
TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 320/2023 R.G.E.

[REDACTED]

- creditrice procedente –

CONTRO

- **OMISSIS** -

- debitore esecutato –

Immobile sito in Frascarolo (PV), Cascina Angeleri snc

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesco Rocca

**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	4
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	5
4. STATO DI POSSESSO.....	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
7. PRECEDENTI PROPRIETARI	7
8. PRATICHE EDILIZIE	9
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	9
10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:	11
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
12.1 Criteri di stima	13
12.2 Fonti di informazione.....	13
12.3 Valutazione delle superfici	13
12.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
12.5 Prezzo base d'asta.....	14
Allegati.....	15
RGE 320/2023 RILIEVO FOTOGRAFICO.....	16
RGE 320/2023 VALORI OMI.....	18
RGE 320/2023 ESTRATTO PGT E NTA	19
RGE 320/2023 VISURA IPOTECARIA	24
RGE 320/2023 VISURE CATASTALI.....	25
RGE 320/2023 PLANIMETRIE CATASTALI.....	31
RGE 320/2023 ESTRATTO DI MAPPA	33
RGE 320/2023 ACCESSO ATTI.....	33

PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesco Rocca 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 17/11/2023.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, ha proceduto ad effettuare l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 20/01/2024 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 Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Frascarolo (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 FRASCAROLO (PV) Lotto UNICO
--

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO ACCESSORIO (Quota di 1000/1000 proprietà intestata a - OMISSIS -) sita nel Comune di Frascarolo (PV), in Cascina Angeleri snc.

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso sgombero composta da un corpo di fabbrica sviluppato su due livelli, internamente suddiviso in due locali uso portico ed adiacente locale di sgombero al piano terra e da legnaia al piano primo. A completamento della proprietà è da considerarsi un piccolo fabbricato accessorio su due livelli composto da deposito al piano terra e da legnaia al piano primo.

I due livelli dei fabbricati non risultano collegati da scala interna.

- | | | |
|--|-----------|---------------|
| - La superficie lorda complessiva dei locali è pari a: | mq | 250,20 |
| - La superficie calpestabile dei locali è pari a: | mq | 211,15 |

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Frascarolo (PV), foglio 22 particella 159 sub 4, piano T/1 – Cascina Angeleri snc, cat. C/2, cl. U - consistenza mq 159, R.C. € 118,06.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del 12/01/2018 in atti dal 15/01/2018 per DIVERSA DISTR.SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

L'immobile attuale è scaturito dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari:

Foglio 22 Particella 152 Subalterno 2

Foglio 22 Particella 152 Subalterno 3

Foglio 22 Particella 159

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

- a nord: particella 152.
- ad est: particella 151,152.
- a sud: particella 123.
- ad ovest: particelle 123 e 46.

1.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO ACCESSORIO (Quota di 1000/1000 proprietà intestata a - OMISSIS -) sita nel Comune di Frascarolo (PV), in Cascina Angeleri snc.

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso sgombero composta da un corpo di fabbrica sviluppato su due livelli, internamente suddiviso in locale magazzino con antistante portico al piano terra e da legnaia al piano primo.

A completamento della proprietà è da considerarsi un piccolo fabbricato accessorio su due livelli composto da tre locali uso ripostiglio al piano terra e da legnaia al piano primo, oltre ad un piccolo servizio igienico indipendente.

I due livelli dei fabbricati non risultano collegati da scala interna.

- | | | |
|--|-----------|---------------|
| - La superficie lorda complessiva dei locali è pari a: | mq | 215,85 |
| - La superficie complessiva del portico è pari a | mq | 117,05 |
| - La superficie calpestabile dei locali è pari a: | mq | 179,35 |

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Frascarolo (PV), foglio 22 particella 152 sub 5, piano T/1 – Cascina Angeleri snc, cat. C/2, cl. U – consistenza mq 172, R.C. € 159,89.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del 12/01/2018 in atti dal 15/01/2018 per DIVERSA DISTR.SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

L'immobile attuale è scaturito dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari:

Foglio 22 Particella 152 Subalterno 2

Foglio 22 Particella 152 Subalterno 3

Foglio 22 Particella 159

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

- a nord: particella 28.
- ad est: particella 151,155.
- a sud: particella 159.
- ad ovest: particelle 153.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da due fabbricati a destinazione d'uso deposito attrezzi-sgombero con annessi piccoli fabbricati di minori dimensioni, il tutto inserito in un contesto edilizio di maggiore consistenza a carattere prettamente agricolo tipico delle cascine, di cui fanno parte ulteriori edifici a destinazione d'uso residenziale.

