

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 13/2023 R.G.E.

- creditrice procedente -

CONTRO

- debitore esecutato -

Immobile sito in Chignolo Po (PV) fraz. Calderone
Via Cucchiani 18

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Paola Claris Appiani

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



Tecnico Incaricato:
Arch. Federico Davide
27029 Vigevano - PV
Tel/fax. +39 0381 325785
Mobile: +39 393 8336285
Pec: federico.effestudio@pec.it



Sommario

PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	6
4. STATO DI POSSESSO	7
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	9
7. PRECEDENTI PROPRIETARI	10
8. PRATICHE EDILIZIE	11
9. DESCRIZIONE DEL BENE	11
10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:	13
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
12.1 Criteri di stima	15
12.2 Fonti di informazione.....	16
12.3 Valutazione delle superfici	16
12.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
12.5 Prezzo base d'asta.....	16
Allegati.....	18
RGE 13/2023 RILIEVO FOTOGRAFICO	19
RGE 13/2023 VALORI OMI.....	22
RGE 13/2023 ESTRATTO PGT E NTA	23
RGE 13/2023 VISURA IPOTECARIA	25
RGE 13/2023 VISURE CATASTALI	26
RGE 13/2023 PLANIMETRIE CATASTALI	44
RGE 13/2023 ESTRATTO DI MAPPA	45
RGE 13/2023 ACCESSO AGLI ATTI	46

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesca Paola Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 29/05/2023.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, ha proceduto ad effettuare l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 14/09/2023 provvedendo a visionare i locali, ad effettuare le misurazioni necessarie e verificare lo stato di usura e consistenza dei beni. Compilate successivamente le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Pavia, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chignolo Po (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

BENE SITO NEL COMUNE DI CHIGNOLO PO (PV)
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà intestata a)

sita nel Comune di Chignolo Po (PV), frazione Calderone, in Via Cucchiani 18.

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso residenziale in pessime condizioni di manutenzione sviluppata su due livelli con annessa corte esclusiva su due fronti internamente così composta:

- Ingresso su cucina, disimpegno, servizio igienico e due camere non disimpegnate al piano terra
- Tre camere non disimpegnate al piano primo. Si precisa che il piano primo – catastalmente censito con categoria F4, non è accessibile in quanto privo di scala di collegamento interna o esterna.

A completamento della proprietà è da considerare un rustico indipendente in muratura ad uso portico/ricovero attrezzi, ubicato in prossimità del fabbricato residenziale

- La superficie lorda complessiva della porzione residenziale è pari a:	mq	74,10
- La superficie calpestabile della porzione residenziale è pari a:	mq	58,25
- La superficie lorda complessiva della porzione accessoria è pari a:	mq	80,90
- La superficie calpestabile della porzione accessoria è pari a:	mq	77,10
- La superficie lorda della porzione al piano primo (cat. F4) è pari a:	mq	74,10
- La superficie calpestabile della porzione al piano primo (cat. F4) è pari a:	mq	77,10

Il tutto riportato in Catasto come segue:

1. Comune di Chignolo Po (PV), **Sez. A foglio 20 particella 1413 sub 9 graffato alle part. 1414 e 1416 sub 3 piano T** – Via Cucchiani snc, cat. A/3, cl. 1, vani 5 - superficie mq 106, R.C. € 160,10.
2. Comune di Chignolo Po (PV), **Sez. A foglio 20 particella 1413 sub 10, piano 1** – Via Cucchiani snc, cat. F/4.

