

# **TRIBUNALE DI PAVIA**

**Sezione Prima Civile  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RGE N. 437/2023**

promossa da

**CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA**

(Studio Legale Associato Perini-Vitelli)

contro

**XXXXXX SRL**

**Giudice DOTT.SSA CLARIS APPIANI**

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

**- LOTTO UNICO -**

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

---

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà dei beni pignorati:

- INTERO;

- regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto:

- TRATTASI DI SOCIETÀ;

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 12/05/2003 ai n.ri 4260/622 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.;

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 12/05/2003 ai n.ri 4261/623 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.;

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 02/10/2008 ai n.ri 8123/1407 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.;

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 08/02/2011 ai n.ri 910/151 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.;

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 16/12/2013 ai n.ri 7340/957 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.;

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca di rinnovazione) del 24/03/2023 ai n.ri 2447/203 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.;

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 04/12/2023 ai n.ri 9268/7009 a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

- stato di possesso dei beni:

- LIBERI (in stato di abbandono);

- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA € 376.000,00

- 15% riduzione forfettaria € 56.400,00

- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 3.500,00
- smaltimento beni mobili	€ 3.000,00
<b>- PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 313.100,00</b>

**(di cui € 51.400,00 valore fabbricato ed € 262.200,00 valore sedime P.lla 26).**

- criticità varie:
- NESSUNA.

**Beni in STRADELLA (PV) via Nazionale snc - via Pozzone**

## ➤ **LOTTO UNICO**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:**

Piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita per la quota intera, dei seguenti beni:

- **fabbricato indipendente di remota edificazione (anni cinquanta del 1900) uso abitativo disposto su due piani fuori terra uniti da vano scala comune oltre a seminterrato, costituito da un'abitazione a piano terra di tre locali, cucina e bagno con annessa cantina; un'abitazione a piano primo di tre locali, cucina, bagno e balcone. L'accesso alla cantina al piano seminterrato avviene esclusivamente dall'esterno. Completa la proprietà sedime pertinenziale circostante il fabbricato;**
- **sedime posto in lato sud del fabbricato abitativo (con infrapposta p.lla 1371, ente urbano di 107 m<sup>2</sup>) azzonato dai vigenti strumenti urbanistici come tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale.**

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada Nazionale, indi con transito sulla p.lla 1162 e su sedime pertinenziale (p.lla 1163) come in fatto; l'accesso al sedime avviene con transito sulla p.lla 1163 e/o dalla via Pozzone con transito sulla p.lla 1162, come in fatto.

Trattasi di vetusto fabbricato abitativo indipendente, libero sui quattro lati, in cattivo stato di manutenzione, edificato in epoca remota (primi anni '50), disposto su due piani fuori terra

oltre a seminterrato, con annesso sedime pertinenziale circostante; completa il lotto dei beni pignorati, sedime libero da fabbricati e azzonato come area edificabile.

L'edificio risulta costituito da due unità immobiliari simili (piano rialzato e piano primo) unite da scala interna comune, così distribuite: ingresso/corridoio, cucina, tre locali, bagno e vano scala; annessa cantina al piano seminterrato, pertinenza dell'unità a piano rialzato.

Il fabbricato si presenta in scadente stato di manutenzione causa lo stato di abbandono e la vetustà, con finiture in parte risalenti all'epoca di costruzione.

Il tutto sito nel Comune di Stradella (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **17**; P.lla **1163**; **sub. 1**; Cat. A/3; Cl. 2; 6 vani; sup. catastale tot. 123 m<sup>2</sup>; RC Euro 387,34; via Nazionale n. 46 piano T-S1;

- Foglio **17**; P.lla **1163**; **sub. 2**; Cat. A/3; Cl. 2; 5 vani; sup. catastale tot. 96 m<sup>2</sup>; RC Euro 322,79; via Nazionale n. 46 piano 1;

a Catasto Terreni come segue:

- Foglio **17**; P.lla **26**; prato; Cl. 01; superf. are 25 ca 13; RD Euro 20,12; RA Euro 16,22.

*Intestazione catastale:*

- XXXXXX S.R.L. codice fiscale xxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per 1/1.

*Coerenze in contorno in senso orario (da mappa catasto):*

del fabbricato: a nord ed est, p.lla 1162; a sud, p.lla 1371; a ovest, p.lla 973.

del sedime: a nord p.lle 1371 e 1363; a est p.lle 1162, 1152, 1022, 1142, 1114; a sud, p.lla 499; a ovest, p.lle 1093 e 991.

