
TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 98/2022 R.G.E.

MARTE SPV S.R.L.
(Avv. Giovanni Simone)

- creditrice procedente –

CONTRO

- OMISSIS -

- debitore esecutato –

Immobile sito in Gerenzago (PV), Piazza Umberto I n°1/D

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Paola Claris Appiani

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



Tecnico Incaricato:
Arch. Federico Davide
27029 Vigevano - PV
Tel/fax. +39 0381 325785
Mobile: +39 393 8336285
Pec: federico.ifestudio@pec.it



Sommario

PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	3
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	3
4. STATO DI POSSESSO	4
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	4
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4
5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali	6
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
7. PRECEDENTI PROPRIETARI	6
8. PRATICHE EDILIZIE	7
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	7
9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE ...	7
10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:	8
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI	9
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
12.1 Criteri di stima	10
12.2 Fonti di informazione.....	10
12.3 Valutazione delle superfici	11
12.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	11
12.5 Prezzo base d'asta	11
Allegati	12
RILIEVO FOTOGRAFICO	13
VALORI OMI	15
ESTRATTO PGT E NTA	16
VISURA IPOTECARIA	18
VISURE CATASTALI	22
PLANIMETRIE CATASTALI	25
ESTRATTO DI MAPPA	26
RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI	27

PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesca Paola Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 27/09/2022.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, ha proceduto ad effettuare l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima provvedendo a visionare i locali, ad effettuare le misurazioni necessarie e verificare lo stato di usura e consistenza dei beni. Complesse successivamente le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Pavia, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gerenzago (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

BENE SITO NEL COMUNE DI GERENZAGO(PV) Lotto UNICO
--

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 prop. - OMISSIS -) sita nel Comune di Gerenzago (PV), in Piazza Umberto I n.1/D.

La proprietà è costituita da porzione immobiliare composta da abitazione di tipo popolare sita al piano terra di un fabbricato residenziale sviluppato su un totale di due livelli, internamente composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, servizio igienico, ripostiglio e due camere da letto.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	mq	81,60
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	mq	63,05

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Gerenzago(PV), foglio 2 particella 316 sub 3, piano T - Piazza Umberto I n.1/D, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, superficie mq 82, R.C. € 139,44.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del 16/07/2014 protocollo n. PV0102646 in atti dal 16/07/2014 VARIAZIONE PER CODIFICA PIANO INCOERENTE.

- Variazione del 09/02/1993 in atti dal 03/08/1999 VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO, ALTRE VARIAZIONI.

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particelle 342, 340, 339199,167, 163.
- ad est: particella 328.
- a sud: particella 1568.
- ad ovest: particella 3610.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un appartamento di tipo popolare sito al piano terra di un fabbricato residenziale inserito in un contesto di corte, sviluppato su due livelli e con accesso pedonale e carraio dalla pubblica via attraverso porzione di strada non asfaltata che immette in una corte non recintata dove prospettano ulteriori edifici di pari altezza.

L'edificio di cui è parte l'unità oggetto di stima risulta edificato su un lotto di forma irregolare censito al NCT al fg. 2 part. 316.

L'unità residenziale in questione, nello specifico, presenta una distribuzione interna degli ambienti così composta:

- ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, servizio igienico, ripostiglio e due camere da letto.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione generale: è da segnalare il malfunzionamento di alcune persiane degli infissi esterni, che riversavano in pessime condizioni a causa della mancata manutenzione ordinaria, nonché la presenza di alcune porzioni delle pareti perimetrali affette da fenomeni di umidità da risalita-

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il lotto in cui risultano edificati i fabbricati in oggetto risulta inserito in un contesto centrale il cui tessuto urbano è costituito da edifici monofamiliari del tipo a schiera o di corte, in una zona complessivamente ben servita di attività commerciali di prima necessità e da mezzi di trasporto pubblici urbani e di collegamento con i comuni limitrofi.

A tale proposito si segnala la presenza di uffici postali e dei servizi di prima necessità entro un raggio di 500 m, mentre la stazione ferroviaria è posta alla distanza di 200 m circa rispetto alla zona in oggetto.

Il Comune di Gerenzago con 1.424¹ abitanti circa su una superficie territoriale di 5,41 km², è un comune italiano di 2.843 abitanti della provincia di Pavia, in Lombardia. Si trova a sud-ovest della provincia, nella valle del fiume Ticino, ai confini con la provincia di Piacenza e Lodi.

