



TRIBUNALE DI PAVIA



E.I. n. 11/2024 R.G.E.



SIENA NPL 2018 SRL

(Avv. Fabrizio Ferri)



.....

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Antonio Maria Codega*



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**



**Beni in
ROSASCO (PV)**



Fabbricato residenziale su due livelli – immobile inagibile



Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*





CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: coniugato in regime di separazione dei beni.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione (ipoteca volontaria) del 23/09/2002 ai n.ri 8219/1876

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1345 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione (ipoteca in rinnovazione) n. 1138 del 26/07/2022

- Iscrizione (ipoteca legale) del 16/03/2005 ai n.ri 2542/584

- Iscrizione (ipoteca legale) del 16/10/2008 ai n.ri 12527/2528

- Trascrizione (pignoramento) del 28/05/2005 ai n.ri 5782/3470

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1346 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Trascrizione (pignoramento) del 16/01/2024 ai n.ri 383/284

- Stato di possesso del bene:

LIBERO e INAGIBILE al momento del sopralluogo in data 24/05/2024.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima € 30.000,00

- 15% riduzione forfettaria € 4.500,00

- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 2.500,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 3.000,00

- **PREZZO BASE D'ASTA** € **20.000,00**

- Criticità varie: immobili inagibili.

Beni in ROSASCO (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

IMMOBILE FATISCENTE - FABBRICATO RESIDENZIALE SU DUE

LIVELLI (QUOTA DI 1/1 prop. DELL'ESECUTATO).

Beni immobili siti nel Comune di Rosasco (PV), Via Roma n.14.

La superficie lorda dell'alloggio P.T./1, escluso vano scala esterno, è di circa mq. 163, di cui mq. 51 al P.T. e mq. 112 al P.1.

La proprietà è costituita da un fabbricato residenziale in linea di due piani fuori terra (P.T.-1), con accesso in fregio a via Roma n. 14, distribuito con tre locali al piano terra, portoncino d'accesso al cortile comune retrostante sul quale insiste la scala esterna di collegamento con il piano primo distribuito con disimpegno e quattro locali.

Competono agli immobili descritti quota di comproprietà sulla corte comune.

Il fabbricato, privo di finiture e impianti fruibili, in evidente stato di abbandono e con il piano primo infestato dai piccioni, versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione ed è da considerarsi inagibile e inabitabile.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Rosasco** come segue:

- **Foglio 17 mapp. 840 graffato col mapp. 1375 sub. 7**, P.T. – 1, Via Roma n. 14, cat. A/4 cl. 1, vani 7, sup. catastale totale mq. 163, RC€ 166,30

Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali **IDENTIFICA** l'attuale proprietà:

- nato a il



C.F. - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze a corpo e in contorno (rif. Titolo di provenienza):

beni di terzi e mappale 53; mappale 58; sui due restanti lati via Roma.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali non corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento poiché l'originaria particella citata nel pignoramento al **fg. 17 mapp. 224 sub. 3 graffata con i mappali 839 e 840**, è stata soppressa generando, previo passaggio intermedio per bonifica di identificativo catastale, le attuali corrispondenti unità immobiliari al **Foglio 17 mapp. 840 graffato col mapp. 1375 sub. 7** (fabbricato residenziale oggetto di E.I.) e **Foglio 17 mapp. 839** (ripostiglio staccato prop. di terzi).

Si precisa che

la particella al **fg. 17 mapp. 839**, ripostiglio in corpo staccato con soprastante cassero, è stata ceduta a terzi con decreto di trasferimento Rep. 535/08, Cron. 1784, registrato a Vigevano il 20/05/2008 al n. 519 Serie 4 e trascritto il 23/05/2008 ai n.ri 6304/4085 [All. 5].

Il ripostiglio in oggetto risulta ancora in capo all'esecutato in quanto il trasferimento non ha potuto essere volturato e trascritto perché privo d'identificativo catastale, poiché, all'epoca del trasferimento, le particelle risultavano graffate e di conseguenza identificavano un solo bene o lotto.

Pur esulando dalla presente relazione, a soli fini informativi, ribadito che l'originaria particella è stata frazionata ed il ripostiglio ora ha identificativo catastale autonomo e specifico, per dare seguito al decreto di trasferimento citato occorrerà, a parere dello scrivente, eseguire un decreto integrativo che individui catastalmente la porzione già aggiudicata (identificazione catastale).

