€ 216,67	
Sup. autorimessa		36,00	0,00	0,00	Sup. principale	€ 1.048,39	€ 1.048,39
Sup. loc. sgombero		0,00	12,00	0,00	Sup. libera	€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna <= sup. comm.		115,00	60,00	0,00	Sup. libera	€ 524,19	€ 524,19
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. balconi/solaio	€ 262,10	€ 262,10
Servizi igienici		2	2	1	Sup. autorimessa	€ 524,19	€ 524,19
Impianto condizionamento		1	0	0	Sup. loc. sgombero	€ 262,10	€ 262,10
Livello del piano		1	1	1	Sup. esterna <= sup. comm.	€ 104,84	€ 104,84
Stato manutenzione		2	2	2	Sup. esterna > sup. comm.	€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica (villa indipendente)		1	1	0	Servizi igienici	€ 7.000,00	€ 7.000,00
Tabella di valutazione					Impianto condizionamento	€ 5.000,00	€ 0,00
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B		Livello del piano	€ 1.800,00	€ 1.300,00
Prezzo totale		€ 180.000,00	€ 130.000,00		Stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 19.260,00	-€ 13.910,00		Altra caratteristica %	€ 24.000,00	€ 23.000,00
Sup. principale		€ 107.354,84	€ 112.596,77		MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.		
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00		Sintesi conclusiva		
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00		Determinazione variazione % assoluta		4,46%
Sup. balconi/solaio		€ 16.708,67	€ 19.329,64		Prezzo corretto medio €/m ²		€ 213.228,51
Sup. autorimessa		-€ 18.870,97	€ 0,00		Calcolo del valore atteso		
Sup. loc. sgombero		€ 0,00	-€ 3.145,16		Ponderazione	Unità A	Unità B
Superficie esterna <= sup. comm.		-€ 12.056,45	-€ 6.290,32		Attribuzione pesi %	50%	50%
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		
Servizi igienici		-€ 7.000,00	-€ 7.000,00		Prezzo corretto medio ponderato		€ 213.228,51
Impianto condizionamento		-€ 5.000,00	€ 0,00		Valore di mercato arrotondato € 213.300,00		
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00				
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00				
Altra caratteristica (villa indipendente)		-€ 24.000,00	-€ 23.000,00				
PREZZI CORRETTI		€ 217.876,09	€ 208.580,93				



SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 240,84	€ 213.300,00	€ 213.300,00
TOTALE		€ 213.300,00	€ 213.300,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore lotto € 213.300,00 x 15%	€	31.995,00
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	€	6.500,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova	€	213.300,00
--	---	-------------------

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni	€	174.805,00
--	---	-------------------

Pavia, li 04 aprile 2023

Il perito
geom. Giulia Bonissoni



**Beni siti in Comune di Pieve Porto Morone – Via Cesare Battisti
Lotto 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terreno edificabile in ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia sito in Comune di Pieve Porto Morone – Via Cesare Battisti

in ragione di:

Proprietà Sig. [REDACTED] quota di ½
Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di ½

Composta da:

al piano terra: terreno con superficie complessiva di circa mq. **133** dedotti dalla visura catastale

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 5, mappale 1767, qualità seminativo, classe 1, mq.133, rd € 1,74 ra € 1,31

B. Terreno edificabile in ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia sito in Comune di Pieve Porto Morone – Via Cesare Battisti

in ragione di:

Proprietà Sig. [REDACTED] quota di ½
Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di ½

Composta da:

al piano terra: terreno con superficie complessiva di circa mq. **166** dedotti dalla visura catastale

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 5, mappale 1770, qualità seminativo, classe 1, mq.166, rd € 2,18 ra € 1,63

Coerenze:

NORD: mapp.4301

SUD: mapp.968 - 966

OVEST: mapp.968 – 4072 - 4317

EST: mapp.971 - 4302

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dai [REDACTED]

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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni Comunali: **Nessuno**

4.1.4. Servitù: in lato est dei mapp. 1770 e 1767 grava servitù di passaggio a favore di terzi per le ampiezze esistenti sul terreno. Accesso e scarico si effettuano con diritto di passaggio sul mapp. 1349 e 973

