

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n° 148/2023 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:



Avv. Paolo CALDERARO

Contro



Giudice dell'Esecuzione Dott. ROCCA Francesco

Oggetto: Esecuzione Immobiliare

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Angelo Civardi
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3069
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 435
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 03821754376 – E-mail: paoloangelocivardi@gmail.com

Data udienza 18_01_2024

Giudice Dott. Francesco Rocca
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1 _ I beni di cui all'atto di pignoramento

Pag. 7

N.C.E.U. del Comune di Palestro (PV)

- foglio 22, particella 1834, sub. 1, cat. A/3, piano T-1, vani 8
- foglio 22, particella 1834, sub. 2, cat. C/6, piano T, mq. 18

2 _ Identificazione dei beni oggetto di vendita

Pag. 7

I beni oggetto di vendita si identificano in un edificio residenziale di corte, a due piani fuori terra (piano terra e primo) con annessi due locali magazzino, un sedime a cortile esclusivo e, in corpo staccato, un fabbricato rustico accessorio posto su due livelli (piano terra e primo) suddiviso in un locale box e locali di sgombero, il tutto ubicato nel Comune di Palestro (PV) Via Umberto I nn. 31 – 33.

3 _ Dati catastali attuali

Pag. 7

Catasto Fabbricati Comune di Palestro

- A) Abitazione, locali magazzino, sedime e parte del fabbricato rustico in Palestro
Via Umberto I, 33
Foglio 22 particella 1834 subalterno 1
- B) Box auto in Palestro Via Umberto I n. 31
Foglio 22 particella 1834 subalterno 2

4 _ Descrizione sommaria dei beni

Pag. 9

- A) Abitazione, locali magazzino, sedime e parte del fabbricato rustico in Palestro Via Umberto I n. 33

Il bene interessato dal presente Rapporto di Stima è posto in Palestro (PV) Via Umberto I n. 33 e si distingue in un edificio residenziale di corte, a due piani fuori terra (P.T. – 1°) con annessi due locali di sgombero, un piccolo sedime a cortile e, in corpo staccato, un fabbricato rustico accessorio posto su due livelli (P.T. – 1°).

L'unità abitativa è composta da cinque locali più servizi e precisamente: al piano terra soggiorno-pranzo, tinello, cucina, disimpegno, ripostiglio (sottoscala), antibagno, bagno, due locali magazzini e vano scala di collegamento con il piano superiore; al piano primo, doppio disimpegno, due camere da letto, ampio ripostiglio, una cabina armadio, un servizio igienico ed un piccolo balcone con affaccio sulla via principale.

Il cortile esclusivo attiguo all'unità abitativa è pavimentato e recintato. In corpo staccato rispetto all'edificio principale, con affaccio sul cortile comune, trova posto l'edificio rustico accessorio, a due piani fuori terra (P.T.-1°), composto da due locali di sgombero a piano terra e tre locali al piano terra, privi di scala di collegamento.

Le altezze dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio sono riportate nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia.

- B) Box auto in Palestro Via Umberto I n. 31

Il bene interessato dal presente Rapporto di Stima è posto in Palestro (PV) Via Umberto I n. 31 e si distingue in un locale ad uso box posto al piano terra dell'edificio rustico accessorio di pertinenza dell'abitazione principale.

Altezza del locale da piano pavimento ad intradosso solaio:

ml. 2,46 sotto travetto - ml. 2,62 sotto assito

I beni eseguiti risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Palestro, in capo

quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano disabitati/abbandonati.

Vercelli in data 03/08/2005 al n. 2355 serie 1T, trascritto a Vigevano in data 08/08/2005 reg. gen. 10399 reg. part. 6038.

