

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. 206/2023

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode Giudiziario: IVG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco

C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278
con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

**Bene immobile sito in Roncaro (PV)
Via Dei Livelli n. 49
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'immobile è disposto su due piani fuori terra, con antistante e retrostante giardino in proprietà esclusiva.

Al piano terreno è collocato un locale, cucina, un'ulteriore locale ricavato dalla superficie del box, servizio, androne, porticato e ripostiglio, al piano primo vi sono tre locali, servizio, ripostiglio e terrazzo. I piani sono collocati da scala interna in muratura.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **342** circa, compreso di portico/androne/terrazza e giardino/cortile di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione villetta/box:

Descrizione villetta/box:

Comune di Roncaro, Via Dei Livelli n. 49:

Catasto Fabbricati:

Foglio 3 particella 412 sub 1; p.T, bene comune non censibile.

Foglio 3 particella 412 sub 2; p.T, cat. C/6, c1. 2, di mg. 23, rendita di Euro 46,33.

Foglio 3 particella 412 sub 3; p.T,1, cat. A/7, cl. 1, di vani 6,5, superficie mq 138 incluse aree esterne, rendita di Euro 288, 70.

Costituzione del 04.11.1993 in atti dal 16.06.1998.

Scheda di denuncia registrata presso U.T.E. di Pavia in data 4 novembre 1993 al n. 1203.

Coerenze in contorno alla villetta da nord in senso orario:

altra proprietà, Via dei Livelli, altra proprietà, altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, a traffico scarso con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale.

Servizi offerti dalla zona: Roncaro è un comune italiano di 1.587 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese centro-orientale, nella pianura tra

l'Olon e il Lambro meridionale. Asilo nido (buono), supermercati Carrefour, Esselunga, (buoni), cinema a Milano/Pavia (buono), farmacia (buona), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università (Pavia e Milano) (buone) negozi al dettaglio (buono), Ospedali a Milano/Pavia (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).

Servizi pubblici bus - Linea 173, 7, 83.

Vicino è posizionata la strada SP28 e SP2, direzione Pavia/Milano.

Collegamenti pubblici (Km): autobus a 100 m.



3. STATO DI POSSESSO

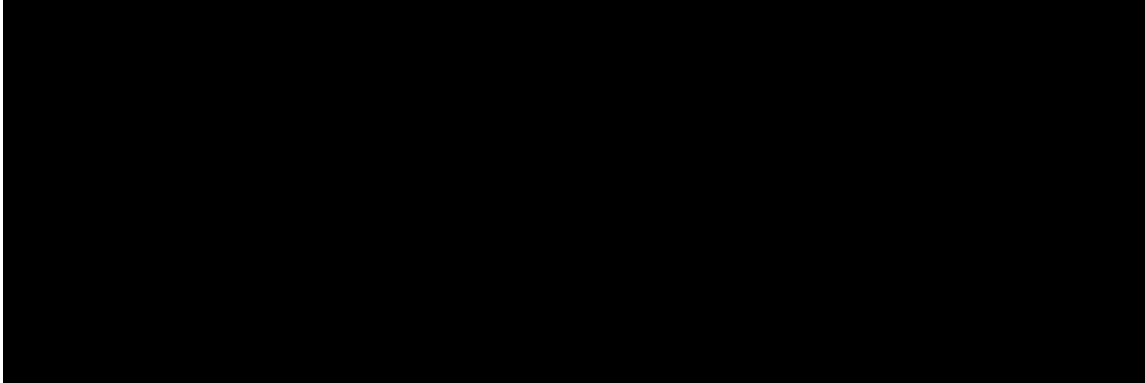
Occupato dagli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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



[REDACTED]

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale e dal progetto autorizzato in Comune, si evincono alcune difformità, non sanabili, è stato frazionato il box al piano terra ricavando così un locale adibito a camera e il ripostiglio è stato trasformato in servizio, pertanto bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