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

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 27/05/1994 ai nn. 5991/1159 a favore di [redacted]
[redacted] immobili in Comune di Pieve porto Morone NCEU fg. 5
mapp. 1769-1770-1781 CT fg.5 mapp. 1211-934-1767-1770

Ipoteca volontaria iscritta il 06/12/1997 ai nn.15629/2782 a favore di [redacted]
[redacted] sugli immobili in Comune di Pieve porto
Morone NCEU fg. 5 mapp. 1769-1770-1781 CT fg.5 mapp. 1211-934-1767-1770

Ipoteca volontaria iscritta il 06/02/2002 ai nn.2167/377 a favore [redacted]
[redacted] sugli immobili in Comune di Pieve porto
Morone NCEU fg. 5 mapp. 1769-1770-1781 CT fg.5 mapp. 1211-934-1767-1770

Ipoteca volontaria iscritta il 07/07/2010 ai nn.13132/3106 a favore di [redacted]
[redacted] sugli immobili in Comune di Pieve porto
Morone NCEU fg. 5 mapp. 3343 CT fg.5 mapp. 1767-1770

Ipoteca Giudiziale iscritta 02/11/2016 ai nn.17403/3252 a favore [redacted]
[redacted] per la quota di ½ sugli immobili in Comune di Pieve porto
Morone NCEU fg. 5 mapp. 3343 CT fg.5 mapp. 1767-1770

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta il 12/12/2017 ai nn.207013/3669 a favor [redacted]
[redacted] er la quota di ½ in regime di comunione
legale sugli immobili in Comune di Pieve porto Morone NCEU fg. 5 mapp. 3343 CT fg.5 mapp. 1767-
1770

Ipoteca in Rinnovazione iscritta il 14/01/2022 ai nn.343/56 [redacted]
[redacted] sugli immobili in Comune di Pieve porto Morone NCEU
fg. 5 mapp. 3343-1769-1770-1781 CT fg.5 mapp. 1767-1770-1211-934

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento trascritto il 22/09/2022 ai nn. 18308/12102 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] li immobili in Comune di Pieve porto Morone NCEU fg. 5 mapp.
3343 CT fg.5 mapp.1770-1767

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - catastale:

Come da certificato di destinazione urbanistica, allegato, rilasciato dal Comune di Pieve Porto Morone prot. n. 2280 del 28/03/2023 si riscontra che i terreni ricadono in ambito prevalentemente residenziale a media densità – art.43 NTA del PR del PGT

Art. 43 Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia - TR2

E' caratterizzato da un'edificazione mediamente densa, con la presenza sia di tipologie allineate lungo strada, che di tipologie isolate o a blocco, indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione.
Le aree così classificate sono considerate "Zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

43.1 *Indici e parametri*

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If il valore maggiore tra il volume esistente e 1,20 mc/mq

H max mt. 7,50 - nel caso di edifici che appartengono ad una cortina lungo la maglia viaria, l'altezza non potrà comunque superare quella degli edifici adiacenti (edificio piu' alto). Non si tiene conto in questo caso, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.). E' consentito superare l'altezza degli edifici adiacenti, per un max. di cm. 50, al fine di adeguare i locali ai requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa vigente, e a condizione che non si aumenti il numero dei piani.

Ip ≥ 30% di Sf

Rc ≤ 1/3 di Sf

A ≥ 1 albero/150 mq Sf

Per comprovate esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, e' ammesso l'ampliamento una-tantum pari al 20% di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, ancorché in contrasto con la densità fondiaria ammessa nell'ambito interessato, e con un massimo di mc. 100. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme.

43.2 *Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali*

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione DR e di nuova costruzione e ampliamento NC, devono essere valutate e rispettate le caratteristiche qualitative ed architettoniche del contesto urbano. In particolare i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati secondo tipologie e caratteri architettonici coerenti con il tessuto urbanistico edilizio.

