

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi mediocri

### **Infissi esterni**

I serramenti delle finestre, sono in alluminio, non di recente fattura, colore bronzo con vetro semplice, completi di maniglie di chiusura, zanzariere, persiane in legno.

Porta di ingresso del tipo blindato a pannello cieco su entrambi i lati.

Porta di ingresso secondaria in metallo non di recente fattura.

Stato di manutenzione/conservazione finestre: ictu oculi mediocri

Stato di manutenzione/conservazione persiane/zanzariere: ictu oculi scarso

Stato di manutenzione/conservazione porta di ingresso principale: ictu oculi scarso

Stato di manutenzione/conservazione porta di ingresso secondaria: ictu oculi non verificabile

### **Parapetti/inferiate**

Ove presenti, in ferro a disegno semplice non di recente fattura.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi sufficiente

### **Davanzali**

In elementi di cemento non di recente fattura.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi scarso

### **Controdavanzali - copertine**

In lastre di pietra naturale spessore cm. 3.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi sufficiente

### **Rivestimento scala interna (pedate – alzate – battiscopa)**

In lastre di pietra naturale spessore cm. 2.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi sufficiente

## **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

### **Impianto elettrico**

Impianto sottotraccia completo di prese, interruttori e placche in alluminio colore bronzo, non di recente fattura, contatore elettrico esterno all'unità.

Tensione 220V.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

### **Impianto di raffrescamento**

Assente.

Stato di manutenzione/conservazione: //



### **Impianto di riscaldamento/acqua sanitaria**

Impianto combinato (produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento) del tipo autonomo a gas metano, con caldaia interna (marca Beretta) collocata nel locale cucina e corpi scaldanti (radiatori) in acciaio.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

### **Impianto idrosanitario**

Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato, allacciato alla rete idrica comunale.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

### **Apparecchi idrosanitari**

Il bagno risulta dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari, non di recente fattura, in ceramica colore panna, completi di reti di distribuzione, di miscelatori in acciaio e scarichi: vaso a sedile, bidet, lavabo a colonna, oltre ad una vasca delle dimensioni 160 x 70 cm. ed un piatto doccia delle dimensioni 75 x 75 cm.

Si segnala la presenza dell'attacco lavatrice.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi scarso

## **PRESTAZIONE ENERGETICA**

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

Si evidenzia, tuttavia, che da verifiche condotte tramite la piattaforma CENED non risulta la presenza di un attestato di certificazione/prestazione energetica in corso di validità alla data attuale.

### **B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A".**

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Vidigulfo (PV), Fraz. Cavagnera, via Del Campo n.2 ed è costituito da un box a pianta rettangolare, in corpo separato rispetto l'abitazione e collocato in una area posta a Est della stessa.

L'accesso avviene dalla strada pubblica (via Del Campo) ed attraverso l'androne, posto a Sud dell'edificio principale, si giunge ad una prima corte identificata dal mappale 49 del Fg. 10 di



N.C.T.; infine, transitando su quest'ultima, si giunge al box collocato in un corpo di fabbrica insistente sul mappale 130 del Fg. 10 di N.C.T.

L'autorimessa presenta una struttura in muratura, tetto in legno ad unica falda inclinata con manto di copertura in tegole presumibilmente in latero cemento, parete di divisione interna in blocchetti di c.l.s., pavimento in battuto di cemento, finitura interna in intonaco civile (ove presente) e porta di accesso a doppio battente in legno non di recente fattura ed avente dimensioni ridotte.

Il locale è dotato di impianto elettrico.

Altezza Min. interna (da piano pavimento ad intradosso copertura) pari a ml. 2,60

Altezza centrale (da piano pavimento ad intradosso copertura) pari a ml. 3,12

Altezza Max. interna (da piano pavimento ad intradosso copertura) non rilevabile per la presenza di materiale accatastato.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi mediocre

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità degli impianti.

Stato di manutenzione/conservazione degli impianti: da verificare

## ***5) STATO DI POSSESSO***

## ***6) PROVENIENZA DEI BENI***

n. 207919/4950 di rep. Dott. Orazio De Giovanni, registrato a Lodi (LO) il 12 marzo 2002 al n. 198 serie 2, trascritto a Milano 2 il 21 marzo 2002 ai nn. 35643/21614.