#### **Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento.**

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione viene riportata oltre ai beni sopra identificati, anche l'area di 42 m<sup>2</sup> distinta con la p.lla 1363 (già p.lla 1164) priva di intestazione in quanto "accessorio comune ad enti rurali e urbani". Inoltre viene riportata la p.lla 1163 sub. 3 (ente comune a C.F.) e la stessa particella a C.T. quale

ente urbano, entrambe prive di intestazione in quanto trattasi del sedime pertinenziale su cui insiste il fabbricato abitativo.

### **STATO DI POSSESSO**

Al sopralluogo effettuato in data 22/02/2024 con l'ausilio del custode nominato, i beni oggetto di pignoramento risultavano LIBERI, in stato di abbandono e nella disponibilità della società debitrice esecutata che ha concesso l'accesso. In particolare nel fabbricato, sul sedime pertinenziale e sul terreno di cui alla p.lla 26 si sono rilevati diversi materiali da cantiere oltretutto materiali vari di scarto e/o risulta (legname, blocchi di cemento, gomme per autovettura, materiale ferroso, recinzione di cantiere, et.); il terreno risulta incolto e ricoperto da folta vegetazione.

Per quanto riguarda i metodi d'indagine in sito, si precisa che sono state eseguite esclusivamente attente ed accurate rilevazioni visive; pertanto si fa espressa riserva per tutto ciò che non è stato possibile rilevare visivamente, con particolare riguardo ad eventuali rifiuti presenti nel sottosuolo, allo stato non visibili e non rilevabili senza specifiche indagini. In relazione al materiale rinvenuto si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione dal valore di stima pari a € 3.000,00 per lo smaltimento.

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione del 05/03/2024 con i Repertori aggiornati al giorno 04/03/2024.

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

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

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

*3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.*

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

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

*3.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data **12/05/2003 ai n.ri 4260/622** in forza di apertura di credito per atto Notaio Tonalini Paolo del 08/05/2003 rep. 4764 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA contro XXXXXX SRL con sede a Piacenza (PC), codice fiscale xxxxxxxxxxxx, gravante sulla proprietà per 1/1 del sedime a C.T. Fg. 17 p.lla 26 oggetto della presente stima. A margine risultano:

annotazione ad iscrizione n. 27 del 05/01/2011 derivante da annotazione ad iscrizione rinegoziazione di finanziamento fondiario in conto;

annotazione ad iscrizione n. 733 del 03/08/2011 derivante da restrizione di beni.

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data **12/05/2003 ai n.ri 4261/623** in forza di mutuo fondiario per atto Notaio Tonalini Paolo del 08/05/2003 rep. 4765 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA contro XXXXXX SRL con sede a Gragnano Trebbiense (PC), codice fiscale xxxxxxxxxxxx, gravante sulla proprietà per 1/1 del bene al Fg. 17 p.lla 969 sub. 3 e p.lla 969 sub. 4 originarie delle attuali. A margine risultano:

annotazione ad iscrizione n.ri 2641/307 del 28/03/2008 derivante da restrizione di beni del 06/03/2008;

ipoteca in rinnovazione n.ri 2447/203 del 24/03/2023 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/05/2003 Notaio Tonalini rep. 4765.

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data **02/10/2008 ai n.ri 8123/1407** in forza di apertura di credito per atto Notaio Tonalini Paolo del 29/09/2008 rep. 13316/5136 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA contro XXXXXX SRL con sede a Gragnano Trebbiense (PC), codice fiscale xxxxxxxxxxxx, gravante sulla proprietà per 1/1 del sedime a C.T. Fg. 17 p.lla 26 oggetto della presente stima. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 734 del 03/08/2011 derivante da restrizione di beni.

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data **08/02/2011 ai n.ri 910/151** in forza di mutuo edilizio per atto Notaio Vullo Antonio del 28/01/2011 rep. 28883/5119 a favore di CASSA

DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA contro XXXXXX SRL con sede a Gragnano Trebbiense (PC), codice fiscale xxxxxxxxxxxx, gravante sulla proprietà per 1/1 dei beni al Fg. 17 p.lla 1164 (già p.lla 969) e sedime al Fg. 17 p.lla 26.

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data **16/12/2013 ai n.ri 7340/957** in forza di mutuo fondiario per atto Notaio Bianco Raffaello del 12/12/2013 rep. 4581/3049 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA contro XXXXXX SRL con sede a Gragnano Trebbiense (PC), codice fiscale xxxxxxxxxxxx, gravante sulla proprietà per 1/1 dei beni al Fg. 17 p.lla 969 subb. 11, 12 e 15, Fg. 17 p.lla 1164, originarie delle attuali e del sedime al Fg. 17 p.lla 26.

- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Voghera in data **24/03/2023 ai n.ri 2447/203** nascente da Ipoteca volontaria Notaio Tonalini Paolo del 08/05/2003 repertorio 4765 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. (richiedente CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA), contro XXXXXX S.R.L. sede a Piacenza, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, XXXXXX S.R.L. sede a Gragnano Trebbiense (PC) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla proprietà per 1/1 dei beni al Fg. 17 p.lla 1163 sub. 1 (già p.lla 969 subb. 3 e 4), Fg. 17 p.lla 1163 sub. 2 (già p.lla 969 subb. 3 e 4).

### *3.2.2 Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data **04/12/2023 ai n.ri 9268/7009** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 15/11/2023 rep. 7465/2023, a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA contro XXXXXX SRL sede a Gragnano Trebbiense (PC) codice fiscale xxxxxxxxxxxx, gravante sulla proprietà per 1/1 dei beni in Stradella al Foglio 17 p.lla 1163 sub. 1, p.lla 1163 sub. 2, p.lla 1163 sub. 3, Fg. 17 p.lla 1163, p.lla 1363 e p.lla 26.

## **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non quantificabili.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

## **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

A tutto il 4/03/2024 (aggiornamento repertori) gli immobili oggetto di pignoramento risultano in piena proprietà alla società eseguita per la quota intera; così pervenuti:

- alla società eseguita XXXXXX S.R.L. con sede in Gragnano Trebbiense (PC) i beni al Foglio 17 Particella 969 Sub. 3, Particella 969 Sub. 4, Particella 969 Sub. 5, Particella 975, Particella 976, Particella 977, Particella 978, Particella 981, Particella 982, Particella 989 Sub. 2, Particella 989 Sub. 3, Particella 995 Sub. 1, Particella 995 Sub. 2 e Foglio 17 Particella 26, sono pervenuti per atto di trasferimento sede sociale Notaio Vullo Alberto del 06/12/2003 repertorio 93420, trascritto il 21/01/2004 n.ri 496/361 da potere di XXXXXX S.R.L. con sede in PIACENZA codice fiscale xxxxxxxxxxxx;

- alla società eseguita XXXXXX S.R.L. i beni al Foglio 17 Particella 969 Sub. 3, Particella 969 Sub. 4, Particella 969 Sub. 5 e Foglio 17 Particella 26, sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Tonalini Paolo del 29/01/2003 repertorio 4045, trascritto il 14/02/2003 n.ri 1402/1081 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX, nata il 16/12/1949 a Stradella (PV) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata il 06/07/1948 a Stradella (PV) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata il 21/01/1960 a Stradella (PV) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, XXXXXX XXXXXXXX, nata il 02/01/1921 ad Arena Po (PV) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- Alla società eseguita XXXXXX SRL, i beni al Foglio 17 Particella 995 sub. 1, Particella



995 sub. 2, sono pervenuti per atto di compravendita Notaio De Blasi Maurizio del 09/06/2003 repertorio 46281, trascritto il 18/06/2003 n.ri 5468/4093 da potere di XXXXXX XXXXX, nata il 10/07/1933 in Libia (EE) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Regime patrimoniale (ai sensi della Legge n. 151/1975): trattasi di Società a R.L.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

### *7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica.*

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Stradella (PV), i beni immobili oggetto di pignoramento risultano azionati come “*Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale - TCR2*” disciplinato dall’Art. 4.2.2 norme del PdR.

### *7.2. Pratiche edilizie e amministrative.*

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca remota (primi anni ‘50 del 1900); nella ortofoto del 1954 del geoportale della Regione Lombardia, si denota già la presenza della sagoma del fabbricato. Dalle ricerche effettuate presso il competente U.T. comunale non sono state reperite pratiche edilizie inerenti l’originaria edificazione del fabbricato in oggetto, mentre è stata reperita una P.E. DIA n. 311/2009 relativa a “lavori di risanamento conservativo di fabbricato esistente - casa anni ‘50 via Nazionale” a cui non si è mai dato seguito (lavori non eseguiti). Dalla documentazione esaminata presso l’ufficio tecnico si è altresì visionato il “Piano di Fabbricazione - Piano di azionamento del 1964” dove risulta presente il fabbricato in oggetto. Dalla cartografia reperita si evince chiaramente che l’edificio in oggetto si trova in una zona che già alla data del 1964 era individuata come “abitato attuale”.

