

ING. SILVIA MICHELON

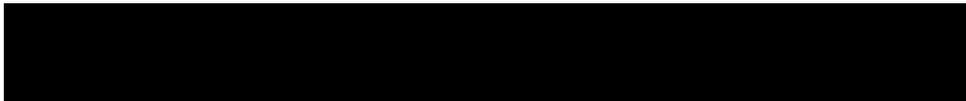


TRIBUNALE DI PAVIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N.
292/2023**

OLYMPIA SPV SRL

Contro



***RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE***

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Tecnico Incaricato: Ing. Silvia Michelon

DATA UDIENZA: 03 Luglio 2024



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. N. 292/2023

[REDACTED]

1. DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

I beni oggetto di stima sono al 50% proprietà di [REDACTED] e al 50% proprietà di [REDACTED] e consistono in un'abitazione indipendente di due piani fuori terra, cortile privato, box e accessori; il tutto è censito a Valle Lomellina (PV), in Vicolo Cerra n.18.

LOTTO UNICO:

Di seguito una breve descrizione dei beni:

- Fabbricato di civile abitazione indipendente, di due piani fuori terra, più ripostigli esterni
Foglio 32 - Mapp 2082 - sub 2 – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 7 vani – sup. catastale 158,00mq, totale escluse aree scoperte 156,00mq – rendita € 198,84 – Vicolo Cerra n.18 piano T-1

- Box auto posto singolo

Foglio 32 - Mapp 2082 - sub 3 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 12 mq – sup. catastale 14,00mq – rendita € 22,93 – Vicolo Cerra n.18 piano T

- Cortile di pertinenza

Foglio 32 - Mapp 2082 - sub 1 – Vicolo Cerra n.18 piano T BCNC

2. TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà 1/2 : [REDACTED]

Proprietà 1/2 : [REDACTED]

Servitù e limita

Nell'atto di compravendita non viene indicata nessuna servitù o limitazione d'uso, però l'accesso al mappale 2082 (sia carrabile che pedonale) avviene da vicolo Cerra e attraversando i mappali di proprietà di terzi, ossia il mappale 589 e il mappale 591.

Stato di possesso:

Nel sopralluogo del 27 Marzo 2024 i locali erano occupati dalla proprietaria e dalla figlia. Stato "giuridicamente libero alla vendita".

Provenienza:

I beni sono pervenuti al [REDACTED] per atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Catalano Gianluca del 19/02/2008 rep. 59696/12230, trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano il 27/02/2008 al n. 1394 di formalità,

[REDACTED]

[REDACTED] dal 13/12/1993.

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per tutti gli immobili

- ISCRIZIONE del 27/02/2008 - Registro Particolare 477 Registro Generale 2085
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 59697/12231 del 19/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



- TRASCRIZIONE del 27/02/2008 - Registro Particolare 1394 Registro Generale 2084
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 59696/12230 del 19/02/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 14/08/2023 - Registro Particolare 6019 Registro Generale 8289
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4299 del 14/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. VALORE

Lotto 1

Valore stimato immobile intero: € 79.500,00

Decurtazioni:

- Forfettaria 15% € 11.925,00
- Spese tecniche e oneri € 5.000,00
- Spese manutenzione € 5.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.):

€ 57.600,00 (euro cinquantasettemilaseicento/00)