Per quanto concerne l'unità al punto 1, i dati sopra riportati derivano dalle seguenti variazioni

- VARIAZIONE del 13/04/1987 per Frazionamento, demolizione parziale, accertamento, con la quale sono stati generati i seguenti immobili:
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 83
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 84 Subalterno 5
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 681 Subalterno 3
- VARIAZIONE del 11/10/2006 per modifica identificativo – allineamento mappe, con la quale sono stati generati i seguenti immobili:
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 83
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 681 Subalterno 3
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1413 Subalterno 5
- VARIAZIONE del 11/10/2006 per modifica identificativo – allineamento mappe, con la quale sono stati generati i seguenti immobili:
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 681 Subalterno 3
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1413 Subalterno 5
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1414
E successivamente i seguenti immobili:
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1413 Subalterno 5
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1414
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1416 Subalterno 3
- VARIAZIONE del 13/10/2008 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale è stato generato l'immobile con gli identificativi attuali.

Per quanto concerne l'unità al punto 2, i dati sopra riportati derivano dalle seguenti variazioni

- VARIAZIONE del 13/04/1987 per Frazionamento, demolizione parziale, accertamento, con la quale sono stati generati i seguenti immobili:
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 83

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 84 Subalterno 5

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 681 Subalterno 3

- VARIAZIONE del 11/10/2006 per modifica identificativo – allineamento mappe, con la quale sono stati generati i seguenti immobili:

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 681 Subalterno 3

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1413 Subalterno 5

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1414

E successivamente i seguenti immobili:

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1413 Subalterno 5

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1414

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1416 Subalterno 3

- VARIAZIONE del 13/10/2008 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale è stato generato l'immobile con gli identificativi attuali.

Si precisa, infine, che l'unità censita al punto 2 è attualmente classificata con categoria F4, caratteristica degli immobili in corso di costruzione, o meglio di unità immobiliari per le quali non risulta ancora definita la categoria catastale. Essa rappresenta, di fatto, la porzione di fabbricato al piano primo, come si evince confrontando l'attuale planimetria agli atti e quella precedente (vedi allegato: planimetrie catastali)

Tale porzione risulta priva di accesso in quanto non è presente nessuna scala di collegamento esterna o interna.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è appurato – come meglio a seguito specificato – che la porzione al primo piano risulta in realtà in stato di abbandono, con porzioni a tratti prive della copertura e con murature perimetrali caratterizzate da fessurazioni più o meno accentuate. Per tali motivazioni, ed in funzione della categoria catastale adottata, tale porzione ai fini valutativi è stata computata con idonea percentuale di ragguaglio delle superfici (vedi capitolo 12 – Valutazione complessiva del lotto)

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Via Cavetto.
- ad est: particella 1412 e 1415.
- a sud: Via Cucchiani.
- ad ovest: Via Patrini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Chignolo Po (PV), frazione Calderone, in Via Cucchiani 18.

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso residenziale in pessimo stato di conservazione sviluppata su due livelli con annessa corte esclusiva su due fronti internamente così composta:

- Ingresso su cucina, disimpegno, servizio igienico e due camere non disimpegnate al piano terra
- Tre camere non disimpegnate al piano primo. Si precisa che il piano primo – catastalmente censito con categoria F4, non è accessibile in quanto privo di scala di collegamento interna o esterna.

A completamento della proprietà è da considerare un rustico indipendente in muratura ad uso portico/ricovero attrezzi, ubicato in prossimità del fabbricato residenziale

Si fa presente che, pur trattandosi di un unico edificio, la porzione al piano terra è censita con un identificativo catastale ed una categoria catastale differente rispetto a quella al piano primo, evidenziata dal sub 10 e catastalmente classificata con categoria F4 – unità in corso di costruzione. La porzione al piano terra è di contro censita con categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in pessime condizioni di manutenzione generale ed in avanzato stato di abbandono; è da segnalare la presenza di diversi elementi di arredo e oggetti personali verosimilmente di proprietà dell'esecutato.

Inoltre è doveroso evidenziare la presenza di diffusi fenomeni di degrado consistenti al piano terra dalla presenza di macchie di umidità e muffe in corrispondenza dei plafoni e delle murature perimetrali con conseguenti polverizzazioni e distacchi dello strato superficiale dell'intonaco.

Anche l'esterno presenta porzioni dove l'intonaco è particolarmente ammalorato, ed in parte distaccato.