Nello specifico la porzione censita alla part. 159 sub 4 è composta da un corpo di fabbrica sviluppato su due livelli, internamente suddiviso in due locali porticati ed adiacente locale di sgombero al piano terra e da legnaia al piano primo. A completamento della proprietà è da considerarsi un piccolo fabbricato accessorio su due livelli composto da deposito al piano terra e da legnaia al piano primo.

I due livelli dei fabbricati non risultano collegati da scala interna.

La porzione censita alla part. 152 sub 5 è composta da un corpo di fabbrica sviluppato su due livelli, internamente suddiviso in locale magazzino con antistante portico al piano terra e da legnaia al piano primo.

A completamento della proprietà è da considerarsi un piccolo fabbricato accessorio su due livelli composto da tre locali uso ripostiglio al piano terra e da legnaia al piano primo, oltre ad un piccolo servizio igienico indipendente.

I due livelli dei fabbricati non risultano collegati da scala interna.

All'atto del sopralluogo entrambi i fabbricati oggetto di valutazione riversavano in pessime condizioni di manutenzione generale. Si segnalano infatti porzioni di copertura parzialmente crollate, murature perimetrali soggette a fenomeni di fessurazione o con lesioni, e porzioni interne con intonaco scrostato o assente. Non è stata rilevata la presenza di impianti elettrici o idraulici

E' doveroso evidenziare come le unità oggetto di esecuzione sono parte integrante di un complesso edilizio caratterizzato da altri fabbricati edificati secondo la tipologia tipica delle cascine con corte interna, il principale dei quali – probabilmente a destinazione d'uso residenziale - è stato verosimilmente oggetto di lavori di ristrutturazione mai ultimati.

L'intero complesso, che di fatto rappresenta l'unico elemento edificato nel raggio di chilometri e completamente circondato da campi coltivati a vario titolo, si presenta in un profondo stato di abbandono e di degrado: all'atto del sopralluogo infatti è stata notata la presenza di atti di

vandalismo che prevalentemente hanno riguardato la porzione parzialmente ristrutturata non oggetto comunque della presente esecuzione immobiliare.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

I beni oggetto di stima sono ubicati all'interno di un complesso edilizio appartenente alla tipologia delle cascine ubicato in zona prettamente a carattere agricolo raggiungibile attraverso una strada vicinale non asfaltata, percorribile a partire dalla SP 4, lontano dal centro abitato e dai servizi di prima necessità, presso il comune di Frascarolo che dista di fatto circa 4 chilometri.

Questo comune in provincia di Pavia, della superficie territoriale di 24,18 km² e della densità di 44,80 abitanti/km²¹, è situato al confine tra Lombardia e Piemonte ed offre una posizione logistica strategica: la sua collocazione a 80 chilometri a sud-est di Milano e a 120 chilometri a ovest di Torino ne facilita l'accesso a due importanti centri urbani regionali. La vicinanza ai centri urbani è un elemento chiave per la valutazione di Frascarolo. La distanza moderata da Milano e Torino offre opportunità di spostamento, ma è necessario considerare il contesto circostante e l'effettiva convenienza per i residenti.

A livello logistico l'accessibilità è strettamente legata alla presenza di infrastrutture autostradali. Il casello di Gropello Cairoli sull'A7, a 15 chilometri, è un collegamento diretto alla rete autostradale lombarda, mentre il casello di Casale Monferrato Sud sulla A26, a circa 20 chilometri, offre accesso alle reti piemontesi.

L'analisi delle infrastrutture locali rivela una presenza minima di servizi essenziali quali scuole, strutture sanitarie e attività commerciali.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di pignoramento risultavano LIBERI ed in avanzato stato di abbandono.