¹ Dati ISTAT aggiornati al 01/01/2022

Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di colline e montagne, con diverse aree protette e riserve naturali. La principale attività economica è l'agricoltura, in particolare la produzione di vino e frutta. La città è anche conosciuta per la sua storia e le sue tradizioni culturali, tra cui il Festival della Valle del Ticino e le manifestazioni religiose come la Fiera di San Giovanni Battista.

Esso dista 18,3 km circa da Pavia, 38,4 km da Piacenza e 17,6 km da Lodi, e risulta ottimamente collegato con i principali centri urbani grazie alla vicinanza dei caselli autostradali di Casalpuusterlengo (A7 Autostrada del Sole) posto alla distanza di circa 22 Km e Bereguardo Est (A26 Autostrada dei Giovi) posto alla distanza di circa 42 Km.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava LIBERO ed in stato di abbandono. E' da segnalare la presenza di tutti gli elementi di arredo e numerosi oggetti personali di proprietà del debitore esecutato.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna***

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

*5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno***

*5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna***

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

5.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE n.15358/3379 del 07/08/2002: IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30/07/2002 Numero di repertorio 221218/5350 Notaio DE GIOVANNI ORAZIO Sede LODI

- a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. Sede PARMA Codice fiscale 02113530345 (Domicilio ipotecario eletto PRMA VIA UNIVERSITAI N.1),
- contro - OMISSIS - Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CR) Codice fiscale - OMISSIS -

Per un capitale di € 64.600,00 e della durata di 15 anni

Grava sull'immobile sito nel comune di Gerenzago censito al NCEU al Foglio 2 Particella 316 Sub. 3

ISCRIZIONE n.3794/1006 del 04/03/2005 IPOTECA LEGALE nascente da ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del 22/02/2005 Numero di repertorio 2377/79 emesso da ESATRI

ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Sede MILANO A favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.
Sede MILANO Codice fiscale 09816500152 (Domicilio ipotecario eletto VIALE CAMPARI 37
PAVIA),

- contro - OMISSIS - Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CR) Codice fiscale
- OMISSIS -

Per un capitale € 5.469,89 Totale € 10.939,78

Grava sull'immobile sito nel comune di Gerenzago censito al NCEU al Foglio 2 Particella 316
Sub. 3

ISCRIZIONE NN. 13557/2665 del 04/07/2022 IPOTECA VOLONTARIA nascente da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Numero di repertorio 221218/5350 Notaio DE
GIOVANNI ORAZIO Sede LODI – **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

Richiedente: HOIST ITALIA S.R.L. con sede a Roma - VIA G. NAIS, 16

- a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. Sede PARMA (PR)
Codice fiscale 02113530345,
- contro - OMISSIS - Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CR) Codice
fiscale - OMISSIS -

Grava sull'immobile sito nel comune di Gerenzago censito al NCEU al Foglio 2 Particella 316
Sub. 3

5.2.2 Trascrizioni:

TRASCRIZIONE NN. 1135/667 del 22/01/2010 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI del 02/12/2009 Numero di repertorio 3843 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO
DEL TRIBUNALE DI PAVIA Sede PAVIA

- a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA Sede PARMA Codice
fiscale 02113530345
- contro - OMISSIS - Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CR) Codice
fiscale - OMISSIS -
- Grava sull'immobile sito nel comune di Gerenzago censito al NCEU al Foglio 2 Particella
316 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 4304/2885 del 11/03/2022 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/02/2022 Numero di repertorio 727 emesso da UFF.
GRID, TIZIE DI PAVIA Sede PAVIA

- a favore di MARTE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04634710265
(Richiedente: AVV. GIOVANNI SIMONE VIA GABRIO SERBELLONI N.4 MILANO),
- contro - OMISSIS - Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CR) Codice
fiscale - OMISSIS -

Grava sull'immobile sito nel comune di Gerenzago censito al NCEU al Foglio 2 Particella 316 Sub. 3

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Gerenzago, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'immobile risulta inserito all'interno della città storica, Ambiti del Tessuto Storico A, il tutto regolamentato dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Gerenzago a mezzo PEC in data 29/11/2022, l'ufficio tecnico non ha reperito nessuna documentazione tecnica o urbanistica riferita all'immobile oggetto di stima. Considerato il nucleo urbano dove il fabbricato risulta ubicato, in prossimità del centro storico cittadino, nonché in relazione alla tipologia costruttiva impiegata si può ipotizzare l'epoca di edificazione del fabbricato come risalente intorno agli anni 1950 – 1960: per tali motivazioni, e sulla base delle premesse testè citate, è possibile considerare l'immobile edificato in data antecedente al 01/09/1967 e, di conseguenza, legittimo da un punto di vista urbanistico.