Al piano primo, inaccessibile se non attraverso scala mobile, si segnala l'assenza di impianti elettrico ed idraulico e di sistemi di riscaldamento, oltre alla precaria condizione della copertura in ordito ligneo, in parte dismessa o crollata. Non è stato possibile verificare la presenza di pavimentazione a causa dell'insalubrità riscontrata negli ambienti completamente coperti da escrementi di piccione.

Il rustico accessorio presenta anche esso gravi discontinuità nella copertura realizzata in ordito ligneo con travi secondarie irregolari: in più parti, infatti, alcuni di questi travetti sono crollati, ed in più punti il manto di copertura in laterizi – semplicemente poggiati sui travetti senza alcun sistema di fissaggio, risultano assenti.

La situazione e lo stato di conservazione riscontrato nell'intero edificio, insieme all'assenza di serramenti esterni, espongono agli agenti atmosferici gli ambienti, e questo fenomeno di fatto

rappresenta la prima causa dei dissesti riscontrati non solo nelle pareti, ma anche nella pavimentazione ed in alcuni elementi strutturali dell'edificio.

Il pessimo stato di conservazione riscontrato, insieme alle problematiche sopra evidenziate rendono di fatto necessari per l'eventuale aggiudicatario importanti lavori di adeguamento strutturale, igienico e sanitario.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Chignolo Po è un piccolo comune nella regione Lombardia, che offre una panoramica interessante delle caratteristiche morfologiche e posizionali, oltre alla presenza di servizi essenziali per i suoi abitanti.

Dal punto di vista geografico, Chignolo Po si caratterizza per un paesaggio prevalentemente pianeggiante. L'orizzonte è dominato da estese campagne, tra cui campi coltivati, risaie e vigneti. Questo paesaggio riflette l'importanza dell'agricoltura nella regione e crea un'atmosfera aperta e tranquilla.

La posizione di Chignolo Po è una delle sue peculiarità più interessanti. Questo comune si trova a soli 35 chilometri a nord-ovest di Milano, consentendo un facile accesso al cuore economico e culturale della Lombardia. Pavia, con la sua rinomata università, è a circa 20 chilometri a sud-ovest, mentre la pittoresca Vigevano, famosa per la sua Piazza Ducale, si trova a soli 5 chilometri a est.

La popolazione di Chignolo Po è di circa 5.000 abitanti, e la densità di popolazione media è di circa 200-250 abitanti per chilometro quadrato. Questo rende Chignolo Po una comunità di dimensioni moderate, ideale per coloro che cercano un ambiente di vita tranquillo ma con accesso a servizi essenziali.

Chignolo Po è ben collegato alla rete autostradale tramite l'autostrada A7 (Milano-Genova). Il casello autostradale di Bereguardo, situato a circa 45 chilometri a nord-ovest di Chignolo Po, offre un facile accesso a questa importante arteria stradale, facilitando gli spostamenti regionali e nazionali.

Per quanto riguarda i servizi, la frazione Calderone è ben servita dalla Stazione di Chignolo Po, posta lungo la linea Pavia-Cremona, a servizio dell'omonimo comune, situata a circa 2 chilometri a est, offrendo collegamenti ferroviari regionali. Inoltre, il comune è dotato di diverse fermate dei bus extraurbani che collegano Chignolo Po alle aree circostanti, fornendo un sistema di trasporto pubblico conveniente. Supermercati, farmacie e negozi di alimentari sono facilmente accessibili nel centro del comune e nelle vicinanze, garantendo un accesso agevole ai servizi di prima necessità per i residenti.