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

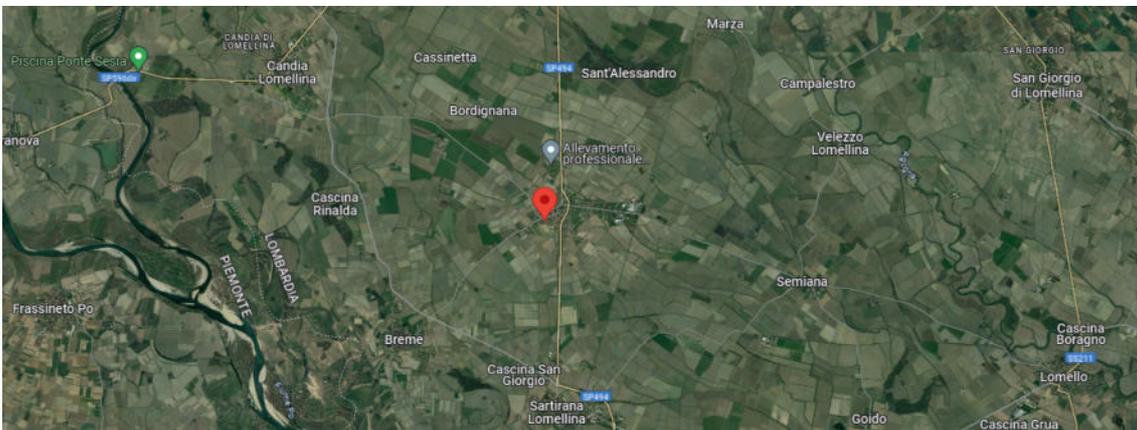


INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA
2. DATI CATASTALI ATTUALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO
3. PROVENIENZA DEI BENI
4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'
5. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE
6. SOPRALLUOGO
7. CRITERI DI STIMA
8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE, BOX, ACCESSORI E AREA CORTILIZIA
9. VALUTAZIONE DEI BENI



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA



I beni oggetto [redacted] e al 50% [redacted] consistono in un'abitazione indipendente di due piani fuori terra, cortile privato, box e accessori; il tutto è censito a Valle Lomellina (PV), in Vicolo Cerra n.18.

Il Comune si trova immerso nella pianura lombarda in zona agricola, vicino al confine con la Regione Piemonte.



Di seguito una breve descrizione dei beni:

- Fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra con annesso sedime di proprietà esclusiva e accessori

dati catastali: Foglio 32 - Mapp 2082 - sub 2 – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 7 vani – sup. catastale 158,00mq, totale escluse aree scoperte 156,00mq – rendita € 198,84 – Vicolo Cerra n.18 piano T-1

- box auto (posto singolo)

dati catastali: Foglio 32 - Mapp 2082 - sub 3 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 12 mq – sup. catastale 14,00mq – rendita € 22,93 – Vicolo Cerra n.18 piano T

- bene comune non censibile

dati catastali: Foglio 32 - Mapp 2082 - sub 1 – Vicolo Cerra n.18 piano T

Coerenze :

confini in corpo riferiti al mappale di catasto terreni: a nord est mappale 589, a sud est mappale 306, a sud ovest foglio 25 e mappale 302, a nord ovest mappale 1745.

Servitù e limitazioni d'uso:

Nell'atto di compravendita non viene indicata nessuna servitù o limitazione d'uso, però l'accesso al mappale 2082 (sia carrabile che pedonale) avviene da vicolo Cerra e attraversando i mappali di proprietà di terzi, ossia il mappale 589 e il mappale 591.

Stato di possesso:

Nel sopralluogo del 27 Marzo 2024 i locali erano occupati dalla proprietaria e dalla figlia.

Stato "giuridicamente libero alla vendita".

Certificazione energetica:

Il compendio non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE). Si ricorda comunque che, con decreto n. 18546/2019 (punto 3.4/c dell'allegato A), la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.



2. DATI CATASTALI ATTUALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Intestazione dei beni dal 19/02/2008:

- Proprietà 1/ [REDACTED]
- Proprietà 1/ [REDACTED]

Dati catastali:

- Foglio 32 - Mapp 2082 - sub 2 – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 7 vani – sup. catastale 158,00mq, totale escluse aree scoperte 156,00mq – rendita € 198,84 – Vicolo Cerra n.18 piano T-1

dati derivanti da VARIAZIONE del 21/11/2007 pratica n. PV0442498 in atti dal 21/11/2007 FUS-AMP-RST-VST-VAR PE.

