

RGE n° 65/2024 [REDACTED] Contro [REDACTED]

CONCLUSIONI

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Gallivola, via Villa Biscossi n. 21.

Costituito da:

- un edificio distribuito su tre piani fuori terra, composto da quattro locali, un bagno un antibagno ed un disimpegno al piano terra, due locali, un bagno, un ripostiglio e due disimpegni al piano primo, tre locali oltre un disimpegno ed un bagno al piano secondo. Sono inoltre presenti collegamenti verticali interni. E' inoltre presente un piccolo fabbricato accessorio in corpo staccato.
- i mappali 127 e 168 sono costituiti da terreni

Identificato come segue in catasto:

A. unità immobiliare

Ubicazione: Comune di Gallivola, via Villa Biscossi n. 21.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 3; Particella: 106; Subalterno: 1 graffato al Subalterno 2; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 9 vani; Superficie Catastale: 186 mq., Totale escluse aree scoperte: 186 mq, Rendita: Euro 297,48

Coerenze da nord (piano terra dell'intero mappale 106): Viabilità pubblica, Catasto Terreni Fg. 3 Mapp. 145, 153, 633, 127, 635, 651, 594.

B. Terreno 1

Ubicazione: Comune di Gallivola

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 127; Qualità: Sem. Irr. Arb.; Classe: 4; Superficie: 251 mq. Redditi: dominicale Euro 1,56 Lire 3.012 agrario Euro 1,43 Lire 2.761

Coerenze da nord: Catasto Terreni Fg. 3 Mapp. 106, 168, 145, 635.

C. Terreno 2

Ubicazione: Comune di Gallivola

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 168; Qualità: Sem. Irr. Arb.; Classe: 4; Superficie: 260 mq. Redditi: dominicale Euro 1,61 Lire 3.120 agrario Euro 1,48 Lire 2.860

Coerenze da nord: Catasto Terreni Fg. 3 Mapp. 633, 145, 127.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

[REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato [REDACTED] in forza di TRASCRIZIONE del 21/07/2008 - Registro Particolare 5885 Registro Generale 9119, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 3650/2663 del 09/07/2008, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Regime Patrimoniale al momento dell'atto: celibe

[REDACTED]
[REDACTED]

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2008 - Registro Particolare 1898 Registro Generale 9120, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 3651/2664 del 09/07/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2024 - Registro Particolare 1333 Registro Generale 1716, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 840 del 10/02/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

4 - VALORE

BENE	VALUTAZIONE CORPO UNICO	TOTALE LOTTO UNICO CON DEPREZZAMENTO AFFERENTE ALLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE E SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	TOTALE LOTTO UNICO CON DEPREZZAMENTO AFFERENTE ALLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE E CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:
Fg. 3 Mapp. 106 Sub. 1 e 2	122.750,00 €	85.925,00 €	67.512,50 €
Fg. 3 Mapp. 127	3.765,00 €	3.765,00 €	3.200,25 €
Fg. 3 Mapp. 168	3.900,00 €	3.900,00 €	3.315,00 €
TOTALE	130.415,00 €	93.590,00 €	74.027,75 €

[REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 65/2024**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

12.11.2024

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 26/03/2024:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	7
Attuali e precedenti proprietari	7
Vincoli ed oneri giuridici	8
FOGLIO: 3; PARTICELLA: 106; SUBALTERNO: 1 GRAFFATO AL SUBALTERNO 2 ...	10
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	13
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	17
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	20
FOGLIO: 3; PARTICELLA: 127	23
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	24
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	24
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	24
FOGLIO: 3; PARTICELLA: 168	26
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	27
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	27
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	27
Conclusioni	29

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione forzata:

"beni immobili ed i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze, siti in Comune di Gallivola (PV), Via Villa Biscossi n. 21, identificati al C.F. del predetto comune al foglio 3, mapp. 106 graffato al foglio 3, mapp. 162 (cat. A/3), oggi soppressi generando il foglio 3, mapp. 106, sub. 2 ed il foglio 3, mapp. 106, sub. 1, nonché al C.T. al foglio 3, mapp. 127 ed al foglio 3, mapp. 168, di proprietà del Signor [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED] [REDACTED])"

Il bene oggetto di pignoramento è individuato e censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

A. unità immobiliare

Ubicazione: Comune di Gallivola, via Villa Biscossi n. 21.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 3; Particella: 106; Subalterno: 1 graffato al Subalterno 2; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 9 vani; Superficie Catastale: 186 mq., Totale escluse aree scoperte: 186 mq, Rendita: Euro 297,48

Coerenze da nord (piano terra dell'intero mappale 106): Viabilità pubblica, Catasto Terreni Fg. 3 Mapp. 145, 153, 633, 127, 635, 651, 594.