Precedenti proprietari dal 19_02_2003 al 27_07_2005

iena propr.
per 1/2 in forza di atto di donazione a rogito dott. Vigevano il
19/02/2003 nn. 6182/2162 di repertorio _ Registrato a Mortara in data 10/03/2003 al n.
255 serie 1V _ Trascritto a Vigevano il 15/03/2003 reg. part. 2154 reg. gen. 67292966
da

8.2 Vincoli da cancellarsi a spese e cura della procedura

Ipoteca volontaria a favore Anno 2005

Ipoteca legale a favore di Anno 2007 con annotazione
di cancellazione totale Anno 2021

Atto di pignoramento immobili a favor

Anno 2022

Atto di pignoramento immobili a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Anno 2023

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico - edilizia

A) Abitazione, locali magazzino, sedime e parte del fabbricato rustico in Palestro
Via Umberto I n. 33
Difforme.

Occorre prevedere la messa in pristino dei volumi abusivi non sanabili
(magazzino 1 e porzione di cucina) con la loro demolizione al costo stimato di
euro 6.000,00 e la regolarizzazione delle difformità edilizio_urbanistico sanabili
con l'acquisizione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, quantificato
forfettariamente in **euro 4.000,00**.

B) Box auto in Palestro Via Umberto I n. 31
Conforme.

8.3.2 Accertamento conformità catastale

Catasto Fabbricati

Difforme.

Rilevata una maggiore superficie della particella 1834 e uno scorretto posizionamento di tutto il lotto di proprietà. Tale problematica riguarda la quasi totalità del blocco di edifici compresi tra la Via Umberto I e i vicoli Malinverni e San Martino con un chiaro sfalsamento della mappa catastale la cui unica risoluzione risiede nella presentazione di una richiesta di verifica straordinaria da parte dell'Ufficio Provinciale – Territorio e Servizi Catastali.

Catasto Fabbricati

A) Abitazione, locali magazzino, sedime e parte del fabbricato rustico in Palestro Via Umberto I n. 33
Difforme.

Occorre redarre e presentare pratica di variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione spazi interni al costo quantificato di **euro 700,00**.

B) Box auto in Palestro Via Umberto I n. 31
Conforme.

9) Altre informazioni per l'acquirente

Pag. 17

A) Abitazione, locali magazzino, sedime e parte del fabbricato rustico in Palestro Via Umberto I n. 33

ABITAZIONE – LOCALI MAGAZZINO

L'edificio abitativo, edificato presumibilmente negli anni '40 del secolo scorso e rimaneggiato in epoche successive, è composto da un'abitazione di medio_grandi dimensioni, distribuita sui due livelli (zona giorno a piano terra e zona notte al piano primo), che si presenta in uno stato manutentivo scadente, con ambienti dotati di un livello di finitura medio/popolare e ambienti trascurati, abbandonati e sporchi. Varie stanze quali il soggiorno-pranzo, il tinello, il magazzino 2, i disimpegni 2 e 3 e il ripostiglio 2 presentano zone di soffitto e porzioni di muratura perimetrale scrostate, sfarinate e aggredite da macchie nere di muffa derivanti da perdite di acqua (soffitti) e umidità da risalita (pareti). I locali magazzino 1 e 2 risultano occupati da mobili e oggetti personali ammassati ovunque ad impedire il corretto passaggio. L'unità immobiliare richiede un preliminare lavoro di sgombero e lo smaltimento del materiale abbandonato, di una pulizia completa di tutti gli ambienti, di un intervento di sanificazione e ritinteggiatura generale oltre al ripristino/risanamento degli intonaci che risultano ammalorati; a seguire occorre prevedere sostanziali opere manutentive di revisione di tutti gli impianti tecnologici, dei serramenti, degli apparecchi idrosanitari e il ripristino di alcune finiture.

RUSTICO ACCESSORIO

L'edificio accessorio, edificato presumibilmente nella stessa epoca dell'abitazione, è dotato di finiture in tutto simili agli edifici agricoli del secolo scorso e si presenta anch'esso in uno stato manutentivo scadente. I locali di sgombero 1 e 2 sono quasi totalmente ingombri di materiale di vario genere, abbandonato e accatastato alla rinfusa. Nell'immediato lo stabile necessita di una revisione della copertura e di una ripresa degli intonaci di facciata ammalorati oltre allo sgombero e lo smaltimento del materiale in deposito.