Si segnala che da ulteriori verifiche i suddetti terreni sono soggetti anche all'art. 79 delle NTA – ambienti di riqualificazione

Art. 79 Ambiti di riqualificazione

Gli elaborati del Quadro di riferimento normativo (Tav 3.1 – 3.2 – 3.3) individuano gli ambiti di riqualificazione urbanistico-ambientale. Trattasi di aree a ridosso del nucleo di antica formazione, caratterizzate da un assetto frammentato e da edifici accessori spesso a carattere precario, che necessitano di un generale riordino nei volumi e negli aspetti relazionali con il contesto di riferimento. In questi ambiti il PdR, anche attraverso meccanismi di incentivazione, tende a perseguire nuovi assetti planivolumetrici e paesistici, correttamente integrati con l'edificato storico adiacente. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti criteri:

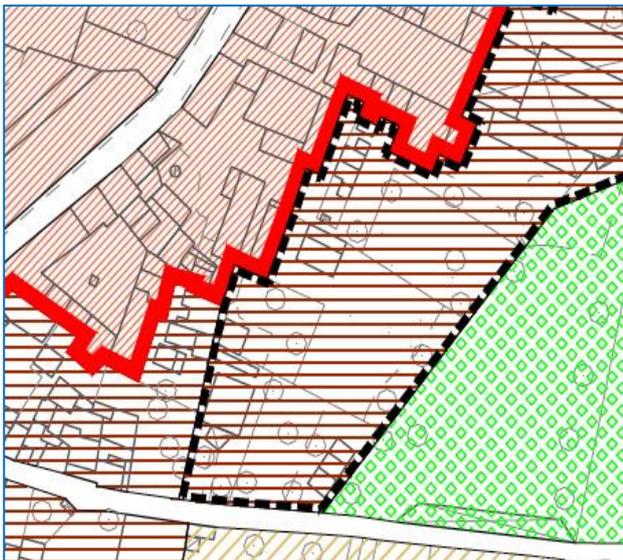
si dovranno ricercare soluzioni tipologiche, morfologiche e costruttive, coerenti con quelle dell'adiacente contesto storico;

I tetti dovranno essere a falde inclinate (pendenza 27-30%) con manto di copertura in tegole laterizie;

E' fatto divieto di usare strutture prefabbricate in c.a.p. per le quali non sia previsto il totale rivestimento o inglobamento con sistema costruttivo tradizionale;

Le tinteggiature esterne saranno individuate nella gamma "delle terre" (gamme dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi). Il colore da usarsi dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco;

Si riporta stralcio di PGT e degli ambiti di riferimento delle NTA



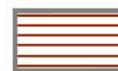
LIMITI AMMINISTRATIVI E NORMATIVI



AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - art. 79

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

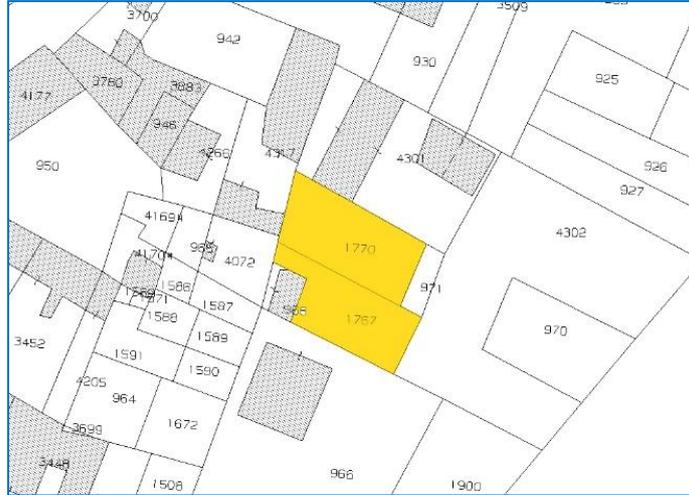
TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE



AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
A MEDIA DENSITA' EDILIZIA



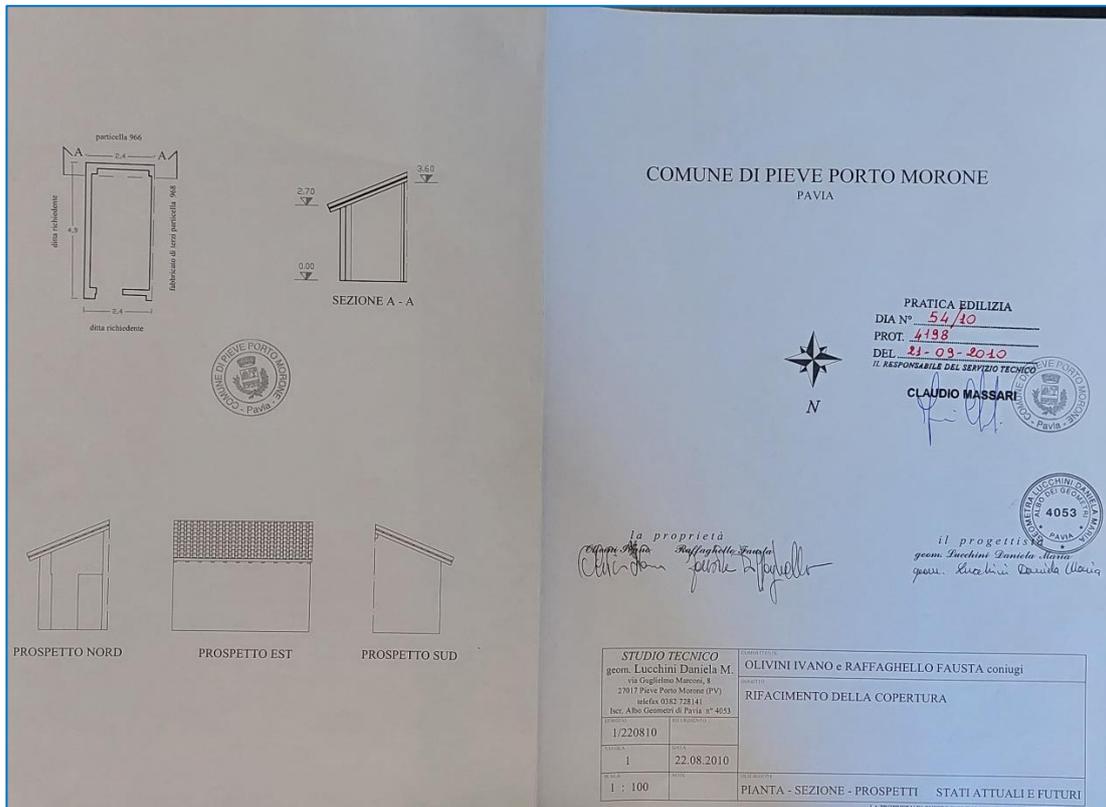
Si riporta stralcio della mappa catastale con evidenza dei mappali



Si segnala che sul mappale 1767 insiste porzione di fabbricato, non censito in catasto urbano/terreni, ma dichiarato con pratica:

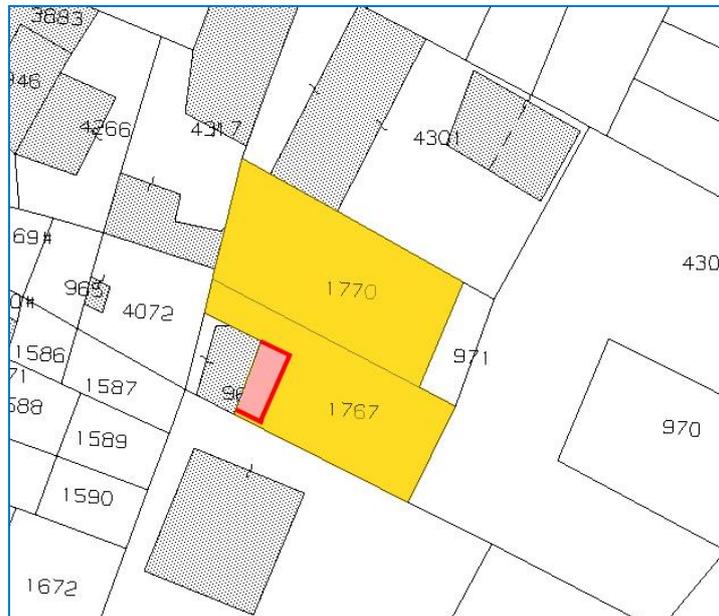
- SCIA 54/10 del 22/10/2010 per rifacimento copertura
- Denuncia di inizio lavori del 23/10/2010 prot. n. 4738
- Denuncia di ultimazione lavori del 08/10/2013 prot. n. 1517