Storia catastale:

- La particella identificata a Catasto Fabbricati al **fg. 17 mapp. 224 sub. 3 graffata con i**



mappali 839 e 840, i cui identificativi catastali derivano da Costituzione del 06/07/1990 in atti dal 11/07/1990 (n. 341.1/1990), è stata soppressa per Divisione del 14/10/2015 Pratica n. PV0131866 in atti dal 14/10/2015 Divisione (n. 73631.1/2015) che ha generato le seguenti due unità immobiliari distinte:

- **Fg. 17 mapp. 224 sub. 7 graffato col mappale 840 (fabbricato residenziale oggetto di E.I.)**

Fg. 17 mapp. 839 (ripostiglio staccato prop. di terzi).

- La particella identificata a Catasto Fabbricati al **Fg. 17 mapp. 224 sub. 7 graffato col mappale 840** è stata soppressa con Variazione del 05/04/2016 Pratica n. PV0045848 in atti dal 05/04/2016 Bonifica Identificativo Catastale (n. 24831.1/2016) che ha generato l'attuale corrispondente unità immobiliare identificata al **Fg. 17 mapp. 840 graffato col mappale 1375 sub. 7**

Gli immobili non hanno subito ulteriori variazioni se non di toponomastica, classamento e/o inserimento di dati di superficie.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **24/05/2024** gli immobili in oggetto, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, inagibili, con rifiuti e macerie da smaltire e con il piano primo infestato dai piccioni, risultavano liberi. L'accesso è avvenuto con l'assistenza del Custode nominato che ha preventivamente provveduto a verificare lo stato dei luoghi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data **27 marzo 2024** con i Repertori aggiornati al **27/03/2024**.

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: nessuna*

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca in rinnovazione** iscritta a Vigevano il 26/07/2022 ai n.ri 7381/1138, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 09/09/2002 n. 7491 di rep. notaio Monica Di Giorgi di Mortara, iscritta a Vigevano il 23/09/2002 ai n.ri 8219/1876, per complessivi Euro 128.000,00 (capitale Euro 64.000,00 – durata anni 20), a favore di **BANCA ANTONIANA – POPOLARE VENETA S.P.A.**, con sede in Padova, C.F. 02691680280, e domicilio ipotecario eletto in Parma, via Farini n. 5, a carico di:
 nato a il
 C.F.

L'ipoteca del 2008 grava sull'unità immobiliare all'epoca identificata al Catasto fabbricati del Comune di Rosasco al **fg. 17 mapp. 224 sub. 3 graffato con i mappali 839 e 840.**

L'ipoteca in rinnovazione del 2022 grava sull'unità immobiliare identificata al Catasto fabbricati del Comune di Rosasco al **fg. 17 mapp. 224 sub. 3.**

Documenti correlati:

* **ANNOTAZIONE n. 1345 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI).**

- **Ipoteca legale**, iscritta a Vigevano il 16/03/2005 ai n.ri 2542/584, per complessivi Euro 59.653,04 (capitale Euro 29.826,52), nascente da: a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 22/02/2005 rep. n. 2244/79 emesso da ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. sede Milano, a favore di **ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA** C.F. 09816500152, con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Pavia viale Campari 37, a carico di
 Grava sulla piena proprietà dell'immobile in Rosasco identificato al Fig. 17 mapp. 224 sub. 3.



- **Ipoteca legale**, iscritta a Vigevano il 16/10/2008 ai n.ri 12527/2528, per complessivi Euro 111.307,90 (capitale Euro 55.653,95), nascente da: ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS 46/99 del 24/09/2008 rep. n. 109899/1 emesso da EQUITALIA NOMOS SPA sede Torino, a favore di **EQUITALIA NOMOS SPA C.F.** 05165540013, con sede in Torino e domicilio ipotecario eletto in Alessandria Spalto Gamondio 1/L, a carico di Grava sulla piena proprietà dell'immobile in Rosasco identificato al Fg. 17 mapp. 224 sub. 3 graffato con i mappali 839 e 840.

3.2.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto a Vigevano il 28/05/2005 ai n.ri 5782/3470, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano in data 05/05/2005 al n. 872, a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA** con sede in Padova, C.F. 02691680280, contro Grava sulla piena proprietà dell'immobile in Rosasco identificato al Fg. 17 mapp. 224 sub. 3 graffato con i mappali 839 e 840.