B. Terreno 1

Ubicazione: Comune di Gallivola

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 127; Qualità: Sem. Irr. Arb.; Classe: 4; Superficie: 251 mq. Redditi: dominicale Euro 1,56 Lire 3.012 agrario Euro 1,43 Lire 2.761

Coerenze da nord: Catasto Terreni Fg. 3 Mapp. 106, 168, 145, 635.

C. Terreno 2

Ubicazione: Comune di Gallivola

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 168; Qualità: Sem. Irr. Arb.; Classe: 4; Superficie: 260 mq. Redditi: dominicale Euro 1,61 Lire 3.120 agrario Euro 1,48 Lire 2.860

Coerenze da nord: Catasto Terreni Fg. 3 Mapp. 633, 145, 127.

Il bene è costituito da:

- un edificio distribuito su tre piani fuori terra, composto da quattro locali, un bagno un antibagno ed un disimpegno al piano terra, due locali, un bagno, un ripostiglio e due disimpegni al piano primo, tre locali oltre un disimpegno ed un bagno al piano secondo. Sono inoltre presenti collegamenti verticali interni.
E' inoltre presente un piccolo fabbricato accessorio in corpo staccato.
- i mappali 127 e 168 sono costituiti da terreni

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 04/07/2024, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene non appariva occupato da nessuno. È stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile principale tramite chiavi messe a disposizione dall'Istituto Vendite Giudiziarie, mentre non è stato possibile accedere al piccolo accessorio esterno in corpo staccato stanti le precarie condizioni di sicurezza dello stesso, con particolare riferimento alla scala metallica esterna di accesso. Tale cespite è risultato inoltre parzialmente occluso da una

[REDACTED]
[REDACTED]

rigogliosa vegetazione che ne rendeva difficile l'accesso. Stanti le condizioni esposte, per quest'ultimo si utilizzeranno le informazioni metriche di superficie desunte dalla scheda catastale, per le successive valutazioni.

Descrizione sommaria

I beni oggetto del presente pignoramento si trovano nel Comune di Galliavola. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 35 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 65 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 200 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 8,54 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario:

- [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato [REDACTED]

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

- [REDACTED] per il
diritto di nuda proprietà

- [REDACTED] per il
diritto di usufrutto

La conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

██
██

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE del 21/07/2008 - Registro Particolare 5885 Registro Generale 9119, Pubblico ufficiale notaio ██████████ ██████████ Repertorio 3650/2663 del 09/07/2008, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota rimane a favore di ██████████ ██████████ che acquisisce i beni da ██████████ ██████████ quanto alla nuda proprietà e ██████████ ██████████ quanto all'usufrutto. Quanto al fabbricato riguarda precedenti identificativi catastali attualmente soppressi ed originati l'attuale Fg. 3 Mapp. 106 Sub 1 graffato al Sub 2 Catasto Fabbricati

Si menziona inoltre che all'interno del ventennio si rileva la presenza della Rettifica alla TRASCRIZIONE n. 3306 Reg. Part. del 05.06.1999. Trattasi di atto notaio ██████████ ██████████ Repertorio 5237 del 20/05/1999, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, trascrizione n. 4165/6396 del 26.05.2008 con cui viene rettificato il titolo di cui alla trascr. 3306/99 in quanto era stato omissso nel quadro B il mappale 168 Fg. 3.

Vincoli ed oneri giuridici

La conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

[REDACTED]
[REDACTED]

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2008 - Registro Particolare 1898 Registro Generale 9120, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 3651/2664 del 09/07/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]

