

██████████
██████████
RGE n° 152/2023 ██████████ (quale mandataria di ██████████
██████████ Contro ██████████ ██████████

CONCLUSIONI

Fg. 7 Mapp. 81

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Zavattarello Località Casa Cagnone n. 7
Catasto Fabbricati: Foglio: 7; Particella: 81; Categoria: A/4; Classe: 2; Consistenza: 5
vani; Superficie Catastale Totale: 131 mq (Totale: escluse aree scoperte: 115 mq);
Rendita 154,94 €.

Costituito da un edificio residenziale distribuito su due piani principali (piano terra e
piano primo), collegati da un vano scala interno, oltre un piano sottotetto non accessibile
al momento del sopralluogo. Al piano terra si trovano un soggiorno ed una cucina, oltre
al vano scala, mentre al piano primo vi sono due camere ed un bagno, oltre al vano
scala con disimpegno oltre un balcone.

La scheda catastale, oltre al piano sottotetto suddiviso in due locali (si ripete, piano non
risultato accessibile in quanto non risulta esistente la scala interna rappresentata sulla
scheda che collega il piano primo con lo stesso piano sottotetto), evidenzia anche la
presenza di piccolo fabbricato adibito a legnaia in corpo staccato, munito di portico, non
accessibile al momento del sopralluogo in quanto completamente avvolto da
vegetazione spontanea e rovi, che rendevano impossibile l'avvicinamento senza una
preventiva attività di pulizia meccanica.

Completa la consistenza del bene il sedime pertinenziale, costituito in parte da area su
parte della quale è cresciuta vegetazione spontanea e rovi.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

██████████ Nato il ██████████ a ██████████ C.F.: ██████████

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/01/2006 - Registro Particolare 37 Registro Generale
315, Pubblico ufficiale notaio ██████████ Repertorio 56162/24679 del
22/12/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO. Rimane a favore di ██████████
contro ██████████ Si precisa tuttavia che l'atto di pignoramento informa
che ██████████ veniva fusa con atto di fusione del 13.12.2016
Rep. 13501 / Racc. 7087 a rogito del Notaio ██████████ di Milano, con
costituzione di una nuova società bancaria, in ██████████ Pertanto, il
precedente soggetto precedente, allo stato attuale, coincide con l'attuale ██████████
 - ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2013 - Registro Particolare 650 Registro Generale
4956, Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI MONZA Repertorio 926/2013 del
01/02/2013, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. La nota
risulta a favore di ██████████ il ██████████ Codice Fiscale ██████████
██████████ (domicilio ipotecario eletto in ██████████
██████████ importo capitale € 2.305,00 importo totale € 8.400,00, contro
██████████
- NEL FASCICOLO TELEMATICO NON SI E' RILEVATO AVVISO AL PREDETTO
CREDITORE**

- ██████████
- ██████████
- ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2013 - Registro Particolare 753 Registro Generale 5666, Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ ██████████ Repertorio 806/7913 del 04/09/2013, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973). Riguarda il solo Mapp. 81. La nota risulta a favore di ██████████ ██████████ con sede in ██████████ Codice Fiscale ██████████ (domicilio ipotecario eletto in ██████████ importo capitale € 51.829,52 importo totale € 103.659,04, contro ██████████ ██████████
NEL FASCICOLO TELEMATICO NON SI E' RILEVATO AVVISO AL PREDETTO CREDITORE.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/10/2016 - Registro Particolare 5193 Registro Generale 7009, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA Repertorio 5191 del 10/06/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota rimane a favore di ██████████ ██████████ - ██████████ contro ██████████ ██████████ e riguarda il medesimo compendio immobiliare dell'attuale pignoramento. Si richiama quanto esposto pocanzi, ossia che l'atto di pignoramento informa che ██████████ ██████████ ██████████ veniva fusa con atto di fusione del 13.12.2016 Rep. 13501 / Racc. 7087 a rogito del Notaio ██████████ ██████████ di Milano, con costituzione di una nuova società bancaria, in ██████████ ██████████ Pertanto, il precedente soggetto procedente, allo stato attuale, coincide con l'attuale ██████████ ██████████
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 2781 Registro Generale 3823, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2017/2023 del 25/04/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione, quindi a favore di ██████████ ██████████ ██████████ contro ██████████ ██████████

4 - VALORE

CORPO UNICO: 55.860,00 €
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

55.860,00 € x 15%: 8.379,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: non noti

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale/opere di adeguamento
Deprezzamento 25% 13.965,00 €

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 41.895,00 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 33.516,00 €

[REDACTED]
[REDACTED]
rogiato del Notaio [REDACTED], con costituzione di una nuova società bancaria, in [REDACTED]. Pertanto, il precedente soggetto procedente, allo stato attuale, coincide con l'attuale [REDACTED].