Seque:

* **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DEL 14/07/2009 ai n.ri 7552/1346** derivante da **restrizione dei beni** del 06/05/2008 n. 535/2008 di rep. Tribunale di Vigevano – Foglio 17 mappale 839, graffate foglio 17 mappale 840.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano il 16/01/2024 ai n.ri 383/284, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 13/12/20223 n. 8370 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di **SIENA NPL SRL**, con sede in Roma, C.F. 14535321005 (richiedente: SIENA NPL SRL, con sede in Roma via Piemonte n. 38), contro Grava sulla piena proprietà dell'immobile in Rosasco identificato al Fg. 17 mapp. 224 sub. 3



graffato con i mappali 839 e 840.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: si ribadisce che il fabbricato in oggetto, in stato di totale abbandono, è da ritenersi inagibile e inabitabile.

4.2. Altre spese:

Internamente si rileva la presenza di rifiuti e macerie, eccedenti il normale stato d'uso, che necessitano di cernita, sgombero e smaltimento; si rilevano inoltre le pessime condizioni igienico sanitarie, soprattutto al piano primo, conseguenti a intrusioni continue di piccioni (presenti anche durante il sopralluogo del 24.05.2024). Nella valutazione finale si quantifica un costo minimo per smaltimenti e disinfestazioni di complessivi **Euro 2.500,00**; al contempo, in relazione all'attuale stato dei luoghi, si precisa che sono state compiute esclusivamente attente ed accurate rilevazioni visive e pertanto si fa espressa riserva sugli eventuali vizi e/o difetti occulti o occultati che non è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, con particolare riferimento ad eventuali interventi di bonifica, allo stato non apparenti.

4.3. Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

4.4. Servitù: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (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 o concorsuali.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei RR.II. dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, a tracciare la



cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

A tutto il **27 marzo 2024** gli immobili risultano di **piena proprietà** del sig.

..... nato a il, C.F.

....., pervenuti con **atto di compravendita** del 09/09/2002 n.

7490/3953 di rep. notaio Monica Di Giorgi di Mortara, registrato a Pavia il 30.09.2002 al n.

2248 Serie 1V e trascritto a Vigevano il 23/09/2002 ai n.ri 8218/5918, contro la società

.....

Valore dichiarato Euro 29.000,00.

Con il citato atto l'esecutato ha acquistato il seguente bene immobile sito in Comune di

Rosasco, Via Roma n. 14, e precisamente :

“casa ad uso abitazione composta da piano terra e piano primo con annessi, in corpo staccato, locale ripostiglio con sovrastante legnaia.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati di Pavia, Comune Censuario di Rosasco al

folgio 17, mappali 224 sub. 3, 839 e 840 graffiati, via Roma n. 14, P. T-I, cat. A/4, cl. 1, vani

7, R.C. EURO 166,30.

Nella presente vendita è ricompresa la quota di comproprietà sulla corte comune.”

NOTE: ai fini della L. n. 151/75, il sig. dichiara di

essere coniugato in regime di separazione dei beni.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Alla società i beni sono pervenuti in forza di **decreto di**

trasferimento del Tribunale di Vigevano del 06.04.2002, cron. 4375, rep. 383/02, registrato

a Vigevano il 26/04/2002 al n. 357 Serie 4[^] e trascritto a Vigevano il 26.04.2002 ai n.ri

3347/2445.

Si ribadisce che:



- Con **decreto di trasferimento** del Tribunale di Vigevano in data 06/05/2008, Rep. 535/2008, trascritto a Vigevano il 23/05/2008 ai n.ri 6304/4085 [All. 5], il solo ripostiglio con soprastante cassero, identificato nella perizia di stima come “lotto 2” ma, all’epoca, sprovvisto di identificativi catastali autonomi, è stato acquistato da terzi.

7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica: con riferimento al **P.G.T.** vigente del Comune di Rosasco [stralcio in allegati] gli immobili risultano inseriti all’interno del Tessuto Urbano Consolidato – Vecchio Nucleo, regolamentati dall’art. 36 delle N.A. del P.d.R. Questa zona comprende le aree caratterizzate da complessi edilizi urbani di valore architettonico talvolta modesto, ma di notevole valore storico-ambientale, in stato di parziale degradazione, per i quali il Piano prevede azioni di risanamento e di ripristino conservativo e interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative: il fabbricato, come precisato nel titolo di compravendita, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. Consultato l’Ufficio Tecnico del Comune di Rosasco, come da dichiarazione allegata [All. 10], non sono emerse pratiche edilizie relative all’immobile oggetto di E.I.

