



# CONCLUSIONI DEFINITIVE

<<<>>

## **LOTTO 1 (piena proprietà 1000/1000):**

Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Cassinera 18, compendio immobiliare composto da: un'abitazioni al piano terra e un'abitazione al piano primo con annesso fabbricato accessorio a corpo staccato e cortile pertinenziale. La superficie commerciale complessiva è di circa mq. 287,48.

### *IDENTIFICAZIONE CATASTALE:*

1) FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (Appartamento) Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Cassinera 18, piano Terra, **Sez. B Foglio 8 P.IIa 637 sub. 1**, cat. A/3 classe 3, Vani 5, rendita € 193,67;

2) FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (Appartamento) Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Cassinera 18, piano Terra-Primo, **Sez. B Foglio 8 P.IIa 637 sub. 2**, cat. A/3 classe 3, Vani 5, rendita € 193,67;

3) AUTORIMESSA Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Cassinera 18, piano Terra, **Sez. B Foglio 8 P.IIa 637 sub. 3**, cat. C/6 classe 2, Mq 17, rendita € 27,22.

## **REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI ALLA DATA DI ACQUISTO DEI BENI:**

La Sig.ra \*\*\*\*\* ha dichiarato nell'Atto di acquisto (Notaio Paolo Lovisetti di Milano in data 29/12/1992 Repertorio n. 196327/15117) di essere **coniugata in regime di separazione dei beni**.

## **STATO DI POSSESSO:**

**Libero**, occupato di fatto dal soggetto debitore e dai suoi familiari. Dalle risultanze degli uffici Agenzia delle Entrate non risultano contratti con i quali i soggetti debitori abbiano concesso in locazione gli immobili.

## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

### **Iscrizione del 03/10/2017 R.P. 1133 R.G. 8557**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossioni derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

### **Trascrizione contro del 28/06/2021 R.P. 4437 R.G. 6184**

Atto Giudiziario per Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore di Massa dei creditori di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

**VALORE DEL LOTTO 1 E ADEGUAMENTO DELLA STIMA:**

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

VALORE STIMATO a corpo	€.	158.114,00
Riduzione forfettaria 15%	€.	23.717,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€.	9.424,00
Valore del lotto meno decurtazioni	€.	124.972,90
<b><u>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 (piena proprietà 1000/1000)</u></b>	<b>€.</b>	<b><u>125.000,00</u></b>

**CRITICITA' VARIE:**

Regolarizzazione opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2 (piena proprietà 1000/1000):**

Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Roma n. 1-3 e Via Sartirana n. 2, compendio immobiliare composto da: un'abitazione al piano primo e due locali commerciali al piano primo con annesso fabbricato accessorio a corpo staccato e cortile pertinenziale. La superficie commerciale complessiva è di circa mq. 378,26.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- 1) FABBRICATO COMMERCIALE (Bar) Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Roma 1, piano Terra, **Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 4**, cat. C/1 classe 3, Mq 121, rendita € 1.331,06;
- 2) FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (Appartamento) Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Sartirana 2, piano Terra-Primo, **Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 5**, cat. A/2 classe 1, Vani 6,5, rendita € 315,56;
- 3) AUTORIMESSA Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Sartirana 2, piano Terra, **Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 6**, cat. C/6 classe 2, Mq 14, rendita € 22,41;
- 4) FABBRICATO COMMERCIALE (ex Tabaccheria) Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Roma 3, piano Terra-Primo, **Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 7**, cat. C/1 classe 3, Mq 56, rendita € 616,03;

**REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI ALLA DATA DI ACQUISTO DEI BENI:**

La Sig.ra \*\*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\*\* hanno dichiarato nell'Atto di acquisto (Notaio

Lorenzo Montenero di Mede in data 22/07/2004 Repertorio n. 55883/8656, per i cespiti di cui al punto 1, 2 e 3) di essere **coniugati in regime di separazione dei beni**.

Il Sig. \*\*\*\*\* ha dichiarato nell'Atto di acquisto (Notaio Lorenzo Montenero di Mede in data 27/12/2002 Repertorio n. 50550, per i cespiti di cui al punto 4) di essere **coniugato in regime di separazione dei beni**.

#### **STATO DI POSSESSO:**

**Non libero**, occupato: dal Sig. \*\*\*\*\* titolare del "\*\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*", come da contratto di locazione registrato ad Alessandria il 20/06/2014 n. 2648; dal Sig. \*\*\*\*\* , come da contratto di locazione registrato ad Alessandria il 20/06/2014 n. 2647; dalla Sig. \*\*\*\*\* , come da contratto di comodato gratuito registrato ad Alessandria il 30/04/2014 n. 36555.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

##### **Iscrizione del 15/04/2010 R.P. 920 R.G. 3612**

Ipoteca volontaria conc. a garanzia di mutuo fondiario.

##### **Iscrizione del 03/10/2017 R.P. 1133 R.G. 8557**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossioni derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

##### **Trascrizione contro del 28/06/2021 R.P. 4437 R.G. 6184**

Atto Giudiziario per Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore di Massa dei creditori di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

#### **VALORE DEL LOTTO 2 E ADEGUAMENTO DELLA STIMA:**

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

VALORE STIMATO a corpo	€.	198.702,00
Riduzione forfettaria 15%	€.	29.805,30
Decurtazione per lo stato di possesso (circa 10%)	€.	19.870,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€.	8.474,00
Valore del lotto meno decurtazioni	€.	140.552,50
<b><u>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 (piena proprietà 1000/1000)</u></b>	<b>€.</b>	<b><u>140.000,00</u></b>

#### **CRITICITA' VARIE:**

Regolarizzazione opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.

## INDICE

PREMESSA.....	pag. 7
OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 7
<b>BENI IN TORRE BERETTI E CASTELLARO (PV) VIA CASSINERA 18 LOTTO 1 .....</b>	<b>pag. 8</b>
1. IDENTIFICAZIONE OGGETTO A PERIZIA.....	pag. 8
<i>INTESTAZIONE</i> .....	pag. 8
<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i> .....	pag. 8
<i>COERENZE</i> .....	pag. 9
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	pag. 9
3. STATO DI POSSESSO.....	pag. 9
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag. 9
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.....	pag.10
4.2 Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	pag.10
4.2.1 <i>Iscrizioni</i> .....	pag.10
4.2.2 <i>Trascrizioni</i> .....	pag.10
4.3 Oneri di regolarizzazione urbaistico-edilizi e/o catastali.....	pag. 11
4.3.1 <i>Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizio</i> .....	pag. 11
4.3.2 <i>Accertamento di conformità Catastale</i> .....	pag.12
4.3.3 <i>Oneri e spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica</i> .....	pag.12
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag.12
6. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag.13
7. CONSISTENZE.....	pag.14
8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI.....	pag.14
<i>Caratteristiche Strutturali</i> .....	pag.14
<i>Componenti Edilizie</i> .....	pag.14
<i>Caratteristiche Impianti</i> .....	pag.15
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	pag.15
9.1 <i>Criteri di stima</i> .....	pag.15
9.2 <i>Fonti di informazione</i> .....	pag.16
9.3 <i>Valutazione delle superfici</i> .....	pag.16
9.4 <i>Adeguamenti e correzioni della stima</i> .....	pag.16
9.5 <i>Prezzo base d'asta</i> .....	pag.17