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 2781 Registro Generale 3823, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2017/2023 del 25/04/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione, quindi a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

4 - VALORE

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 752,50 €

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

752,50 € x 15%

112,87 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: non noti

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 752,50 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 639,63 €

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO

BENE	VALUTAZIONE CORPO UNICO	TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:
Mappale 81	55.860,00 €	41.895,00 €	33.516,00 €
Mappale 80	752,50 €	752,50 €	639,63 €
TOTALE	56.612,50 €	42.647,50 €	34.155,63 €

[REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 152/2023**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED] quale mandataria di [REDACTED]

Contro

[REDACTED]

18/Maggio/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 07/02/2024:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	7
Descrizione sommaria	8
ANALISI DEI BENI	9
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
RILIEVO	14
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	18
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	21
VALUTAZIONE COMPLESSIVA MAPPALE 81.....	22
VALUTAZIONE COMPLESSIVA MAPPALE 80.....	25
Conclusioni	26

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

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

COMUNE	SEZIONE URBANA	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CONSISTENZA
ZAVATTARELLO (PV) M150	-	FABBRICATI	7	81	-	A4	5 vani
ZAVATTARELLO (PV) M150	-	TERRENI	7	80	-	T	3 are 1 centiare
INTESTATO	[REDACTED]						Proprietà 1/1

I beni oggetto di pignoramento sono individuati e censiti come segue:

Bene 1

Ubicazione: Comune di Zavattarello Località Casa Cagnone n. 7

Proprietà: Piena, [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] La visura catastale riporta una quota di proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] ed una quota di proprietà di 3/4 in regime di separazione dei beni.

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 7; Particella: 81; Categoria: A/4; Classe: 2; Consistenza: 5 vani; Superficie Catastale Totale: 131 mq (Totale: escluse aree scoperte: 115 mq); Rendita 154,94 €.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Zavattarello Località Casa Cagnone.

Proprietà: Piena, [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] La visura catastale riporta una quota di proprietà per la quota di 1/4 in

regime di comunione dei beni ed una quota di proprietà di 3/4 in regime di separazione dei beni.

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 7; Particella: 80; Qualità: Seminativo; Classe: 2; Superficie: 301 mq; Redditi: dominicale 1,48 €, agrario 0,70 €

Descrizione sommaria

I beni oggetto del presente pignoramento si trovano nel Comune di Zavattarello. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 60 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 100 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 880 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 28,37 chilometri quadrati. Il Comune è, si presume, provvisto dei servizi di urbanizzazione. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore, farmacia ed istituti bancari.

La frazione dove i beni si trovano, Casa Cagnone, è un piccolo agglomerato di pochi immobili posta a qualche chilometro di distanza dal Comune. Non si è a conoscenza dell'esistenza di pubblica fognatura (si ipotizza non sia esistente) ed acquedotto, di cui non si conosce se esistente.

ANALISI DEI BENI

Bene 1

Ubicazione: Comune di Zavattarello Località Casa Cagnone n. 7

Proprietà: Piena, [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato a [REDACTED]

il [REDACTED] La visura catastale riporta una quota di proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] ed una quota di proprietà di 3/4 in regime di separazione dei beni.

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 7; Particella: 81; Categoria: A/4; Classe: 2; Consistenza: 5 vani; Superficie Catastale Totale: 131 mq (Totale: escluse aree scoperte: 115 mq); Rendita 154,94 €.

Il bene è costituito da un edificio residenziale distribuito su due piani principali (piano terra e piano primo), collegati da un vano scala interno, oltre un piano sottotetto non accessibile al momento del sopralluogo. Al piano terra si trovano un soggiorno ed una cucina, oltre al vano scala, mentre al piano primo vi sono due camere ed un bagno, oltre al vano scala con disimpegno oltre un balcone.

La scheda catastale, oltre al piano sottotetto suddiviso in due locali (si ripete, piano non risultato accessibile in quanto non risulta esistente la scala interna rappresentata sulla scheda che collega il piano primo con lo stesso piano sottotetto), evidenzia anche la presenza di piccolo fabbricato adibito a legnaia in corpo staccato, munito di portico, non accessibile al momento del sopralluogo in quanto completamente avvolto da vegetazione spontanea e rovi, che rendevano impossibile l'avvicinamento senza una preventiva attività di pulizia meccanica.