- Foglio 32 - Mapp 2082 - sub 3 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 12 mq – sup. catastale 14,00mq – rendita € 22,93 – Vicolo Cerra n.18 piano T

dati derivanti da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 21/11/2007 pratica n. PV0442517 in atti dal 21/11/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

- Foglio 32 - Mapp 2082 - sub 1 – Vicolo Cerra n.18 piano T BCNC

dati derivanti da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 21/11/2007 pratica n. PV0442517 in atti dal 21/11/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

7

Dalla visura storica del sub 2, sono stati verificati gli immobili soppressi e originari di quest'ultimo:

foglio 32 part 299 sub 1; foglio 32 part 299 sub 2; foglio 32 part 908; foglio 32 part 909; foglio 32 part 1206; foglio 32 part 1207

di cui gli intestati dal 13/12/1993:

[REDACTED]

3. PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI

I beni sono pervenuti [REDACTED] atto notarile pubblico di compravendita a rog [REDACTED] 12230, trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano il 27/02/2008 al n. 1394 di formalità, [REDACTED]

Non ci sono altri atti registrati a copertura del ventennio, in cui la proprietà rimane de [REDACTED] [REDACTED] 13/12/1993.



4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'

Per tutti gli immobili (Foglio 32 - Mapp 2082 - sub. 1-2-3):

- ISCRIZIONE del 27/02/2008 - Registro Particolare 477 Registro Generale 2085
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 59697/12231 del 19/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 27/02/2008 - Registro Particolare 1394 Registro Generale 2084
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 59696/12230 del 19/02/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 14/08/2023 - Registro Particolare 6019 Registro Generale 8289
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4299 del 14/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



5. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata presso il comune di competenza, sono stati inoltrati tramite pec i seguenti documenti inerente ai fabbricati oggetto della perizia:

- pratica n. 5/1987: ristrutturazione del fabbricato e ricavo di parcheggio per autovetture.

- pratica n. 2505/2008: Dia per ristrutturazione del fabbricato presentata a nome di [REDACTED]

Conformità urbanistica: conforme.

Conformità catastale: Non conforme la scheda dell'abitazione, in quanto manca la tramezza che divide la camera da letto padronale dal disimpegno del piano primo. Conforme la scheda del box.

Conformità edilizia: non conforme.

Premessa: Stato legittimo degli immobili. Obblighi di verifica ai sensi della normativa nazionale D.P.R. 380/2001 come modificato dalla legge 120/2020.

Il nuovo comma 1-bis dell'art. 9-bis al D.P.R. 380/2001 ha introdotto per la prima volta dal 2020 una definizione di stato legittimo dell'immobile (definizione che precedentemente si era comunque consolidata nell'ambito della giurisprudenza amministrativa) definendo, in estrema sintesi, che lo stato legittimo dell'immobile consiste nella sommatoria sovrapposta di tutti i titoli abilitativi (il primo titolo di costruzione dell'immobile e tutti i successivi titoli relativi a interventi successivi).

Si riporta il testo di legge: Art. 9-bis comma 1-bis: *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.”*

La definizione di stato legittimo non si limita soltanto ai fini della pratica edilizia, ma ha importanti ripercussioni anche sul regime sanzionatorio (ordinanze di demolizione) e sulla commerciabilità degli immobili.

Oltre alle pratiche edilizie citate, sono state scaricate dal sito dell'agenzia del territorio anche le planimetrie di impianto, datate 1939.

Un confronto tra queste e le pratiche edilizie, ha portato alla luce le seguenti difformità:

- Nel rustico esterno sembra non esserci traccia nella planimetria del 1939 dello spazio utilizzato per ripostogli e lavanderia, ma sono invece segnati i due pollai trasformati con la pratica del 1987 nel garage. Da verificarne la presenza remota della costruzione e nel caso sanarla.