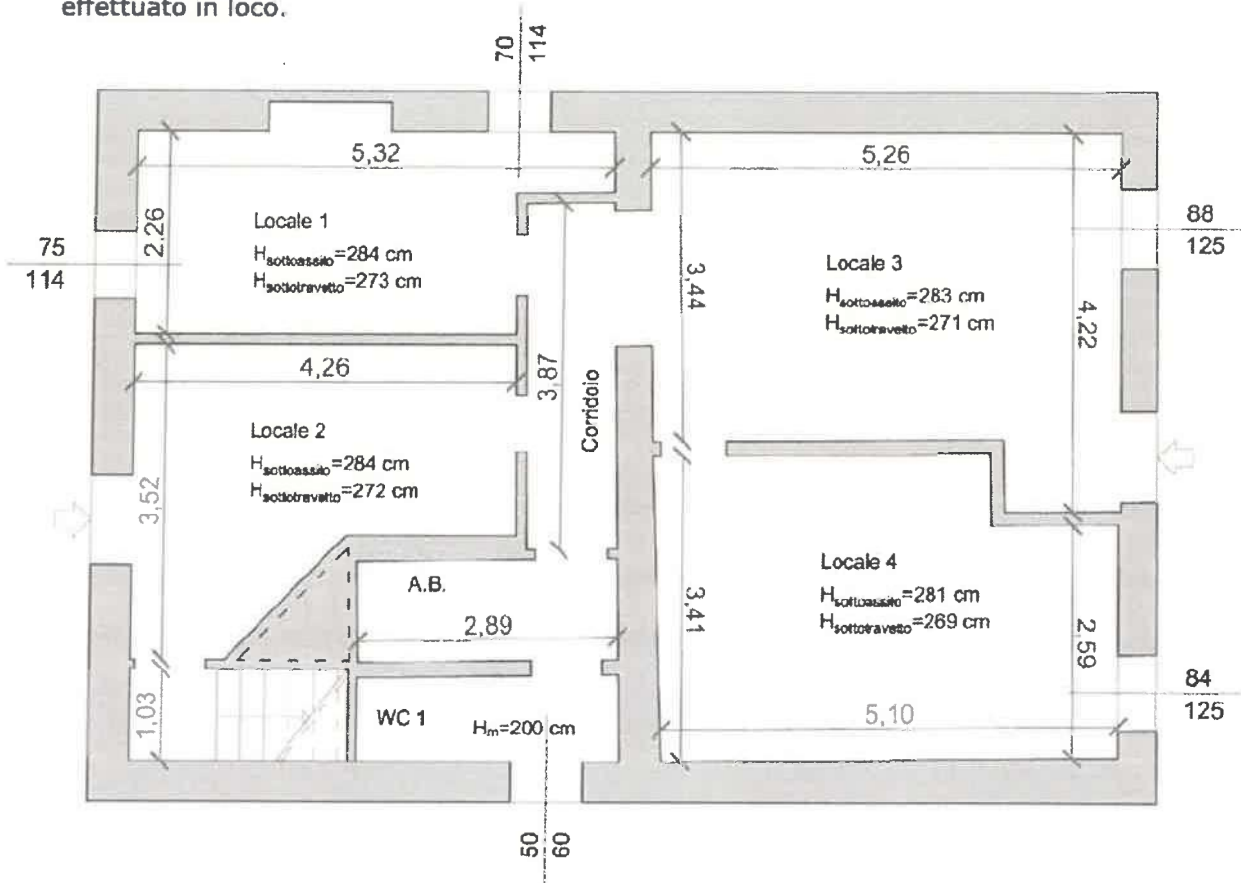
Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2024 - Registro Particolare 1333 Registro Generale 1716, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 840 del 10/02/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]

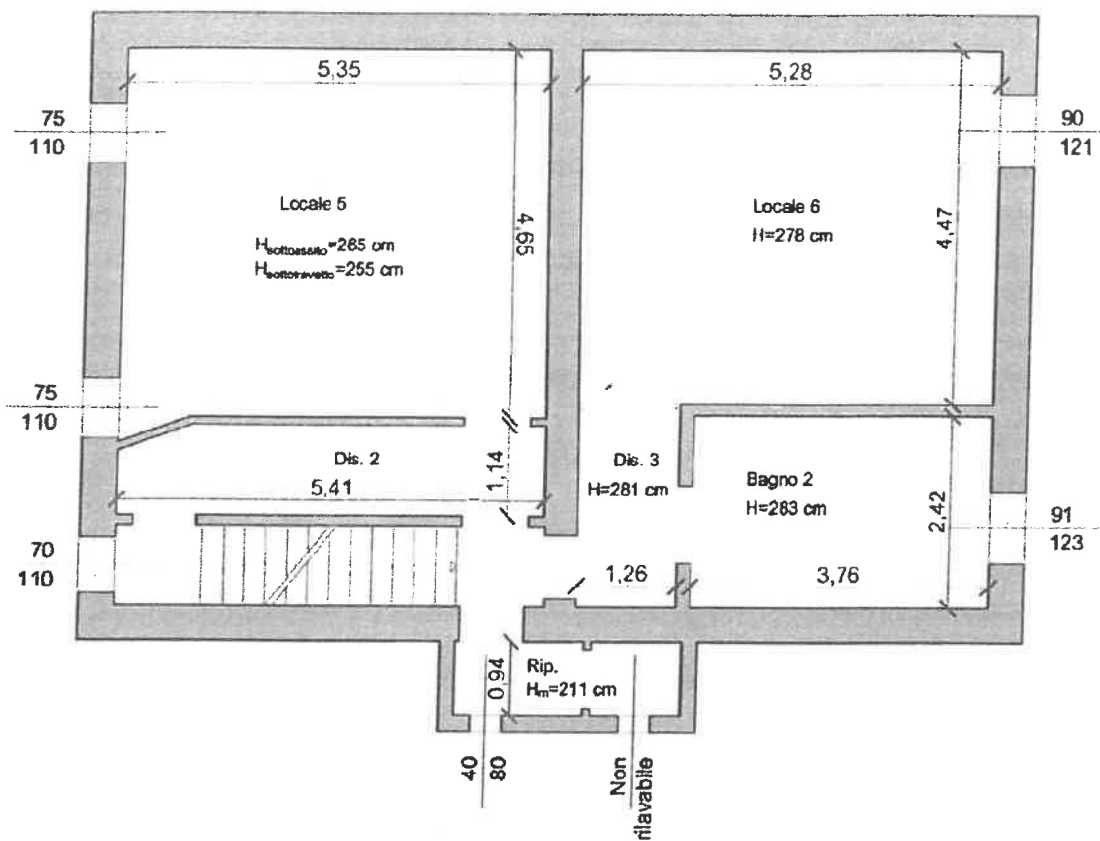
Si procede ora alle ulteriori analisi dei beni pignorati.