In sintesi, il comune di Chignolo Po offre un mix equilibrato di caratteristiche morfologiche, posizionali e di servizi. La sua posizione strategica, la morfologia pianeggiante e la presenza

di servizi essenziali lo rendono un luogo ideale per coloro che cercano una vita tranquilla ma ben collegata alla Lombardia e alla sua ricca offerta culturale ed economica. La presenza del casello autostradale ne facilita ulteriormente l'accessibilità.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava LIBERO ed in stato di totale abbandono. Sono stati rilevati diversi elementi di arredo ed oggetti personali presumibilmente di proprietà dell'esecutato.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

5.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

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

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

5.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione N.25849/6400 del 25/10/2005 – Ipoteca legale nascente da norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602 del 11/10/2005 Numero di repertorio 24768/68 emesso da ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Sede Milano (MI)

- A favore di _____ Sede _____ () Codice fiscale _____
Domicilio ipotecario eletto _____,
- Contro _____ Nato il ____/____/____ a _____ () Codice fiscale _____
Grava su Chignolo PO (PV) Foglio 20 Particella 83

Iscrizione N.26836/6612 del 03/11/2005 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 24/10/2005 Numero di repertorio 416/2005 emesso da Tribunale di Crema con Sede a Crema (CR)

- A favore di _____ Sede _____ Codice fiscale _____
Domicilio ipotecario eletto _____ c/o sede _____
- contro _____ Nato il ____/____/____ a _____ () Codice fiscale _____
Grava su Chignolo PO (PV) Foglio 20 Particella 83 graffata
Foglio 20 Particella 84 Sub. 5 graffata Foglio 20 Particella 681sub 3

Iscrizione N.5612/1025 del 07/05/2020 Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/04/2000 Numero di repertorio 117346/1570 Notaio DOTTORESSA MARIA BUFANO Sede Milano (MI)

- A favore di _____ Sede _____ () Codice fiscale _____
- contro _____ Nato il / / a _____ () Codice fiscale _____

Grava su Chignolo PO (PV) Foglio 20 Particella 83 graffata
Foglio 20 Particella 84 Sub. 5 graffata Foglio 20 Particella 681 Sub. 3

5.2.2 Trascrizioni:

Trascrizione N. 6018/3386 del 13/03/2007 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 22/02/2007 Numero di repertorio 503 emesso da Ufficiale giudiziario – Tribunale con Sede a Pavia (PV)

- A favore di _____ Sede _____ () Codice fiscale _____
- contro _____ Nato il / / a _____ () Codice fiscale _____

Grava su Chignolo PO (PV) Foglio 20 Particella 83 graffata Foglio
20 Particella 84 Sub. 5 graffata Foglio 20 Particella 681 Sub. 3

Trascrizione N. 2221/1498 del 09/02/2023 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 23/12/2022 Numero di repertorio 8695 emesso da Ufficiale giudiziario – Tribunale con Sede a Pavia (PV)

- A favore di _____ Sede _____ Codice fiscale _____
(Richiedente: _____),
- contro _____ Nato il / / a _____ () Codice fiscale _____

Grava su Chignolo Po Sezione Urbana A Foglio 20 Particella 83
Subalterno graffata Foglio 20 Particella 84 Subalterno 5 Foglio 20 Particella 681
Subalterno 3

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Chignolo Po, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'edificio risulta inserito all'interno della Città Consolidata, ricadente negli Ambiti residenziali a bassa densità (B3), il tutto regolamentato dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

L'immobile oggetto di stima è stato edificato così per come si presenta ad oggi, a seguito di ricerche effettuate corredate da interviste effettuate in situ, intorno agli anni 1950 c.a.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Chignolo Po a mezzo PEC in data 30/08/2023, l'ufficio tecnico ha recuperato i seguenti titoli autorizzativi:

- D.I.A. del 26/05/2000 n.prot.2654 relativa a lavori di adeguamento igienico, opere interne, modifica apertura attuale in facciata, costruzione della recinzione per il cortiletto anteriore.
- D.I.A. del 30/07/2003 n.prot.5484 relativa a lavori di ristrutturazione con il rifacimento di alcuni solai, realizzazione di vespaio areato al piano terra,
- Comunicazione fine lavori del 06/12/2003 n. prot.9063

Rispetto agli elaborati di progetto allegati all'ultimo stato autorizzato si segnalano le seguenti difformità:

- La scala di collegamento con il livello superiore non è presente, verosimilmente demolita successivamente alla pratica edilizia del 2003
- Il disimpegno previsto in corrispondenza del vano scala non è stato realizzato
- La porta di accesso al corridoio con il servizio igienico non è stata realizzata.