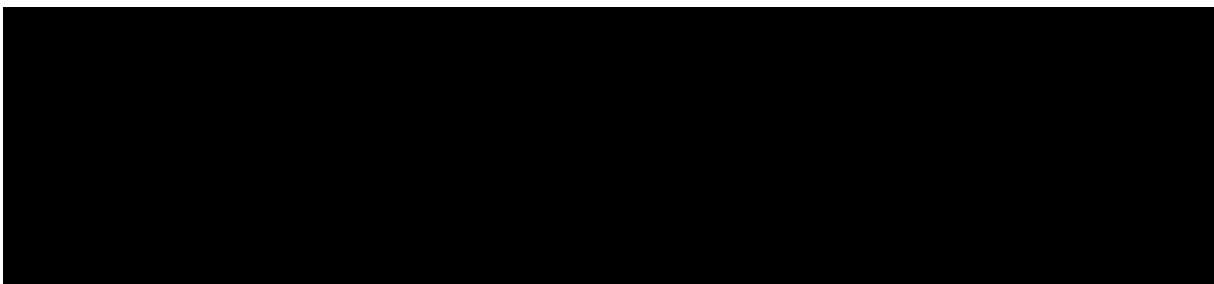
Costo presunto lavori da eseguire per ripristino in generale circa euro 1.500,00 oltre accessori di legge, previa comunque presentazione di una pratica edilizia (SCIA) in Comune di Broni da un tecnico abilitato, per ripristino opere abusive con relativa sanzione amministrativa. Costo presunto euro 2.000,00 oltre accessori di legge.

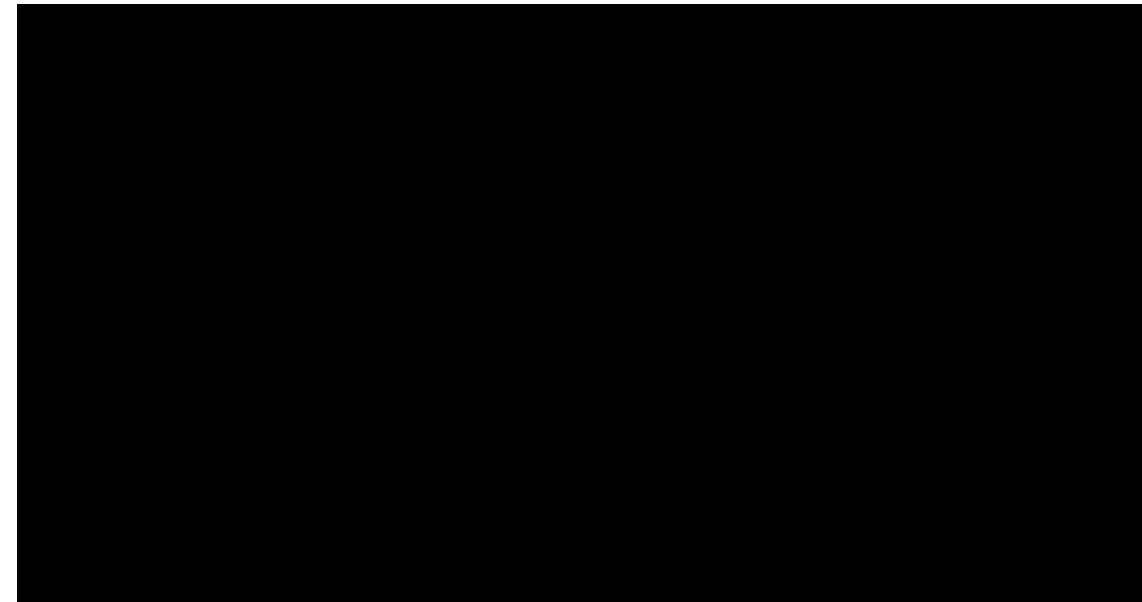
4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali, si evincono difformità, come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2022/2023	€	000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2023/2024	€	000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	000,00
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€	000,00
Cause in corso:		nessuna.
Atti ablativi:		nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:





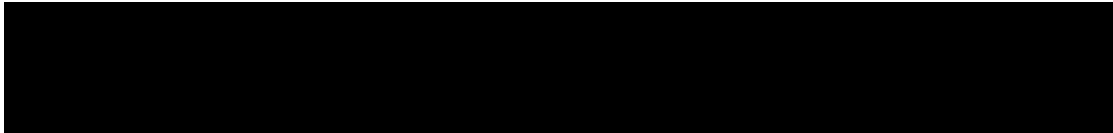
7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'immobile è stato costruito in conformità a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roncaro in data 27 giugno 1992 n. 12/92 e successiva variante in data 26 luglio 1993 n. 39/93.

Permesso di abitabilità rilasciata dal sindaco del comune di Roncaro in data 11/10/1993.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



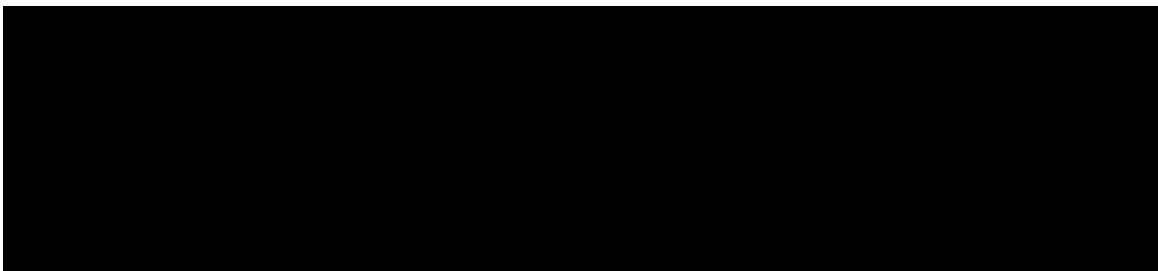
giardino in proprietà esclusiva.

Al piano terreno è collocato un locale, cucina, un'ulteriore locale ricavato dalla superficie del box, servizio, androne, porticato e ripostiglio, al piano primo vi sono tre locali, servizio, ripostiglio e terrazzo. I piani sono collocati da scala interna in muratura.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **342** circa, compreso di portico/androne/terrazza e giardino/cortile di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione villetta/box:



Descrizione villetta/box:

Comune di Roncaro, Via Dei Livelli n. 49:

Catasto Fabbricati:

Foglio 3 particella 412 sub 1; p.T, bene comune non censibile.

Foglio 3 particella 412 sub 2; p.T, cat. C/6, c1. 2, di mg. 23, rendita di Euro 46,33.

Foglio 3 particella 412 sub 3; p.T,1, cat. A/7, cl. 1, di vani 6,5, superficie mq 138 incluse aree esterne, rendita di Euro 288, 70.

Costituzione del 04.11.1993 in atti dal 16.06.1998.

Scheda di denuncia registrata presso U.T.E. di Pavia in data 4 novembre 1993 al n. 1203.

Coerenze in contorno alla villetta da nord in senso orario:

altra proprietà, Via dei Livelli, altra proprietà, altra proprietà.

Altezza interna PT h. 2,70 m, P1 h. variabile 2,50/3.40 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra/Primo					
Abitazione	130,00	1,00	130,00	Nord/Sud	Discreta
Terrazza	31,00	0,25	7,75	Nord	Mediocre
Piano Terra					
Box	23,00	0,50	11,50	Sud	Normale
Portico/Androne	23,00	0,30	6,90	Nord/Sud	Discreti
Giardino/Cortile	135,00	0,05	6,75	Nord/Sud	Discreto
Totale	342,00		162,90		
			Arr. 163,00		
Totale			Arr. 163,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: di tipo misto e travetti precompressi.
Condizione: buoni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante, intonaco esterno. Piano terra rivestimento in pietra. Condizioni: mediocri.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde in cls e rivestimento in coppi con lattoneria in metallo. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro. Condizioni: buoni. Protezioni esterne: persiane in legno. Condizioni: mediocri. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura e pitturato. Condizioni: normali. In alcune porzioni del piano terra sia esternamente che internamente si rilevano macchie di umidità e muffa.
<i>Pareti (interne):</i>	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: normali. In alcune porzioni del piano terra sia esternamente che internamente si rilevano macchie di umidità e muffa. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica in buone condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su tre lati in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in normali condizioni in tutta la casa. Si rilevano alcune piastrelle rotte zona soggiorno/pranzo. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata in normale condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. Certificazioni: conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura (impianto): tipologia: autonoma.
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, centralino.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto): tipologia: audio.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: normale.
Certificazioni: conosciute.
Bagno completo di quattro apparecchi.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: autonomo.
alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in alluminio.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: presente in alcuni locali.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