Completa la consistenza del bene il sedime pertinenziale, costituito in parte da area su parte della quale è cresciuta vegetazione spontanea e rovi.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 15 aprile 2024, i beni non risultavano abitati da nessuno.

[REDACTED]

Coerenze, da nord in senso orario, in un sol corpo : mapp. 244, mapp. 248, mapp. 249, mapp. 333, mapp. 542, mapp. 80, mapp. 79

Bene 2

Ubicazione: Comune di Zavattarello Località Casa Cagnone.

Proprietà: Piena, [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] La visura catastale riporta una quota di proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni ed una quota di proprietà di 3/4 in regime di separazione dei beni.

Catasto: Catasto terreni: Foglio: 7; Particella: 80; Qualità: Seminativo; Classe: 2; Superficie: 301 mq; Redditi: dominicale 1,48 €, agrario 0,70 €

È costituito da un terreno agricolo sostanzialmente a bosco.

Coerenze, da nord in senso orario, in un sol corpo : mapp. 79, mapp. 81, mapp. 274, strada vicinale del Cagnone.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

██
██

Si premette che la Conservatoria di riferimento è quella di Voghera

- TRASCRIZIONE del 14/01/2006 - Registro Particolare 220 Registro Generale 314, Pubblico ufficiale notaio ██████████ ██████████ Repertorio 56161/24678 del 22/12/2005, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota rimane a favore di ██████████ ██████████ per la quota di $\frac{3}{4}$ e contro ██████████ ██████████ per la quota di $\frac{1}{4}$, ██████████ ██████████ per la quota di $\frac{1}{4}$ e ██████████ ██████████ per la quota di $\frac{1}{4}$.
Nell'atto notarile ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ dichiarano di essere in regime di separazione dei beni in forza di atto a rogito notaio ██████████ ██████████ in data 15.12.1995.

- TRASCRIZIONE del 17/07/1992 - Registro Particolare 3809 Registro Generale 4853, Pubblico ufficiale notaio ██████████ ██████████ Repertorio 13824/5013 dell' 11/07/1992, SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - COMPRAVENDITA. La nota rimane a favore di ██████████ ██████████ per la quota di $\frac{1}{4}$, ██████████ ██████████ per la quota di $\frac{1}{4}$, ██████████ ██████████ per la quota di $\frac{1}{4}$, ██████████ ██████████ per la quota di $\frac{1}{4}$ e contro ██████████ ██████████ per la quota di $\frac{1}{1}$.
Nell'atto notarile ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di comunione dei beni.

- [REDACTED] * [REDACTED]
[REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2013 - Registro Particolare 753 Registro Generale 5666, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 806/7913 del 04/09/2013, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973). Riguarda il solo Mapp. 81. La nota risulta a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] importo capitale € 51.829,52 importo totale € 103.659,04, contro [REDACTED] [REDACTED]