Sulla base delle difformità urbanistiche riscontrate, ai fini della regolarizzazione, si considerano costi per la predisposizione di apposita pratica in accertamento di conformità, così come disciplinato dall'art. 36 del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001) complessivamente stimati in € 3.000,00

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali relative alla porzione al piano terra (part. 1413/9 – 1414 – 1416/3) non si rilevano difformità.

Non è disponibile la planimetria della porzione al piano primo (part. 1413/10) in quanto immobile censito in categoria speciale (F4)

5.3.3 Intestazione:

L'intestazione presso l'U.T.E. di **Chignolo Po** IDENTIFICA l'attuale proprietà.

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 0,00
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: € 0,00
Spese condominiali da deliberare: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Altre spese: nessuna

Cause in corso: nessuna nota

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

ATTUALE PROPRIETÀ:

Gli immobili oggetto di stima risultano alla data della stesura della presente relazione di stima intestati al sig. _____ Nato il ____ / ____ / ____ a _____ (____), Codice fiscale _____ per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

- Al sig. _____ la quota dell'intero in regime di separazione dei beni dell'immobile in Chignolo PO (PV) Foglio 20 Particella 83 graffata Foglio 20 Particella 84 Sub. 5 graffata Foglio 20 Particella 681 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 20/04/2000 Numero di repertorio 117345/1.569 Notaio BUFANO MARIA trascritto il 12/05/2000 mi. 6211/4340 dai sigg.ri _____, nato a _____ il ____ / ____ / ____ , nata a _____ il ____ / ____ / ____

- Ai sigg.ri _____, i presenti beni sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- o la quota indivisa di un mezzo (= tre sestì) in capo alla signora _____ per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito Notaio Rosario DI GIORGI di Chignolo Po del 20 dicembre 1987 n. 144920/17140 di Repertorio trascritto a Pavia con nota in data 19 gennaio 1988 ai numeri 703/581
- o la quota indivisa di un sesto ciascuno in capo ai signori _____, _____ e _____ in forza di successione ereditaria legittima in morte del signor _____, nato a _____ il ____ / ____ / ____ e deceduto in data _____, come risulta dalla Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Corteolona in data 2 novembre 1999 al numero 86/349 e trascritta nei Registri Immobiliari di Pavia con nota in data 18 gennaio 2000 ai numeri 611/487.

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Chignolo Po a mezzo PEC in data 30/08/2023, l'ufficio tecnico ha recuperato i seguenti titoli autorizzativi:

- D.I.A. del 26/05/2000 n.prot.2654 relativa a lavori di adeguamento igienico, opere interne, modifica apertura attuale in facciata, costruzione della recinzione per il cortiletto anteriore.
- D.I.A. del 30/07/2003 n.prot.5484 relativa a lavori di ristrutturazione con il rifacimento di alcuni solai, realizzazione di vespaio areato al piano terra,
- Comunicazione fine lavori del 06/12/2003 n. prot.9063

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà intestata a)

sita nel Comune di Chignolo Po (PV), frazione Calderone, in Via Cucchiani 18.

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso residenziale in pessime condizioni di manutenzione sviluppata su due livelli con annessa corte esclusiva su due fronti internamente così composta:

- Ingresso su cucina, disimpegno, servizio igienico e due camere non disimpegnate al piano terra
- Tre camere non disimpegnate al piano primo. Si precisa che il piano primo – catastalmente censito con categoria F4, non è accessibile in quanto privo di scala di collegamento interna o esterna.