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali non si rilevano difformità.

5.3.3 Intestazione:

L'intestazione presso l'U.T.E. di **Gerenzago** IDENTIFICA l'attuale proprietà.

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **€ 0,00**
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:
..... **€ 0,00**
Spese condominiali da deliberare:..... **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**
Altre spese: **nessuna**
Cause in corso: **nessuna nota**

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

ATTUALE PROPRIETÁ:

- OMISSIS - Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CR) Codice fiscale - OMISSIS -

per la quota di 1000/1000 del diritto di piena propriet .

All'esecutato, - OMISSIS -, la quota dell'intero in piena propriet  bene personale dell'immobile Gerenzago Foglio 2 Particella 316 Sub. 3   pervenuta per atto di compravendita del 30/07/2002 Numero di repertorio 221217/5349 Notaio DE GIOVANNI ORAZIO Sede LODI trascritto il 07/08/2002 nn. 15357/10758 da potere di - OMISSIS - Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CS) Codice fiscale - OMISSIS -, - OMISSIS - Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (CS) Codice fiscale - OMISSIS -

Ai sigg. - OMISSIS - e - OMISSIS - l'immobile   pervenuto per titoli antecedenti il ventennio.

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Gerenzago a mezzo PEC in data 29/11/2022, l'ufficio tecnico non ha reperito nessuna documentazione tecnica o urbanistica riferita all'immobile oggetto di stima. Considerato il nucleo urbano dove il fabbricato risulta ubicato, in prossimit  del centro storico cittadino, nonch  in relazione alla tipologia costruttiva impiegata si pu  ipotizzare l'epoca di edificazione del fabbricato come risalente intorno agli anni 1950 - 1960: per tali motivazioni, e sulla base delle premesse test  citate,   possibile considerare l'immobile edificato in data antecedente al 01/09/1967 e, di conseguenza, legittimo da un punto di vista urbanistico.

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNIT  IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 prop. - OMISSIS -) sita nel Comune di Gerenzago (PV), in Piazza Umberto I n.1/D.

La propriet    costituita da porzione immobiliare composta da abitazione di tipo popolare sita al piano terra di un fabbricato residenziale sviluppato su un totale di due livelli, internamente composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, servizio igienico, ripostiglio e due camere da letto.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio � pari a:	mq	81,60
La superficie calpestabile dell'alloggio � pari a:	mq	63,05

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Gerenzago(PV), foglio 2 particella 316 sub 3, piano T - Piazza Umberto I n.1/D, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, superficie mq 82, R.C. € 139,44.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del 16/07/2014 protocollo n. PV0102646 in atti dal 16/07/2014 VARIAZIONE PER CODIFICA PIANO INCOERENTE.

- Variazione del 09/02/1993 in atti dal 03/08/1999 VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO, ALTRE VARIAZIONI.

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: particelle 342, 340, 339199,167, 163.
- ad est: particella 328.
- a sud: particella 1568.
- ad ovest: particella 3610.

Intestazione catastale e reale dei beni:

- OMISSIS - nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CR), C.F. - OMISSIS - per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

L'abitazione presenta una distribuzione degli ambienti idonea ad una soluzione abitativa di medie dimensioni con una discreta distribuzione interna e un discreto ricambio d'aria.

10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

10.1 – Abitazione

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Pavimento</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizione</i>
<i>Piano terra</i>			
Soggiorno	17,55 mq	Sud	Discrete
Cucina	4,45 mq	Nord	Discrete
Camera da letto	12,90 mq	Sud	Discrete
Cameretta	11,65 mq	Sud	Sufficienti
Bagno	6,65 mq	Nord	Mediocri
Ripostiglio	6,65 mq	Nord	Pessime
Disimpegno	3,20 mq	Sud	Discrete

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 260.

