

S2G- ASSOCIATI

Via Po, 19

27043 – Broni (PV)

Partita Iva: 02698540180

Telefono: 0385.52945

Cellulare: 348.2713494 – 320.6253281

e-mail: st.gramegna@gmail.com

Pec: ernestino.gramegna@geopec.it



TRIBUNALE DI PAVIA

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 104/2025 XXXX XXXXXX
XXXXXXX**



Giudice Dott. ROCCA FRANCESCO

Liquidatore Dott. Manstretta Manuela

data di nomina per l'incarico: 30/07/2025

Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*

Premessa

Premesso:

- a) che in data 31/07/2025 con provvedimento del Giudice Istruttore dr. Rocca Francesco il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto presso l'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923, c.f.: GRM RST 62P08 I968J, amministratore dello studio associato S2G – ASSOCIATO Studio Professionale P.I.: 02698540180, con sede in Broni (PV) via Po 19, veniva nominato Perito Estimatore nella citata procedura di liquidazione del patrimonio;

INCARICO

- 1) Provvede, raccolti gli atti necessari ed eseguire ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo nell'immobile:
 - a) All'esatta individuazione dei beni caduti in procedura di liquidazione e dalla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini.
In questo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico l'attività stessa nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi (non provveda, insomma, senza preventiva autorizzazione del Liquidatore).
 - b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanatoria ed ai relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti.
 - c) All'identificazione catastale dell'immobile indicando gli elementi necessari per il trasferimento nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in essi contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali nei gravami e i dati catastali attuali).
 - d) Alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda:
laddove la scheda mancante, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e i tempi (anche in questa ipotesi non provveda senza preventiva autorizzazione del Liquidatore).
- 2) Rediga quindi la relazione di stima asseverata, divisa per lotti individuati indicando:
 - a) esatta indicazione di beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno cucina camera ecc.) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, n. civico, piano eventuale n. interno ecc.), degli accessi, dei confini e dei

dati catastali, delle eventuali pertinenze, degli eventuali millesimi di parti comuni.

Ciascun immobile sarà identificato in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un n. progressivo.

- b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (esempio se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione delle zone confinanti.

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero del sovra indebitato. Ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

I vincoli ed oneri giudiziari gravanti sul bene (anche apparenti) distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli cancellati o regolarizzati dalla procedura indicando, per quest'ultimi, i costi a ciò necessari.

Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- difformità urbanistico – edilizio;
- difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifica dei dati catastali;
- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione del Giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.);
- atti di asservimento e cessione di cubatura;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;
- altri peso o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter-rem, servizi, uso, abitazione, ecc.).

Per i vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario):

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese già deliberate ma non ancor scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- eventuali cause in corso;

Altre informazioni per la procedura concernenti:

- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e specie qualora la provenienza sia antecedente al ventennio il perito dovrà ricevere l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto con indicazioni dei suoi estremi;
- l'elencazione completa della data di rilascio e n. di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità della stessa sotto il profilo urbanistico, e in caso di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01 settembre 1967 e in caso affermativo si accerti che l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dell'amministrazione comunale.

Si accerti inoltre, il perito, se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità e/o agibilità ed in caso negativo provveda ad indicarne le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso.

Qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94 verifichi che il comune non abbia espresso nei termini prescritti parere negativo.

La descrizione analitica di ciascuno dei beni previsti nel lotto indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione.

Il perito indicherà inoltre le caratteristiche strutturali del bene (tipo fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne dell'immobile (infissi interni ed esterni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, idrico e termico).

Vorrà precisare per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Le eventuali dotazioni condominiali e pertinenze (esempio posti auto comuni, giardino, ecc.) indicandone i dati catastali nonché il valore degli stessi in millesimi.

- La valutazione complessiva dei beni identificando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile con indicazione della superficie commerciale, del valore in mq, del valore totale.
- Vorrà esporre ancora analiticamente gli adeguamenti, correzioni della stima precisando tali adeguamenti in maniera distintiva per lo stato d'uso e correzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

La necessità di bonifica ad eventuali rifiuti tossici o nocivi, oltre oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tale decurtazione e correzioni prefigurando le

due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura oppure siano lasciati a carico dell'acquirente.

