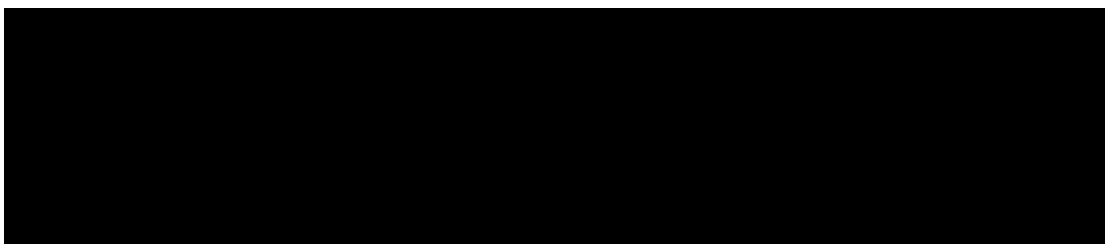


TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIARIE

Giudice Delegato
Dott. **Erminio Rizzi**

Sentenza N. **121/2024**



Curatore : **Dott. Alberto Parea**

data di nomina per l'incarico: 04/09/2024

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Perizia Lotto 3 -

*Perito estimatore: Arch. Xxxxxx Xxxxxx
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia N. XXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX
indirizzo:XXXXXXXX Xxxx Xxxxxxxx N° XX - Xxxx
cellulare: XXXXXXXXXXX
email: mbruggi@libero.it*

**Fabbricato semi-indipendente di due piani oltre a terreno pertinenziale, con all'interno locali ad uso deposito e magazzino, oltre al fabbricato semi-indipendente autorimessa, ripostiglio e legnaia in Comune di Mortara -Pv-
Via Agostino Depretis n. 8
- Lotto tre-**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:

A.1 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1/6, riferita alle unità immobiliari in Comune di Mortara, Via Agostino Depretis n. 8, dettagliatamente, fabbricato semi-indipendente, di forma rettangolare, disposto su due piani, terra e primo, già utilizzato per il deposito e la conservazione di prodotti orto frutticoli, in cui ci sono due particelle catastali, una con locali al solo piano terreno, che comprende un magazzino e due celle frigorifere, oltre a wc. , l'altra con locali al solo piano primo, a cui si accede da scala esterna, con due stanze ad uso ripostiglio: la proprietà in esame comprende anche il fabbricato semi-indipendente, di forma irregolare, disposto su due piani, terra e primo, con locali al piano terra e legnaia al piano primo, oltre a sedime pertinenziale di corte.

All'intero bene immobile si accede, a piedi e con automezzi, dal cancello carrabile che si trova al civico numero 8 della Via Depretis: da qui, attraversando la corte pertinenziale si arriva ai locali del piano terra e alla scala che porta ai due ripostigli del piano primo.

L'edificio di cui si tratta, in cui si trovano i beni immobili sopra descritti, è stato edificato in vecchia data e comunque anteriormente il 01/09/1967.

Tutti i locali all'interno della costruzione in parola, sono nella disponibilità dei proprietari, non essendoci contratti di locazione a favore di terzi: nei locali al piano terra di questa costruzione sono presenti alcune celle frigorifere e materiali degli attuali proprietari.

La proprietà immobiliare oggetto della presente relazione valutativa, come correttamente indicata nella sentenza dichiarativa di fallimento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Vigevano, il 26/07/2024 al Reg. Gen. n. 7194 e Reg. Part. n. 5458, è iscritta all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Mortara -Pv- in Via Agostino Depretis n. 8, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 934 sub 1 Cat. C/2 cl. 2 mq. 115, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. €. 178,18;
- fg. 18 mapp. 934 sub 2 Cat. C/2 cl. 2 mq. 50, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. €. 77,47;
- fg. 18 mapp. 1199 Cat. C/6 cl. 2 mq. 43, Via Agostino Depretis n. 10 PT-1, R.C. €. 113,26.