Superficie lorda complessiva alloggio: mq 81,60
Superficie calpestabile alloggio: mq 63,05

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

SUB.2				
Destinazione d'uso	N.	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	81,60	100	81,60
Totale				81,60

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: A falde in ordito ligneo – discrete condizioni.
Fondazioni: in muratura– non rilevabili.
Scala: Non presente.
Ascensore: Non presente
Solai: solai in latero-cemento – discrete condizioni.
Strutture verticali: Calcestruzzo di cemento armato – discrete condizioni.
Pareti esterne: in muratura tradizionale con intonaco civile - sufficienti condizioni.
Manto di copertura: tegole in cotto.

Componenti Edilizie

Accessi: Accesso pedonale dalla Piazza Umberto I attraverso corte comune non pavimentata
Infissi esterni: in legno con vetri singoli e portoncino di ingresso in alluminio e vetro – scarse condizioni.
Soglie e davanzali: in serizzo – scarse condizioni.
Porte interne: in legno tamburato con anta a battente cieco – pessime condizioni
Pavimenti interni: in gres porcellanato – sufficienti condizioni.
Rivestimenti interni: in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – scarse condizioni.

<i>Balconi:</i>	non presenti.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati – sufficienti condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – buone condizioni.
<i>Box:</i>	Non presente.

Caratteristiche Impianti

<i>Campanello:</i>	campanello d'ingresso – funzionalità non verificabile.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia, con porzioni realizzate artigianalmente fuoritraccia, prese e punti luce in numero sufficiente - <i>tensione di rete:</i> 220 V – a norma, <i>impianto tv:</i> impianto interno sottotraccia – funzionalità non verificabile
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> lavello cucina; <i>bagno:</i> lavabo, box doccia, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionalità non verificabile.
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa – funzionalità non rilevabile.
<i>Climatizzazione:</i>	non presente.
<i>Rete fognaria:</i>	fossa biologica collegata alla rete fognaria comunale.

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi discreti. Lo stato di conservazione generale è da definirsi discreto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio tecnico del Comune di Gerenzago (PV).

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Valore Totale
Abitazione	mq 81,60	€ 600,00/mq	€ 48.960,00

Valore complessivo del lotto:	€ 48.960,00
Valore della quota di 1000/1000:	€ 48.960,00
Valore arrotondato della quota di 1000/1000	€ 49.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese:	€ 7.350,00
Spese insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 0,00

12.5 Prezzo base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto:	€ 49.000,00
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima:	€ 9.350,00
Totale:	€ 39.650,00

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:.....	€ 39.700,00
--	--------------------

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

Vigevano, lì 25/12/2022

il C.T.U.

Arch. Davide Federico



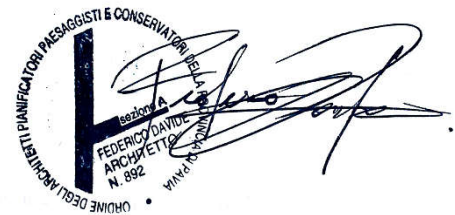
Allegati

- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Copia atto di compravendita
- Visura N.C.E.U.
- Copia schede catastali
- Copia EDM
- Richiesta di accesso agli atti

Vigevano, lì 25/12/2022

il C.T.U.

Arch. Davide Federico





1. Veduta esterna del fabbricato



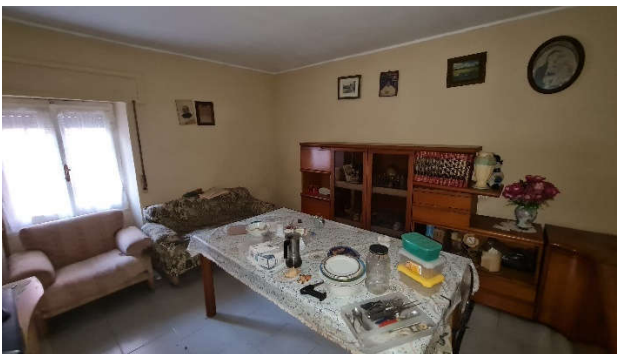
2. Veduta contestualizzata del fabbricato