## **BENI IN TORRE BERETTI E CASTELLARO (PV) VIA ROMA 1-3 E VIA SARTIRANA 2**

<b>LOTTO 2</b> .....	pag.17
1. IDENTIFICAZIONE OGGETTO A PERIZIA.....	pag.17
<i>INTESTAZIONE</i> .....	pag.17
<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i> .....	pag.18
<i>COERENZE</i> .....	pag.18
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	pag.18
3. STATO DI POSSESSO.....	pag.19
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag.19
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.....	pag.19
4.2 Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	pag.19
4.2.1 <i>Iscrizioni</i> .....	pag.19
4.2.2 <i>Trascrizioni</i> .....	pag.21
4.3 Oneri di regolarizzazione urbaistico-edilizi e/o catastali.....	pag.22
4.3.1 <i>Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizio</i> .....	pag.22
4.3.2 <i>Accertamento di conformità Catastale</i> .....	pag.23
4.3.3 <i>Oneri e spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica</i> .....	pag.23
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag.23
6. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	pag.24
7. CONSISTENZE.....	pag.27
8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI.....	pag.27
<i>Caratteristiche Strutturali</i> .....	pag.27
<i>Componenti Edilizie</i> .....	pag.28
<i>Caratteristiche Impianti</i> .....	pag.28
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	pag.28
9.1 <i>Criteri di stima</i> .....	pag.28
9.2 <i>Fonti di informazione</i> .....	pag.29
9.3 <i>Valutazione delle superfici</i> .....	pag.29
9.4 <i>Adeguamenti e correzioni della stima</i> .....	pag.30
9.5 <i>Prezzo base d'asta</i> .....	pag.30
ALLEGATI.....	pag.30

# RELAZIONE

<<<>>>

## PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Emanuele Zorzoli**, con studio in Candia Lomellina, Via Borgoratto n. 20, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Pavia al n. 3658, ha ricevuto incarico in data 14 Ottobre 2021 dalla Dott.ssa Marta Farina con studio in Vigevano (PV) Via Manara Negrone 46/50, di redigere perizia di stima, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili di cui alla procedura di liquidazione del patrimonio, ex art. 14 ter L. 3/2012, di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, R.G. n. 13/2021 + 14/2021 +15/2021, posti in Comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) Via Roma 1-3, Via Sartirana 1 e Via Cassinera 18.

A seguito dell'incarico ricevuto si è dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione, eseguendo sopralluoghi di carattere generale e di dettaglio, raccogliendo opportuni dati elementari di mercato, al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La relazione di stima dà conto dei criteri adottati, e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto. In questa ottica la perizia è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che l'autore della stima non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nelle proprietà che sono state proposte in valutazione.

## OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- accessi presso Agenzia delle Entrate – Catasto, al fine di reperire visure, mappe catastali e planimetrie unità immobiliari;
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di reperire iscrizioni e trascrizioni nel ventennio;
- accessi presso Comune di Torre Beretti e Castellaro – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e stato licenziato/autorizzato;
- rilievo fotografico;

– indagine di mercato nel settore immobiliare.

Le operazioni peritali sono iniziate in data 18/10/2021 con il reperimento di parte della documentazione relativa agli immobili, mentre il sopralluogo è avvenuto in data 24/01/2022 con rilevamento di dati metrici e fotografici.

\*\*\*\*\*

**BENI IN TORRE BERETTI E CASTELLARO (PV) VIA CASSINERA 18**

**LOTTO 1**

**1. IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI PERIZIA**

I beni immobiliari in oggetto sono costituiti da:

1) **Unità abitativa** posta al piano Terra composta da: soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia, disimpegno-ripostiglio, due camera da letto, disimpegno, un bagno, locale di deposito e portico in corpo staccato. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 120,84 + mq 25,20 relativa al portico.

2) **Unità abitativa** posta al piano Primo con ingresso al Piano Terra composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno, un terrazzo coperto e balcone. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 108,38 + mq 45,44 relativa al terrazzo-balcone.

3) **Autorimessa** posta al piano Terra. La superficie lorda dell'immobile è pari a mq 20,35 circa.

*INTESTAZIONE:*

\*\*\*\*\* \*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* - in ragione della quota 1000/1000 di proprietà.

*IDENTIFICAZIONE CATASTALE:*

1) FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (Appartamento) sito nel Comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Cassinera 18, piano Terra, identificato catastalmente alla **Sez. B Foglio 8 P.IIa 637 sub. 1**, cat. A/3 classe 3, Vani 5, rendita € 193,67.

2) FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (Appartamento) sito nel Comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Cassinera 18, piano Terra-Primo, identificato catastalmente alla **Sez. B Foglio 8 P.IIa 637 sub. 2**, cat. A/3 classe 3, Vani 5, rendita € 193,67.

3) AUTORIMESSA sita nel Comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Cassinera 18, piano Terra, identificata catastalmente alla **Sez. B Foglio 8 P.IIa 637 sub. 3**, cat. C/6 classe 2, Mq 17, rendita € 27,22.

#### *COERENZE:*

- Nord: terreno agricolo identificato con mappale 223;
- Est: proprietà privata con fabbricati e cortile identificati mappale 638;
- Sud: strada comunale denominata Via Cassinera;
- Ovest: proprietà privata con fabbricati e cortile identificati mappale 763 e 277.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) in Via Cassinera 18.

*Caratteristiche della zona:* L'edificio è situato nel Capoluogo comunale, comune di circa 600 abitanti che si trova in provincia di Pavia da cui dista circa 50 Km; viste le limitate dimensioni del comune in pochi minuti si possono raggiungere tutti i punti prevalenti di interesse come uffici postali, negozi vari; nelle vicinanze è anche presente un buon numero di parcheggi.

*Caratteristiche zone limitrofe:* prevalentemente residenziali.

*Principali collegamenti pubblici:* Torre Beretti e Castellaro è dotata esclusivamente di bus per il trasporto pubblico interurbano che la collegano a Pavia (Capoluogo di Provincia) e ad altri piccoli centri limitrofi; per il trasporto ferroviario il paese è dotato di stazione ferroviaria sulla linea Alessandria – Mortara; l'accesso alla rete autostradale si trova a circa 25 km. (A26 Genova Voltri-Gravellona Toce)

## **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 24/01/2022, gli immobili risultavano occupati dall'attuale proprietaria e/o debitrice Sig.ra \*\*\*\*\* e dai suoi famigliari.