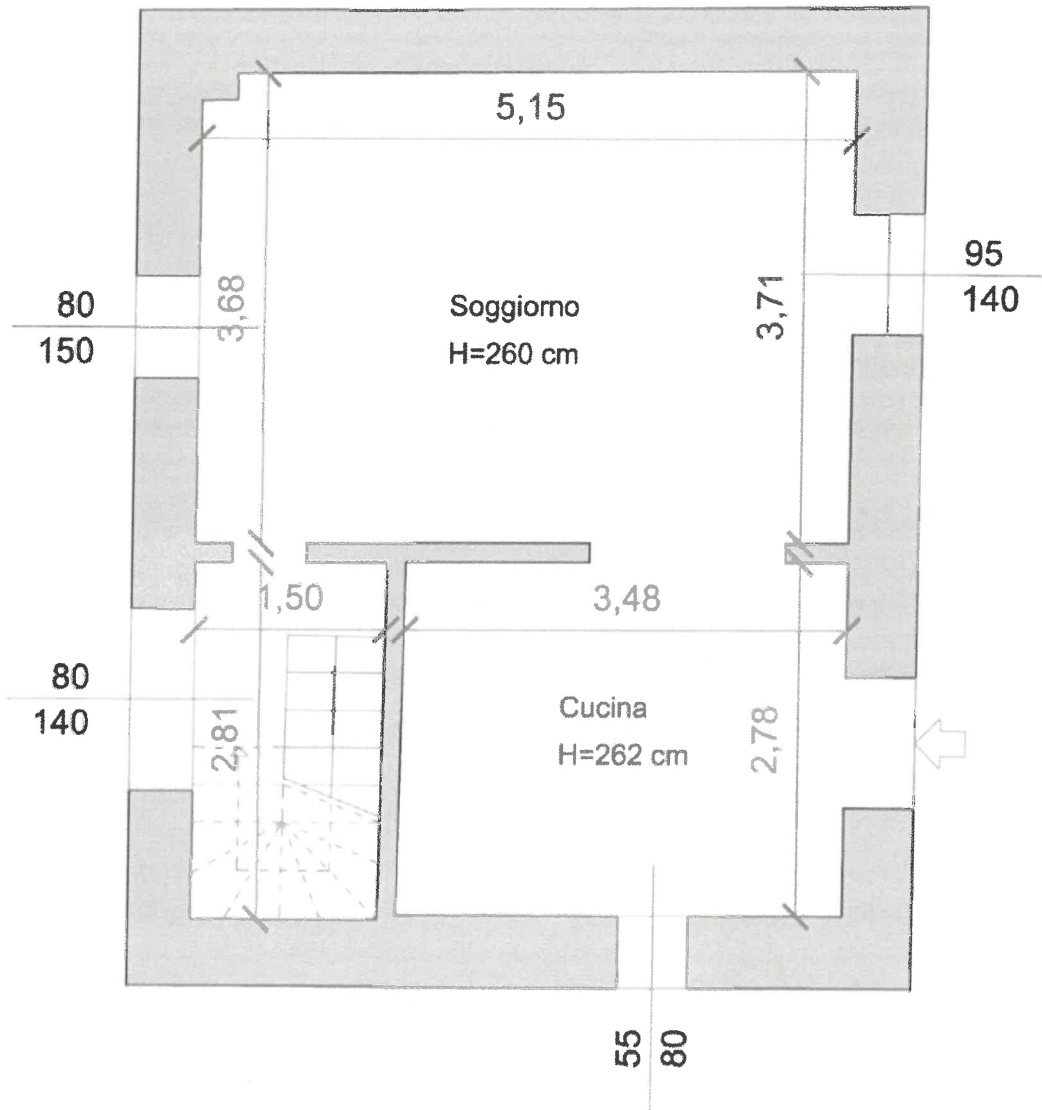
NEL FASCICOLO TELEMATICO NON SI E' RILEVATO AVVISO AL PREDETTO CREDITORE.

Trascrizioni

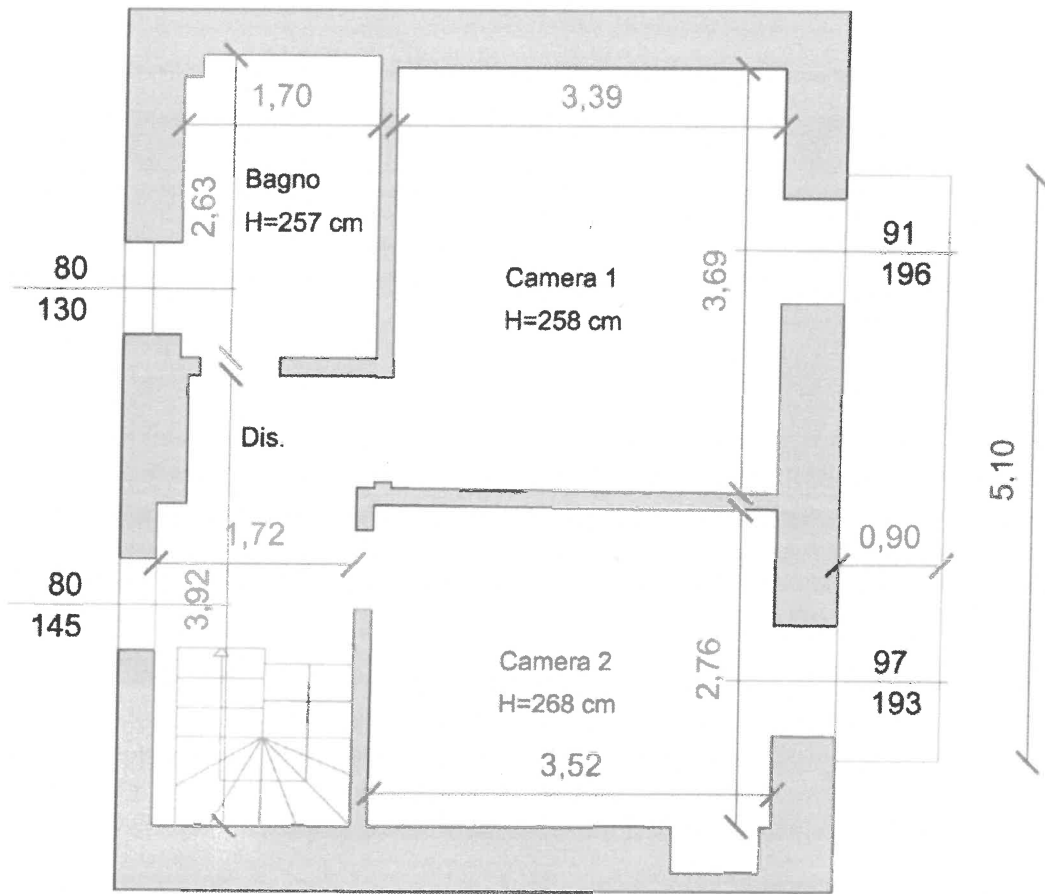
- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/10/2016 - Registro Particolare 5193 Registro Generale 7009, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA Repertorio 5191 del 10/06/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] e riguarda il medesimo compendio immobiliare dell'attuale pignoramento. Si richiama quanto esposto pocanzi, ossia che l'atto di pignoramento informa che [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] veniva fusa con atto di fusione del 13.12.2016 Rep. 13501 / Racc. 7087 a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Milano, con costituzione di una nuova società bancaria, in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Pertanto, il precedente soggetto procedente, allo stato attuale, coincide con l'attuale [REDACTED] [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 2781 Registro Generale 3823, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2017/2023 del 25/04/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione, quindi a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]