**FOGLIO: 3; PARTICELLA: 106; SUBALTERNO: 1 GRAFFATO AL
SUBALTERNO 2**

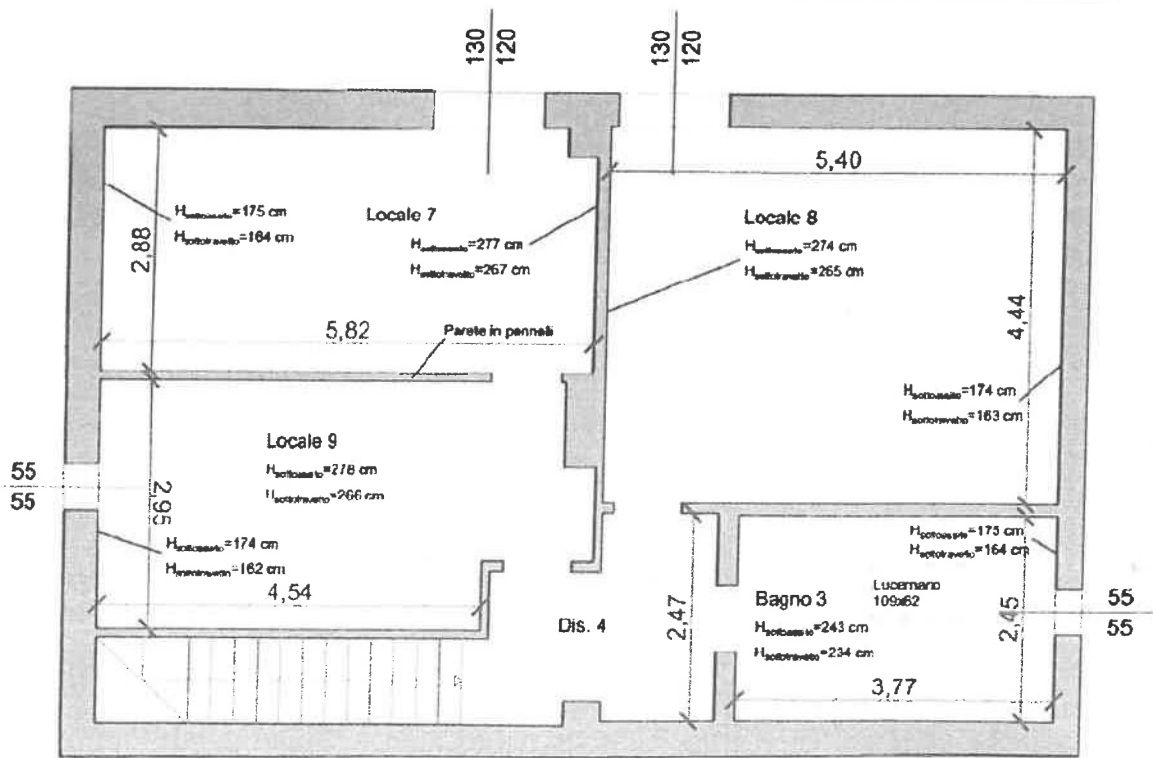
Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