Dalle risultanze degli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti con i quali i soggetti debitori abbiano concesso in locazione e/o in uso gratuito gli immobili oggetto di perizia.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Si riporta a seguire quanto è emerso dall'ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. Di Vigevano.

#### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

4.1.1 Domanda Giudiziale o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

4.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuno**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

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

#### **4.2 Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### *4.2.1 Iscrizioni*

##### **Iscrizione del 03/10/2017 R.P. 1133 R.G. 8557**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossioni derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossioni sede Roma, cod. fisc. 13756881002, del 29/09/2017 n. 2024/7917 di rep.

Immobili: Comune di Torre Beretti e Castellaro, identificati:

- Sez. B Foglio 8 P.lla 637 sub. 1 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 8 P.lla 637 sub. 2 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 8 P.lla 637 sub. 3 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 7 P.lla 849 sub. 4 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 7 P.lla 849 sub. 5 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 7 P.lla 849 sub. 6 (unità negoziale n. 2)

A favore : Agenzia delle Entrate-Riscossioni sede Roma, cod. fisc. 13756881002, domicilio ipotecario eletto Pavia Viale Campari 37

Contro: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*), cod. fisc. \*\*\* \*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, per la quota di 1000/1000 per unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 per unità negoziale n. 2

##### *4.2.2 Trascrizioni*

##### **Trascrizione contro del 28/06/2021 R.P. 4437 R.G. 6184**

Atto Giudiziario per Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore di Massa dei creditori di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia con sede Pavia, cod. fisc. 800 158 90181, del 09/06/2021 n. 13/2021 di rep.

Immobili: Comune di Torre Beretti e Castellaro, identificati:

- Sez. B Foglio 7 P.III 849 sub. 4 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 7 P.III 849 sub. 5 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 7 P.III 849 sub. 6 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 8 P.III 637 sub. 1 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 8 P.III 637 sub. 2 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 8 P.III 637 sub. 3 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 7 P.III 849 sub. 7 (unità negoziale n. 3)

A favore : Massa dei creditori di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* sede ---, cod. fisc. ---

Contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2 per unità negoziale n. 1 e la quota di 1/1 per l'unità negoziale n. 2; \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2 per unità negoziale n. 1 e la quota di 1/1 per l'unità negoziale n. 3.

### **4.3 Oneri di regolarizzazione urbaistico-edilizi e/o catastali**

#### *4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizio*

Dal punto di vista delle autorizzazioni urbanistiche, sono stati reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Torre Beretti e Castellaro i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 6/1968;
- Autorizzazione n. 6/2000 del 25/07/2000;
- Permesso di Costruire n. 1/2003 del 05/08/2003;
- Variante n. 5/2004 del 17/07/2004;
- Certificato di Agibilità del 07/12/2004.

Dalla documentazione esaminata e dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto Tecnico, si è evidenziato che sono state realizzate alcune opere in assenza di titolo abilitativo e pertanto da sanare con apposita pratica edilizia. Nello specifico si sono rilevate modifiche alla distribuzione interna dei locali sia al Piano Terra che Piano Primo mediante lo spostamento di tramezzi, la formazione di nuovo vano a parte del locale autorimessa comunicante con l'abitazione al Piano Terra. E' stata inoltre realizzata la chiusura completa del terrazzo al Piano Primo, verso il cortile e verso la proprietà adiacente. La chiusura è stata realizzata con pannelli in legno e policarbonato e con l'apposizione di nuovi infissi. Nel locale cucina al Piano Terra risulta inoltre una terza apertura in parete sul lato Nord. Si segnala la presenza di costruzioni precarie edificate in

adiacenza alla porzione di porticato esterno, anche queste non legittimate da titolo. Si precisa che una porzione del porticato esterno al Piano Terra risulta occupato senza titolo dalla proprietà confinante.

#### *4.3.2 Accertamento di conformità Catastale*

Anche a livello catastale sono state riscontrate le stesse difformità già evidenziate nel punto precedente.

#### *4.3.3 Oneri e spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica*

Per la sistemazione di tutte le situazioni rilevate, sia edilizie che catastali, è stimata una spesa approssimativa, calcolata dallo scrivente in via strettamente prudenziale, di circa €. 9.424,00 che verranno detratti dal valore complessivo andando a diminuire il valore stimato. Di cui:

_ per le prestazioni professionali ammontanti ad €. 4.000,00 + 5% contributo cassa professionale + 22 I.V.A.	€ 5.124,00
_ per regolarizzazione in sanatoria – diritti e sanzioni	€ 4.000,00
_ per aggiornamento catastale – diritti e tributi	€ 300,00

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* **nessuna**

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data di perizia:* **nessuna**

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* **nessuna**

*Altre spese:* **nessuna**

*Cause in corso:* **nessuna**

*Prescrizioni P.G.T. Comunale:* **Area consolidata residenziale**, art. 39 Norme Tecniche di Attuazione; con destinazione d'uso principale residenziale e destinazione d'uso compatibili: commerciali di tipo "Ca" (esercizi di vicinato, spazi commerciali finalizzati alla vendita diretta al pubblico, e l'insieme dei relativi spazi accessori e di servizio, appartenenti a qualunque settore merceologico e con una Superficie di vendita, come definita dalla legislazione vigente, non superiore a 150 mq, essi includono negozi di: alimentari, comprese le erboristerie e simili; abbigliamento, comprese le gioiellerie e simili; arredamento, compresi gli antiquari e simili; edicole e cartolerie; oggettistica e fioristi; tabaccherie e mercerie), destinazioni d'uso terziarie, destinazioni d'uso produttive di tipo "Pa" e di tipo "Pb" (attività artigianali e industriali destinate alla produzione specifica di beni, compresi i relativi locali accessori, i depositi e i magazzini, le residenze dell'imprenditore, dei suoi familiari e dei dipendenti, compresi gli ambienti accessori e di servizio alle stesse, fino ad un massimo di 300mq di superficie lorda di pavimento), destinazioni d'uso ricettive, tutte le

destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fi" (attrezzature cimiteriali, ivi compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto).

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

*Dal 17/10/1994 ad oggi:*

\*\*\*\*\* \*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* - in ragione della quota 1000/1000 di proprietà.

Pervenuta da divisione tra le Signore \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* mediante Atto di divisione e compravendita, Notaio Lorenzo Montenero di Mede in data 17/10/1994 Repertorio n. 32764/3310, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 21/10/1994 ai nn. 5124/7119.

Alla Sig.ra \*\*\*\*\* veniva assegnata in piena ed esclusiva proprietà la quota dei beni immobili siti in Comune di Torre Beretti e Castellaro in Via Cassinera s.n., identificati:

- Sez. B Foglio 8 P.lla 220 sub. 1
- Sez. B Foglio 8 P.lla 220 sub. 2

Si precisa che le attuali P.lle 637 sub. 1, 2 e 3 derivano dalle originarie P.lle 220 sub. 1 e 2, variazione del 09/09/2004 prot. n. PV 0152991 per frazionamento, diversa distribuzione spazi interni, variazione particella edilizia e ampliamento.