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**

¹ Dati ISTAT aggiornati al 01/01/2023

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

5.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione N. 5631/730 del 08/06/2023, nascente da ipoteca per l'importo capitale pari ad euro 71.203,11, e dell'importo totale pari ad euro 100.000,00 di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 5 giugno 2023 n. 2228 di rep

- a favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- contro - OMISSIS -, con sede in Milano (MI), codice fiscale: - OMISSIS -

5.2.2 Trascrizioni:

Trascrizione N. 8414/6105 del 11/09/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Uff. Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 24/07/2023 rep.n. 4764

[REDACTED]

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Frascarolo, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'edificio risulta inserito all'interno della categoria delle Aree del Territorio Agricolo, e nello specifico, all'interno delle Aree Agricole, il tutto regolamentato dall'art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata a mezzo PEC in data 21/01/2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di Frascarolo ed in relazione ai tentativi di contatto avvenuti successivamente, non è stato possibile reperire alcuna documentazione che attesti la regolarità urbanistica dell'immobile. Tuttavia, considerata la vetustà dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, nonché le tecniche costruttive impiegate piuttosto obsolete, è possibile affermare che trattasi di unità edificate in data antecedente al 01/09/1967. Non si ravvisano comunque, ad una analisi visiva, modifiche apparenti della struttura o aumenti di volumetria dei fabbricati che di fatto mantengono la conformazione originaria e che possano comportare situazioni di difformità da regolamentare.

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali non sono state rilevate difformità.

5.3.3 Intestazione:

L'intestazione presso l'U.T.E. di **Frascarolo** 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 riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

ATTUALE PROPRIETÀ:

- OMISSIS -, Codice fiscale 08930310969 per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

Relativamente alla originaria area di sedime di cui al foglio 22 part. 159:

- Alla società - **OMISSIS** - gli immobili oggetto di stima sono pervenuti con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Pavia in data 19/10/2017 repertorio 1194/2017, trascritto a Vigevano in data 31/10/2017 ai nn. 9484/6427 di formalità dal sig. - OMISSIS -.
- Al sig. - OMISSIS - nato a [REDACTED] la piena proprietà delle unità oggetto di stima sono pervenute con atto di compravendita del Notaio Trotta Antonio di Vigevano (PV) del 29/02/2008 repertorio 123201/42173, debitamente registrato, trascritto a Vigevano il 28/03/2008 ai nn. 3528/2353 di formalità dai sig.ri - OMISSIS .
- Ai sig.ri - OMISSIS -, nato a Ottobiano (PV) il 16/09/1943 e - OMISSIS -, nata a Castellaro De' Giorgi (PV) il 04/06/1920 gli immobili oggetto di stima sono pervenuti per la quota parte pari ad ½ del diritto di piena proprietà a seguito di successione in

morte di - OMISSIS - deceduto il 25/2/1977, giusta Denuncia di Successione n. 33 vol. 251, debitamente registrata, trascritta a Vigevano il 31/01/1978 ai nn. 605/526

- Al sig. - OMISSIS - nato a Frascarolo in data 8/12/1907 e al sig. - OMISSIS - la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di piena proprietà per titoli antecedenti il ventennio.

Relativamente alla originaria area di sedime di cui al foglio 22 part. 152:

- Alla società - **OMISSIS** - gli immobili oggetto di stima sono pervenuti con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Pavia in data 19/10/2017 repertorio 1194/2017, trascritto a Vigevano in data 31/10/2017 ai nn. 9484/6427 di formalità dal sig. - OMISSIS -.
- Al sig. - OMISSIS - nato [REDACTED] piena proprietà delle unità oggetto di stima sono pervenute con atto di compravendita del Notaio Trotta Antonio di Vigevano (PV) in data 29/02/2008 repertorio 123201/42173, debitamente registrato, trascritto a Vigevano il 28/03/2008 ai nn. 3529/2354 di formalità, dai sig.ri - OMISSIS - , - OMISSIS - e - OMISSIS - , ciascuno per la quota pari a $\frac{1}{3}$ di piena proprietà ed unitamente per l'intero
- Alla sig.ra - OMISSIS -, nata a Torino (TO) il 21/06/1961 la quota pari ad $\frac{1}{3}$ del diritto di piena proprietà veniva trasferita con denuncia di successione in morte di - OMISSIS - deceduto il 24/05/2006, giusta Denuncia di Successione n. 62 vol. 632, registrata a Mortara (PV) il 8/9/2006, trascritta a Vigevano il 27/2/2007 ai nn. 2317/1355 di formalità, sostituita con successiva Denuncia di Successione n. 92 vol. 634/6, registrata a Mortara (PV) il 7/11/2006, trascritta a Vigevano il 25/06/2008 ai nn. 7805/5044 di formalità, sostituita con successiva Denuncia di Successione n. 40 vol. 9990/21, registrata a Mortara (PV) il 22/11/2021, trascritta a Vigevano il 31/12/2021 ai nn. 12317/8820 di formalità, in ordine alla quale è stata trascritta accettazione tacita di eredità in data 28/03/2008 ai nn. 3527/2352 di formalità.
- Ai sig.ri - OMISSIS - , nato a Torino (TO) il 23/07/1971, - OMISSIS - , nato a Torino (TO) il 15/04/1968 e - OMISSIS - , nato a Breme (PV) il 1/4/1915 la quota pari ad $\frac{1}{3}$ ciascuno del diritto di piena proprietà veniva trasferita in forza di Denuncia di Successione in morte del di loro padre - OMISSIS -, nato a Breme (PV) il 26/6/1912, n. 18 vol. 7917, deceduto il 27/12/1998» registrata a Torino (TO) il 10 maggio 1999, trascritta a Vigevano il 27/2/2001 ai nn. 1481/1136 di formalità, in ordine alla quale è stata trascritta accettazione tacita di eredità in data 28/3/2008 ai nn.3526/2351 di formalità
- Al sig. - OMISSIS - gli immobili oggetto di stima sono pervenuti per titoli antecedenti il ventennio.