Nel caso in cui si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso di divieti reali di godimento, provveda a fornire la valutazione degli stessi, precisando infine se il bene risulti comodamente divisibile indicando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

tutto ciò premesso

- a) In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato i beni siti nel Comune di XXXXXX XX XXXXXX (XX) al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- b) Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

COMPLESSO RESIDENZIALE FAMILIARE COMPOSTO DA DUE ABITAZIONI, UN BOX ED UN LOCALE AD USO DEPOSITO

Complesso residenziale monofamiliare composto da una villetta con sottostante cantina, adiacente box; appartamento bilocale ed un deposito, circondata da giardino esclusivo.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di XXXXXX XX XXXXXX (XX) come segue:

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita €.
	10	657	5	-	-	C/6	2	48 mq		99,16
	10	657	6	-	-	A/3	2	2.5 vani		121,37
	10	657	7	-	-	C/2	U	83 mq		171,46
	10	657	8	-	-	B.C.N.C.	-	-	-	-
	10	657	9	-	-	C/2	U	142 mq		241,70
	10	657	10	-	-	A/7	2	6.0 vani		356,36
Pertinenza degli immobili sopra riportati Fg. 10 particella 657 sub. 8 bene comune non censibile										
Indirizzo						Frazione Scorzoletta n. 76				

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono totalmente alla descrizione dei beni contenuta nell'atto della PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: quota di 1/2 € 119.300,00

Coerenze a corpo del mappale n. 657 rispetto alla mappa terreni:

a nord mapp.li 618, 616, 617; ad est Strada Provinciale dello Scuropasso; a sud mapp.li 337, 445, 449; ad ovest mapp.li 623, 296.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 08/10/2025 gli immobili oggetto della procedura di Liquidazione del Patrimonio erano occupati dai sigg.ri XXXX XXXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXX XXXXXXXXXX, i quali consegnano alcuni documenti e precisamente:

- a) ATTO DI COMPRAVENDITA, registrato all'Agenzia delle Entrate di XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX n. XXX serie XX e trascritto a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX al registro generale al N. XXX e reg. part. XX n. XXX, tra le sigg.re XXXXXXXX XXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXX XXXXX ed i sigg.ri XXXX XXXXX XXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX. Atto per l'acquisto, in comunione dei beni, dei seguenti immobili situati nel Comune di XXXXXXX XX XXXXXXX Frazione XXXXXXXXXXXX n. XX:
 - fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra composto da appartamento al piano primo con cantina e magazzino al piano terra, con annessa e circostante area cortilizia pertinenziale il tutto censito al N.C.E.U. al fg. XX mapp. XXX sub. X;
 - locale ad uso cantina su un piano fuori terra censito al N.C.E.U. al fg. XX mapp. XXX sub. X;
 - terreno di HA 00 01 45/ 145 mq. censito al C.T. al fg. XX particella XXX;
 - terreno di HA 00 01 67/ 167 mq. censito al C.T. al fg. XX particella XXX;
 - appezzamento di terreno classificato in zona residenziale di completamento B1 di HA 00 02 96/ 296 mq. censito al C.T. al fg. XX particella XXX;
 - corte comune quale B.C.N.C. censita al N.C.E.U. al fg. XX mappale XXX sub. X.
- b) ATTO DI MUTUO, registrato all'Agenzia delle Entrate di Stradella il XX/XX/XXXX n. XXX serie XX, tra l'istituto Bancario Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. ed i sigg.ri XXXX XXXXX XXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX. Contratto di Mutuo Fondiario e di erogazione a saldo di quietanza.
- c) PRATICA EDILIZIA D.I.A. del XX/XX/XXXX depositata a firma del Geom. XXXXXXXXXXXX XXXXX per i proprietari sigg.ri XXXX XXXXXXX XXXXXXXX e XXXX XXXXXXX XXXXXXXXXX per la ristrutturazione di una parte del locale cantina al piano terra per realizzare un appartamento.