*Dal 13/01/1993 al 17/10/1994:*

\*\*\*\*\* \*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* - in ragione della quota 500/1000 di proprietà;

\*\*\*\*\* \*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* - in ragione della quota 500/1000 di proprietà.

Pervenuta dal Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, mediante Atto di Compravendita, Notaio Paolo Loviseti di Milano in data 29/12/1992 Repertorio n. 196327/15117, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 13/01/1993 ai nn. 231/305.

Il Sig. \*\*\*\*\* cedeva e vendeva alle Sig.re \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* che accettavano ed acquistavano in quota di un mezzo ciascuna i beni immobili siti in Comune di Torre Beretti e Castellaro in Via Cassinera 18/20 (già civ. n. 16), identificati:

- Sez. B Foglio 8 P.lla 189
- Sez. B Foglio 8 P.lla 190

Si precisa che le P.lle 220 sub. 1 e 2 derivano dalle originarie P.lle 189 e 190, variazione del 25/07/1994 per L. 154/88, progetto finalizzato 1998.

## 7. CONSISTENZE

La superficie lorda commerciale di ogni ambiente è l'area misurata comprendendo la totalità dei muri perimetrali esterni. Le superfici misurate sono state considerate, nella valutazione, secondo le percentuali del seguente ragguglio, opportunamente adattato al nostro caso:

DESTINAZIONE	SUP. LORDA mq.	PIANO	CONDIZIONI	PERCENTUALE %	SUP. COMMERCIALE mq.
Abitazioni	120,84	T	Buone	100	120,84
Abitazioni	108,38	1	Buone	100	108,38
Autorimessa	20,35	T	Buone	50	10,18
Portico	20,25	T	Buone	30 (fino a 25 mq) 10 (oltre 25 mq)	7,56
Terrazzo-balcone	45,44	1	Buone	30 (fino a 25 mq) 10 (oltre 25 mq)	7,50 2,04
Cortile	632,31	T	Buone	10 (fino alla sup.U.I.) 2 (oltre il limite)	22,92 8,06
<b>TOTALE</b>	320,21				<b>287,48</b>

## 8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* Tetto a falde con orditura presumibilmente in legno – Strutturalmente integra.

*Fondazioni:* Presumibilmente continue in c.a. - Strutturalmente integra.

*Scale:* In c.a. ancorate alle pareti portanti - Strutturalmente integra.

*Solai:* In laterocemento - Strutturalmente integra.

*Strutture verticali:* Muratura tradizionale in laterizio - Strutturalmente integra.

*Travi:* In cemento armato - Strutturalmente integra.

### Componenti Edilizie

*Cancello carraio:* In ferro scorrevole automatizzato – Buone condizioni.

*Giardino:* Prevalentemente piantumato a verde – Buone condizioni.

*Infissi esterni:* In legno, alcuni con vetrocamera ed altri con doppio infisso ed avvolgibili in legno di colore chiaro – Buone condizioni.

*Infissi interni:* Porte a battente in legno tamburato - Buone condizioni.

*Manto di copertura:* Tegole tipo coppo – Buone condizioni.

*Pareti esterne:* Muratura tradizionale in laterizio intonacata - Buone condizioni.

*Pavimentazione interna:* Gres porcellanato e ceramica monocottura- Buone condizioni.

*Pareti e plafoni:* Intonacati al civile e tinteggiati in tutti i locali, tranne nei bagni ed in cucina, nei quali le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica ed in parte intonacate come negli altri locali – Buone condizioni.

*Portone di ingresso:* Ad un'anta in legno senza vetro – Buone condizioni.

*Recinzione:* In parte cancellata su basamento in cls e parte in muro di cinta – Buone condizioni.

*Tramezzature interne:* Tavolato di laterizio intonacato – Buone condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

*Ascensore:* Assente

*Citofono:* Presente e funzionante

*Elettrico:* Presente e funzionante (non reperita dichiarazione conformità DM 37/2008)

*Idrico:* Presente e funzionante

*Telefonico:* Non rilevato

*Termico:* Riscaldamento e acqua calda sanitaria prodotta da caldaia a gas metano, sono inoltre presenti delle stufe integrative a pellet (non reperita dichiarazione conformità DM 37/2008)

*Condizionatore:* Assente

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1 Criteri di stima**

Gli immobili oggetto della presente stima sono stati valutati mediante il valore venale in comune commercio o, come d'accezione comune, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato. In definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Precedentemente è stata descritta la consistenza immobiliare dei beni, è stato accennato alla loro posizione rispetto al centro abitato e sono state evidenziate le caratteristiche costruttive.

Tanto esposto, si osserva che per la formulazione di un giudizio di stima, bisogna rifarsi alla natura dei beni in valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi recentemente compravenduti.

La presente stima verrà quindi effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento "sintetico comparativo" in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

## 9.2 Fonti di informazione

Al fine di una corretta valutazione dell'immobile il sottoscritto ha assunto informazioni presso:

- Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Consultazioni "borsino immobiliare";
- Conservatoria dei RR.II. Di Vigevano;
- Informazioni presso agenzie immobiliari locali e periti che operano in zona.

## 9.3 Valutazione delle superfici

Tenuto conto che i dati rilevati dal mercato locale per gli edifici ricadenti nelle zone oggetto di osservazione sono i seguenti:

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE A MQ.
OMI – Anno 2022 1° Semestre	€. 710,00 / €. 860,00
Borsino Immobiliare – Anno 2022	€. 735,00
<b>VALORE DI RIFERIMENTO</b> Considerate le condizioni degli immobili oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale sfavorevole e gli effettivi dati di vendita registrati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive.	<b>€. 550,00</b>

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
mq. 287,48	€/mq. 550,00	<b>€. 158.114,00</b>

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	€. 23.717,10
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	nessuno
Decurtazione per lo stato di possesso (circa 10%)	nessuno
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuno
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuno
Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€. 9.424,00

VALORE DEL LOTTO MENO DECURTAZIONI	€. 124.972,90
<b>VALORE FINALE DEL BENE IN CIFRA ARROTONDATA</b>	<b>€. 125.000,00</b>

### 9.5 Prezzo base d'asta

Il bene viene considerato come un'unica entità economica e fisica, con valore, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stimato complessivamente in **€. 125.000,00** (euro centoventicinquemila/00).