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata a mezzo PEC in data 21/01/2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di Frascarolo ed in relazione ai tentativi di contatto avvenuti successivamente, non è stato possibile reperire alcuna documentazione che attesti la regolarità urbanistica dell'immobile. Tuttavia, considerata la vetustà dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, nonché le tecniche costruttive impiegate piuttosto obsolete, è possibile affermare che trattasi di unità edificate in data antecedente al 01/09/1967.

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO ACCESSORIO (Quota di 1000/1000 proprietà intestata a - OMISSIS -) sita nel Comune di Frascarolo (PV), in Cascina Angeleri snc.

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso sgombero composta da un corpo di fabbrica sviluppato su due livelli, internamente suddiviso in due locali uso portico ed adiacente locale di sgombero al piano terra e da legnaia al piano primo. A completamento della proprietà è da considerarsi un piccolo fabbricato accessorio su due livelli composto da deposito al piano terra e da legnaia al piano primo.

I due livelli dei fabbricati non risultano collegati da scala interna.

- | | | |
|--|-----------|---------------|
| - La superficie lorda complessiva dei locali è pari a: | mq | 250,20 |
| - La superficie calpestabile dei locali è pari a: | mq | 211,15 |

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Frascarolo (PV), foglio 22 particella 159 sub 4, piano T/1 – Cascina Angeleri snc, cat. C/2, cl. U - consistenza mq 159, R.C. € 118,06.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del 12/01/2018 in atti dal 15/01/2018 per DIVERSA DISTR.SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

L'immobile attuale è scaturito dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari:

Foglio 22 Particella 152 Subalterno 2

Foglio 22 Particella 152 Subalterno 3

Foglio 22 Particella 159

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

- a nord: particella 152.
- ad est: particella 151,152.
- a sud: particella 123.
- ad ovest: particelle 123 e 46.

9.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO ACCESSORIO (Quota di 1000/1000 proprietà intestata a - OMISSIS -) sita nel Comune di Frascarolo (PV), in Cascina Angeleri snc.

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso sgombero composta da un corpo di fabbrica sviluppato su due livelli, internamente suddiviso in locale magazzino con antistante portico al piano terra e da legnaia al piano primo.

A completamento della proprietà è da considerarsi un piccolo fabbricato accessorio su due livelli composto da tre locali uso ripostiglio al piano terra e da legnaia al piano primo, oltre ad un piccolo servizio igienico indipendente.

I due livelli dei fabbricati non risultano collegati da scala interna.

- La superficie lorda complessiva dei locali è pari a:	mq	215,85
- La superficie complessiva del portico è pari a	mq	117,05
- La superficie calpestabile dei locali è pari a:	mq	179,35

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Frascarolo (PV), foglio 22 particella 152 sub 5, piano T/1 – Cascina Angeleri snc, cat. C/2, cl. U – consistenza mq 172, R.C. € 159,89.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del 12/01/2018 in atti dal 15/01/2018 per DIVERSA DISTR.SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

L'immobile attuale è scaturito dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari:

Foglio 22 Particella 152 Subalterno 2

Foglio 22 Particella 152 Subalterno 3

Foglio 22 Particella 159

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

- a nord: particella 28.
 - ad est: particella 151,155.
 - a sud: particella 159.
- ad ovest: particelle 153.