Coerenze dell'intera proprietà come risulta dalla mappa NCT:

a nord: altra proprietà a mapp 1165;

a est: Via Agostino Depretis e mapp 935;

a sud: altra proprietà al mappale 935;

a ovest: altra proprietà ai mappali 1048, 1158 e 114.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pavia - Servizio Territorio - i beni immobili

sopra descritti, al NCEU mapp 934 sub 1 e sub 2, rispettivamente deposito, celle frigorifere e w.c. al piano terra e due locali ripostiglio al piano primo ed al NCEU mapp. 1199, sono correttamente intestati ai seguenti proprietari:

- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxxx nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/2;
- Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare indicata al punto A.1, oggetto della presente relazione di stima, comprende la piena ed esclusiva proprietà della quota indivisa pari a 1/6, riferita al fabbricato di tipo semi-indipendente, per una parte con il solo piano terra e per altra porzione con due piani terra e primo, realizzato all'interno di un appezzamento di terreno con superficie mq. 630 circa, già destinato come magazzino per il deposito di materiali ortofrutticoli, con all'interno alcune celle frigorifere per la conservazione degli stessi prodotti, oltre alla particella catastale al mapp 1199, un fabbricato di tipo semi-indipendente, con locali al piano terra e legnaia al piano primo, realizzato all'interno di un sedime di terreno di mq. 80 circa, già destinato come ripostiglio, legnaia ed autorimessa, questa modificata nella destinazione ad uso ed attualmente utilizzata come ripostiglio e deposito attrezzi.

Le costruzioni di cui si tratta sono state realizzate in epoca remota: la più grande, al mapp. 934, per i lati nord ed ovest è stata edificata lungo il confine che delimita questa dalle altre proprietà, mentre per il lato est e sud, l'edificio ha un libero affaccio sulla corte pertinenziale, con finestre di vedute e porte di accesso; invece la costruzione al mapp. 1199 per i lati sud e ovest è stata edificata in aderenza a costruzioni esistenti di altra proprietà affaccio, con finestre e porte che aprono verso il mappale 934.

All'interno del fabbricato al mapp. 934, ci sono due unità immobiliari, una al piano terreno catastalmente individuata con il subalterno 1, formata da tre locali, un magazzino e due celle frigorifere, oltre ad un piccolo w.c., l'altra, posta al piano primo, a cui si arriva utilizzando la scala in c.a. posta sul lato sud dell'immobile, individuata catastalmente con il sub 2, che comprende due locali ripostiglio, uno con soffitto orizzontale posto ad un'altezza interna pari a mt. 2,70, l'altro con copertura inclinata, anch'esso con altezza media interna pari a mt. 2,75.

L'accesso pedonale e carrabile si praticano dal cancello che si trova sulla Via Depretis al civico numero 8: da tale cancello carrabile, attraversando la corte pertinenziale, si arriva alla porta d'ingresso del magazzino compreso nell'unità immobiliare al piano terra, salendo la scala in c.a. che si trova sul lato sud della costruzione si arriva alla particella che si trova al piano primo.

L'edificio in esame, costruito in vecchia data, presenta un buono stato di conservazione senza richiedere l'esecuzione di particolari opere, ad eccezione di quelle a carattere ordinario: esternamente, le pareti perimetrali sono state rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato e la

costruzione, pur non presentando particolari elementi architettonici, è stata realizzata con buoni materiali e soluzioni architettoniche accurate tali da conferire all'immobile un gradevole aspetto. Le due unità immobiliari, ad uso deposito-ripostiglio che qui si descrivono, sono formate da tre locali, per il sub 1 al piano terra e da due locali per il sub 2 al piano primo.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare ad uso deposito-magazzino al piano terra, al sub 1 è di mq. **137,00**¹, l'altezza interna del locale magazzino è pari a mt. 5,60 circa, quelle dei locali in cui si trovano le celle frigorifere è di mt. 3,15; la superficie lorda complessiva della particella al sub 2, posta al piano primo della stessa costruzione, formata da due locali ripostiglio, è pari a mq. **61,50**²; l'altezza interna del locale con soffitto orizzontale, all'interno del quale apre la porta di accesso, misura mt. 2,70, invece il locale con il soffitto inclinato ha altezza media pari a mt. 2,75.