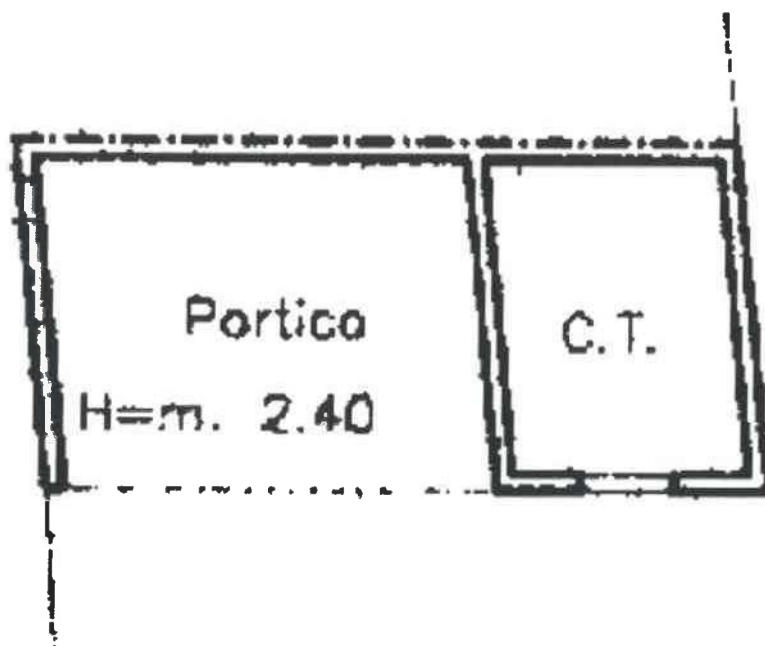
Fot. 1 - Pianta Piano terra, non in scala definita



Fot. 2 - Pianta Piano primo, non in scala definita

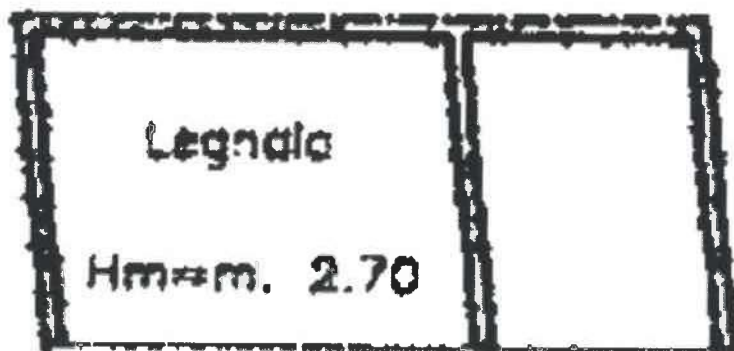


Fot. 3 - Pianta Piano secondo, non in scala definita



Fot. 4 - Rappfigurazione dell'edificio accessorio tratta dalla scheda catastale, Piano terra, non in scala definita, non accessibile al momento del sopralluogo

Non è possibile confermare la distribuzione interna ivi rappresentata.



Fot. 5 - Rappfigurazione dell'edificio accessorio tratta dalla scheda catastale, Piano primo, non in scala definita, non accessibile al momento del sopralluogo

Non è possibile confermare la distribuzione interna ivi rappresentata.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Richiesta di manutenzione straordinaria 1986

- Richiesta di manutenzione straordinaria della copertura del 23/07/1986

DIA del 05/08/1999

Denuncia di Inizio Attività del 05/08/1999 Prot. 1833

L'opera riguarda il rifacimento del manto di copertura e della struttura del tetto con sostituzione dei coppi dei listelli, dei travetti e delle travi rotte o usurate; demolizione e rifacimento dell'ultimo solaio a causa di infiltrazioni d'acqua e conseguenti problemi statici di tali manufatti.

Tale richiesta, cui peraltro non sono allegati elaborati progettuali, appare tuttavia sovrapporsi alla seguente pratica edilizia n. 01/1999, la quale riguarda le medesime opere con l'aggiunta di nuovi interventi afferenti alle modifiche di aperture di facciata e della distribuzione interna.

Ai fini dell'analisi della presente relazione, in carenza di adeguata ulteriore documentazione, dato il sovrapporsi delle opere di progetto con la pratica seguente, richiesta peraltro nella stessa giornata del 05/08/1999, si ritiene che la DIA in esame possa essere ricondotta alla Concessione n. 01/1999, a cui si rimanda.