A completamento della proprietà è da considerare un rustico indipendente in muratura ad uso portico/ricovero attrezzi, ubicato in prossimità del fabbricato residenziale

- La superficie lorda complessiva della porzione residenziale è pari a:	mq	74,10
- La superficie calpestabile della porzione residenziale è pari a:	mq	58,25
- La superficie lorda complessiva della porzione accessoria è pari a:	mq	80,90
- La superficie calpestabile della porzione accessoria è pari a:	mq	77,10
- La superficie lorda della porzione al piano primo (cat. F4) è pari a:	mq	74,10
- La superficie calpestabile della porzione al piano primo (cat. F4) è pari a:	mq	77,10

Il tutto riportato in Catasto come segue:

1) Comune di Chignolo Po (PV), **Sez. A foglio 20 particella 1413 sub 9** **graffato alle part. 1414 e 1416 sub 3 piano T – Via Cucchiani snc, cat. A/3, cl. 1, vani 5 - superficie mq 106, R.C. € 160,10.**

2) Comune di Chignolo Po (PV), **Sez. A foglio 20 particella 1413 sub 10, piano 1 – Via Cucchiani snc, cat. F/4.**

Per quanto concerne l'unità al punto 1, i dati sopra riportati derivano dalle seguenti variazioni

- VARIAZIONE del 13/04/1987 per Frazionamento, demolizione parziale, accertamento, con la quale sono stati generati i seguenti immobili:

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 83

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 84 Subalterno 5

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 681 Subalterno 3

- VARIAZIONE del 11/10/2006 per modifica identificativo – allineamento mappe, con la quale sono stati generati i seguenti immobili:

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 83

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 681 Subalterno 3

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1413 Subalterno 5

- VARIAZIONE del 11/10/2006 per modifica identificativo – allineamento mappe, con la quale sono stati generati i seguenti immobili:

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 681 Subalterno 3

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1413 Subalterno 5

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1414

E successivamente i seguenti immobili:

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1413 Subalterno 5

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1414

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1416 Subalterno 3

- VARIAZIONE del 13/10/2008 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale è stato generato l'immobile con gli identificativi attuali.

Per quanto concerne l'unità al punto 2, i dati sopra riportati derivano dalle seguenti variazioni

- VARIAZIONE del 13/04/1987 per Frazionamento, demolizione parziale, accertamento, con la quale sono stati generati i seguenti immobili:

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 83

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 84 Subalterno 5

Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 681 Subalterno 3

- VARIAZIONE del 11/10/2006 per modifica identificativo – allineamento mappe, con la quale sono stati generati i seguenti immobili:
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 681 Subalterno 3
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1413 Subalterno 5
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1414
E successivamente i seguenti immobili:
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1413 Subalterno 5
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1414
Sez. Urb. A Foglio 20 Particella 1416 Subalterno 3
- VARIAZIONE del 13/10/2008 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale è stato generato l'immobile con gli identificativi attuali.

Si precisa, infine, che l'unità censita al punto 2 è attualmente classificata con categoria F4, caratteristica degli immobili in corso di costruzione, o meglio di unità immobiliari per le quali non risulta ancora definita la categoria catastale. Essa rappresenta, di fatto, la porzione di fabbricato al piano primo, come si evince confrontando l'attuale planimetria agli atti e quella precedente (vedi allegato: planimetrie catastali)

Tale porzione risulta priva di accesso in quanto non è presente nessuna scala di collegamento esterna o interna.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è appurato – come meglio a seguito specificato – che la porzione al primo piano risulta in realtà in stato di abbandono, con porzioni a tratti prive della copertura e con murature perimetrali caratterizzate da fessurazioni più o meno accentuate. Per tali motivazioni, ed in funzione della categoria catastale adottata, tale porzione ai fini valutativi è stata computata con idonea percentuale di ragguaglio delle superfici (vedi capitolo 12 – Valutazione complessiva del lotto)

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Via Cavetto.
- ad est: particella 1412 e 1415.
- a sud: Via Cucchiani.
- ad ovest: Via Patrini.