- Nella pratica del 1987 viene indicato l'allungamento del balcone del piano primo fino all'estremità della casa, ma ad oggi il balcone è presente fino a circa metà del prospetto.

- Nella pratica del 2008 non viene indicato nel prospetto il tettuccio di proseguimento al balcone del piano primo e neanche la chiusura della porta finestra segnata nel soggiorno.

A mio parere, dovrebbe essere presentata una pratica di SCIA in sanatoria, così da collegare tutti i passaggi che si sono susseguiti per ristrutturare l'immobile, e per concludere il procedimento, presentare una SCIA di agibilità con conseguente accatastamento.

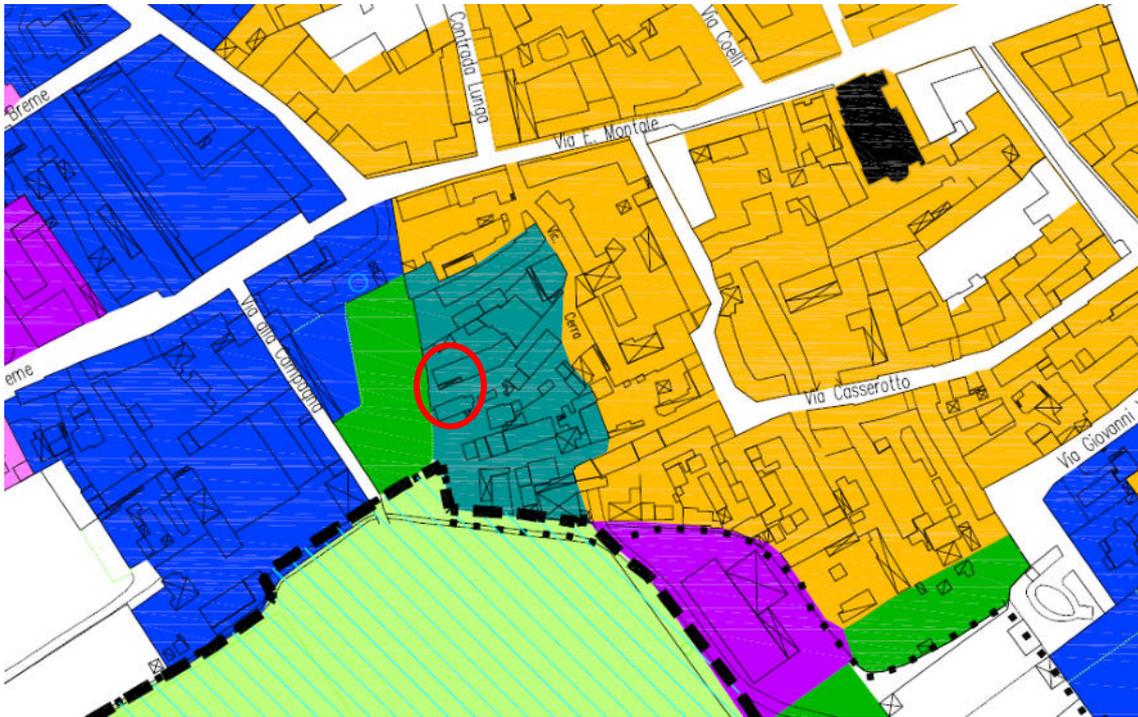
Nel cortile sono presenti delle strutture in legno tipo ripostigli che andrebbero demoliti, così come la tettoia in legno che si trova a coprire una platea in calcestruzzo autorizzata nella pratica del 2008.

Verranno quindi scorporati dal calcolo finale del valore di mercato i costi per le pratiche edilizie e le demolizioni.



PGT vigente

Si riportano le indicazioni a livello comunale tramite il Piano delle Regole del PGT vigente.