- d) PRATICA EDILIZIA P.D.C. del XX/XX/XXXX N.X/XXXX prot. XXX presentata dal Geom. XXXXXXXX XXXXX per i proprietari sigg.ri XXXX XXXXXXX XXXXXXXXX e XXXX XXXXX XXXXXXXXX per la costruzione di un ricovero attrezzi, recinzione e accesso carraio, ampliamento fabbricato esistente e modifiche alla recinzione.

Presenti al sopralluogo oltre allo scrivente C.T.U i proprietari sigg.ri XXXX XXXXXXX XXXXXXXXX e XXXX XXXXX XXXXXXXXX.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

3.2. Vincoli ed oneri giuridici.

3.2.1 Liquidazione del patrimonio:

- **liquidazione giudiziaria** atto giudiziario trascritto a XXXXXXXX (XX) in data XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXX, a seguito di atto giudiziario in data XX/XX/XXXX n. XXX di rep. Tribunale di Pavia, a favore di MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA XXXX XXXXXXX XXXXXXXX, contro XXXX XXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXX XXXXX (XX) c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La liquidazione del Patrimonio colpisce i beni come segue:

- a) catasto fabbricati in Comune di XXXXX XX XXXXXXX fg. 10 mappale 657 sub. 5 per la **quota di 1/2** del diritto di proprietà;
- b) catasto fabbricati in Comune di XXXXX XX XXXXXXX fg. 10 mappale 657 sub. 6 per la **quota di 1/2** del diritto di proprietà;
- c) catasto fabbricati in Comune di XXXXX XX XXXXXXX fg. 10 mappale 657 sub. 7 per la **quota di 1/2** del diritto di proprietà;
- d) catasto fabbricati in Comune di XXXXX XX XXXXXXX fg. 10 mappale 657 sub. 9 per la **quota di 1/2** del diritto di proprietà;
- e) catasto fabbricati in Comune di XXXXX XX XXXXXXX fg. 10 mappale 657 sub. 10 per la **quota di 1/2** del diritto di proprietà;

- **Iscrizione** del XX/XX/XXXX – n. reg. part. XXX n. reg. gen. XXXX Ipoteca con. Amministrativa / riscossione pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE c.f.: XXXXXXXXXXXXX rep. n. XXXX/XXXX del XX/XX/XXXX a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE contro XXXX XXXXXXX XXXXXXXX sui beni siti in XXXXX XX

XXXXXX (XX) fg. XX mappale XXX sub. XX.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: l'edificio è di remota costruzione alcuni fabbricati risalgono antecedentemente al 1 settembre 1967:

Effettuando le relative ricerche presso il comune di Pietra de' Giorgi si sono riscontrate le seguenti autorizzazioni:

- a) PRATICA EDILIZIA presentata in data XX/XX/XXXX protocollo n. XXXX. Il sig. XXXXXXXX XXXXXX chiede di poter eseguire lavori come indicato in progetto "progetto per la costruzione di una recinzione in XXXXXXXXXXXXX", pratica depositata a firma del Geom. XXXXXXXX XXXXXX.
- b) PRATICA EDILIZIA D.I.A. presentata in data XX/XX/XXXX protocollo n. XXXX. I sigg.ri XXXX XXXXXXX XXXXXXX e XXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX chiedono di poter eseguire lavori di "ristrutturazione di una parte del locale cantina al piano terra per realizzare un appartamento ", pratica depositata a firma del Geom. XXXXXXXXXXXX XXXXXX.
- c) PRATICA EDILIZIA P.D.C. presentata in data XX/XX/XXXX N.X/XXXX prot. XXX. I sigg.ri XXXX XXXXXXX XXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX chiedono di poter eseguire lavori di "costruzione di un ricovero attrezzi, recinzione e accesso carraio, ampliamento fabbricato esistente e modifiche alla recinzione" presentata dal Geom. XXXXXXXX XXXXXX. Oltre a questo è presente la Comunicazione di Inizio Lavori relativi al P.D.C. presentata in data XX/XX/XXXX prot. XXX.