All'interno della particella immobiliare al mapp. 1199, ci sono due locali al piano terra: un locale per il ricovero di attrezzature, già autorimessa, con altezza media interna di mt. 4,60 e superficie complessiva lorda pari a mq. **45,70**³, ed un locale ripostiglio, con altezza interna pari a mt. 1,70 ha superficie lorda complessiva di mq. **10,00**⁴, circa; al piano primo la legnaia ha superficie lorda complessiva pari a **16,60**⁵, con altezza interna che ha un valore medio di mt. 1,70.

Come documentato nelle fotografie allegate, durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 04/10/2024, alla presenza di uno dei comproprietari, è stato possibile accertare che questa costruzione si trova nella disponibilità dei proprietari, non essendoci contratti di locazione a favore di terzi.

Internamente i locali al piano terra sono occupati da celle frigorifere, già utilizzate per lo svolgimento dell'attività commerciale che qui si svolgeva, mentre al piano primo le due stanze sono occupate da pochi elementi di arredo.

Complessivamente l'intero fabbricato che si descrive presenta uno stato di conservazione sufficiente, al piano terra l'impianto elettrico è stato realizzato con tubazioni, interruttori e dispositivo salvavita, esterni alla muratura, al piano primo è incassato all'interno della muratura, in entrambi i piani non c'è l'impianto di riscaldamento.

I locali all'interno della costruzione mostrano un sufficiente stato di conservazione con idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è arredato con elementi sanitari, per cui è necessario accertare il regolare funzionamento, anch'essi in condizioni sufficienti.

Il deposito al sub 1 e quello al sub 2 sono correttamente rappresentati nelle rispettive schede allegate alla Denuncia di Variazione depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 06/10/2014 e registrata al Prot. n. PV0140774; invece l'autorimessa al mapp 1199, rappresentata nella scheda allegata alla Denuncia di Variazione depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 05/09/2018 e registrata al Prot. n. PV0065463: tele rappresentazione grafica non riproduce esattamente le caratteristiche dell'immobile accertate in località.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Il fabbricato che comprende le tre unità immobiliari in parola, si trova nella Via Agostino Depretis al civico numero 8, nel territorio edificato del Comune di Mortara, zona periferica al centro storico cittadino, in un tessuto urbano densamente costruito con fabbricati di diversa tipologia, prevalentemente destinati all'utilizzo residenziale, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con buona presenza di attività commerciali nelle vicinanze per la vendita al minuto, e spazi per posteggi pubblici sufficienti.

Il traffico veicolare sulla pubblica strada, denominata Via Agostino Depretis, da cui si accede, è generato prevalentemente dal passaggio di veicoli dei residenti, ed occasionalmente dal transito di mezzi commerciali per il rifornimento delle attività presenti nella zona.

Caratteristiche della zona: all'esterno del centro storico del Comune di Mortara, in zona prevalentemente residenziale, asservita dalla rete fognaria comunale, dalla rete elettrica, telefonica, idrica e del gas metano.

Caratteristiche del territorio: il Comune di Mortara di si trova nella Lomellina centro-settentrionale, nella pianura tra l'Agogna e il Terdoppio, ed è inserito in un territorio a vocazione agricola, con colture prevalentemente di riso e mais, oltre ad attività nel settore dell'allevamento e dell'industria nel settore chimico, dei truciolati e meccanico.

Mortara ha un importante traffico ferroviario con collegamenti per Milano, Alessandria, Pavia e Novara mediante le linee dirette e direttrici stradali per il traffico su gomma che attraversano il comune, quali la S.S. 494 (Mi-AI), la S.S. 211 della Lomellina e la S.S. 596 dei Cairoli (Pv-Vc): principali distanze dai centri urbani: circa 49 km da Milano, 41 km da Pavia, 30 km da Vercelli, 25 km da Novara (6 km dal confine con la provincia di Novara e il Piemonte) e 14 km da Vigevano.

Distanze dai principali servizi e collegamenti pubblici: stazione ferroviaria (Km. 1); autostrada A7 Mi-Ge (Km. 22), autostrada A26 (Km. 20), Aeroporto Milano Malpensa (Km. 41).