10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

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 – Fg.22 part.159 sub 4

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Pavimento mq</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizione</i>
Piano terra			
Portico	46,00	Nord	Fatiscenti
Portico da terra	34,00	Nord	Pessime
Locale di sgombero	32,65	Nord	Pessime
Deposito	9,25	Ovest	Pessime
Piano primo			
Legnaia 1	46,05	Nord	Fatiscenti
Legnaia 2	33,80	Nord	Pessime
Legnaia 3	9,40	Nord	Pessime

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/368.

Fg.22 part.159 sub 4					
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>N.</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup.Lorda mq</i>	<i>Ragguaglio %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
Locale di sgombero	1	T	39,20	100	39,20
Portico	2	T	91,50	15	13,73
Deposito	1	T	13,45	100	13,45
Legnaia	3	1	105,65	50	52,83
Totale mq					119,20

10.2 – Fg.22 part.152 sub 5

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Pavimento mq</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizione</i>
Piano terra			
Portico	117,05	Sud	Pessime
Magazzino	74,75	Nord/Sud	Pessime
W.C.	1,05	Sud	Pessime
Ripostiglio 1	3,70	Ovest	Pessime
Ripostiglio 2	3,70	Ovest	Pessime
Ripostiglio 3	3,70	Ovest	Pessime
Piano primo			
Legnaia 1	79,25	Ovest	Pessime
Legnaia 2	13,20	Ovest	Pessime

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/368.

Fg.22 part.152 sub 5					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Magazzino	1	T	90,05	100	90,05
Ripostiglio / WC	2	T	18,85	50	9,43
Portico	1	T	117,05	15	17,56
legnaia	2	1	104,75	50	52,38
Totale mq					169,41

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali dell'edificio residenziale

<i>Copertura:</i>	A falde in ordito ligneo – pessime condizioni.
<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Scala:</i>	Non presente
<i>Ascensore:</i>	Non presente
<i>Solai:</i>	solai in legno – pessime condizioni.
<i>Strutture verticali:</i>	muratura in mattoni – discrete condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura in mattoni parzialmente intonacate - sufficienti condizioni.
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in cotto.

Componenti Edilizie

<i>Accessi:</i>	Accesso diretto dalla strada vicinale
<i>Infissi esterni:</i>	in legno con vetri singoli – pessime condizioni.
<i>Soglie e davanzali:</i>	Non presenti.
<i>Porte interne:</i>	Non presenti.
<i>Pavimenti interni:</i>	Non presenti.
<i>Rivestimenti interni:</i>	Non presenti.
<i>Balconi:</i>	Non presenti.
<i>Plafoni:</i>	intonacati – pessime condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni – discrete condizioni.
<i>Box:</i>	Non presente.

Caratteristiche Impianti

<i>Campanello:</i>	Non presente.
<i>Elettrico:</i>	Non presente.
<i>Idrico:</i>	Non presente.
<i>Telefonico:</i>	Non presente

<i>Termico:</i>	Non presenti.
<i>Climatizzazione:</i>	Non presente.
<i>Rete fognaria:</i>	Non rilevabile.

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 delle unità oggetto di stima, 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: Vigevano.

Ufficio tecnico del Comune di Frascarolo (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

Fg.22 part.159 sub 4			
Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Locale di sgombero	39,20	80,00 €	3.136,00 €
Portico	13,73	80,00 €	1.098,00 €
Deposito	13,45	80,00 €	1.076,00 €
Legnaia	52,83	80,00 €	4.226,00 €
Totale valore commerciale			€ 9.536,00

Fg.22 part.152 sub 5			
Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Magazzino	90,05	80,00 €	7.204,00 €
Ripostiglio / WC	9,43	80,00 €	754,00 €
Portico	17,56	80,00 €	1.404,60 €
legnaia	52,38	80,00 €	4.190,00 €
Totale valore commerciale			€ 13.552,60
Valore commerciale TOTALE dei beni part.159+part.152			€ 23.088,60
Totale valore commerciale arrotondato			€ 23.100,00

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:	€ 3.465,00
Spese insolute 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:	€ 0,00
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
Spese per la dismissione e lo smaltimento della copertura in eternit:	€ 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:	€ 23.100,00
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima:	€ 3.465,00
Totale:	€ 19.635,00

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:..... € 19.650,00
--

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.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, lì 28/01/2024

il C.T.U.

Arch. Davide Federico



Allegati

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

Vigevano, lì 28/01/2024

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