## ***7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO***

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppatasi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.**
- B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A".**

Esaminati i registri presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II., limitatamente al periodo informatizzato



si dichiara

che da detti documenti e registri risulta quanto segue:

- attualmente i beni sopra descritti sono di proprietà

forza di atto di vendita in data 26 febbraio 2002 n. 207919/4950 di rep. Dott. Orazio De Giovanni, registrato a Lodi (LO) il 12 marzo 2002 al n. 198 serie 2, trascritto a Milano 2 il 21 marzo 2002 ai nn. 35643/21614.

## 8) *VINCOLI GIURIDICI*

### 8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**

8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: **nessuna**

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuna**

8.1.4 Servitù **nessuna**

### 8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e sp

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro,   
cutati per l'intera piena proprietà.

#### 8.2.1 Iscrizioni contro

##### 8.2.1A Nota del 11/11/2021 Reg. Part. 29787 Reg. Gen. 160021

Ipoteca in rinnovazione

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico a rogito notaio De Giovanni Orazio di Lodi (LO)

Repertorio n. 207920/4951 del 26/02/2002

Formalità di riferimento Servizio di PI di Milano 2

Iscrizione Numero di registro particolare 7639 del 21/03/2002

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Vidigulfo (PV)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana B Foglio 2 particella 46 subalterno 1

A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani



Frazione Cavagnera n. civico 7

Immobile n. 2

Comune di Vidigulfo (PV)

Catasto Fabbricati

Sezione B Foglio 2 particella 167 subalterno 2

C6 -Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 14 metri quadri

Frazione Cavagnera

### **8.2.2 Trascrizioni contro**

#### **8.2.2A Nota del 19/02/2024 Reg. Part. 14175 Reg. Gen. 19808**

Atto esecutivo o cautelare \_ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario \_ Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Tribunale di Pavia (PV)

Repertorio n. 7246 del 27/11/2023

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Vidigulfo (PV)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana B Foglio 2 particella 46 subalterno 1

A3 - Abitazione di tipo economico

Frazione Cavagnera n. civico 7

Immobile n. 2

Comune di Vidigulfo (PV)

Catasto Fabbricati

Sezione B Foglio 2 particella 167 subalterno 2

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Frazione Cavagnera



## 9) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Nell'atto d'acquisto degli immobili a rogito notaio Dott. Orazio De Giovanni stipulato in data 26 febbraio 2002 n. 207919/4950 di rep. , le parti venditrici dichiarano “*ai sensi degli articoli 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, ognuna per quanto di propria competenza:*

*\*che le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione qui venduta all'in primo luogo sono state iniziate in data anteriore al giorno 1° settembre 1967;*

*- che successivamente a tale data sono state realizzate opere per le quali è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Vidigulfo concessione edilizia n. 33/1984 in data 19 settembre 1986;*

*- che successivamente alle predette non sono state realizzate ulteriori opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti di concessione e/o di autorizzazione edilizia.*

*\*che le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte il box qui venduto all'in secondo luogo sono state iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti di concessione e/o di autorizzazione edilizia”.*

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vidigulfo (PV), per l'acquisizione delle pratiche edilizie concernenti i beni eseguiti hanno dato esito parzialmente positivo.

Dalle attività succitate, è emersa la sola pratica edilizia di seguito elencata:

Concessione per la Edificabilità dei Suoli per “sistemazione di casa unifamiliare” depositata presso il Comune di Vidigulfo (PV) in data 21/09/1984 – Prot. n. 2745 e rilasciata in data 19/09/1986 - P.E. n. 33/1984.

**A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppatasi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.**

Considerata l'insufficiente quotatura dell'elaborato d'interesse, la comparazione dello stato di fatto con quello progettuale (pratica del 19/09/1986 - P.E. n. 33/1984) si è limitata ad un mero confronto con lo stato assentito, senza poter procedere in modo particolarmente dettagliato.



Tanto premesso, lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è difforme dall'elaborato depositato presso il Comune di Vidigulfo (PV).