CITTA' CONSOLIDATA
[fonte: studio associato architecture workshop micloni & partners]
componenti delle città consolidate

TESSUTO CHIUSO AD ALTA DENSITA'
[art. 17 NA del PdR]

TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITA'
[art. 18 NA del PdR]

TESSUTO APERTO A MEDIO-BASSA DENSITA'
[art. 19 NA del PdR]

TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO
[art. 20 NA del PdR]

TESSUTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
[art. 21 NA del PdR]

TESSUTO PER ATTIVITA' COMMERCIALI
[art. 22 NA del PdR]

TESSUTI



Gli immobili ricadono nel tessuto aperto a medio-alta densità:

art. 18 Tessuto aperto a medio-alta densità

18.01 In tutti i tessuti della Città Consolidata sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 4, come definiti nel precedente art. 9; inoltre sono ammessi gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

18.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, qualora l'edificio esistente comporti un indice EF maggiore a quello del tessuto, non può essere superiore al 20% della SUL esistente;
- l'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell'edificio.

18.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,70 m²/ m² (con EF esistente non superiore a tale indice)

Indice di permeabilità IP = 20%

Altezza massima H = altezza preesistente o comunque non superiore a 9,00 m

Da = 1 albero/200 m² SF potenziando i filari sui confini interni Dar = 1 arbusto/100 m² SF

18.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,70 m²/ m² Indice di permeabilità IP = 20%

Altezza massima H = altezza preesistente o comunque non superiore a 9,00 m

Da = 1 albero/200 m² SF potenziando i filari sui confini interni Dar = 1 arbusto/200 m² SF

18.05 Oltre a quanto disposto nei precedenti articoli, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- "Artigianato di servizio all'auto" (U3/3b)

- Funzioni terziarie con Cu A

18.06 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- la loro altezza massima non può superare i 3,00 m;
- la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m² ogni 2 m² di SUL esistente.

18.07 Nel Tessuto aperto a medio-alta densità contrassegnato da apposita simbologia nella tavola QR_01 Assetto della città esistente, è consentita la localizzazione di nuove attività commerciali alimentari con superficie di vendita non superiore a 800 m², con indici e parametri specificati ai commi del successivo art. 22 delle NA.



6. SOPRALLUOGO

in data 21/03/2024 è stato effettuato il sopralluogo insieme all'IVG ed è stato possibile accedere a tutti i locali, con la presenza della proprietaria e della figlia. Sono state rilevate dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione.

7. CRITERI DI STIMA

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori Immobiliari.

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "abitazioni di tipo civile" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 770,00 e € 910,00 per lo stato di manutenzione "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate nella zona, si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore di mercato, un valore unitario pari a € 450,00 al metro quadrato.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE, BOX, ACCESSORI E AREA CORTILIZIA

I beni pignorati si trovano a Valle Lomellina (PV), in Vicolo Cerra n.18, in una zona centrale della cittadina dotata dei principali servizi di vicinato, in quanto anagraficamente conta poco più di 2.000 abitanti; l'attività principale che si svolge nel territorio è la coltivazione e la lavorazione del riso (presenti gruppi come *Colussi* e *Curtiriso*).

L'abitazione è l'ultima casa di una fila a schiera di vecchio impianto, infatti la proprietà chiude il vicolo di accesso. La casa è disposta su due livelli: al piano terra la zona giorno con cucina e soggiorno, con camino a legna, e un piccolo ripostiglio nel sottoscala; al piano primo c'è la zona notte con due camere da letto e un bagno. Il collegamento dei due piani avviene tramite una scala interna molto ripida e con gradini stretti in pietra. Al piano primo c'è un balcone collegato alla camera da letto principale. Il solaio del piano primo confina con il sottotetto non isolato.

Nella casa ci sono importanti segni di risalita di umidità e di muffa in tutte e due i piani, con vistose zone di "fioritura" dell'intonaco.

L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è servito da un'unica caldaia, molto datata (caldaia di tipo B, a due stelle), e i corpi scaldanti sono radiatori a piastre di ghisa. Non è presente l'impianto di raffrescamento. L'impianto elettrico è anch'esso datato e da revisionare, in parte sottotraccia e in parte passa esterno attraverso delle canaline.