7.3. Accertamento di conformità Urbanistico-Catastale: la planimetria catastale, presentata in data 14/10/2015, identifica la consistenza e la distribuzione dell’unità immobiliare in oggetto con le seguenti avvertenze:

- al piano terra il portoncino d’ingresso e l’adiacente finestra risultano invertite;
- la destinazione catastale dei locali non corrisponde a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo (tutti i locali sono inagibili).

Si precisa che nella scheda catastale precedente [All. 11] l’ingresso in fregio a via Roma era costituito da un unico portoncino poi trasformato in porta con adiacente finestra, in assenza di regolare provvedimento edilizio.



Tali interventi andranno regolarizzati con l'aggiornamento urbanistico/catastale con un costo minimo presunto, detratto dai conteggi finali e comprensivo di sanzioni, oneri di legge e adeguamenti catastali sopra citati, di **Euro 3.000,00**.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato, in fregio a via Roma, s'inserisce ai limiti del centro storico del Comune di Rosasco, all'interno della fascia urbana consolidata di antica formazione, con tipologie a cortina o d'impianto a corte. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato dall'adiacente piazza XXVI Aprile, polo di aggregazione cittadino, con l'attigua presenza del "Castello di Rosasco", che, costruito verso la fine del IX secolo e ancora oggi riconoscibile nella sua perimetrazione, è una delle più antiche strutture castrensi della Lomellina valorizzata dalla presenza di due torri, ben conservate grazie ad una diligente opera di restauro. I pochi servizi pubblici, compresi gli uffici comunali, e negozi di vicinato, sono nel centro storico descritto; il traffico lungo la via Roma è limitato e la dotazione di parcheggi in strada è sufficiente.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: il Comune di Rosasco, (535 abitanti - ISTAT 01/01/2024), paese agricolo della Lomellina occidentale, non lontano dalla riva sinistra del fiume Sesia e ai confini con il Piemonte, è collegato ai principali centri limitrofi da servizio di autolinee. Dista Km. 26 da Vigevano, Km. 15 da Mortara, importante nodo ferroviario, Km. 20 da Vercelli, Km. 23 da Casale Monferrato e Km. 52 da Pavia, capoluogo di Provincia. Il casello autostradale di Vercelli nord (A 26 Ge-Gravellona Toce) dista 20 km. e quello di Casale Monferrato nord (A 26 Ge-Santhià-Gravellona Toce), dista 18 km.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di un fabbricato residenziale in fregio a via Roma, distribuito con due piani fuori terra per complessivi 7 vani catastale, per una superficie totale di mq. 163, di cui mq. 51 al



P.T. e mq. 112 al P.1.

L'ingresso al piano terra si pratica da via Roma n. 14; il soprastante piano primo è accessibile solo da scala esterna addossata al retro del fabbricato e posta nel cortile comune; il cortile comune, come altresì desumibile dalla precedente scheda catastale, è accessibile da ingresso carraio nell'angolo nord-ovest.

Il fabbricato, previo smaltimento rifiuti/macerie e sanificazione dai piccioni, necessita di un radicale intervento di manutenzione straordinaria con opere di consolidamento, risanamento, coibentazione, formazione di pavimenti, intonaci e finiture in genere, quali serramenti, porte interne e rivestimenti, oltre alla realizzazione di tutti gli impianti tecnologici.

Tipologicamente, per quanto è stato possibile rilevare, l'alloggio è distribuito con tre locali al piano terra, portoncino d'accesso al cortile comune retrostante sul quale insiste la scala esterna di collegamento con il piano primo distribuito con disimpegno e quattro locali.

Compete all'u.i. in oggetto fatiscente sottoscala di proprietà esclusiva (cfr. scheda catastale).

In conclusione si ribadisce che l'immobile, in pessime condizioni igienico-sanitarie e sprovvisto di servizi, finiture e impianti fruibili, è **inagibile e inabitabile** e, nelle valutazioni che seguono, si è tenuto in debito conto della necessità di intervenire radicalmente.