Trascurando le differenze metriche che rientrano nelle così dette 'tolleranze costruttive', stabilite dall'Art. 34 bis. - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001, sono da evidenziare le seguenti discrepanze :

- la zona giorno al piano terra risulta divisa in due distinti locali, una zona adibita a soggiorno ed una a cucina, inoltre il sottoscala, indicato nell'elaborato progettuale come cuoci vivande, è stato trasformato, compatibilmente con le dimensioni, in piccolo ripostiglio;
- il bagno posto al piano primo, possiede una larghezza della parete a confine (lato ovest) di cm. 184 contro i cm. 230 progettuali, una larghezza della parete di divisione con il disimpegno di cm. 128 contro i cm. 160 progettuali;
- la parete di separazione tra vano scala e disimpegno notte al piano primo, raffigurata nell'elaborato progettuale, è stata demolita eliminando anche la porta di collegamento al piano e trasformata in un parapetto in muratura a protezione del vuoto;
- la camera doppia al piano primo evidenzia, a seguito della riduzione delle dimensioni del bagno, una larghezza della parete a confine (lato ovest) di cm. 373 contro i cm. 350 progettuali;
- la seconda camera al piano primo, rappresentata come singola nella tavola progettuale, risulta suddivisa in due camere singole;
- nella camera singola esposta a ovest, si segnala l'eliminazione della porta di collegamento con la camera doppia;
- esternamente risulta realizzato un tettuccio di protezione dell'ingresso principale non presente nell'elaborato progettuale;
- la piccola finestra del locale sottoscala presenta una larghezza rilevata pari a cm. 50 contro i cm. 60 progettuali.

#### **Ulteriori aspetti di rilievo verificati**

**I sotto indicati punti sono stati valutati in funzione della necessità di presentare un pratica edilizia in sanatoria che richiederà necessariamente la sussistenza di alcuni requisiti alla data attuale.**

**Rapporti aeroilluminanti** - eseguiti gli opportuni conteggi utilizzando la superficie rilevata dei locali e le superfici delle relative aperture verso l'esterno, applicando il metodo di calcolo indicato dal regolamento di igiene della Provincia di Pavia Titolo III (artt. 3.4.10 – 3.4.11 –



3.4.12), si può affermare che i rapporti aeroilluminanti del locale soggiorno, della camera doppia (nr.1) e della singola (nr.3) affacciante sulla via pubblica non risultano verificati.

**Dimensioni servizio igienico**, possiede una dimensione in parziale contrasto con quanto indicato dal regolamento di igiene della Provincia di Pavia, Titolo III (art. 3.4.4) “ *la lunghezza del lato minore deve risultare pari a m. 1,80, derogabile fino a m. 1,50 in relazione alla disposizione degli apparecchi sanitari*”.

**La scala di collegamento con il piano primo**, seppur in tolleranza a quanto rappresentato negli elaborati di progetto (larghezza progettuale cm. 90 – larghezza rilevata cm. 85), possiede una dimensione in netto contrasto con quanto indicato dal regolamento di igiene della Provincia di Pavia, Titolo III (art. 3.6.10) “ *Omissis ... Nel caso di scale che collegano locali abitativi, le stesse non dovranno avere una larghezza inferiore a m.1.00 .... Omissis*”.

Non avendo elementi per risalire all'anno di realizzazione della scala, non rientrando la stessa tra le modifiche assentite con la Concessione per la Edificabilità dei Suoli del 19/09/1986 ed, in ultimo, non avendo elementi evidenti che comprovino modifiche successive alla stessa (fatta eccezione per il possibile cambio del rivestimento), non si ritiene di proporre alcuna opera edile correttiva e/o deprezzamento del valore al mq. dell'abitazione.

**Si rimanda alla tavola grafica redatta dal C.T.U.**

**B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale “A”.**

Trattandosi di un edificio di epoca remota, ne è conseguito che le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Viduggio (PV) per l'acquisizione di eventuali pratiche edilizie concernenti il bene immobile hanno avuto esito negativo.

Neppure catastalmente è stato possibile risalire a un riferimento temporale dell'anno di edificazione, risultando lo stesso verosimilmente un fabbricato rurale sino all'intervento avvenuto in data 14/02/1986 con il dep. [REDACTED] una denuncia di nuova costruzione di un'unica unità immobiliare destinata ad autorimessa, poi frazionata dal medesimo tecnico in data 27/06/1990 in due distinti box, uno dei quali oggetto della presente perizia.

In considerazione di quanto sopra esposto, non avendo a disposizione alcun elaborato grafico rilasciato in forma ufficiale, si ritiene di considerare le planimetrie catastali acquisite agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio, quali



documenti di riferimento ufficiali comprovanti lo stato dei luoghi alle date del 14/02/1986 e 27/06/1990.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è difforme dagli elaborati grafici depositati presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia – Territorio.

In particolare modo si evidenzia:

- una netta discrepanza tra le altezze indicate nelle planimetrie catastali e quanto rilevato in loco. Nel dettaglio:  
rilevate – H min. 260 cm – H media 312 cm – H max. (non rilevabile)  
rispetto all’altezza indicata nelle planimetrie catastali del 1986 e 1990 pari a cm. 300
- la presenza di un tavolato di divisione con l’unità attigua realizzato in blocchetti di c.l.s..