Gli infissi sono in legno con vetro singolo, le tapparelle sono in legno e sono installate le zanzariere; al piano terra ci sono le inferiate in ferro. Sono un po' più recenti gli infissi presenti nelle camere, che sono in legno doppio vetro e di colore bianco.

Il piano terra ha un'altezza interna di 2,80m circa, mentre il piano primo di 2,70m. La struttura è a setti portanti, quindi i due piani si rispecchiano nella metratura e nella disposizione.

L'unico bagno presente nell'abitazione si trova, come già detto, al piano primo, ed è dotato di vaso e bidet in ceramica, mobile bagno in legno con lavandino in ceramica e cabina doccia completa di getti e doccia di tipo a "telefono" in acciaio; le piastrelle di rivestimento coprono tutti i muri fino ad un'altezza di circa 2,00m.

La pavimentazione è di tipo gres porcellanato al piano terra, mentre al piano primo nelle camere è presente del laminato.

L'esterno dell'abitazione è rifinito al civile color giallo, mentre la fascia del prospetto principale fino al piano primo è rivestita di piastrelle simil pietra di colore grigio.

L'area esterna è in gran parte piastrellata con elementi che sembrano da un primo sopralluogo in klinker, mentre l'area verde è molto trascurata e lasciata incolta (con parti non raggiungibili da parte della scrivente). Come già detto, sono presenti alcuni casottini in legno che non verranno conteggiati come superficie utile ma che dovranno essere eliminati, così come la copertura con struttura in legno di un lastricato in calcestruzzo (di misura circa 5,50m x 4,50m).

In fronte all'abitazione si trova un altro piccolo edificio in cui si trovano due ripostigli, un piccolo bagno/lavanderia e il box auto; la costruzione è disposta su un unico livello con il tetto pendente a falda singola, con altezza interna media di 2,45m.

Esternamente è rifinito con intonaco al civile di colore giallo, due porte a battente in alluminio, due finestre in legno e antoni esterni in legno, e basculante del box in alluminio; è presente l'impianto elettrico con un quadro elettrico separato rispetto a quello dell'abitazione e con canaline a vista (da revisionare), corpi luminosi, mentre nel box sono presenti una stufa a pellet e un lavatoio (la stufa ha lo sfiato che non sfocia a tetto ma a parete, quindi non a norma rispetto alla legge attualmente in essere). Il pavimento e le pareti del bagno sono rivestiti di piastrelle, per lo più klinker.

In generale, tutto il compendio risulta datato e non ben mantenuto; avrebbe bisogno di una revisione completa degli impianti e un ripristino delle murature ammalorate, in quanto sature di umidità, prevedendo se possibile delle bocche di lupo per far "respirare" e asciugare il mattone sottostante l'intonaco.



Caratteristiche strutturali dell'abitazione:

Tipo di Fondazioni	non verificate.
Strutture verticali	Murature in laterizio
Solai	Solaio in latero-cemento
Copertura	A falde
Manto di copertura	Manto di copertura in laterizio
Scale	Pietra
Pareti esterne	Intonaco al civile di colore giallo e rivestimento in gres porcellanato(piano terra)

Caratteristiche e finiture interne dell'abitazione:

Altezza interna	H=2,80m al piano terra e H=2,70m al piano primo.
Pavimenti	La pavimentazione è in gres porcellanato al piano terra e nel bagno; laminato al piano primo. Stato sufficiente.
Pareti e soffitti	Le pareti e i soffitti sono rasati e pitturati. Stato sufficiente.
Rivestimenti	Piastrelle in gres porcellanato in bagno per un'altezza di circa 2,00m e nella zona cottura della cucina. Stato sufficiente.
Serramenti interni	Porte a battente e una scorrevole esterna in legno color noce. Stato sufficiente.
Serramenti esterni	Finestre in legno, di colore bianco, a battente, con vetro singolo; più recenti quelle delle camere (due finestre e una porta finestra) con doppio vetro; presenti i sistemi di oscuramento, persiane in legno di colore marrone; porta di ingresso blindata. Stato sufficiente.
Davanzali	Davanzali in pietra. Stato sufficiente.