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di secondo grado (buono); farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (Km. 2), negozi della grande distribuzione al dettaglio (Km. 1,5), ospedali (buono), parchi e giardini (buono).

Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup.	Esposizione	Condizioni
Magazzino	85,80	1	85,80	Est	Sufficienti
Cella frigorifera	30,30	1	30,30	Est	Sufficienti
Bagno	2,60	1	2,60	Sud	Sufficienti
Totale	118,70		118,70		
Unità immobiliare ad uso deposito con locali al solo piano primo NCEU fg 18 mapp 934					
Ripostiglio h mt. 2.70	31.80	1	31.80	Ovest-Est-Sud	Sufficienti

Ripostiglio h mt. 2,70	31,80	1	31,80	Ovest-Est-Sud	Sufficienti
Ripostiglio hm mt. 2,75	18,50	1	18,50	Sud	Sufficienti
Totale	50,30		50,30		
Unità immobiliare ad uso autorimessa (ora deposito) con locali al piano terra e primo al NCEU fg 18 mapp 1199					
Piano terra					
Autorimessa (ora deposito)	40,00	1	40,00	Nord	Insufficienti
Ripostiglio	7,50	0,5	3,75	Nord	Insufficienti
Piano primo					
Legnaia	14,00	0,5	7,00	Est	Insufficienti
Totale	61,50		50,75		

Caratteristiche descrittive:

Edificio semi-indipendente

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: in c.a., non accertata.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde in pendenza, condizioni: sufficienti.
<i>Gronda (struttura):</i>	tipologia: in c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura con mattoni a vista, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: portone a due ante scorrevole in metallo con vetri semplici, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: finestre con apertura a battente con vetri semplici, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Protezione infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: nessuna.
<i>Impianti elevatori o servo-scala (componente edilizia):</i>	tipologia: nessuno.

Deposito- con celle frigorifere al piano terra al sub. 1.

<i>Porta d'ingresso principale (componente edilizia):</i>	tipologia: ad due ante scorrevoli; materiale: telaio metallico con vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentazioni interne (componente edilizia):</i>	tipologia: pavimento con soletta in cls, condizioni: sufficienti.
<i>Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):</i>	tipologia: intonaco di tipo civile rifinito con tinte; condizioni: sufficienti.

<i>edilizia):</i>	
<i>Impianto sanitario</i> (componente edilizia)	tipologia: lavandino a colonna e w.c.; condizioni: sufficienti.
<i>Impianto elettrico</i> (componente edilizia):	tipologia: esterno alla muratura con canaline in pvc con interruttori e salvavita, condizioni: da accertare il funzionamento e la conformità alle disposizioni di legge.
<i>Impianto di riscaldamento</i> (componente edilizia):	tipologia: nessuno.
<i>Impianto di scarico delle acque</i> (componente edilizia):	tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: da accertarsi.
<i>Allacciamento</i> <i>acquedotto</i> (componente edilizia):	tipologia: non accertato.

Ripostigli al piano primo al sub 2.

<i>Rifinitura delle pareti interne</i> (componente edilizia):	tipologia: muratura rifinita con intonaco di tipo civile; condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentazioni interne</i> (componente edilizia):	tipologia: con piastrelle in ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Soffitto</i> (componente edilizia)	tipologia: solaio in c.a. rifinito con intonaco di tipo civile; condizioni: sufficienti.
<i>Pareti interne</i> (componente edilizia):	tipologia: in mattoni forati di spessore cm. 10, rifiniti con intonaco di tipo civile; condizioni: sufficienti.
<i>Porte interne</i> (componente edilizia):	tipologia: in legno tamburato, con apertura a battente; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi</i> (componente edilizia):	tipologia: finestre a battente con vetro semplice, materiale: alluminio, condizioni: sufficiente.
<i>Impianto elettrico</i> (componente edilizia):	tipologia: interno alla muratura, condizioni: da accertare la conformità alle disposizioni di legge.

Edificio semi-indipendente al mapp 1199

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: in c.a., non accertata.
<i>Strutture verticali</i> (struttura):	materiale: struttura portante: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: ad una sola falda in pendenza, condizioni: sufficienti.
<i>Gronda (struttura):</i>	tipologia: in c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura</i> (componente edilizia):	materiale: lastre ondulate, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne</i> (componente edilizia):	materiale: muratura con mattoni, condizioni: sufficienti.