Null'altro si è riscontrato nell'archivio comunale, in base ai disegni riceviti dal Comune di XXXXXX XX XXXXXX lo stato di fatto non corrisponde ad essi, infatti è presente una difformità nell'passaggio tra la cantina ed il box del piano terra e inoltre vi sono tre fabbricati destinati al ricovero della legna/attrezzi mai dichiarati né censiti al N.C.E.U.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali non identificano la reale situazione dello stato di fatto; è presente una difformità nell'passaggio tra la cantina ed il box del piano terra e inoltre vi sono tre fabbricati destinati al ricovero della legna/attrezzi mai dichiarati né censiti al N.C.E.U.

3.3.3 Intestazione:

l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà che è la seguente:

- XXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX XXXXX (XXXXXXXXXX) il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX prop. Per ½ in regime di comunione dei beni con XXXX;
- XXXX XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXX (XXXXXXXXXX) il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. Per ½ in regime di comunione dei beni con XXXX.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/24

nessuna

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna
<i>Cause in corso:</i>	nessuna
<i>Servitù:</i>	nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità della pratica in oggetto in base alle vigenti normative, la ricerca effettuata CENED ha dato i seguenti riscontri:

nel sito delle certificazioni energetiche CENED risultano presentati due certificati, il primo protocollo XXXXXXXXXXXXX per l'appartamento fg. XX mapp. XXX sub. X ed il secondo protocollo XXXXXXXXXXXXX per l'abitazione fg. XX mapp. XXX sub. XX.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di XXXXXXX (XX), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) **TITOLARE ATTUALE:** ad oggi, le unità immobiliari risultano di **proprietà** come segue:
 XXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXX (XXXXXXXXXX) il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX prop. per ½ in regime di comunione dei beni con XXXX;
 XXXX XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXX XXXXXXX (XXXXXXXXXX) il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per ½ in regime di comunione dei beni con XXXX.

2) **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- con atto a rogito Notaio XXXXXXXX XXXXXXX con studio in XXXXXXXXXXX, del XX/XX/XXXX al n° XXXXX di repertorio, trascritto a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX ai n. ri XXX/XXX, i sigg.ri XXXX XXXXXXX XXXXXXX e XXXX XXXXX XXXXXXXXXXX acquisivano la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in comunione dei beni dalle sigg.re XXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXXXX XX XXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXX XXXX, nata a XXXXXXX XX XXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, entrambe in regime di separazione dei beni.
- con successione del sig. XXXXXXXX XXXXXXX registrata presso l'ufficio del Registro Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n. XX vol. XXX e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera in data XX/XX/XXXX al n. XXXX regg.ri XXXX/XXXX e con rinuncia del fratello XXXXXXX XXXXX le sigg.re XXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXXXX XX XXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXX XXXX, nata a XXXXXXX XX XXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquisivano il possesso degli immobili oggetto di perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di XXXXXX XX XXXXXX (XX) gli immobili risultano inseriti in zona di TESSUTO APERTO A MEDIO-BASSA DENSITA' art. 18.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