SPECIFICHE ALLOGGIO (misure indicative - rif. Scheda catastale):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	locale 1	16,00	sud	fatiscente
P.T.	locale 2	13,40	nord	fatiscente
P.T.	locale 3	8,60	nord	fatiscente
P.1	disimpegno	8,70	nord	fatiscente
P.1	locale 1	13,40	sud	fatiscente
P.1	locale 2	16,00	sud	fatiscente
P.1	locale 3	23,20	sud - ovest	fatiscente
P.1	locale 4	22,70	ovest	fatiscente



- ✓ Altezze interne: locali con altezze varie da cm. 300 a cm. 340
- ✓ Superficie netta calpestabile (P.T.-1): **mq. 122,00**
- ✓ Superficie lorda P.T, circa: **mq. 51,00**
- ✓ Superficie lorda P.I, circa: **mq. 112,00**
- ✓ Superficie lorda alloggio P.T-1, circa: **mq. 163,00**
- ✓ **Superficie Commerciale Complessiva:** **mq. 163,00**



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.



ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 24.05.2024



Nel ribadire l'assoluta inagibilità del fabbricato si forniscono, a titolo puramente esemplificativo, descrizioni sommarie di quanto è stato possibile rilevare durante il sopralluogo con l'avvertenza che stante la vetustà dell'immobile e lo stato di totale abbandono, tutte le componenti strutturali devono essere attentamente verificate e tutte le componenti impiantistiche e le finiture, devono essere rifatte.



➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Fondazioni: non verificabili.

Copertura: a falde inclinate con orditura lignea e manto con tegole in cotto; lattoneria in lamiera/pvc/rame e gronde in cemento fronte strada;





in legno perlinato facciata interna – necessita di manutenzione e/o rifacimento con particolare riguardo alla porzione soprastante all'ingresso.



Fondazioni: non verificabili.

Solai: non verificabili.

Strutture verticali: murature portanti in mattoni pieni – da risanare e consolidare.



Pareti esterne: intonacate e tinteggiate (porzione zona ingresso rivestita in ceramica in pessimo stato di conservazione) – pareti facciata interna completamente ammalorata, da scrostare e intonacare integralmente con prodotti deumidificanti – complessivamente da risanare e coibentare.



➤ **Componenti Edilizie**

Portoncino d'ingresso: portoncino in legno in pessimo stato di conservazione e manutenzione; portina in ferro fatiscente per l'accesso al cortile - da sostituire.



Infissi esterni: serramenti in legno con vetri semplici e tapparelle, non più utilizzabili – da sostituire.

Soglie e davanzali: in cemento e/o pietra naturale – da sostituire.

Porte interne: a battente, ove presenti, scadenti e non più utilizzabili.



Pavimenti interni: pavimenti originari prevalentemente in piastrelle di graniglia – interamente da sostituire.

Rivestimenti interni: -----.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8 e/o muri di spina in mattoni pieni - intonaci da scrostare e rifare integralmente previo risanamento delle murature.





Plafoni: vecchi intonaci da scrostare e rifare.

Scala esterna: rampa unica in muratura con pedate in pietra e sottostante ripostiglio esclusivo.

➤ **Caratteristiche Impianti**

L'immobile è privo di qualsiasi impianto tecnologico funzionante e/o riutilizzabile (riscaldamento, impianto idro-sanitario, impianto elettrico). La zona è servita dalle principali reti tecnologiche.

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 parametri di riferimento i valori per mq. di superficie commerciale riportati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontati e ragguagliati con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore minimo di riferimento per immobili comparabili in normale stato d'uso e manutenzione, pari a € 720,00/mq. che, considerato l'effettivo stato dei luoghi e l'assoluta inagibilità dell'immobile senza significativi e onerosi interventi di ristrutturazione e risanamento, viene opportunamente ridotto.

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

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di: Rosasco– PV.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia delle Entrate

(Rosasco– 2/2023).

Altre fonti: operatori del settore immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Fabbricato residenziale su due livelli (fg. 17 mapp. 840 graffato col mapp. 1375 sub. 7)	mq. 163,00	a corpo	compresi	EURO 30.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 30.000,00** (Euro trentamila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 30.000,00** (Euro trentamila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura non rilevati, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo

all'acquisto all'asta: **€ 4.500,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

➤ Spese per smaltimenti e disinfestazioni (eccedenti il normale stato d'uso già compreso nel 15%): **€ 2.500,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 3.000,00



9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€ 20.000,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 3 giugno 2024



il C.T.U.

Dott. Arch. Roberto Barrese



ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO
3. Ispezione ipotecaria
4. Titolo di Provenienza
5. Nota Decreto di Trasferimento
6. Estratto di Mappa
7. Visura storica fabbricato
8. Scheda Catastale
9. OMI 2_2023
10. Pec Comune di Rosasco
11. Scheda Catastale precedente
12. Stralcio di P.G.T. con N.A.