Autorimessa (ora deposito) e ripostiglio al piano terra.

<i>Porta d'ingresso principale</i> (componente edilizia):	tipologia: non esistente.
<i>Pavimentazioni interne</i> (componente edilizia):	tipologia: pavimento con soletta in cls, condizioni: sufficienti.
<i>Rifinitura delle pareti interne</i> (componente edilizia):	tipologia: in parte con intonaco di tipo civile rifinito con tinteggiatura, in parte privo di intonaco; condizioni: sufficienti.
<i>Impianto elettrico</i>	tipologia: non esistente.

(componente edilizia):

Impianto di riscaldamento tipologia: nessuno.

(componente edilizia):

Impianto di scarico delle acque (componente edilizia):

tipologia: non esistente.

Allacciamento

tipologia: non accertato.

acquedotto

(componente edilizia):

Legnaia al piano primo.

Rifinitura delle pareti

interne (componente edilizia):

tipologia: muratura con mattoni a vista; civile; condizioni: sufficienti.

Pavimentazioni interne (componente edilizia):

tipologia: in cls; condizioni: da sistemare.

Soffitto (componente edilizia)

tipologia: orditura del tetto a vista; condizioni: da sistemare.

Impianto elettrico

tipologia: non esistente.

(componente edilizia):

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/10/2024 dallo scrivente, alla presenza del comproprietario, in quale ha la possibilità di accedere all'intero fabbricato in cui ci sono le due unità immobiliari ad uso ripostiglio, una al piano terra l'altra al piano primo, i beni immobili di cui si tratta, erano nella disponibilità dei proprietari, senza contratti di locazione a favore di terzi.

Le particelle immobiliari in parola, al momento del sopralluogo, presentavano uno stato di conservazione sufficiente, con impianto elettrico, esterno alla muratura al piano terra ed incassato nelle pareti al piano primo, il cui funzionamento deve essere accertato.

I locali all'interno della costruzione sono idonei alla destinazione ad uso attualmente esistente ovvero deposito, magazzino, autorimessa e ripostigli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.**

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

4.3.1. Iscrizioni:

4.3.1.1. Iscrizione d'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario del Giudice di Pace di Vigevano -Pv- Rep. n. 416/2024

Provinciale di Pavia – Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Perito: Xxx. Xxxxxx Xxxxxx

data 18/06/2024 al Reg. Gen. n. 5726 e Reg. Part. n. 823 per un valore capitale di € 3.227,68 (Euro tremiladuecentoventisette/68) per un totale complessivo di € 4.257,06 (Euro quattromiladuecentociquantasette/06).

L'ipoteca è trascritta, tra gli altri immobili, anche sull'intera e piena quota di proprietà, pari a 1/18 (ora 1/6), intestata a Xxxxx Xxxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, e si riferisce agli immobili in Comune di Mortara -Pv-, già iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 934 sub 1 Cat. C/2 cl. 2 mq. 115, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. € 178,18;
- fg. 18 mapp. 934 sub 2 Cat. C/2 cl. 2 mq. 50, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. € 77,47;
- fg. 18 mapp. 1199 Cat. C/6 cl. 2 mq. 43, Via Agostino Depretis n. 10 PT-1, R.C. € 113,26..

4.3.2. *Trascrizioni*

4.3.2.1. Atto giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento dichiarata dal Giudice del Tribunale di Pavia in data 11/07/2024 Rep. n. 121/2024 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- [REDACTED]

[REDACTED] - Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- Sezione Distaccata di Vigevano in data 26/07/2024 al Reg. Gen. n. 7194 e Reg. Part. n. 5458.