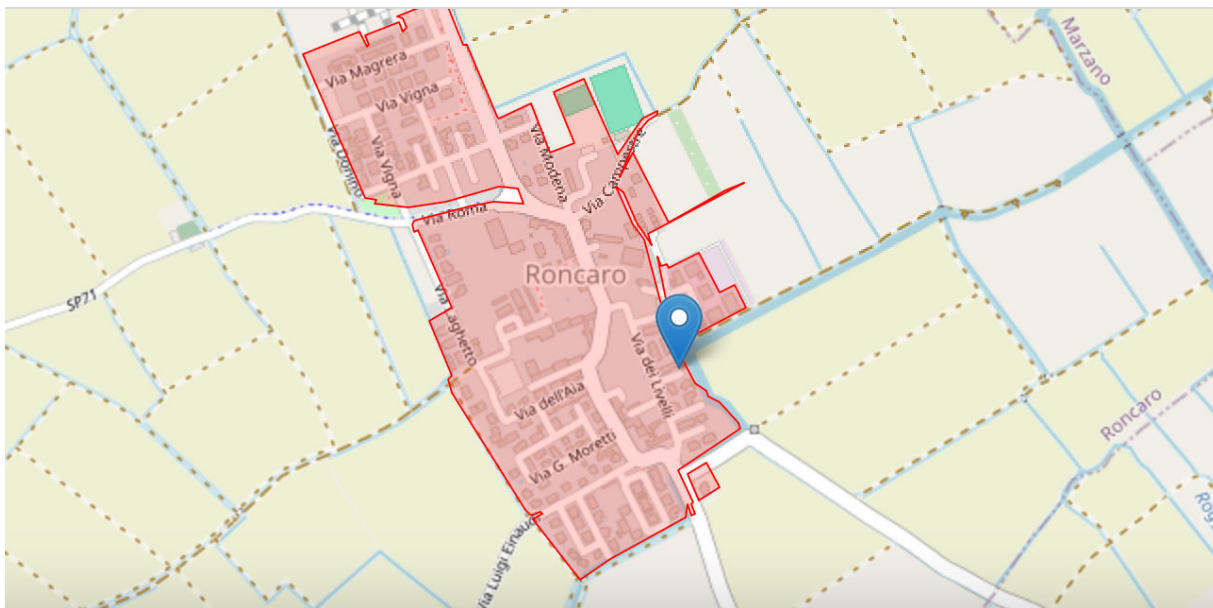
8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 700	€ 1.000
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2024)	€ 740	€ 940

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 800</u>
-----------------------------	--------------



Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e conservazione.

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 700 e i 1.000 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **800 €/mq**.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Roncaro (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2023/2024 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2024.
 - Borsino Immobiliare anno 2024.

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villetta a schiera	163,00	€ 130.400,00	€ 130.400,00
TOTALE			€ 130.400,00	€ 130.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 19.560,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 3.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Decurtazioni per lo stato di possesso:	Nessuno
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	Nessuno
Spese insolite biennio condominio:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 107.340,00**

Milano 06.12.2024

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 – 2.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – Visure storiche per immobile;
- 4 – Planimetrie catastali;
- 5 – Estratto di mappa;
- 6 – Atto di compravendita;
- 7 – Atti di fabbrica - Pratiche comune.