### **7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali**

#### *7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia.*

Dai riscontri effettuati al sopralluogo del 22/02/2024 con la documentazione reperita (scheda catastale del 2007), si sono riscontrate le seguenti difformità: sulle planimetrie non è

indicata la scala di collegamento tra piano rialzato e piano primo (indicazione di altra unità immobiliare); non è indicata la scala di accesso/recesso dall'esterno, della cantina; manca l'indicazione della finestra posta in fondo al corridoio sia del piano rialzato che del piano primo. Per le difformità, in relazione al tipo di intervento che si dovrà realizzare sul fabbricato, sarà necessario eventualmente provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia con idonea pratica in sanatoria (con stato di fatto come da planimetria catastale ultima) e contestuale regolarizzazione catastale. Il tutto con una spesa minima quantificata e detratta nei conteggi finali pari a € 3.500,00.

#### *7.3.2 Accertamento di conformità Catastale.*

Dal raffronto tra le planimetrie catastali reperite (2007) e lo stato di fatto rilevato al sopralluogo, si sono riscontrate le difformità come descritte al punto precedente; si dovrà pertanto provvedere all'aggiornamento catastale, con costi ricompresi al punto precedente.

#### *7.3.3 Intestazione.*

L'intestazione catastale all'attualità, identifica correttamente la società debitrice esecutata proprietaria per l'intero.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

### *8.1 Caratteristiche della zona*

Zona semiperiferica posta a nord del territorio comunale, nei pressi della linea ferroviaria, caratterizzata da un tessuto urbano a medio-alta densità prevalentemente residenziale, con fabbricati pluripiano e/o monofamiliari, anche di recente edificazione/ristrutturazione e frammistione di immobili a destinazione artigianale e commerciale. Il centro città con i principali servizi e uffici pubblici, dista circa 1 km. Nei pressi del fabbricato in oggetto sono presenti alcuni esercizi commerciali (market, lavanderia et.).

### *8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici*

Zone circostanti caratterizzate come quella sopra descritta, con presenza della via Nazionale

e dalla ferrovia. Stradella, comune di circa 11.000 abitanti dell'Oltrepò Pavese, si estende parte in pianura e parte sulle prime colline. Distanze e collegamenti: Pavia a circa 25 km.; Voghera a circa 30 km.; è servita da stazione ferroviaria che si trova sulle linee Alessandria–Piacenza e Pavia–Stradella; casello autostradale sulla A21 (autostrada dei vini).

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di vetusto fabbricato abitativo indipendente di remota edificazione (primi anni cinquanta del 1900) uso abitativo, in cattivo stato di manutenzione, disposto su due piani fuori terra uniti da vano scala comune oltre a piano seminterrato, costituito da un'abitazione a piano terra di ingresso/corridoio, cucina, tre locali, bagno e annessa cantina al piano seminterrato; un'abitazione a piano primo distribuita come quella sottostante oltre a balcone. L'accesso alla cantina avviene esclusivamente dall'esterno, ovvero da sedime pertinenziale circostante il fabbricato. Completa il lotto oggetto della presente stima, sedime posto in lato sud del fabbricato sopra descritto (con infrapposta p.lla 1371, ente urbano di 107 m<sup>2</sup>) azionato dai vigenti strumenti urbanistici come “tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale”. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada Nazionale, indi con transito sulla p.lla 1162 e su sedime pertinenziale (p.lla 1163) come in fatto; l'accesso al sedime avviene con transito sulla p.lla 1163 e/o dalla via Pozzone con transito sulla p.lla 1162, come in fatto.

Il tutto sito nel Comune di Stradella (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **17**; P.lla **1163**; **sub. 1**; Cat. A/3; Cl. 2; 6 vani; sup. catastale tot. 123 m<sup>2</sup>; RC Euro 387,34; via Nazionale n. 46 piano T-S1;

- Foglio **17**; P.lla **1163**; **sub. 2**; Cat. A/3; Cl. 2; 5 vani; sup. catastale tot. 96 m<sup>2</sup>; RC Euro 322,79; via Nazionale n. 46 piano 1;

a Catasto Terreni come segue:

- Foglio **17**; P.lla **26**; prato; Cl. 01; superf. are 25 ca 13; RD Euro 20,12; RA Euro 16,22.

Coerenze in contorno in senso orario (da mappa catasto):

del fabbricato: a nord ed est, p.lla 1162; a sud, p.lla 1371; a ovest, p.lla 973.

del sedime: a nord p.lle 1371 e 1363; a est p.lle 1162, 1152, 1022, 1142, 1114; a sud, p.lla 499; a ovest, p.lle 1093 e 991.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche di massima effettuate al sopralluogo.