Il fallimento è trascritto contro il Sig. Xxxxx Xxxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, ed interessa la quota di comproprietà pari a 1/18 (ora 1/6), riferita, tra gli altri, anche agli immobili in Comune di Mortara -Pv-, Via Agostino Depretis n. 8, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 934 sub 1 Cat. C/2 cl. 2 mq. 115, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. € 178,18;
- fg. 18 mapp. 934 sub 2 Cat. C/2 cl. 2 mq. 50, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. € 77,47;
- fg. 18 mapp. 1199 Cat. C/6 cl. 2 mq. 43, Via Agostino Depretis n. 10 PT-1, R.C. € 113,26.

4.4. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.4.1. *Conformità edilizia: **difformità.***

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile al mapp 934, in particolare la disposizione dei locali all'interno del locale negozio e deposito al piano terreno, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara, vista la rappresentazione grafica contenuta nelle schede catastali che raffigurano le singole unità immobiliari, al sub 1 e sub 2, unite alla Denuncia di Accatastamento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 06/10/2014 e registrata al Prot. n. PV0140774, lo scrivente afferma che in tali documenti sono graficamente corretti la consistenza e la

disposizione dei locali all'interno di queste due unità immobiliari ad uso magazzino deposito.

Invece per il mapp. 1199, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che rappresenta l'unità immobiliare in parola, unite alla Denuncia di Accatastamento, depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 05/09/2018 e registrata al Prot. n. PV00654463, lo scrivente afferma che per tale documento l'apertura carrabile non è correttamente rappresentata in quanto, la muratura del lato est dell'autorimessa è stata tamponata ed aperto un passaggio carrabile nella parete nord dello stesso locale.

Tale difformità può essere regolarizzata mediante il deposito, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara, di idonea istanza in sanatoria.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. Conformità urbanistico: nessuna difformità.

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Mortara, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio vigente, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 18/10/2011, la zona in cui si trova l'immobile in parola rientra nell' "Ambito del tessuto urbano consolidato", più precisamente definita come "Tessuti a prevalente caratterizzazione monofunzionale residenziale", con le prescrizioni contenute nel Titolo II – Capo I - all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

La funzione ad uso deposito-magazzino dell'edificio di cui si tratta è compresa in quelle ammesse dalle norme urbanistiche per questa zona. In questo ambito sono ammessi gli interventi diretti con diverse possibilità di applicazione degli indici urbanistici.

4.4.3. Conformità catastale: difformità.

Per quanto affermato al precedente punto 4.1, riscontrata la rispondenza tra quanto graficamente rappresentato nel schede catastali riferite al mapp 934 e depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia e quanto riscontrato durante il sopralluogo effettuato, lo scrivente conferma che non è necessario procedere alla presentazione di Variazioni catastali .

Le due particelle comprese in questo immobile sono iscritte al N.C.E.U. del Comune di Mortara con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 934 sub 1 Cat. C/2 cl. 2 mq. 115, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. €. 178,18;
- fg. 18 mapp. 934 sub 2 Cat. C/2 cl. 2 mq. 50, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. €. 77,47.

Facendo riferimento al mapp 1199, non è stata non accertata la rispondenza tra quanto graficamente rappresentato nella scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia e quanto verificato in località durante il sopralluogo

effettuato, lo scrivente conferma che è necessario procedere alla presentazione di una Variazione catastali, a cui allegare una nuova scheda che rappresenti esattamente lo stato dei luoghi, come esistente.

I beni immobili sopra descritti sono correttamente intestati ai seguenti proprietari:

- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxxx nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/2;
- Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiale scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	3.500,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dei beni immobili iscritti al NCEU Comune di Mortara fg 18 mapp. 934 sub 1 e sub 2 oltre alla particella al mapp 1199.

Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xxxxx Xxxxxx nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, ciascuno titolare per la quota di 1/6; Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/2, insieme per l'intera quota pari a 1000/1000 dal 25/03/2024, alla data odierna.