- a) Pratica Edilizia presentata in data XX/XX/XXXX protocollo n. XXXX.
- b) D.I.A. presentata in data XX/XX/XXXX protocollo n. XXXX.
- c) P.D.C. presentata in data XX/XX/XXXX N.X/XXXX prot. XXX.
- d) C.I.L. relativa al P.D.C. presentata in data XX/XX/XXXX prot. XXX.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta in zona residenziale a stretto contatto con la zona collinare/agricola. Le unità oggetto di perizia sono: un'abitazione posta al piano primo con sottostante cantina e ripostigli posti al piano terra, un box, un appartamento adiacente al box ed un fabbricato usato come deposito. Oltre a questi locali regolarmente censiti al N.C.E.U. e regolarmente autorizzati dal Comune di XXXXXX XX XXXXXX ci sono anche tre fabbricati abusivi realizzati in struttura portante in ferro coperti da materiale in fibro-cemento (no amianto) utilizzati come deposito degli attrezzi e legnaia. Il complesso è inserito nella frazione XXXXXXXXXXXX, zona pianeggiante ai margini delle colline di pietra, è servita dalla strada Provinciale ed è ben collegata alle città limitrofe di XXXXX e XXXXXXXXXXXX.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: XXXXXX XX XXXXXX (XX XXXXX in dialetto oltrepadano) è un comune italiano di 768 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nell'Oltrepò Pavese, su un colle dominante la Pianura Padana. Il comune si estende nella valle del torrente Scuropasso. XXXXXX è citata nel diploma del 1164 con cui Federico I sottopose al dominio pavese gran parte dell'Oltrepò. Sotto i Pavesi, Pietra fu sede di podesteria o squadra, soggetta ben presto alla signoria della casata dei Sannazzaro, un ramo della quale fu detto appunto de Petra. I Sannazzaro, di fede guelfa, vi sostennero nel 1277 un duro assedio da parte dei ghibellini. Nel 1405 fu assegnata a Galvagno Beccaria, figlio di Messer Fiorello e di Filippina Sannazzaro, dopo l'esautorazione degli altri Sannazzaro. Rimase dunque a quella casata, per cui fu detta Preda Beccaria; passò poi, per eredità, ai Giorgi di Soriasco, detti anche Giorgi Beccaria. Estinta questa casata all'inizio del XVII secolo, il feudo fu acquistato dai Giorgi di Vistarino, da cui prese il nome attuale. Nell'ambito del feudo di Pietra, oltre al comune del capoluogo esisteva anche il comune di Predalino, soppresso nel XVIII secolo. Predalino era un castello situato nella parte settentrionale del paese attuale e il suo territorio comunale era costituito da una serie di terreni diffusi a "macchia di leopardo" nel territorio di Pietra. Nel 1818 fu aggregato a Pietra de' Giorgi il comune di Pecorara, luogo noto fin dal XII secolo, in cui si trova la parrocchia di Castagnara estesa su tutto il territorio di Pietra. A Pecorara nel secolo precedente era stato unito il minuscolo comune di Montevico. Tanto Pecorara quanto Montevico non avevano fatto parte del feudo di XXXXXX ma di quello di Broni.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono site nel Comune di XXXXXX XX XXXXXX (XX) – Frazione XXXXXXXXXXXX n. XX/X e sono un appartamento posto al piano primo con sottostante cantina e ripostigli posti al piano terra, un box, un appartamento adiacente al box ed un fabbricato usato come deposito, il tutto circondato dal cortile e giardino di pertinenza esclusiva della proprietà.