Concessione Edilizia n. 01/1999

- Richiesta di concessione edilizia Prot. 1834 del 05/08/1999
- Parere igienico n. 991674 del 23/09/1999
- Concessione edilizia n. 01/1999 del 27/10/1999

- [REDACTED]
- Comunicazione del progettista e D.L. del 28/10/1999 Prot. 2449, con cui informa che l'inizio delle opere è avvenuto in data 05/10/1999, anteriormente al rilascio della Concessione ma posteriormente al verbale della commissione edilizia del 30/09/1999 ed al nulla osta dell'ASL. Informa che l'inizio dei lavori si è reso indispensabile per via delle condizioni statiche dell'immobile che obbligavano ad un intervento urgente. Precisa, inoltre, che nel periodo di scopertura del tetto le precipitazioni avevano provocato allagamenti e danni alle pavimentazioni ed ai solai che dovevano essere mantenuti.
 - Comunicazione protocollata il 29/10/1999 al n. 2466 con cui il tecnico comunale informava degli esiti del sopralluogo svolto dallo stesso in loco. Veniva rilevato che lo stato delle opere presupponeva un inizio delle lavorazioni anteriormente al rilascio della concessione, seppur emergeva la conformità al progetto autorizzato. Erano rilevate inesattezze sul cartello di cantiere che veniva rimosso dal D.L.. Era stabilito di avviare un procedimento sanzionatorio, disponendo l'immediata sospensione dei lavori.
 - Ordinanza di sospensione dei lavori del 04/11/1999 n. 2518, emessa nuovamente con prot. n. 2519 e 2520
 - Comunicazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune del 30/11/1999 prot. 3737 e prot. 2728/2736 con cui veniva revocata la concessione in oggetto, impregiudicata la facoltà di inoltrare domanda di concessione edilizia in sanatoria.
 - Tavola n. 1, 2, 3.

La pratica riguarda un intervento di sopraelevazione del fabbricato, con recupero di sottotetto esistente ed adeguamento igienico dell'edificio con destinazione d'uso residenziale

[REDACTED]

Concessione Edilizia in sanatoria n. 02/1999

- Richiesta di concessione edilizia in sanatoria Prot. 2616 del 16/11/1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 02/1999 del 23/12/1999
- Relazione tecnica;
- Parere igienico-sanitario n. 991976 del 30.11.1999
- Denuncia di inizio Lavori Prot. 110
- Comunicazione di Fine Lavori Prot. 473/01
- Certificato provvisorio di abitabilità del 01/02/2001 Prot. 474
- Tavola n. 1, 2, 3.

È altresì presente il progetto ex L. 10/91

Dall'analisi degli elaborati grafici della concessione edilizia in sanatoria emergono le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto:

- il piano terra presenta una distribuzione differente dei locali, in quanto sono state edificate alcune tramezze interne non previste in progetto. Inoltre, si registrano minime differenze afferenti le dimensioni delle aperture esterne;
- il piano primo presenta locali con minime differenze metriche e minime differenze attinenti alle dimensioni delle aperture esterne;
- il piano secondo presente una distribuzione interna parzialmente difforme e differenze nelle misure. Inoltre, non sono progettualmente previste due aperture sui fronti nord e sud, rilevate in loco. L'altezza minima interna, progettualmente pari a ml. 1,50, è pari a ml. 1,63-1,75

Occorre altresì rilevare che gran parte dei locali non rispetta i requisiti aeroilluminanti, a fronte delle citate differenze di distribuzione e di aperture di facciata e del fatto che alcune aperture esterne sono di fatto delle porte e non delle porte-finestre. In questa sede lo scrivente considera pertanto necessario ripristinare lo stato licenziato dal Comune con la concessione in sanatoria rilasciata per quanto attiene ai requisiti igienico-sanitari ed alla sanatoria per quanto attiene agli altri aspetti.

[REDACTED]

Quanto alle destinazioni dei locali, si precisa che sulla concessione edilizia in sanatoria n. 2/99, i locali al piano secondo hanno tutti destinazione accessoria (soffitta, locale di sgombero), che quello che di fatto è un bagno ha destinazione di lavanderia e che al p1 l'attuale locale 5 ha destinazione locale deposito.

La valutazione, nel presente elaborato, è stata fatta tenendo conto di dette destinazioni.

In futuro, per eventualmente modificare le destinazioni, occorrerà dotare i locali dei requisiti igienico-sanitari mancanti, se possibile.

L'edificio accessorio non viene raffigurato negli elaborati progettuali e non è quindi ricompreso nella pratica in esame.

N.B.