3. Ingresso



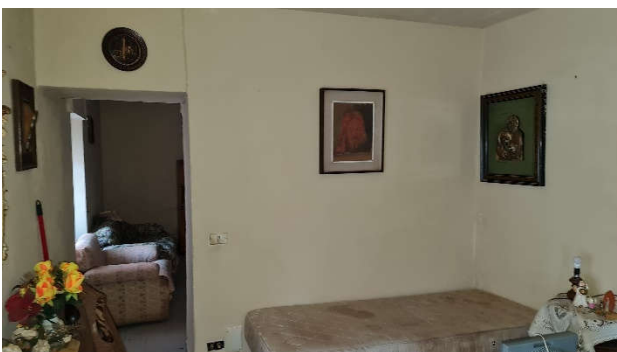
4. Cucina



5. Soggiorno



6. Soggiorno



7. Camera da letto



8. Servizio igienico



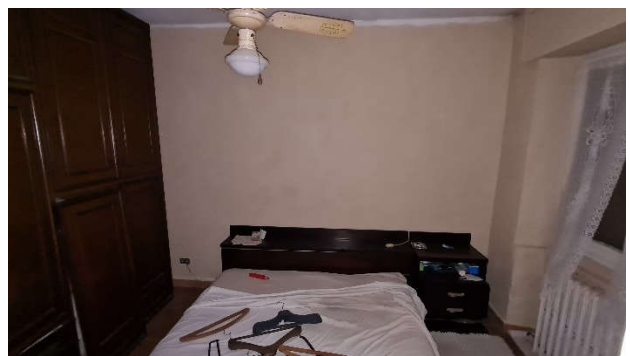
9. Camera da letto



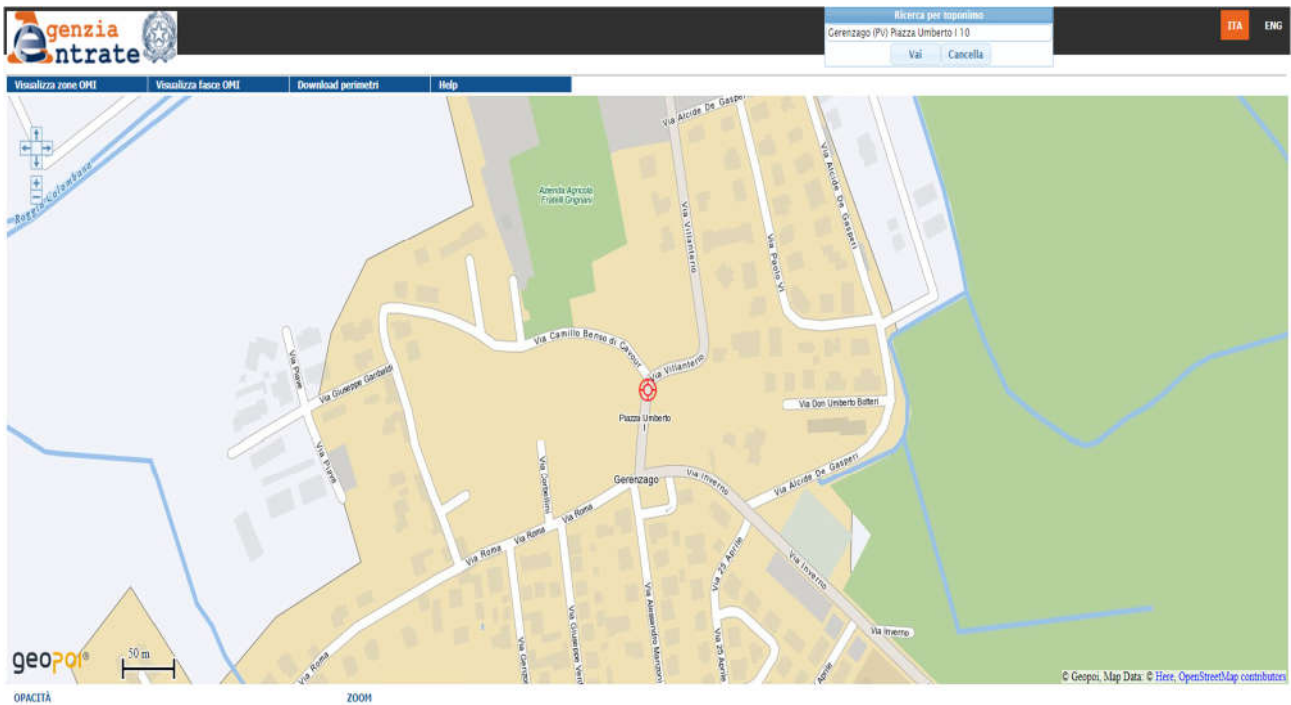
10. Disimpegno



11. Ripostiglio



12. Camera da letto



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: GERENZAGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