RILIEVO

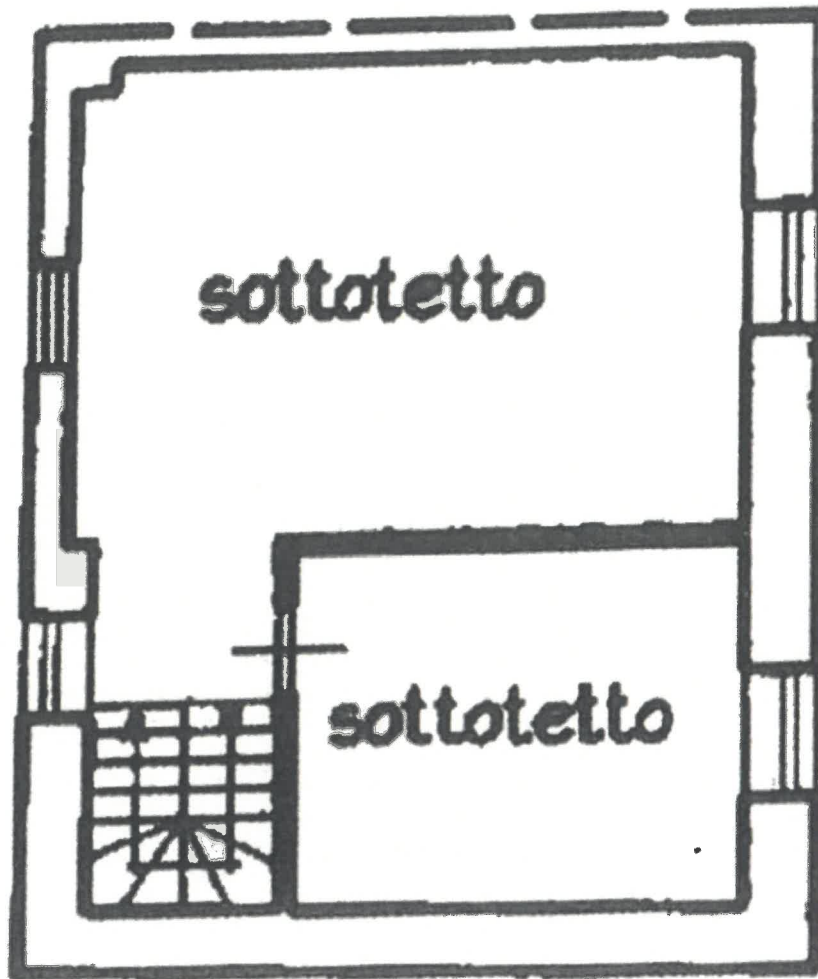
Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