Si deve segnalare che il piccolo accessorio esterno, presente nella scheda catastale, non pare essere indicato sulla mappa catastale ed andrà quindi inserito. Si precisa poi che nell'accessorio è presente una scala in ferro esterna per accedere al piano primo non presente sulla scheda. Inoltre, in loco il mappale 106, che a catasto comprende anche la porzione di cortile ad ovest dei mappali 153 e 633 di proprietà terzi, è delimitato da un cancello che non consente l'accesso a detta porzione.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si rileva che il terreno è classificato nelle Aree di tessuto urbano consolidate residenziali, in parte in zona di rispetto dal punto di captazione dell'acquedotto pubblico ai sensi dell'art. 94 comma 3 del D.Lgs n. 152/2006

Conformità catastale

I documenti catastali relativi ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono i seguenti:

Estratto di mappa: si evidenzia che l'estratto di mappa non raffigura l'edificio accessorio. Lo stesso va pertanto inserito in mappa mediante Tipo mappale.

[REDACTED]

Si segnala poi che il mappale 106, che a catasto comprende anche la porzione di cortile ad ovest dei mappali 153 e 633 di proprietà terzi è delimitato da un cancello che non consente l'accesso a detta porzione.

Visura catastale: riporta correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria.

Scheda catastale: la distribuzione planimetrica interna dell'edificio visibile nel documento risulta difforme dallo stato di fatto. Il piano terra del locale accessorio mostra la presenza di un porticato che, in loco, è risultato chiuso da una componente serramentistica. Il piano primo del locale accessorio, catastalmente aperto, è tamponato ed accessibile mediante una scala esterna in ferro, non raffigurata nella scheda.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente muratura portante

Travi: elementi in legno

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: solai in legno

Copertura: copertura con struttura lignea. Dal piano strada non si può escludere presenza di lastre di cemento-amianto in copertura.

Non si è riscontrata la presenza di vespaio aerato al P.T.

Le bocchette di ventilazione non ci sono, probabilmente manca anche il vespaio tipo igloo. Per accertarlo occorrerebbe eseguire opere invasive.

L'eventuale necessità di eseguirlo, anche nel caso di opere di adeguamento, avrebbe costi significativi di cui si terrà conto in sede di valutazione.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Locale 1	10,77	L'edificio si presenta come un edificio di vetusta costruzione ed impostazione, in cui è stato eseguito un intervento di ristrutturazione parziale. Sulle pareti interne sono presenti segni di umidità al piano terra. Gli intonaci esterno sono vetusti. L'edificio accessorio non risulta invece essere stato interessato da interventi recenti.
Locale 2	11,53	
Locale 3	19,01	
Locale 4	16,37	
Bagno 1 + antibagno	6,14	
Corridoio	3,87	
Locale 5	25,15	
Locale 6	23,48	
Bagno 2	9,10	
Ripostiglio	2,67	
Disimpegno 2	6,02	
Disimpegno 3	3,08	
Locale 7	16,73	
Locale 8	24,03	
Locale 9	15,84	
Bagno 3	9,23	
Disimpegno 4	5,97	
Locale accessorio Piano terra (da scheda)	5,20	
Locale accessorio Portico Piano terra (da scheda)	10,50	
Locale accessorio Piano primo	17,00	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: principalmente pareti in laterizio in parte intonacate, cartongesso, pannelli

Sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, cotto, serramenti in legno con vetrocamera con persiane esterne, porte interne con apertura ad anta in parte in legno ed in parte in pannelli tamburati. La porta di ingresso è in legno a doppia anta.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

[REDACTED]
[REDACTED]

Apparecchi idrosanitari: sono presenti tre servizi igienici: al piano terra con un wc, un bidet, una doccia ed un lavabo, al piano primo con una vasca, un lavabo, un wc ed un bidet, al piano secondo con un wc, un bidet, una doccia ed un lavabo.

Impianto di riscaldamento: È stata rilevata la presenza di termosifoni dei locali dell'edificio, su tutti i piani, ma non è stato rilevato il generatore di calore.

È inoltre presente un camino al piano terra.

L'edificio accessorio, per le motivazioni già esposte in precedenza, non era accessibile al momento del sopralluogo. Pertanto, non è possibile fornire specifiche informazioni in merito, seppur è possibile indicare che, da una parziale analisi visiva non sono emerse evidenti finiture di pregio. Trattasi di un piccolo fabbricato accessorio in muratura, con manto di copertura in coppi, scala esterna in ferro.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 1 e 2	Superfici
Edificio principale Piano terra	93,00
Edificio principale Piano primo	97,00
Edificio principale Piano secondo	93,00
Edificio accessorio Piano terra	18,00
Edificio accessorio Piano primo	18,00
Cortile	221,00

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Subalterno 1 e 2	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Edificio principale Piano terra	93,00	1,00	93,00
Edificio principale Piano primo	97,00	1,00	97,00
Edificio principale Piano secondo	93,00	0,50	46,50
Edificio accessorio Piano terra	18,00	0,25	4,50
Edificio accessorio Piano primo	18,00	0,25	4,50
Cortile	221,00		
Superficie commerciale parametrata			245,50

Stante quanto segnalato a proposito del cortile, lo stesso non viene computato.