\*\*\*\*\*

<b>BENI IN TORRE BERETTI E CASTELLARO (PV) VIA ROMA 1-3 E VIA SARTIRANA 2</b>  <b>LOTTO 2</b>
---

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI PERIZIA

I beni immobiliari in oggetto sono costituiti da:

- 1) **Unità commerciale** posta al piano Terra composta da: un vano negozio/bar, servizio igienico ed un locale retro-cucina. La superficie lorda dell'unità è pari a mq 137,00 circa.
- 2) **Unità abitativa** posta al piano Primo con ingresso da vano scala comune al Piano Terra composta da: un soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni. Risulta catastalmente abbinato a locale di sgombero al Piano Terra in corpo staccato. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 148,56 + mq 6,48 relativa al terrazzo + mq 26,40 relativa al locale di sgombero.
- 3) **Autorimessa** posta al piano Terra. La superficie lorda dell'immobile è pari a mq 16,50 circa.

*INTESTATE A:*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* - in ragione della quota 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

- 4) **Unità commerciale** posta al piano Terra composta da un vano negozio, servizio e locale ct con un locale magazzino e legnaia (con accesso dal cortile comune) al piano Primo. La superficie lorda dell'unità è pari a mq 69,56 + mq 8,32 relativa alla legnaia.

*INTESTATA A:*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* - in ragione della quota 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni;

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* - in ragione della quota 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

#### *IDENTIFICAZIONE CATASTALE:*

- 1) FABBRICATO COMMERCIALE (Bar) sito nel Comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Roma 1, piano Terra, identificato catastalmente alla **Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 4**, cat. C/1 classe 3, Mq 121, rendita € 1.331,06;
- 2) FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (Appartamento) sito nel Comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Sartirana 2, piano Terra-Primo, identificato catastalmente alla **Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 5**, cat. A/2 classe 1, Vani 6,5, rendita € 315,56;
- 3) AUTORIMESSA sita nel Comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Sartirana 2, piano Terra, identificata catastalmente alla **Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 6**, cat. C/6 classe 2, Mq 14, rendita € 22,41;
- 4) FABBRICATO COMMERCIALE (ex Tabaccheria) sito nel Comune di Torre Beretti e Castellaro (PV) Loc. Torre Beretti in Via Roma 3, piano Terra-Primo, identificato catastalmente alla **Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 7**, cat. C/1 classe 3, Mq 56, rendita € 616,03;

#### *COERENZE:*

- Nord: proprietà privata con fabbricati e cortile identificati mappale 703;
- Est: strada provinciale 494 denominata Via Sartirana;
- Sud: strada provinciale 494 denominata Via Roma;
- Ovest: proprietà privata con fabbricati e cortile identificati mappale 702 e 703.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di immobile parte ad uso commerciale e parte ad uso residenziale ubicato nel Comune di Torre Beretti e Castellaro(PV) in Via Sartirana 2 e Via Roma 1 - 3.

*Caratteristiche della zona:* L'edificio è situato nel Capoluogo comunale, comune di circa 600 abitanti che si trova in provincia di Pavia da cui dista circa 50 Km; viste le limitate dimensioni del comune in pochi minuti si possono raggiungere tutti i punti prevalenti di interesse come uffici postali, negozi vari; nelle vicinanze è anche presente un buon numero di parcheggi.

*Caratteristiche zone limitrofe:* prevalentemente residenziali.

*Principali collegamenti pubblici:* Torre Beretti e Castellaro è dotata esclusivamente di bus per il trasporto pubblico interurbano che la collegano a Pavia (Capoluogo di Provincia) e ad altri piccoli centri limitrofi; per il trasporto ferroviario, il paese è dotato di stazione ferroviaria sulla linea Alessandria – Mortara; l'accesso alla rete autostradale si trova a circa 25 km. (A26 Genova Voltri-Gravellona Toce)



Pubblico ufficiale: Notaio Gianluca Catalano sede Mede, cod. fisc. CTL GLC 64L28 A662G, del 12/04/2010 n. 64391/14770 di rep.

Immobili: Comune di Torre Beretti e Castellaro, identificati:

- Sez. B Foglio 8 P.Illa 60 sub. 2 graffata P.Illa 533, attualmente censito Foglio 7 P.Illa 849 sub. 2 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 8 P.Illa 535 sub. 5 graffata P.Illa 536 sub. 6 graffata P.Illa 537 sub. 6, attualmente censito Foglio 7 P.Illa 849 sub. 5 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 8 P.Illa 537 sub. 4, attualmente censito Foglio 7 P.Illa 849 sub. 6 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 8 P.Illa 535 sub. 4 graffata P.Illa 536 sub. 5 graffata P.Illa 537 sub. 5, attualmente censito Foglio 7 P.Illa 849 sub. 4 (unità negoziale n. 2)

Si precisa che:

- la P.Illa 60 sub. 2 graffata P.Illa 533 corrisponde all'attuale P.Illa 849 Sub. 7 (Foglio 7) che è derivata dalla originaria P.Illa 769 (Foglio 7), variazione del 23/12/2016 prot. n. PV 0168412 per bonifica identificativo catastale; a sua volta è derivata dalla originaria P.Illa 533 (Foglio 7), variazione del 10/03/2015 prot. n. PV 0043390; a sua volta è derivata dalle originarie P.Illa 60 Sub. 3 graffata alla P.Illa 533 (Foglio 8), variazione del 10/03/2015 prot. n. PV 0043288 per bonifica identificativo catastale; a sua volta è derivata dalle originarie P.Illa 60 sub. 2 graffata alla P.Illa 533 (Foglio 8), variazione della destinazione del 23/04/2014 prot. n. PV 0046859;
- la P.Illa 535 sub. 5 graffata P.Illa 536 sub. 6 graffata P.Illa 537 sub. 6 corrisponde all'attuale P.Illa 849 sub. 5 (Foglio 7) che è derivata dalle originarie P.Illa 535 Sub. 5 graffata alla P.Illa 536 Sub. 6 graffata alla P.Illa 537 Sub. 6 (Foglio 8), variazione del 09/08/2016 prot. n. PV 0111247;
- la P.Illa 537 sub. 4 corrisponde all'attuale P.Illa 849 sub. 6 (Foglio 7) che è derivata dall'originaria P.Illa 537 sub. 4 (Foglio 8), variazione del 09/08/2016 prot. n. PV 0111249 per bonifica identificativo catastale;
- la P.Illa 535 sub. 4 graffata P.Illa 536 sub. 5 graffata P.Illa 537 sub. 5 corrisponde all'attuale P.Illa 849 Sub. 4 (Foglio 7) che è derivata dalle originarie P.Illa 535 Sub. 4 graffata alla P.Illa 536 Sub. 5 graffata alla P.Illa 537 Sub. 5 (Foglio 8), variazione del 09/08/2016 rot. n. PV 0111246 per bonifica identificativo catastale;

A favore : Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. sede Parma, cod. fisc. 02113530345, domicilio ipotecario eletto Parma Via Università 1

Contro: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*), cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, debitore ipotecario per la quota di 1/2 per unità negoziale n. 2 e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*,

cod. fisc. \*\*\* \*\*\*, terzo datore di ipoteca per la quota 1/1 per unità negoziale n. 1 e per la quota 1/2 per unità negoziale n. 2

**Iscrizione del 03/10/2017 R.P. 1133 R.G. 8557**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossioni derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossioni sede Roma, cod. fisc. 13756881002, del 29/09/2017 n. 2024/7917 di rep.