Per successione in morte della Sig.ra Xxxxxxxx Xxxx nata a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, deceduta a Pavia il XX/XX/XXXX, registrata a Pavia il 25/03/2025 al Vol. 88888 n. 127936, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano in data 08/04/2025 al Reg. Gen. n. 3302 Reg. Part. N. 2463, i Sigg. Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxxx, Xxxxx Xxxxxx, nipoti in linea retta, acquisirono ciascuno la quota di comproprietà, pari a 2/18 e Xxxxx Xxxxx, in qualità di figlio, acquisì la quota di comproprietà, pari a 6/18, riferita ai beni immobili in Comune di Mortara iscritti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio Territorio, al NCEU dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 934 sub 1 Cat. C/2 cl. 2 mq. 115, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. € 178,18;
- fg. 18 mapp. 934 sub 2 Cat. C/2 cl. 2 mq. 50, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. € 77,47
- fg. 18 mapp. 1199 Cat. C/6 cl. 2 mq. 43, Via Agostino Depretis n. 10 PT-1, R.C. € 113,26.

6.1 PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1.1 Precedenti proprietari dei beni immobili iscritti al NCEU Comune di Mortara fg 18 mapp. 934 sub 1 e sub 2, oltre alla particella al mapp 1199.

Sig.ra Xxxxxxxx Xxxx nata a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della quota pari a 2/3, Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xxxxx Xxxxxx nata a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, ciascuno titolare per la quota di 1/18; Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 3/18 insieme per l'intera quota pari a 1000/1000 dal 12/05/2022 al 25/03/2024.

Per successione in morte del Sig. Xxxxx Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx Xxxxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, deceduto a Pavia il 12/05/2022, registrata a Pavia il 22/10/2022 al Vol. 88888 n. 446919, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano in data 21/11/22 al Reg. Gen. n. 10657 Reg. Part. n. 7638, i Sigg. Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx, in qualità di nipoti in linea retta acquisirono quota di 1/18 ciascuno, Xxxxx Xxxxx, in qualità di figlio e Xxxxxxxx Xxxx, moglie, ereditava la quota di 3/18 ciascuno. Queste quote di comproprietà sono riferite tutte ai beni immobili in Comune di Mortara iscritti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio Territorio, al NCEU dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 934 sub 1 Cat. C/2 cl. 2 mq. 115, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. €. 178,18;
- fg. 18 mapp. 934 sub 2 Cat. C/2 cl. 2 mq. 50, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. €. 77,47;
- fg. 18 mapp. 1199 Cat. C/6 cl. 2 mq. 43, Via Agostino Depretis n. 10 PT-1, R.C. €. 113,26.

6.1.2 Precedenti proprietari dei beni immobili iscritti al NCEU Comune di Mortara 18 mapp. 934 sub 1 e sub 2., oltre alla particella al mapp 1199.

Sig.ra Xxxxxxxx Xxxx nata a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Sig. Xxxxx Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx Xxxxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, ciascuno titolare della quota di comproprietà pari a 1/2, insieme per l'intero pari a 1000/1000, dal 31/07/2073, fino al 12/05/2022.

- Per titoli anteriori il 01/02/2005.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

La proprietà immobiliare di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può

essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del Comune di Mortara, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inserisce il bene immobile in parola in zona omogenea B1 e microzona catastale 1, in zona residenziale all'interno del centro storico cittadino.

7.3. Valutazioni delle superfici

Immobilabile	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Fabbricato semi-indipendente di due piani con locali deposito e ripostigli al piano terra e primo, oltre a terreno pertinenziale e fabbricato con autorimessa.	246,52	510,00	€ 125.725,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo.	€ 18.858,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali scadute	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale:	€ 3.500,00

7.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 106.866,25
Valore della quota indivisa pari a 1/6	€. 17.811,05

Vigevano 07 aprile 2026

Il Perito

Allegati:

- Allegato 1 - Atto di proprietà.
- Allegato 2 - Elenco iscrizioni e trascrizioni.
- Allegato 3 - Estratto mappa satellitare.
- Allegato 4 - Estratto mappa NCT.
- Allegato 5 - Visura catastale NCEU del deposito al sub 1.

- Allegato 6 - Visura catastale NCEU del deposito al sub 2.
- Allegato 7 – Visura catastale NCEU dell' autorimessa al mapp. 1199.
- Allegato 8 - Planimetria catastale del deposito al sub 1.
- Allegato 9 - Planimetria catastale del deposito al sub 2.
- Allegato 10 - Planimetria catastale dell' autorimessa al mapp 1199.
- Allegato 11 – Fotografie.