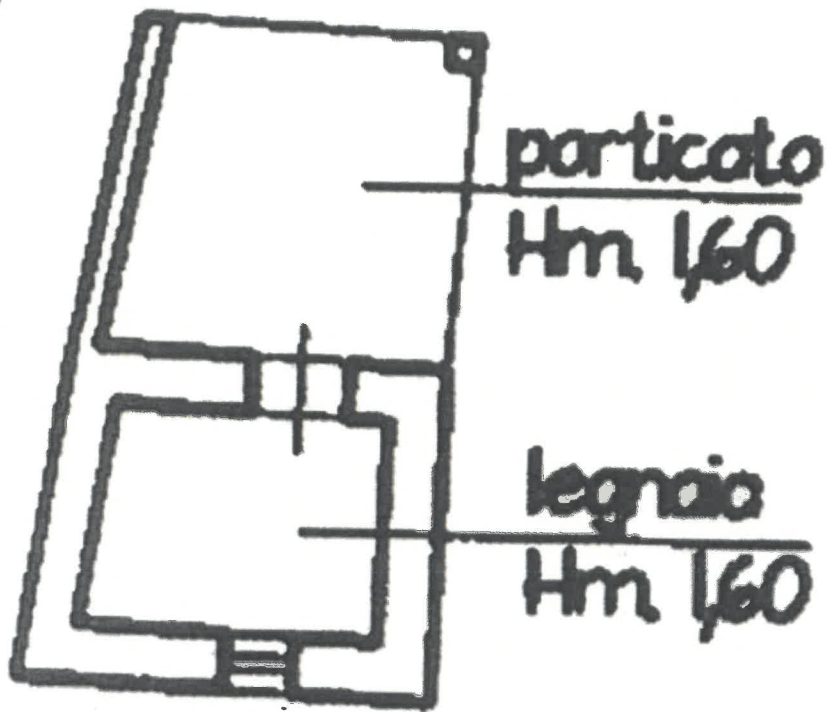
Fot. 1 - Pianta Piano terra



Fot. 2 - Pianta Piano primo



Fot. 3 – Pianta Piano sottotetto desunta dalla planimetria catastale, in quanto non accessibile al momento del sopralluogo



Fot. 4 - Pianta Accessorio esterno desunta dalla planimetria catastale, in quanto non accessibile al momento del sopralluogo

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

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

Pratica n. 87/92

- Autorizzazione per opere di risanamento conservativo del 28/12/1992
- Richiesta di concessione edilizia del 15/09/1992 prot. 3846
- Tavola progettuale n. 1 - Stato di fatto
- Tavola progettuale n. 2 - Progetto
- Dichiarazione di inizio lavori del 30/03/1993 Prot. 1284

La pratica riguarda il restauro, consolidamento e risanamento igienico conservativo di fabbricato d'abitazione. Nella descrizione delle opere è indicato che è prevista la ricostruzione del tetto a due falde portando l'altezza interna media a mt. 2,70 come stabilito dalle norme di PRG, la costruzione di un portichetto, con pilastrini.

Facendo un confronto fra quanto rilevato in loco e lo stato progettuale si può evidenziare quanto di seguito esposto.

L'altezza dei locali al piano terreno non è conforme a quanto indicato nelle tavole grafiche. Al piano terra si sono rilevate altezze comprese fra ml. 2,60 e ml. 2,62 contro ml. 2,70 previsto progettualmente (minimo previsto per essere abitabile).

L'altezza dei locali al piano primo è solo in parte conforme; si sono rilevate altezze di ml. 2,68 nella camera 2 (sostanzialmente conforme a quella progettuale pari a ml. 2,65) e di ml. 2,57-2,58 nel bagno e nella camera 1 contro ml. 2,65 previsto progettualmente.

La mancata possibilità di accesso al piano sottotetto a seguito della mancanza della scala non ha permesso di verificare se le altezze progettuali (ml. 2,10 minima, ml. 3,30 massima, con altezze medie pari a ml. 2,70 e 2,50) sono rispettate e/o sono state eseguite. Il C.T.U. non ha neppure potuto verificare se al piano sottotetto esiste la

[REDACTED]

suddivisione interna prevista progettualmente consistente in due camere, bagno e disimpegno. Il C.T.U. può però evidenziare che nella scheda catastale (presentata il 27.10.2005) al piano sottotetto sono indicati due locali con destinazione "sottotetto" con altezza media pari a ml. 2,35, quindi una distribuzione interna diversa da quella progettuale, con destinazione diversa.

Si riscontrano lievissime differenze afferenti le misure interne dei locali, in parte rientranti nel regime di tolleranza del 2%, rispettando comunque la distribuzione progettuale, tutto ciò con riferimento a P.T. e P1.