\*\*\*\*\*

**L’elenco delle opere edili di adeguamento delle anomalie riscontrate nell’abitazione contemplano** la trasformazione della porta di ingresso al P.T. e la finestra della camera doppia al P.1° in due porte finestre e la riduzione della superficie della camera singola sempre al P.1°, al fine dell’ottenimento dei R.A.I. necessari.

Descrizione sommaria dei lavori:

- rimozione dei vecchi serramenti;
- spostamento del radiatore posto in aderenza al parapetto della finestra di P.1°
- demolizioni e ripristino delle murature (parapetti, spallette, etc.);
- fornitura e posa nuove soglie;
- fornitura e posa di nuovi infissi, completi di persiane e di parapetto di protezione in metallo a protezione del vuoto (apertura di P.1°);
- creazione di controparete perimetrale nella camera singola nr.3 al fine di ridurre la superficie netta del vano;
- opere di finitura varie per il completamento dei lavori a regola d’arte.

In ultimo, dovrà essere apportata una lieve modifica della larghezza del servizio igienico nel rispetto dell’art. 3.4.4 del regolamento di igiene della Provincia di Pavia, Titolo III.

**L’ammontare complessivo dei succitati interventi si quantifica in euro 9.500,00 oltre IVA.**

PER L’ABITAZIONE - le difformità elencate andranno regolarizzate, dal punto di vista urbanistico - edilizio, attraverso la redazione e il deposito, presso l’Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia in sanatoria che includa anche tutte le opere di ripristino e/o



completamento da attuarsi; il costo dei suddetti adempimenti (progettazione – direzione lavori – coordinamento per la sicurezza – etc.), della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente **in euro 7.500,00 oltre IVA e accessori** (si specifica che, ai sensi del comma 5 art. 6-bis del DPR 3810/2001, il valore della sanzione amministrativa è quantificato in euro 1.000,00).

PER IL BOX - le difformità elencate andranno regolarizzate, dal punto di vista urbanistico - edilizio, attraverso la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia in sanatoria (che coinvolga l'attigua proprietà di terzi); il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente **in euro 1.300,00 quale quota di competenza del solo bene eseguito, oltre IVA e accessori**.

#### ***10) ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE***

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppatasi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.**
- B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A".**

#### **RELATIVAMENTE ALL'ABITAZIONE ED ALL'AUTORIMESSA**

Una volta redatta e depositata la pratica comunale di regolarizzazione ed aver effettuato i lavori di adeguamento (questi ultimi per la sola abitazione), le planimetrie catastali di entrambe le u.i.u., andranno necessariamente aggiornate mediante il deposito di denunce di variazione catastale con procedura Docfa.

L'importo per la redazione e la presentazione dei succitati aggiornamenti catastali è quantificabile in **euro 1.000,00 (diritti catastali inclusi) oltre IVA e accessori**.

#### **RELATIVAMENTE ALLA SOLA AUTORIMESSA**

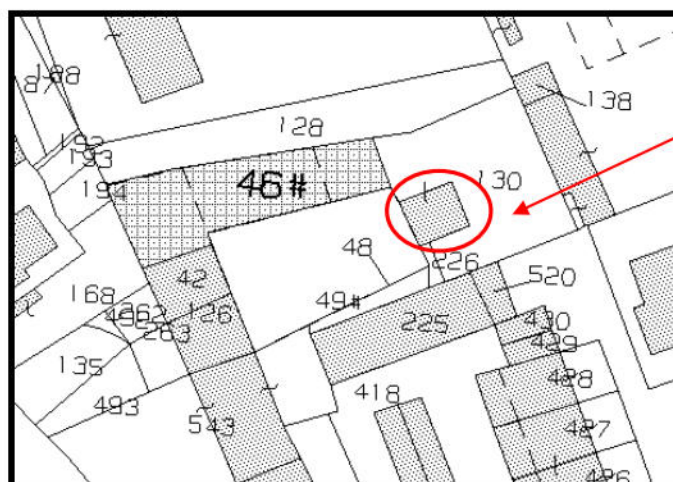
Da verifiche incrociate tra le visure storiche della particella 167 del Fg. B/2 di N.C.E.U. e la corrispondente particella 130 del Fg. 10 di N.C.T. è stata rilevata la seguente anomalia:

il mappale 130, sebbene sia un sedime edificato, non presenta in visura la qualità di Ente Urbano (ovverosia visura di catasto terreni priva dei dati di classamento e di intestazione "normalmente" indicati nella corrispondente visura di N.C.E.U.) e, al contrario, risulta

[REDAZIONE]



dicembre 1985 n. 34913/8121 di rep. Dott. Pierluigi Pogliani, trascritto a Milano 2 il 13 gennaio 1986 ai nn. 4681/3794 (cfr. ALL. 3).