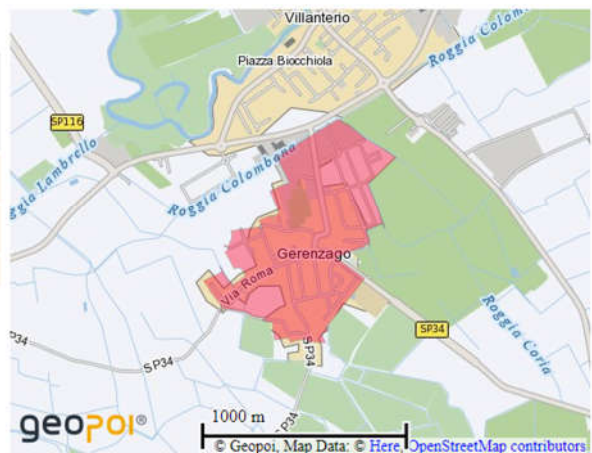
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	950	L	2	2,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	930	1200	L			
Box	Normale	560	660	L			

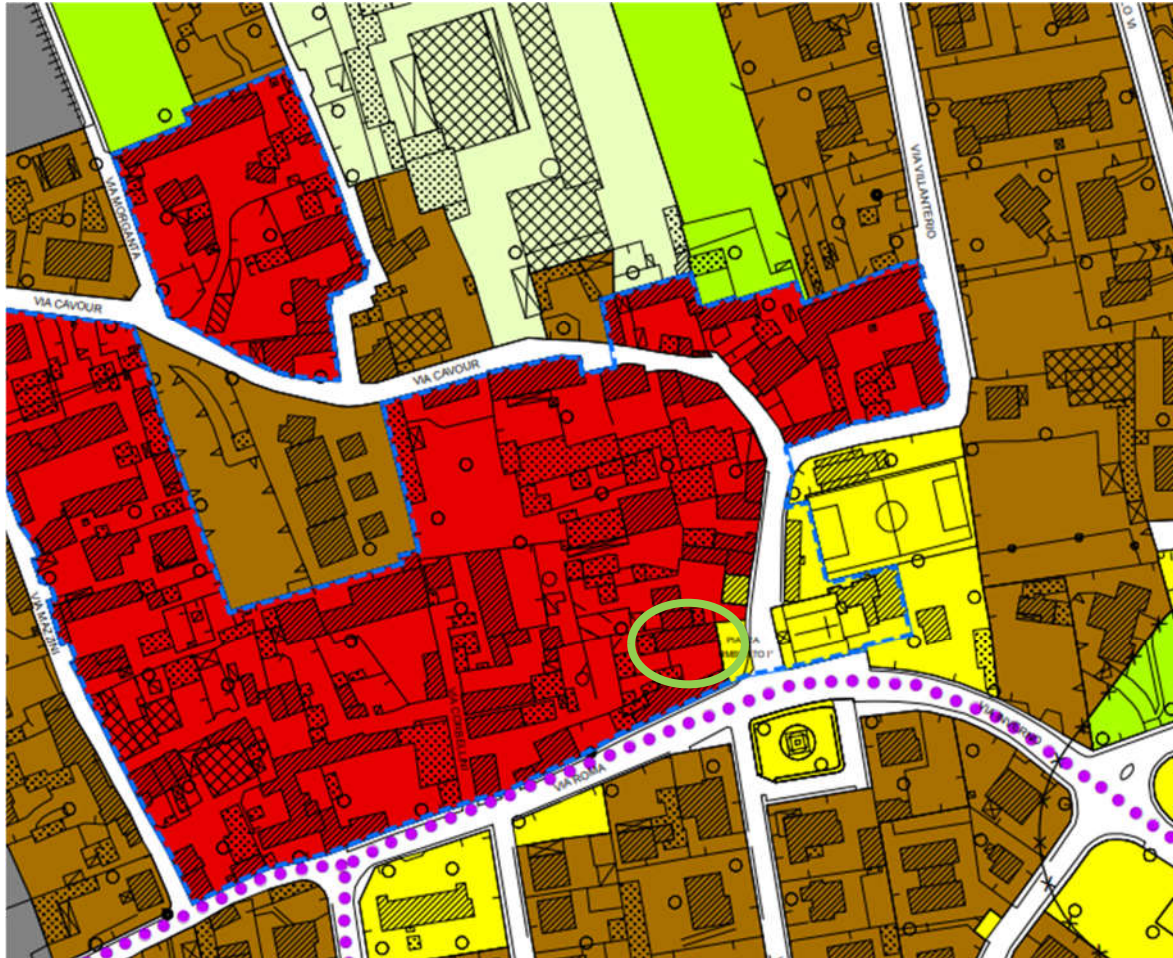
Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Estratto P.G.T.:




Estratto Legenda:

LEGENDA

SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Città storica

Ambiti del tessuto storico

 Ambiti residenziali del tessuto storico - A

 Ambiti agricoli del tessuto storico - AE

Città consolidata

Ambiti del tessuto consolidato

 Ambiti residenziali - B

 Ambiti agricoli del tessuto consolidato - BE

 Ambiti produttivi - D

 Verde privato e orti - VP

Estratto NTA:

Articolo 17. Ambiti residenziali del tessuto storico - A: definizione e destinazione d'uso

1. Definizione

Sono le aree costituite dai nuclei storici della città, a destinazione prevalentemente residenziale.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi Parte 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi Articolo 36	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Data presentazione: 09/02/1993 - Data: 07/10/2022 - n. T287662 - Richiedente: FDRDVD74T11D423T

MODULARIO
F. 109 (art. 497)



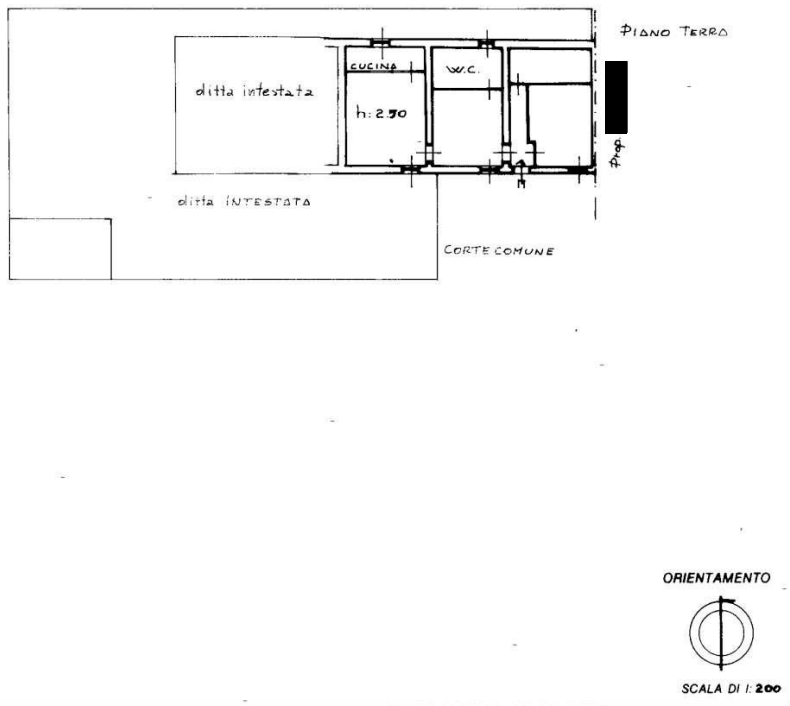
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di GERENZAGO via Piazza Umberto I. CIV.

SCHEDA CA 93100



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 2
 n. 316 sub. 3

Compilata dal GEOM. GIARDINI GIANLUCA
 (Titolo, cognome e nome)
 Iscritto all'albo dei geometri
 della provincia di DAVIA n. 3.194
 data 04/02/93 Firma Giuliano Desel



RISERVATO ALL'UFFICIO
 - SITE 1993

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2022 - Comune di GERENZAGO(D980) - < Foglio 2 - Particella 316 - Subalterno 3 >
PIAZZA UMBERTO I Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/02/1993 - Data: 07/10/2022 - n. T287662 - Richiedente: FDRDVD74T11D423T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



E=1528200

N=5005800

1 Particella: 316

Direzione Provinciale di Pavia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AGNELLO ANNA

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (PV) GERENZAGO
Foglio: 2

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

21-Mar-2022 12:32:46
Protocollo pratica T198647/2022