10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

10.1 – Abitazione

Abitazione e accessori			
Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
Piano terra (part.1413/9 - 1414 - 1416/3)			
Cucina	19,50	Sud	Pessime
Servizio igienico	7,80	Nord	Pessime
Camera 1	14,2	Nord	Pessime
Camera 2	16,75	Sud	Pessime
Rustico	77,10	-	Pessime
Piano primo (part.1413/10)			
Camera 1	27,60	Nord-sud	Pessime
Camera 2	14,19	Nord	Pessime
Camera 3	16,75	Sud	Pessime

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/368.

Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguglio %	Superficie Commerciale mq
Piano terra (part.1413/9 - 1414 - 1416/3)	1	T	74,10	100	74,10
Piano primo (part.1413/10) - cat. F4	1	1	74,10	15	11,12
Cortile di pertinenza	1	T	228,85	10	22,89
Rustico uso tettoia/sgombero	1	T	80,90	25	20,23
Totale mq					128,33

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali dell'edificio residenziale

Copertura:	A falde in ordito ligneo – pessime condizioni.
Fondazioni:	non rilevabili.
Scala:	Non presente
Ascensore:	Non presente
Solai:	solai in latero-cemento – sufficienti condizioni.
Strutture verticali:	muratura in mattoni – mediocri condizioni.
Pareti esterne:	in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - mediocri condizioni.
Manto di copertura:	tegole in cotto – pessime condizioni.

Componenti Edilizie

Accessi:	Accesso principale dal Via Cucchiani al civico n.18
Infissi esterni:	in alluminio con vetri doppi e portoncino di ingresso non blindato in alluminio e vetro – discrete condizioni.
Soglie e davanzali:	in serizzo – discrete condizioni.

<i>Porte interne:</i>	in legno con anta a battente vetrato – scarse condizioni
<i>Pavimenti interni:</i>	in gres porcellanato al piano terra – scarse condizioni
<i>Rivestimenti interni:</i>	in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – pessime condizioni.
<i>Balconi:</i>	Non presenti
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati – pessime condizioni.
<i>Tramazzature interne:</i>	in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – pessime condizioni.
<i>Box:</i>	Non presente.

Caratteristiche Impianti

<i>Campanello:</i>	campanello d'ingresso – funzionalità non verificabile.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia, con porzioni realizzate artigianalmente, prese e punti luce in numero sufficiente - <i>tensione di rete:</i> 220 V – a norma, <i>impianto tv:</i> impianto interno sottotraccia – funzionalità non verificabile
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> lavello cucina; <i>bagno:</i> lavabo, box doccia, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionalità non verificabile.
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	autonomo con caldaia a metano non presente e radiatori in ghisa – funzionalità non rilevabile.
<i>Climatizzazione:</i>	non presente.
<i>Rete fognaria:</i>	non rilevabile.

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi sufficienti. Lo stato di conservazione generale è da definirsi pessimo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili similari stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio tecnico del Comune di Chignolo Po (PV).

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

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Piano terra (part.1413/9 - 1414 - 1416/3)	74,10	250,00 €	18.525,00 €
Piano primo (part.1413/10) - cat. F4	11,12	250,00 €	2.778,75 €
Cortile di pertinenza	22,89	250,00 €	5.721,25 €
Rustico uso tettoia/sgombero	20,23	250,00 €	5.056,25 €
Totale valore commerciale			€ 32.081,25
Totale valore commerciale della quota di 100/100			€ 32.081,25
Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato			€ 32.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese: **€ 4.815,00**

Spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0,00**

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0,00**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 1.000,00**

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**

12.5 Prezzo base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto: **€ 32.100,00**

A dedurre adeguamenti e correzioni di stima: **€ 8.815,00**

Totale: **€ 23.285,00**

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 23.300,00

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, li 04/09/2023

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