Corrisponde al N.C.E.U.  
alla particella 167 del  
Fg. B/2 (si veda visura)

Visto che il mappale 130 risulta costituito da un sedime sul quale insiste un ridotto corpo di fabbrica suddiviso in nr. 2 autorimesse, la prima identificata dal mappale 167 sub.1 (di proprietà di terzi) e la seconda identificata dal mappale 167 sub.2 (di proprietà degli esecutati), risulta pacifico che si sia generato un errore (che, nei limiti di ispezione dello scrivente ausiliario, non è stato possibile approfondire) trascinosi sino alla data attuale.

Nel merito della verifiche effettuate, si dichiara che gli accertamenti condotti in data 30/07/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Territorio, hanno dato esito negativo; la pratica di primo accatastamento del 14/02/1986 non era presente presso i pubblici archivi.

L'anomalia succitata dovrà necessariamente essere rettificata ed, in assenza di dati completi, è possibile ipotizzare la necessità di redazione di un tipo di frazionamento per lo stralcio del fabbricato dalla restante particella, seguito da un atto per miglior precisazione catastale che coinvolga gli attuali intestatari del terreno, i proprietari del box attiguo ed eventuali ulteriori soggetti che dovrebbero emergere.

Il costo dei suddetti adempimenti, si quantifica forfettariamente in **euro 3.000,00, quale quota di competenza del solo bene esecutato, oltre IVA e accessori.**



## ***11) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE***

I corpi di fabbrica nei quali sono siti gli immobili eseguiti, sono posti in Via Del Campo nella Frazione Cavagnera facente parte del Comune di Vidigulfo (PV), in una zona urbana a carattere prevalentemente rurale.

Via Del Campo è un asse viario secondario, a limitato traffico veicolare, fruito esclusivamente dalle proprietà affacciantesi, con limitata possibilità di parcheggio.

L'edificato non presenta particolari caratteristiche di panoramicità rispetto ad elementi paesaggistici di pregio o valore o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro); non si trova in posizione di particolare interesse, né risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali, per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

I principali servizi primari (es. ufficio postale, banca, ambulatorio medico, farmacia, biblioteca, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, negozi, etc.) sono fruibili nel vicino Comune di Vidigulfo distante soli 1,5 km.

## ***12) SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI***

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- **Vani principali e accessori diretti**

La superficie commerciale è calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini etc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939 mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è misurata fino al contorno esterno;



Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare la superficie è misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è così misurata:

i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

### **Superficie omogeneizzata**

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

#### Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

#### Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



- A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.**

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. di riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Soggiorno	P.T.	19,40	25,57	100%	25,57	Ovest	medio/scarse
Cucina	P.T.	8,22	12,38	100%	12,38	Nord	medio/scarse
Rip./sottoscala	P.T.	2,16	3,88	100%	3,88	Nord	mediocri
Disimpegno 1	P.T.	1,24	1,88	100%	1,88	Sud	mediocri
Scala interna	P.T. / P.1°	0,00	4,45	100%	4,45	Nord/Sud	mediocri
Disimpegno 2	P.1°	9,23	12,25	100%	12,25	Nord	mediocri
Camera 1	P.1°	15,56	18,98	100%	18,98	Ovest	mediocri
Camera 2	P.1°	11,00	13,55	100%	13,55	Est	mediocri
Camera 3	P.1°	11,90	15,60	100%	15,60	Ovest	mediocri
Bagno	P.1°	6,15	9,69	100%	9,69	Nord	scarse
<b>TOTALE</b>		84,86	118,23		118,23		

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Sup. commerciale (mq.)
Abitazione	P.T. / P.1°	84,86	113,78	113,78
Scala interna	P.T. / P.1°	0,00	4,45	4,45
<b>TOTALE</b>				118,23

- B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A"**

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. di riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Box	P.T.	13,31	16,23	100%	16,23	Ovest	mediocri



### Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Sup. commerciale (mq.)
Box	<b>P.T.</b>	13,31	16,23	16,23
<b>TOTALE</b>				16,23

### **13) CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI**

#### **Criterio di stima**

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione dei fabbricati, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

#### **Fonti di informazione**

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2023 – semestre 2).

Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare.

#### **Considerazioni**

- I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Abitazioni di tipo economico - stato conservativo **NORMALE**", sono compresi tra un minimo di 1.100,00 euro/mq. e un massimo di 1.300,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA – Centrale)
- I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Box" - stato conservativo **NORMALE**", sono compresi tra un minimo di 810,00 euro/mq. e un massimo di 930,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA – Centrale)

**Nota C.T.U.) non sono disponibili valori per zone periferiche del Comune di Vidigulfo.**

Vista l'età degli immobili eseguiti, la qualità degli ambienti e il loro stato manutentivo, la posizione rispetto il centro abitato, comparati i valori OMI con le informazioni assunte dalle agenzie immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare, si ritiene che,

- **PER L'ABITAZIONE**, il valore massimo OMI (**1.300,00 euro/mq.**) moltiplicato per un coefficiente di differenziazione del 0.60 (vetustà compresa tra i 21 ed i 40 anni, qualità e stato di conservazione **mediocre**), ridotto ulteriormente del 15% (trattandosi di unità immobiliare posta in frazione) e quantificato in **663,00 euro/mq.**, sia il più adeguato da applicarsi all'unità immobiliare per la valutazione finale.



- **PER IL BOX**, il valore massimo OMI (**930,00 euro/mq.**) moltiplicato per un coefficiente di differenziazione del 0.50 (vetustà oltre i **60** anni, qualità e stato di conservazione **mediocre**) ridotto ulteriormente del 15% (trattandosi di unità immobiliare posta in frazione) e quantificato in **395,00 euro/mq.**, sia il più adeguato da applicarsi all'unità immobiliare per la valutazione finale.

#### 14) VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in un UNICO LOTTO

Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore/mq.	Valore INTERO	Quota di proprietà	Valore di DIRITTO
<b>Abitazione</b>	<b>118,23</b>	663,00 €	78.386,49 €	100%	78.386,49 €
<b>Box</b>	<b>16,23</b>	395,00 €	6.410,85 €	100%	6.410,85 €
		<b>Totale</b>	<b>84.797,34</b>		<b>84.797,34</b>

Adeguamenti e correzioni di stima	Importo
Riduzione forfettaria nella misura del 15% per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto.	<b>12.719,60 €</b>
Spese relative a lavori di rimessa in pristino e/o adeguamento igienico sanitario e/o verifiche impiantistiche.	<b>9.500,00 €</b>
Decurtazioni per lo stato di possesso.	0,00 €
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso.	0,00 €
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti.	0,00 €
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente.	0,00 €
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente.	0,00 €
Spese tecniche di regolazione catastale.	<b>4.000,00 €</b>
Spese tecniche di regolazione urbanistica – edilizia comprensive di oneri e sanzioni pecuniarie amministrative.	<b>8.800,00 €</b>
<b>Totale</b>	<b>35.019,60 €</b>



**PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI – QUOTA DI 1/1**

Valore degli immobili al netto delle riduzioni e/o decurtazioni e/o spese

Euro **84.797,34** – **35.019,60** = Euro **49.777,74** arrotondati ad Euro **49.778,00**

Diconsì Euro *Quarantanovemilasettecentosettantotto//00*

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia li 21 agosto 2024

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Geom. Cristian Criaco



## **15) ALLEGATI**

### **ALL.1**

Elaborato peritale formato privacy

### **ALL.2**

Visure attuale per soggetto \_ Ufficio Provinciale di Pavia \_ Territorio

Visure storiche per immobile N.C.E.U. \_ Ufficio Provinciale di Pavia \_ Territorio

Copia planimetrie catastali \_ Ufficio Provinciale di Pavia \_ Territorio

Estratto di mappa N.C.T. \_ Ufficio Provinciale di Pavia \_ Territorio

Visure storiche N.C.T. \_ Ufficio Provinciale di Pavia \_ Territorio

### **ALL.3**

Ispezioni ipotecarie \_ Ufficio Provinciale di Milano \_ Territorio

### **ALL.4**

Documentazione edilizia - Email Comune di Vidigulfo

### **ALL.5**

Copia titolo di proprietà

### **ALL.6**

Documentazione fotografica

### **ALL.7**

Planimetria dei beni redatta dal C.T.U.

### **ALL.8**

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