Di seguito si allega tavola comunale depositata dove si evince che il fabbricato ha una superficie pari a mq. 11,76.





Simulazione grafica dell'individuazione del fabbricato su mappa catastale

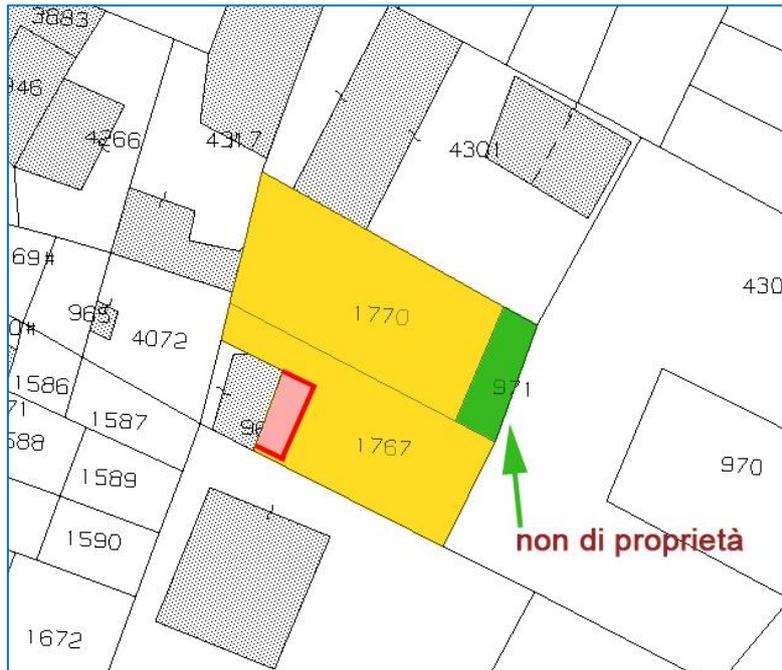


Simulazione grafica della sovrapposizione PGT e mappa catastale



Al fine di regolarizzare la posizione catastale sarà necessario predisporre, mezzo professionista abilitato, un tipo mappale/frazionamento per dichiarare il fabbricato in catasto terreni. Successivamente occorrerà presentare, mezzo professionista abilitato, pratica Docfa per nuova costruzione e denunciare quindi il suddetto fabbricato anche in catasto fabbricati. Si stima cautelativamente l'onere professionale in € 1.500,00 oltre eventuali oneri quantificabili al momento della presentazione.

Si segnala infine che nella perimetrazione del mapp.1770 è ricompresa anche la particella 971, riportata in tinta verde nello schema sottostante, che non risulta essere di proprietà.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili oggi censiti al Nceu del Comune di Pieve Porto Morone fg. 5 mapp.3343 e Ct fg. 5 mapp.1770-1767 sono [redacted] per atto di acquisto fattone [redacted] del 20/09/1992 rep. 154637 Notaio Di Giorgi.

8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Terreno edificabile in ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia sito in Comune di Pieve Porto Morone – Via Cesare Battisti

in ragione di:

Proprietà Sig. [redacted] quota di ½

Proprietà Sig. [redacted] per la quota di ½

Composta da:

al piano terra: terreno con superficie complessiva di circa mq. **133** dedotti dalla visura catastale

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 5, mappale 1767, qualità seminativo, classe 1, mq.133, rd € 1,74 ra € 1,31



B. Terreno edificabile in ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia sito in Comune di Pieve Porto Morone – Via Cesare Battisti

in ragione di:

Proprietà Sig. [REDACTED] quota di ½

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di ½

Composta da:

al piano terra: terreno con superficie complessiva di circa mq. **166** dedotti dalla visura catastale

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 5, mappale 1770, qualità seminativo, classe 1, mq. 166, rd € 2,18 ra € 1,63

Coerenze:

NORD: mapp.4301

SUD: mapp.968 - 966

OVEST: mapp.968 – 4072 - 4317

EST: mapp.971 - 4302

CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Mapp.1767	-	133	1,00	133
Mapp.1770	-	166	1,00	166
	totale	299,00		299,00

9. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore del lotto è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto alla consistenza ed al potere edificatorio. Nello specifico si sceglie quale metodo il valore di trasformazione in relazione all'HBU (Highest best use), che è un procedimento di stima per aree edificabili quale differenza tra il valore di mercato di un immobile da realizzare ed il costo di trasformazione ($V_a = V_e - C_c$). La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

calcolo superficie potenziale							
superficie lotto mq.	i.f. (mc./mq.)	Volume	H (Altezza)	SLP progetto	decremento vani presenti	incremento portico/balconi	S.L.P. (mq.)
299	1,2	358,80	0,00	119,60	11,76	0%	107,84
SLP generata dalle previsioni dei parametri urbanistici ed edilizi NTA del vigente PGT						Sommano mq.	107,84
Valore di realizzo							
Valore medio di mercato con immobili residenziali simili per caratteristiche costruttive. Lo scostamento rispetto ai valori OMI ed alle indagini sulle offerte di mercato è significativo del fatto che l'intervento è da realizzarsi con criteri progettuali secondo la vigente normativa.							€/mq. € 1.200,00
Valore Lordo realizzo						€ 129.408,00	
Spese commercializzazione					0%		€ 0,00
Defrazioni							
		Superficie (mq.)	costo €/mq.	% su realizzo	% su costo costr.	t. Eurobor+spread	computa
costo di costruzione opera		107,84	€ 900,00				€ 97.056,00
contrib. Oneri urbanizzazione					5%		€ 4.852,80
contrib. Costo di costruzione					5%		€ 4.852,80
Oneri professionali					5%		€ 4.852,80
Oneri finanziari ricorso credito						0,00%	€ 0,00
utili promotore % realizzo				7,00%			€ 9.058,56
Sommano							€ 120.672,96
Valore del terreno derivante da: $Va = Vm - Kp / (1 + r)^n$							
Vm è il valore di realizzo al netto delle spese di commercializzazione - Kp (Cu+Cc+P) Cu sono i costi di urbanizzazione e costruzione - Cc sono i costi di edificazione e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera - P è il profitto dell'imprenditore - r è il saggio di capitalizzazione - n è la durata dell'intervento/vendita. Ipotizzando una durata di n.1 anni per la vendita, n.1 anni per la realizzazione dell'intervento ed applicando un saggio di attualizzazione pari al 2,0% (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento) si ottiene:							
	Vm	(1 + r) ⁿ	attualizzato	Kp	(1 + r) ⁿ	attualizzato	Vt
Valore Terreno	€ 129.408,00	1,02	€ 126.870,59	€ 120.672,96	1,02	€ 118.306,82	€ 8.563,76
Valore terreni arrotondato						€ 8.500,00	
In loco è altresì presente un piccolo ricovero attrezzi la quale superficie è stata dedotta dalla SLP potenzialmente generata. Allo stesso locale, viste le caratteristiche e lo stato di manutenzione, viene attribuito un valore forfettario da sommare al valore dei restanti terreni così derivati.							
Valore loc. ricovero attrezzi						€ 3.500,00	
Valore finale LOTTO 2						€ 12.000,00	

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Mapp.1767-1770	Mq. 299,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
TOTALE		€ 12.000,00	€ 12.000,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore lotto € 12.000,00 x 15%	€	1.800,00
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	€	1.500,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova	€	12.000,00
--	---	------------------

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni	€	8.700,00
--	---	-----------------

Pavia, li 04 aprile 2023

Il perito
geom. Giulia Bonissoni