Immobili: Comune di Torre Beretti e Castellaro, identificati:

- Sez. B Foglio 8 P.IIa 637 sub. 1 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 8 P.IIa 637 sub. 2 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 8 P.IIa 637 sub. 3 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 4 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 5 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 6 (unità negoziale n. 2)

A favore : Agenzia delle Entrate-Riscossioni sede Roma, cod. fisc. 13756881002, domicilio ipotecario eletto Pavia Viale Campari 37

Contro: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*), cod. fisc. \*\*\* \*\*\*, per la quota di 1000/1000 per unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 per unità negoziale n. 2

*4.2.2 Trascrizioni*

**Trascrizione contro del 06/03/2020 R.P. 1224 R.G. 1751**

Atto Esecutivo o cautelare per Verbale di Pignoramento Immobili

Pubblico ufficiale: UNEP Pavia con sede Pavia, cod. fisc. 800 139 00187, del 30/01/2020 n. 650 di rep.

Immobili: Comune di Torre Beretti e Castellaro, identificati:

- Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 7, ex Sez. B Foglio 8 P.IIa 60 sub. 2 graffata Foglio 8 P.IIa 533 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 5, ex Sez. B Foglio 8 P.IIa 535 sub. 5 graffata P.IIa 536 Sub. 6 graffata P.IIa 537 sub. 6 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 6, ex Sez. B Foglio 8 P.IIa 537 sub. 4 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 7 P.IIa 849 sub. 4, ex Sez. B Foglio 8 P.IIa 535 sub. 4 graffata P.IIa 536 Sub. 5 graffata P.IIa 537 sub. 5 (unità negoziale n. 2)

A favore : Credit Agricole Italia S.p.a sede Parma, cod. fisc. 02113530345, domicilio ipotecario eletto Pavia

Viale Campari 37

Contro: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*, per la quota di 1/2 per unità negoziale n. 2; \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*, per la quota di 1/1 per unità negoziale n. 1 e la quota di 1/2 per l'unità negoziale n. 2.

### **Trascrizione contro del 28/06/2021 R.P. 4437 R.G. 6184**

Atto Giudiziario per Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore di Massa dei creditori di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia con sede Pavia, cod. fisc. 800 158 90181, del 09/06/2021 n. 13/2021 di rep.

Immobili: Comune di Torre Beretti e Castellaro, identificati:

- Sez. B Foglio 7 P.lla 849 sub. 4 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 7 P.lla 849 sub. 5 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 7 P.lla 849 sub. 6 (unità negoziale n. 1)
- Sez. B Foglio 8 P.lla 637 sub. 1 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 8 P.lla 637 sub. 2 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 8 P.lla 637 sub. 3 (unità negoziale n. 2)
- Sez. B Foglio 7 P.lla 849 sub. 7 (unità negoziale n. 3)

A favore : Massa dei creditori di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* sede ---, cod. fisc. ---

Contro: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*, per la quota di 1/2 per unità negoziale n. 1 e la quota di 1/1 per l'unità negoziale n. 2; \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*, per la quota di 1/2 per unità negoziale n. 1 e la quota di 1/1 per l'unità negoziale n. 3.

### **4.3 Oneri di regolarizzazione urbaistico-edilizi e/o catastali**

#### *4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizio*

Dal punto di vista delle autorizzazioni urbanistiche, sono state reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Torre Beretti e Castellaro i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 2/1972 del 04/04/1972;

- Licenza Edilizia n. 10/1972 del 07/11/1972;
- Abitabilità del 25/01/1973;
- Licenza Edilizia n. 3/1977 del 12/04/1977;
- Permesso di Costruire n. 1/2014 del 06/05/2014;
- Richiesta di Agibilità del 26/05/2014.

Dalla documentazione esaminata e dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto Tecnico, è stato evidenziato che sono state realizzate alcune opere in assenza di titolo abilitativo e pertanto da sanare con apposita pratica edilizia. Nello specifico si sono rilevate modifiche alla distribuzione interna dei locali sia al Piano Terra che Piano Primo mediante lo spostamento di tramezzi nella zona dei servizi e la formazione di locale ripostiglio in camera da letto. Si rileva inoltre l'esistenza di seconda porta d'accesso al locale Bar ricavata in sostituzione di una finestra. Nel locale retro/cucina è stata realizzata una finestra aggiuntiva sul lato Nord. Per quanto riguarda i locali accessori si rileva una maggiore altezza dei locali rispetto a quanto assentito, oltre al diverso posizionamento delle aperture. Sono inoltre state realizzate alcune tettoie precarie lungo i lati Nord e Ovest del fabbricato accessorio. Per quanto riguarda il locale commerciale destinato a tabaccheria si rileva la conformità edilizia-urbanistica dei locali.

#### *4.3.2 Accertamento di conformità Catastale*

A livello catastale sono state riscontrate alcune difformità sull'abitazione e sui locali accessori edificati sul cortile.

#### *4.3.3 Oneri e spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica*

Per la sistemazione di tutte le situazioni rilevate, sia edilizie che catastali, è stimata una spesa approssimativa, calcolata dallo scrivente in via strettamente prudentiale, di circa €. 8.474,00 che verranno detratti dal valore complessivo andando a diminuire il valore stimato. Di cui:

_ per le prestazioni professionali ammontanti ad €. 4.000,00 + 5% contributo cassa professionale + 22 I.V.A.	€. 5.124,00
_ per regolarizzazione in sanatoria – diritti e sanzioni	€. 3.000,00
_ per aggiornamento catastale – diritti e tributi	€. 350,00

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* **nessuna**

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data di perizia:* **nessuna**

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* **nessuna**

*Altre spese: nessuna*

*Cause in corso: nessuna*

*Prescrizioni P.G.T. Comunale: Nucleo di antica formazione*, art. 38 Norme Tecniche di Attuazione; con destinazione d'uso principale residenziale e destinazione d'uso compatibili: commerciali di tipo "Ca" (esercizi di vicinato, spazi commerciali finalizzati alla vendita diretta al pubblico, e l'insieme dei relativi spazi accessori e di servizio, appartenenti a qualunque settore merceologico e con una Superficie di vendita, come definita dalla legislazione vigente, non superiore a 150 mq, essi includono negozi di: alimentari, comprese le erboristerie e simili; abbigliamento, comprese le gioiellerie e simili; arredamento, compresi gli antiquari e simili; edicole e cartolerie; oggettistica e fioristi; tabaccherie e mercerie), destinazioni d'uso terziarie, destinazioni d'uso ricettive; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fi" (attrezzature cimiteriali, ivi compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto).