Caratteristiche impianti:

Elettrico	Impianto sottotraccia, apparecchi di comando da incasso con placche in PVC colore nero. Presente il citofono all'ingresso. Presenza di corpi luminosi. Stato sufficiente. Conformità non verificata.
Idrico-sanitario	Sottotraccia, collegato alla rete idrica comunale; rete di distribuzione non visibile. Stato sufficiente. Conformità non verificata. Apparecchi in ceramica bianca presenti: vaso, bidet, lavandino incassato nel mobile e box doccia con pareti in pvc.
Riscaldamento	L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia ed elementi scaldanti a colonna in ghisa. Non verificata la conformità e il funzionamento.
Condizionamento	non presente.



9. VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale”, calcolata come l’area lorda dell’immobile, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell’unità immobiliare sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell’immobile per l’ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione. Si precisa che il box auto non verrà valutato per la superficie commerciale, ma a “corpo” in base all’utilizzo (posto auto singolo).

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
PIANO TERRA						
CUCINA	26,30				nord-sud	pessima
SOGGIORNO	25,06	75,50	1,00	75,50	nord-sud	pessima
RIPOSTIGLIO	2,90				nord	pessima
PIANO PRIMO						
CAMERA DA LETTO 1	24,62				sud	sufficiente
CAMERA DA LETTO 2	19,18	75,50	1,00	75,50	sud	sufficiente
BAGNO	5,30				est	sufficiente
DISIMPEGNO	8,10				nord	sufficiente
BALCONE	6,70	6,70	0,25	1,68	sud	sufficiente
PIANO TERRA-ACCESSORI						
RIPOSTIGLIO	3,20				nord	sufficiente
LAVANDERIA/BAGNO	4,90	19,20	0,50	9,60	nord	sufficiente
RIPOSTIGLIO	7,15				nord	sufficiente
AREA CORTILIZIA ESTERNA	264,00	25,00	0,10	2,50		sufficiente
*da calcolo da visura catastale		239,00	0,02	4,78		sufficiente
BOX AUTO	12,00	14,00			est	sufficiente
	409,41	454,90		169,56		

La superficie commerciale è pari a (arr.) 170,00 mq.

Di seguito la tabella di valutazione, in cui sono state inserite tra le decurtazioni le spese tecniche per la corretta presentazione delle pratiche edilizie e le spese per la rimozione e smaltimento dei “casottini” di legno e della copertura del lastricato.



LOTTO UNICO:

LOTTO1

Superficie commerciale (mq)	170,00
€/MQ	450,00
VALORE ABITAZIONE+ACCESSORI+AREA ESTERNA	€ 76.500,00
VALORE DEL BOX	€ 3.000,00
VALORE LOTTO 1	€ 79.500,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 11.925,00
Rimozione e smaltimento eternit	NESSUNO
Sgombero locali	NESSUNO
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	NESSUNO
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	NESSUNO
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ 5.000,00
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia	NESSUNO
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari	€ 5.000,00
Totale delle decurtazioni	€ 21.925,00
Valore al netto delle riduzioni	€ 57.575,00

arrotondamento per:

<u>PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1</u>	-	<u>€ 57.600,00</u>
--	---	---------------------------



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 21/05/2024

L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- A. Copia della perizia in formato privacy
- B. Visure catastali
- C. Estratto di mappa
- D. Planimetrie catastali
- E. Visure di conservatoria
- F. Pratiche edilizie
- G. Atto di proprietà
- H. Documentazione fotografica
- I. Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