- L'appartamento censito al N.C.E.U. al sub. XX è stato edificato antecedentemente al 1 settembre 1967 ed è suddiviso in zona giorno con ingresso, sala da pranzo con balcone ad est con vista cortile e strada provinciale e cucina comunicante; la zona notte invece comprende un corridoio, un ripostiglio, due camere da letto matrimoniali, un bagno a disposizione della camera padronale, un bagno per tutto l'appartamento ed una terza camera usata come secondo soggiorno. L'accesso all'appartamento è dalla scalinata esterna presente sul lato est, i locali confinano ad est con il giardino di pertinenza, a sud con il giardino vicinale, a ovest in aderenza con un locale abusivo e con il giardino di pertinenza e a nord con il box. Le rifiniture interne sono di tipo civile, i pavimenti sono in ceramica colore chiaro, i rivestimenti della zona cucina e del bagno sono in ceramica, gli infissi in pvc vasistas colore legno scuro con vetrocamera, alcune finestre hanno le grate in ferro, le porte interne sono in legno tamburato color legno, la porta d'ingresso è blindata, le pareti sono imbiancate con colori chiari. Il riscaldamento è effettuato con caldaia standard, distribuzione a radiatori in acciaio, sono presenti anche una stufa a pellet ed impianto di raffreddamento con split. Si segnala che tutti i locali della zona nord sono finestrati e confinano con la copertura in eternit del confinante box.
- La cantina, sottostante l'appartamento sopra descritto, censita al N.C.E.U. al sub. X è parte integrante del fabbricato e pertanto è stata edificata anche lei antecedentemente al 1 settembre 1967. L'unità è suddivisa in diversi locali. Entrando è presente un disimpegno con wc, due locali destinati a lavanderia e centrale termica ed il locale principale adibito a cantina. I locali sono ben tenuti, con pavimenti in ceramica, tinteggiati di bianco/colori chiari, gli infissi sono i medesimi dell'appartamento sovrastante, le porte sono in ferro o in legno tamburato color bianco. La struttura principale del fabbricato è in laterizio con murature perimetrali portanti, l'impianto elettrico è funzionante. Le rifiniture esterne sono tipiche della zona, le facciate sono tinteggiate a civile colore rosa pastello, tapparelle in pvc colore marrone e nella zona fronte strada persiane in alluminio color legno. La copertura è in coppi.
- Il locale di deposito, censito al N.C.E.U. al sub. X è un edificio ad un piano fuori terra con struttura portante in ferro e lamiera. È stato edificato nel 2013 con P.D.C. ed è utilizzato come locale di lavoro e/o deposito. La pavimentazione è in battuto di cemento, è presente l'impianto elettrico e l'illuminazione naturale è data dalle finestre, in ferro e legno semplice, situate sul lato est. La copertura è in lamiera. Confina ad est con il giardino di proprietà, a sud in aderenza con un locale abusivo in lamiera, a

ovest con il confine di proprietà e a nord con il cortile di proprietà.

- Il secondo appartamento, censito al N.C.E.U. al sub. X, è stato ristrutturato con D.I.A. nel 2005, modificando l'allora cantina in appartamento. È suddiviso in zona giorno con cucina a vista, corridoio che porta al bagno e ad una camera matrimoniale. La pavimentazione è in ceramica colore chiaro 20x20, le porte sono in legno tamburato color legno, il soffitto ha le travi in legno a vista colore legno; è presente l'impianto di riscaldamento effettuato con caldaia standard con distribuzione a radiatori in ghisa e acciaio e vi è presente l'impianto di raffrescamento effettuato con split. Le finestre sono in pvc con vetrocamera, gli infissi hanno le grate in ferro e le persiane in legno. La facciata ha le caratteristiche tipiche della zona, tinteggiate a civile colore borgogna slavato e copertura in eternit.
- Il locale box, censito al N.C.E.U. al sub. X è un edificio ad un piano fuori terra_edificato antecedente al 1° settembre 1967 ed è costruito in aderenza al fabbricato sub. XX-X. Presenta struttura portante in pilastri e muratura perimetrale portante in muratura, pavimentazione in battuto di cemento e copertura in cemento-eternit. Le pareti interne sono tinteggiate di bianco con presenze di tracce o parti intonacate e mai tinteggiate. Il locale è tenuto in condizioni normali con presenza di usura. È presente l'impianto elettrico. Confina a est con il cortile di pertinenza, a sud con il fabbricato adibito a cantina/appartamento, a ovest con il giardino di proprietà e a nord in aderenza con l'appartamento sub. X.

Nel complesso i locali sono tenuti in ottime condizioni, escludendo il box che ha segni di usura e di tempo, oltre alla copertura in amianto mai bonificata.

In tutti i locali sono presenti gli impianti, serve controllare le dichiarazioni di conformità. All'esterno il giardino è ben tenuto e curato, il cortile è pavimentato e non presenta difetti. Oltre ai fabbricati censiti sono presenti tre fabbricati in lamiera con struttura in ferro abusivi, tutti presenti sul lato ovest.