Piano	Destinazione	Sup. pavimento m <sup>2</sup>	Esposizione	Condizioni
	ABITATIVA			cattive
<b>R</b>	ingresso/corridoio	11,50	nord	
	cucina	13,50	nord	
	locale	16,00	nord	
	locale	16,00	est	
	locale	13,00	ovest	
	bagno	5,50	sud	
	vano scala	8,50	est	
<b>1</b>	ABITATIVA		sud	cattive
	ingresso/corridoio	12,90	sud	
	cucina	14,50	nord	
	balcone	2,60	nord	
	locale	16,00	nord	
	locale	16,80	est	
	locale	13,50	ovest	
	bagno	5,50	sud	
	vano scala	8,50	est	
<b>S1</b>	CANTINA			cattive
	cantina	79,00	nord, est, ovest	

- Sup. lorda p. R: circa mq. 105,00
- Sup. lorda p. 1 (escluso balcone): circa mq. 95,00
- Sup. lorda p. S1: circa mq. 95,00
- Sup. commerciale complessiva Fg. 17 p.la 1163: circa mq. 225,00

- Sup. catastale terreno Fg. 17 p.lla 26 mq. 2.513,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i parametri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 s.m.i. e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

**ACCESSORI / PERTINENZE** (catastalmente distinti): *nessuno*.

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Le finiture interne, il grado di manutenzione e la fruibilità degli immobili, stante la vetustà e lo stato di abbandono, sono da considerarsi più che scadenti, in particolare per il piano seminterrato a cantina. Si riportano sotto, a mero titolo indicativo, le caratteristiche del fabbricato.

#### **Caratteristiche edilizie**

- Fondazioni:* cls semplice e/o armato.
- Struttura:* c.a. e muratura portante.
- Solai:* tradizionali in latero-cemento.
- Copertura:* a falde inclinate, tegole di laterizio, gronda in cemento, canali e pluviali in lamiera; da rifare.
- Facciate esterne:* intonacate e tinteggiate, con evidenti ammaloramenti da umidità; in parte scrostate.
- Cortile:* sedime pertinenziale circostante il fabbricato, inerbito.
- Accessi:* da strada pubblica, indi su sedime alla p.lla 1162 e infine su sedime esclusivo.

<i>Recinzioni:</i>	muretto in c.a. in confine sud e ovest.
<i>Infissi esterni:</i>	portoncino di ingresso in legno a due ante; finestre in legno con vetro semplice, persiane in legno; finestre piano seminterrato con inferriate.
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno e/o legno e vetro, a battente.
<i>Pavimenti:</i>	marmette in graniglia di cemento, piastrelle in ceramica e in alcuni locali sgretolati.
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle in ceramica.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati, in gran parte scrostati.
<i>Pareti interne:</i>	tramezze e murature portanti in laterizio, intonacate e tinteggiate; segni di umidità/infiltrazioni e fessurazioni con danni a intonaco, in parte completamente scrostate.
<i>Scala interna:</i>	p.T-1 a rampe con gradini in cemento e ringhiera in ferro.

#### **Caratteristiche generali impianti**

Gli impianti sono vetusti e da rifare completamente per cui ogni descrizione si ritiene sia superflua; il fabbricato è servito da reti di acqua, luce e gas.

## **STIMA**

### **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

#### **9.1 Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del

valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

## 9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; ufficio tecnico Comune di Stradella e ; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare prov. di Pavia; altre fonti: operatori settore edilizio e immobiliare della zona.

## 9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm. m <sup>2</sup>	Valore m <sup>2</sup>	Valore access.	Valore Totale €
Vetusto fabbricato indipendente uso abitativo di due piani fuori terra, oltre cantinato e cortile di pertinenza.	225,00	a corpo	--	<b>64.000,00</b>
Sedime edificabile p.lla 26	2.513,00			<b>312.000,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 376.000,00**

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per assenza di garanzia di vizi, per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 56.400,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per smaltimento materiale vario presente sul sedime: **€ 3.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale:	<b>€ 3.500,00</b>

### **9.5 PREZZO BASE D'ASTA**

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 313.100,00**

**(di cui € 50.900,00 valore fabbricato ed € 262.200,00 valore sedime P.IIa 26).**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, lì 12/03/2024

il C.T.U.  
*Arch. Fabio Malandra*

#### **Allegati:**

1. Perizia privacy.
2. Atto provenienza e nota trascrizione terreno.
3. Ispezioni ipotecarie.
4. Visure Catastali.
5. Estratto di mappa.
6. Planimetrie catastali.
7. Stralcio Piano di fabbricazione 1964.
8. P.E. - DIA 2009 non adempiuta.
9. Stralcio P.G.T.
10. Fotografie.
11. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.