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

### **Per le unità identificate al fg. 7 p.lla 849 sub. 4, 5 e 6**

*Dal 22/07/2004 ad oggi:*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* - in ragione della quota 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni;

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* - in ragione della quota 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

Pervenuta da compravendita tra i Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e i Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* mediante Atto di compravendita, Notaio Lorenzo Montenero di Mede in data 22/07/2004 Repertorio n. 55883/8656, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 29/07/2004 ai nn. 5044/7878.

Ai Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* veniva ceduto e venduto, che accettavano e acquistavano, in quota di un mezzo ciascuno in regime di separazione dei beni i beni immobili siti in Comune di TORRE BERETTI E CASTELLARO in Via Roma 1 (ora Via Roma n. 1 e Via Sartirana n. 2), identificati:

– Sez. B Foglio 8 P.lla 535 Sub. 5 graffata P.lla 536 Sub. 6 graffata P.lla 537 Sub. 6

- Sez. B Foglio 8 P.Illa 537 Sub. 4
- Sez. B Foglio 8 P.Illa 535 Sub. 4 graffata P.Illa 536 Sub. 5 graffata P.Illa 537 Sub. 5

Si precisa che l'attuale P.Ille 849 Sub. 4 (Foglio 7) deriva dalle originarie P.Ille 535 Sub. 4 graffata alla P.Illa 536 Sub. 5 graffata alla P.Illa 537 Sub. 5 (Foglio 8), variazione del 09/08/2016 prot. n. PV 0111246 per bonifica identificativo catastale; l'attuale P.Ille 849 sub. 5 (Foglio 7) deriva dalle originarie P.Ille 535 Sub. 5 graffata alla P.Illa 536 Sub. 6 graffata alla P.Illa 537 Sub. 6 (Foglio 8), variazione del 09/08/2016 prot. n. PV 0111247; l'attuale P.Ille 849 sub. 6 (Foglio 7) deriva dall'originarie P.Ille 537 sub. 4 (foglio 8), variazione del 09/08/2016 prot. n. PV 0111249 per bonifica identificativo catastale.

Dal 28/11/1996 al 22/07/2004:

\*\*\*\*\* \*\*\*, nata a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*

\*\*\*\*\* - in ragione della quota 3/9 di usufrutto;

\*\*\*\*\* \*\*\*, nata a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*

\*\*\*\*\* - in ragione della quota 4/9 di proprietà e quota di 3/9 di nuda proprietà;

\*\*\*\*\* \*\*\*, nato ad \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \* - in ragione della quota 1/9 di proprietà quota personale;

\*\*\*\*\* \*\*\*, nato ad \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \* - in ragione della quota 1/9 di proprietà quota personale.

Pervenuta:

a \*\*\*\*\* per la quota di 3/9 di usufrutto, con Atto di donazione Notaio Mantica di Sannazzaro de' Burgondi in data 10/04/1976 Repertorio n. 6507/2584, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 07/05/1976 ai nn. 2539/2090; e successivo Atto di rettifica Notaio Mantica di Sannazzaro de' Burgondi in data 05/12/1994 Repertorio n. 30714/8741, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 04/01/1995 ai nn. 63/44;

a \*\*\*\*\* per la quota di 3/9 di piena proprietà, con Atto di compravendita Notaio Mantica di Sannazzaro de' Burgondi in data 20/06/1972 Repertorio n. 3867/1736, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 07/07/1972 ai nn. 3864/3170; e successivo Atto di compravendita Notaio Mantica di Sannazzaro de' Burgondi in data 16/09/1972 Repertorio n. 4015/1795, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 10/10/1972 ai nn. 5524/4456; e successivo Atto di permuta Notaio Mantica di Sannazzaro de' Burgondi in data 12/12/1972 Repertorio n. 4138/1862, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 09/01/1973 ai nn. 245/209; e successivo Atto di cessione quote Notaio Mantica di Sannazzaro de' Burgondi in data 03/02/1995 Repertorio n. 30983/8819, trascritto presso

la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 28/02/1995 ai nn. 1244/985;  
a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/9 di piena proprietà, Successione legittima di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
deceduto il 28/11/1996, denuncia di successione registrata a Mede il 25/08/1997 n. 25 vol. 312, trascritta  
presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 18/06/1999 ai nn. 5417/3691;  
a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di 3/9 di nuda proprietà, con Atto di donazione Notaio Mantica di  
Sannazzaro de' Burgondi in data 10/04/1976 Repertorio n. 6507/2584, trascritto presso la Conservatoria  
RR.II. di Vigevano in data 07/05/1976 ai nn. 2539/2090; e successivo Atto di rettifica Notaio Mantica di  
Sannazzaro de' Burgondi in data 05/12/1994 Repertorio n. 30714/8741, trascritto presso la Conservatoria  
RR.II. di Vigevano in data 04/01/1995 ai nn. 63/44;  
a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/9 ciascuno di piena proprietà, Successione  
legittima di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* deceduto il 28/11/1996, denuncia di successione registrata a Mede il  
25/08/1997 n. 25 vol. 312, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 18/06/1999 ai nn.  
5417/3691.

**Per le unità identificate al fg. 7 p.lla 849 sub. 7**

*Dal 27/12/2002 ad oggi:*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* - in  
ragione della quota 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni;

Pervenuta da compravendita tra i Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e il Sig.  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* mediante Atto di compravendita, Notaio Lorenzo Montenero di Mede in data  
27/12/2002 Repertorio n. 50550, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 09/01/2003  
ai nn. 141/199.

Al Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* veniva ceduto e venduto, che accettava e acquistava, in quota intera  
in regime di separazione dei beni i beni immobili siti in Comune di TORRE BERETTI E CASTELLARO in Via  
Roma 1/B (ora Via Roma n. 3), identificati:

– Sez. B Foglio 8 P.lla 60 Sub. 2 graffato P.lla 533

Si precisa che l'attuale P.lla 849 Sub. 7 (Foglio 7) deriva dalla originaria P.lla 769 (Foglio 7), variazione del  
23/12/2016 prot. n. PV 0168412 per bonifica identificativo catastale; a sua volta deriva dalla originaria P.lla  
533 (Foglio 7), variazione del 10/03/2015 prot. n. PV 0043390; a sua volta deriva dalle originarie P.lla 60  
Sub. 3 graffata alla P.lla 533 (Foglio 8), variazione del 10/03/2015 prot. n. PV 0043288 per bonifica  
identificativo catastale; a sua volta derivava dalle originarie P.lla 60 sub. 2 graffata alla P.lla 533 (Foglio 8),  
variazione della destinazione del 23/04/2014 prot. n. PV 0046859.