Si riscontrano differenze afferenti alle misure delle aperture finestrate di facciata su buona parte degli elementi. In particolare la finestra presente nel soggiorno sul fronte ovest, progettualmente è indicata come portafinestra. Non si possono fare valutazioni sulle aperture del piano sottotetto, non avendo avuto la possibilità di accedere.

I locali rispettano comunque i rapporti aeroilluminanti, ad eccezione del locale cucina che li raggiungerebbe unicamente se si potesse tenere in considerazione la porta di ingresso (cosa non possibile). Data l'assenza di un serramento di divisione tra cucina e soggiorno, al momento del sopralluogo, si precisa che il medesimo problema si presenta considerando il soggiorno e la cucina come un unico locale.

La scala interna è stata realizzata con andamento difforme rispetto al progetto; in progetto, la rampa di salita fra P.T. e P1 partiva verso la parete perimetrale, di fatto parte verso il tavolato divisorio.

Si deve inoltre segnalare che il C.T.U. non è nella condizione di valutare se al piano terreno è stato eseguito il vespaio aerato, obbligatorio in assenza di piano cantinato. Per poterlo accertare occorrerebbe eseguire indagine invasive sotto al pavimento del P.T. Si deve evidenziare che non risultano visibili le bocchette di ventilazione.

Nella valutazione che si andrà a formulare si ipotizza che il vespaio sia mancante e vada quindi eseguito, dovendo peraltro adeguare l'altezza dei locali per quanto appena sopra detto.

[REDACTED]

Non è stato edificato il portichetto al piano terreno e non è stato possibile verificare se risulta realizzata la piccola scaletta esterna addossata al fronte nord dell'immobile, data la presenza di fitta vegetazione.

Il piano sottotetto, come ampiamente esposto in precedenza, non era accessibile al momento del sopralluogo, stante l'assenza della scala interna che progettualmente doveva collegare il piano primo con il piano sottotetto, per cui non sono possibili giudizi di conformità.

Il balcone al piano primo presente misure leggermente differenti. La lunghezza misurata è pari a ml. 5,10, quella progettuale a ml. 5,50, la larghezza misurata è pari a ml. 0,90 quella progettuale a ml. 1,00.

Nella pratica edilizia visionata non si sono riscontrate la comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità.

L'accessorio esterno in corpo staccato non appare raffigurato nelle tavole progettuali e non è stata fornita eventuale ulteriore documentazione in merito a detto accessorio.

È stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica dei beni pignorati, da cui risulta che:

Mapp. 80: (ART. 72 N.T.A.) AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE PAESISTICO - AMBIENTALE;

Mapp. 81: PARTE (ART. 61 N.T.A.) NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE; PARTE (ART. 65 N.T.A.) AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR2;

CONFORMITÀ CATASTALE

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

Visure catastali: riportano correttamente gli identificativi dei proprietari. Si segnala quanto già detto alle pagine 4 e 5 in ordine all'intestazione.

Scheda catastale: si evidenziano minime differenze di conformazione del vano scala al piano primo dell'edificio. Il piano sottotetto, come ampiamente esposto in precedenza,

non era accessibile al momento del sopralluogo e non è quindi possibile esprimere giudizi di conformità. La stessa cosa vale per il piccolo accessorio in corpo staccato, neppure visibile stante la fitta vegetazione.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: potenzialmente muri in pietra

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: setti in laterizio

Solai: non verificabile

Copertura: copertura con struttura lignea.

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

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno	18,93	I locali sono caratterizzati da uno stato di abbandono, con sporcizia accumulatasi nei locali e ingresso di vegetazione da alcune aperture. Si rileva la mancanza di parte della tinteggiatura delle superfici interne
Cucina	9,70	
Vano scala Piano terra	4,15	
Camera 1	12,50	
Camera 2	10,01	
Bagno	4,44	
Vano scala e disimpegno Piano primo	6,64	
Balcone	4,59	
Sottotetto 1 (desunta da scheda catastale)	9,52	
Sottotetto 2 (desunta da scheda catastale)	20,40	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato, pareti in intonaco civile tinteggiate. I soffitti sono in intonaco civile tinteggiato. Nel soggiorno sono visibili alcuni travetti lignei. Alcune pareti sono in sasso a vista.

Le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre presentano vetro semplice, telaio in legno; alcune sono dotate di antoni fatiscanti altre ne sono prive. La porta d'ingresso è costituita da un doppio serramento: esterno in alluminio con vetri semplici e interno con una porta in legno.

Il bagno è dotato di wc, bidet, doccia e lavabo.

Non appare presente il sistema di riscaldamento, mentre è installato un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria ubicato nel bagno.

Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti, comunque incompleti.

Non essendo definibile il manto di copertura dal piano campagna, non è possibile definire il manto stesso, quindi, non è possibile escludere presenza di lastre di amianto, anche eventualmente sotto al manto, anche relativamente all'accessorio.

Non è stato neppure possibile verificare l'esistenza della linea vita.

Il terreno di cui al Mapp. 80 risulta un terreno agricolo sostanzialmente a bosco.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA MAPPALE 81

LA SUPERFICIE LORDA

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

Mappale 81	Superfici
Piano terra	46,50
Piano primo	46,50
Balcone	4,59
Sottotetto (pari a pt e 1)	46,50
Legnaia e porticato (desunta da scheda catastale)	14,00
Area esterna	366,00

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.

Mappale 81	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra	46,50	1,00	46,50
Piano primo	46,50	1,00	46,50
Balcone	4,59	0,50	2,30
Sottotetto	46,50	0,50	23,25
Legnaia e porticato (desunta da scheda catastale)	14,00	0,20	2,80
Area esterna	366,00	0,05	18,30
Superficie commerciale parametrata			139,65

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, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 730,00 ed €/mq. 800,00 (zona centrale) e da €/mq. 750,00 ad €/mq. 850,00 per ville e villini (zona extra-urbana)

2) Scenario Immobiliare Pavese 2021/2022 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti-ville-villetta nuovo ristrutturato

riporta valori compresi fra €/mq. 800,00 ed €/mq. 950,00, per appartamenti-ville-
villette medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 350,00 ed €/mq. 400,00 e per
appartamenti-ville-villette vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 150,00 ed
€/mq. 250,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione,
considerando l'età del fabbricato e la data dell'opera dell'intervento edilizio di cui si è
dato conto (parziale), del relativo stato di conservazione (non definibile "normale"),
della sua ubicazione in una piccolissima frazione del Comune di Zavattarello, si ritiene
che il valore unitario sia pari a €/mq. 400,00

Valore unitario: €/mq. 400,00

Valore dell'immobile: € (400 x 139,65) = 55.860,00 €

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 55.860,00 €

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
insolite nel biennio anteriore alla vendita

55.860,00 € x 15%: 8.379,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: non noti

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale/opere di adeguamento

Deprezzamento 25% 13.965,00 €

**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA
ONERI TRIBUTARI, ECC.: 41.895,00 €**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI
TRIBUTARI, ECC.: 33.516,00 €**

[REDACTED]

[REDACTED]

VALUTAZIONE COMPLESSIVA MAPPALE 80

Per la determinazione del valore unitario del bene, di natura agricola, si fa riferimento ai valori medi dei terreni agricoli.

Si ritiene che il valore unitario del bene sia pari a €/mq.2,50

Superficie: 301 mq

Valore unitario: 2,50 €/mq

Valore finale: 752,50 €

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 752,50 €

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

752,50 € x 15%

112,87 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: non noti

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 752,50 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 639,63 €

Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENE	VALUTAZIONE CORPO UNICO	TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:
Mappale 81	55.860,00 €	41.895,00 €	33.516,00 €
Mappale 80	752,50 €	752,50 €	639,63 €
TOTALE	56.612,50 €	42.647,50 €	34.155,63 €

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

Con osservanza.

Pavia, 18 Maggio 2024

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atti di provenienza
- All. 4 - Stralcio pratiche edilizie e C.D.U.
- All. 5 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 6 - Documentazione fotografica

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 152/2023**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

.....

Contro

.....

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

18/Maggio/2024

Il sottoscritto Geom. Claudio Giol, Esperto estimatore nella presente vertenza, con riferimento alla perizia depositata in pari data, precisa che per errore materiale :

1) alla pagina 3 dell'elaborato, nella descrizione del bene di cui al mappale 80, è stato indicato catasto "Fabbricati" anziché catasto "Terreni"

2) l'iscrizione 753/2013 riguarda solo il mappale 81; la medesima iscrizione è stata indicata a pag. 3 nella descrizione del bene di cui al mappale 80, se pure con precisazione che riguarda il solo mappale 81.

Si precisa inoltre che nel capitolo "ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE" non è stato precisato che la larghezza della scala di collegamento fra PT e P1 è inferiore alla minima richiesta e dovrà essere adeguata. In ogni caso, nella valutazione e nel deprezzamento, si è tenuto conto di tale aspetto.

Pavia, 18 Maggio 2024

Geom. Claudio Giol

Allegato 1 : copia in formato privacy