SPECIFICHE ABITAZIONE PATRONALE (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.1	INGRESSO	9,01	Est	Buone
P.1	SOGGIORNO	16,17	Est	Buone
P.1	BALCONE	1.47	Est	Buone
P.1	CUCINA	5,74	Nord	Buone
P.1	CORRIDOIO	11,17	Interna	Buone

P.1	RIPOSTIGLIO	8,37	Nord	Buone
P.1	BAGNO	6,92	Nord	Buone
P.1	CAMERA M.	16,12	Nord-Ovest	Buone
P.1	BAGNO 2	3,74	Ovest	Buone
P.1	CAMERA M.	15,89	Sud-Ovest	Buone
P.1	CAMERA M.	15,78	Sud	Buone
	TOTALE	110,38		
	SUPERFICIE COMMERCIALE	134,60		

▪ Altezza locali:

- Abitazione padronale l'altezza dai locali è di mt. 3.00.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – casa patronale stato di fatto al momento del sopralluogo.

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate, lignea e copertura con tegole cotto.

Fondazioni: non verificate.

Solai: solaio in latero-cemento.

Strutture verticali: in muratura con pilastri in cemento armato.

Pareti esterne: intonacate a civile.

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: porta blindata.

Infissi esterni: serramenti alluminio con vetrocamera

Soglie e davanzali: in marmo.

Porte interne: a battente singolo in legno tamburato color noce.

Pavimenti interni: ceramica 20x20 e parquet.

Rivestimenti interni: bagno e cucina in ceramica

Plafoni: intonacati e tinteggiati a civile

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8 intonacati e tinteggiati.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: presente.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno, doccia – funzionante.

Telefonico: presente.

Termico: indipendente con caldaia standard/ stufa a pellet. Presenza anche di impianto di climatizzazione con split.

Rete fognaria: fosse Imhoff collegate alla fognatura comunale

Sul lato Ovest in aderenza è presente un fabbricato in ferro e lamiera non accatastato ne autorizzato, utilizzato per il deposito degli attrezzi.

SPECIFICHE APPARTAMENTO misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T	SOGGIORNO/ CUCINA	22,70	Est	Buone
P.T	BAGNO	4,43	Nord	Buone
P.T	CAMERA	13,82	Nord-Ovest	Buone
	TOTALE	40,95		
	SUPERFICIE COMMERCIALE	57,74		

- Altezza locali:
 - Appartamento l'altezza dai locali è di mt. 2.70.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – appartamento stato di fatto al momento del sopralluogo.

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: doppia copertura, la prima con struttura principale in legno senza inclinazione e la seconda, quella principale, in cemento con sovrastante copertura in eternit.

Fondazioni: non verificate.

Solai: solaio contro-terra in latero-cemento con sovrastante posa di igloo come descritto nella pratica di ristrutturazione.

Strutture verticali: in muratura.

Pareti esterne: intonacate a civile.

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: porta blindata.

Infissi esterni: serramenti pvc con vetrocamera

Soglie e davanzali: in marmo.

Porte interne: a battente singolo in legno tamburato color noce.

Pavimenti interni: ceramica 20x20 e parquet in camera.

Rivestimenti interni: bagno e cucina in ceramica

Plafoni: intonacati e tinteggiati a civile

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8 intonacati e tinteggiati.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: presente.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e doccia – funzionante.

Telefonico: presente.

Termico: indipendente con caldaia standard. Presenza anche di impianto di climatizzazione con split.

Rete fognaria: fosse imhoff collegate alla fognatura comunale

SPECIFICHE LOCALI CANTINA (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
-------	--------------	----------------------	-------------	------------

P.T	DISIMPEGNO	17,96	Nord-Est	Buone
P.T	W.C.	3,42	Nord-Est	Buone
P.T	DISIMPEGNO	8,97	Sud	Buone
P.T.	C. TERMICA	3,80	Sud-Est	Buone
P.T.	DEPOSITO	79,50	Sud-Ovest	Ottime
	TOTALE	113,65		
	SUPERFICIE COMMERCIALE	140,76		

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – cantina stato di fatto al momento del sopralluogo e accessori

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate, lignea e copertura con tegole cotto.

Fondazioni: non verificate.

Solai: solaio in latero-cemento.

Strutture verticali: in muratura con pilastri in cemento armato.

Pareti esterne: intonacate a civile.