## 7. CONSISTENZE

La superficie lorda commerciale di ogni ambiente è l'area misurata comprendendo la totalità dei muri perimetrali esterni. Le superfici misurate sono state considerate, nella valutazione, secondo le percentuali del seguente ragguglio, opportunamente adattato al nostro caso:

DESTINAZIONE	SUP. LORDA mq.	PIANO	CONDIZIONI	PERCENTUALE %	SUP. COMMERCIALE mq.
Negoziobar	101,85	T	Buone	100	101,85
Retro/cucina	27,5	T	Buone	100	27,5
Servizi/ripost./dism.	8	T	Buone	50	4
Negoziobar	27,5	T	Buone	100	27,5
WC/disp.m./vano sc.	17,46	T	Buone	50	8,73
Magazzino	37	1	Buone	50	18,5
C.T.	2,5	T	Buone	25	0,63
Legnaia	10,92	1	Buone	25	2,73
<b>TOTALE</b>	<b>232,73</b>				<b>191,44</b>

DESTINAZIONE	SUP. LORDA mq.	PIANO	CONDIZIONI	PERCENTUALE %	SUP. COMMERCIALE mq.
Abitazione	148,56	1	Buone	100	148,56
Terrazzo	6,48	1	Buone	30 (fino a 25 mq) 10 (oltre 25 mq)	1,94
Loc. sgombero	26,4	T	Buone	25	6,6
Autorimessa	16,5	T	Buone	50	8,25
Cortile	479	T	Buone	10 (fino alla sup.U.I.) 2 (oltre il limite)	14,86 6,61
<b>TOTALE</b>	<b>197,94</b>				<b>186,82</b>

## 8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* Tetto a falde con orditura presumibilmente parte in legno e parte in latero-cemento – Strutturalmente integra.

*Fondazioni:* Presumibilmente continue in c.a. - Strutturalmente integra.

*Scale:* In c.a. ancorate alle pareti portanti - Strutturalmente integra.

*Solai:* In laterocemento - Strutturalmente integra.

*Strutture verticali:* Muratura tradizionale in laterizio - Strutturalmente integra.

*Travi:* In cemento armato - Strutturalmente integra.

## **Componenti Edilizie**

- Cancello carraio:* In ferro a due ante.
- Giardino:* Prevalentemente in ghiaia – Buone condizioni.
- Infissi esterni:* In legno con vetro semplice ed avvolgibili in legno per l'abitazione e in alluminio con vetro semplice ed avvolgibili in metallo per l'attività commerciale – Buone condizioni.
- Infissi interni:* Porte a battente in legno tamburato - Buone condizioni.
- Manto di copertura:* Tegole di cemento e parte in coppi tradizionali – Buone condizioni.
- Pareti esterne:* Muratura tradizionale in laterizio intonacata - Buone condizioni.
- Pavimentazione interna:* Gres porcellanato e ceramica monocottura- Buone condizioni.
- Pareti e plafoni:* Intonacati al civile e tinteggiati in tutti i locali, tranne nei bagni ed in cucina, nei quali le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica ed in parte intonacate come negli altri locali – Buone condizioni.
- Portone di ingresso:* A più ante in legno con vetro – Buone condizioni.
- Recinzione:* In rete metallica su basamento in cls – Buone condizioni.
- Tramezzature interne:* Tavolato di laterizio intonacato – Buone condizioni.

## **Caratteristiche Impianti**

- Ascensore:* Assente
- Citofono:* Assente
- Elettrico:* Presente e funzionante (non reperita dichiarazione conformità DM 37/2008)
- Idrico:* Presente e funzionante
- Telefonico:* Presente e funzionante
- Termico:* Riscaldamento e acqua calda sanitaria prodotta da caldaia a gas metano, sono inoltre presenti delle stufe integrative a pellet e termoconvettori (non reperita dichiarazione conformità DM 37/2008)
- Condizionatore:* Presente e funzionante con pompa di calore

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1 Criteri di stima**

Gli immobili oggetto della presente stima sono stati valutati mediante il valore venale in comune commercio o, come d'accezione comune, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe

da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato. In definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Precedentemente è stata descritta la consistenza immobiliare dei beni, è stato accennato alla loro posizione rispetto al centro abitato e sono state evidenziate le caratteristiche costruttive.

Tanto esposto, si osserva che per la formulazione di un giudizio di stima bisogna rifarsi alla natura dei beni in valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi recentemente compravenduti.

La presente stima verrà quindi effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento "sintetico comparativo" in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

## 9.2 Fonti di informazione

Al fine di una corretta valutazione dell'immobile il sottoscritto ha assunto informazioni presso:

- Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Consultazioni "borsino immobiliare";
- Conservatoria dei RR.II. Di Vigevano;
- Informazioni presso agenzie immobiliari locali e periti che operano in zona.

## 9.3 Valutazione delle superfici

Tenuto conto che i dati rilevati dal mercato locale per gli edifici ricadenti nelle zone oggetto di osservazione sono i seguenti:

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE A MQ.
OMI – Anno 2022 1° Semestre - commerciale	€ 730,00 / € 870,00
<b>VALORE DI RIFERIMENTO – commerciale</b> Considerate le condizioni degli immobili oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale sfavorevole e gli effettivi dati di vendita registrati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive.	<b>€ 550,00</b>
OMI – Anno 2022 1° Semestre - residenziale	€ 710,00 / € 860,00
Borsino Immobiliare – Anno 2022	€ 735,00
<b>VALORE DI RIFERIMENTO – residenziale</b> Considerate le condizioni degli immobili oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale sfavorevole e gli effettivi dati di vendita registrati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive.	<b>€ 500,00</b>

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
------------------------	-----------------	----------------

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
Bar/negozio mq. 191,44	€/mq. 550,00	€. 105.292,00
Abitazione mq. 186,82	€/mq. 500,00	€. 93.410,00
<b>TOTALE</b>		<b>€. 198.702,00</b>

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	€. 29.805,30
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	nessuno
Decurtazione per lo stato di possesso (circa 10%)	€. 19.870,20
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuno
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuno
Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€. 8.474,00
VALORE DEL LOTTO MENO DECURTAZIONI	€. 140.552,50
<b>VALORE FINALE DEL BENE IN CIFRA ARROTONDATA</b>	<b>€. 140.000,00</b>

#### 9.5 Prezzo base d'asta

Il bene viene considerato come un'unica entità economica e fisica, con valore, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stimato complessivamente in **€. 140.000,00** (euro centoquarantamila/00).

\*\*\*\*\*

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per chiarimenti e integrazioni che eventualmente si rendessero necessari.

Candia Lomellina, li 09.01.2023

Il Perito Incaricato



*Emanuele Zorzoli*

#### ALLEGATI:

- 1) Ortofoto
- 2) Fotografie
- 3) Planimetrie Catastali
- 4) Visure catastali
- 5) Estratto mappa Catasto Terreni
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Stralcio azzonamento Piano di Governo del Territorio vigente e N.T.A.
- 8) Stralcio titoli abilitativi rilevanti con elaborati grafici