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Anno 2024 1° Semestre, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 720,00 ed €/mq. 770,00.

2) Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti e villette nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 650,00 ed €/mq. 900,00, per appartamenti-villette villette medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 300,00 ed €/mq. 350,00 e per appartamenti-villette villette vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 100,00 ed €/mq. 150,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato ed il relativo stato di conservazione, oltre ai recenti interventi edilizi visionati sul fabbricato, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 500,00.

Valore unitario: €/mq. 500,00

Valore dell'immobile: € (500 x 245,50) = 122.750,00 €

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 122.750,00 €

Adeguaenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

122.750,00 € x 15% 18.412,50 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, opere di ripristino e adeguamento

Deprezzamento 30% 36.825,00 €

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 85.925,00 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 67.512,50 €

FOGLIO: 3; PARTICELLA: 127

Il bene oggetto del presente pignoramento consiste in un terreno non edificato sito in via Villa Biscossi del Comune di Gallivola.

Inseriamo ora di seguito una rappresentazione del bene, desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 6 - Estratto di mappa catastale

[REDACTED]

[REDACTED]

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

Certificato di Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si rileva che il terreno è classificato in parte all'interno delle aree di tessuto urbano consolidate residenziali (art. 38 delle NTA) ed in parte all'interno delle aree a verde esistente e in progetto (art. 39 delle NTA).

Conformità catastale

I documenti catastali relativi ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il sedime appare essere costituito da un terreno non edificato in cui è presente della vegetazione spontanea, che non consente di vedere se vi siano recinzioni o meno.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Superficie catastale: mq. 251,00

Valore unitario: €/mq. 15,00

Valore complessivo: € 15,00 x 251,00 = € 3.765,00

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 3.765,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

3.765,00 € x 15% 564,75 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: nessuno

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 3.765,00 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 3.200,25 €

FOGLIO: 3; PARTICELLA: 168

Il bene oggetto del presente pignoramento consiste in un terreno non edificato sito in via Villa Biscossi del Comune di Gallivola.

Inseriamo ora di seguito una rappresentazione del bene, desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 7 - Estratto di mappa catastale

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

Certificato di Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si rileva che il terreno è classificato in parte all'interno delle aree di tessuto urbano consolidate residenziali (art. 38 delle NTA) ed in parte all'interno delle aree a verde esistente e in progetto (art. 39 delle NTA).

Conformità catastale

I documenti catastali relativi ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il sedime appare essere costituito da un terreno non edificato in cui è presente della vegetazione spontanea, che non consente di vedere se vi siano recinzioni o meno.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Superficie catastale : mq. 260,00

Valore unitario : €/mq. 15,00

Valore complessivo : € 15,00 x 260,00 = € 3.900,00

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 3.900,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

3.900,00 € x 15% 585,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: nessuno

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 3.900,00 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 3.315,00 €

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

BENE	VALUTAZIONE CORPO UNICO	TOTALE LOTTO UNICO CON DEPREZZAMENTO AFFERENTE ALLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE E SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	TOTALE LOTTO UNICO CON DEPREZZAMENTO AFFERENTE ALLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE E CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:
Fg. 3 Mapp. 106 Sub. 1 e 2	122.750,00 €	85.925,00 €	67.512,50 €
Fg. 3 Mapp. 127	3.765,00 €	3.765,00 €	3.200,25 €
Fg. 3 Mapp. 168	3.900,00 €	3.900,00 €	3.315,00 €
TOTALE	130.415,00 €	93.590,00 €	74.027,75 €

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, li 12 Novembre 2024



Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atto di provenienza
- All. 4 - Richiesta accesso atti
- All. 5 - Richiesta manutenzione straordinaria del 23.07.1986
- All. 6 - DIA 05.08.1999 prot. 1833
- All. 7 - C.E. 1/99
- All. 8 - C.E. 2/99 in sanatoria
- All. 9 - Frontespizio L. 10.91
- All. 10 - Richiesta CDU
- All. 11 - CDU
- All. 12 - Stralcio Banca dati Omi
- All. 13 - Documentazione fotografica