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: porta blindata.

Infissi esterni: serramenti alluminio con vetrocamera

Soglie e davanzali: in marmo.

Porte interne: a battente singolo in legno tamburato bianco.

Pavimenti interni: ceramica 30x30 e gres porcellanato.

Rivestimenti interni: bagno ceramica

Plafoni: intonacati e tinteggiati a civile

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8 intonacati e tinteggiati.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: -.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet, doccia e lavatrice – funzionante.

Telefonico: -

Termico: -

Rete fognaria: fosse imhoff collegate alla fognatura comunale

SPECIFICHE BOX (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P. T	BOX	47,22	Ovest-Est	DISCRETE
	SUPERFICIE COMMERCIALE	59,70		

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – Box stato di fatto al momento del sopralluogo

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: ad una falda con struttura in cemento armato e sovrastante manto di copertura in eternit

Fondazioni: in c.a.

Solai: -

Strutture verticali: in muratura e c.a.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate a civile

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: portone in legno.

Infissi esterni: serramenti in ferro e vetro.

Soglie e davanzali: battuto di cemento.

Porte interne: -

Pavimenti interni: battuto di cemento.

Rivestimenti interni: tinteggiatura bianca, ammalorata -

Plafoni: solaio in cemento tinteggiato di bianco, ammalorato.

Tramezzature interne: -

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: non presente.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V. Impianto a vista o con canaline da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: non presente.

Telefonico: non presente.

Termico: non presente.

Rete fognaria: non verificate.

SPECIFICHE DEPOSITO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P. T	DEPOSITO	81,06	Tutte	BUONE

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – rustici stato di fatto al momento del sopralluogo.

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate, struttura metallica e copertura in lamiera.

Fondazioni: platea c.a.

Solai: -

Strutture verticali: pilastri ferro .

Pareti esterne: lamiera.

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: portoni e portoncini in PVC/metallo.

Infissi esterni: serramenti in ferro con vetro singolo.

Soglie e davanzali: battuto cemento o metallo.

Porte interne: -

Pavimenti interni: battuto di cemento.

Rivestimenti interni: -

Plafoni: copertura a vista in lamiera.

Tramezzature interne: -

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: -

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato – *tensione di rete:* 220 V – *impianto.* Impianto interno a vista con canaline da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: -

Telefonico: -

Termico: -

Rete fognaria: -

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per mq. come riportato” della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Si è rilevato quanto segue:

- in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI e dell'Osservatorio immobiliare Pavese di seguito riportate:
OMI – per le abitazioni di tipo economico site nella zona extraurbana con stato conservativo normale, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 760,00 ad un massimo di €. 860,00.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Abitazione padronale	mq. 134,60	a corpo		€ 1000,00	EURO 134.600,00
Appartamento	mq. 57,74	a corpo		€. 700,00	EURO 40.418,00
Cantina	mq. 140,76	a corpo		€.350,00	EURO 49.266,00
Box doppio		a corpo		€. 6000,00	EURO 6.000,00
Deposito/capannone	mq. 81,06	a corpo		€. 300,00	EURO 24.318,00

Valore complessivo del lotto: **€. 254.602,00**

(diconsi euro duecentocinquantaquattromilaseicentodieci/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese per sistemazione abusi edilizi arrotondate:	2.500,00
Spese per la progettazione:	1.500,00
Spese per la sistemazione catastale:	2.000,00
Spese per sola bonifica delle coperture in amianto:	10.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€. 238.602,00**
(diconsi euro duecentotrentottomilaseicentodieci/00)

Arrotondato a; **€. 238.600,00**
(diconsi euro duecentotrentottomilaseicento/00)

Quota della procedura 1/2 **€. 119.300,00**
(diconsi euro centodiciannovemilatrecento/00).

.....

Broni, 30/10/2025

il C.T.U.



ALLEGATI:

- documentazione Fotografica;
- scheda Catastale abitazione e box;
- visure catastali aggiornate;
- mappa catastale
- visure conservatoria;
- stralcio di P.G.T. con N.T.A.