B) Box auto in Palestro Via Umberto I n. 31

L'unità immobiliare, posta all'interno dell'edificio rustico accessorio, si presenta anch'esso totalmente ingombro di materiale di vario genere, abbandonato e accatastato alla rinfusa e necessita delle medesime opere manutentive previste per i limitrofi locali di sgombero.

10) Descrizione degli immobili Pag. 19

11) Superfici nette, lorde e commerciali Pag. 24

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Abitazione-sgombero-cortile-rustico	197,64
Box	A corpo

12) Valutazione dei beni – Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni Pag. 26

13) Valutazione dei beni – Lotti Pag. 27

Quota di 1/1 di edificio residenziale di corte, a due piani fuori terra (P.T. – 1°) con annessi due locali magazzino, un sedime a cortile esclusivo e, in corpo staccato, un fabbricato rustico accessorio posto su due livelli (P.T. – 1°) suddiviso in un locale box e cinque locali di sgombero.

Valore della quota al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 89.000,00 – 24.000,00 = **Euro 65.000,00**

14) Allegati Pag. 29



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Angelo Civardi con studio in Pavia Viale Venezia n. 2F iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3069 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 435, è stato nominato, in data 03/07/2023, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Signor Giudice Dott. Francesco Rocca, ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data 05/07/2023.

Successivamente il CTU:

- eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento del bene oggetto di vertenza acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastali ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- alle ore 15,30 del giorno 01/09/2022, come indicato nella lettera raccomandata trasmessa agli esecutati in data 20/07/2023, iniziava le operazioni peritali presso i beni immobili oggetto di vertenza posti in Palestro (PV) Via Umberto I n. 33, ma non poteva accedere agli [REDACTED]
- dopo avere acquisito le chiavi per l'accesso ai beni dal custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, procedeva, con vari sopralluoghi, nel prosieguo delle operazioni peritali, provvedendo ad eseguire rilievi fotografici e misurazioni dell'edificio principale;
- in data 06/10/2023 invitava, con richiesta trasmessa via mail, il custode giudiziario a fornire copia delle chiavi di accesso ai rustici esecutati che risultavano, all'ultimo sopralluogo, inaccessibili;
- dopo avere acquisito le stesse, completava le operazioni peritali con i rilievi del fabbricato rustico accessori, **con l'esclusione dei locali di sgombero del piano primo, impossibilitato ad accedere al piano superiore per la mancanza di scale di collegamento.** Le operazioni chiudevano alle ore 12,15.
- con mail datata 05/09/2023 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestro alla quale seguiva mail di risposta del Responsabile del Servizio Tecnico, in data 25/09/2023, con la trasmissione della copia della documentazione tecnica richiesta.

BENI IN PALESTRO (PV) _ Via Umberto I nn. 31 - 33

Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Tribunale di Pavia ... omissis ... ho sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione

oggetto

dell'ipoteca, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, con i rispettivi accessori e frutti ex art. 2912 cod. civ., dei quali la Banca fornisce e sottoscrive la seguente descrizione:

In Comune di Palestro (PV):

- **abitazione di tipo economico sita in via Umberto I, n. 33, e così censita al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune, al foglio 22, particella 1834, sub. 1, cat. A/3, piano T-1, vani 8;**
- **autorimessa sita in via Umberto I, n. 31, così censita al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune, al foglio 22, particella 1834, sub. 2, cat. C/6, piano T, mq. 18 (di seguito, l'Immobile)."**

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in un edificio residenziale di corte, a due piani fuori terra (piano terra e primo) con annessi due locali magazzino, un sedime a cortile esclusivo e, in corpo staccato, un fabbricato rustico accessorio posto su due livelli (piano terra e primo) suddiviso in un locale box e locali di sgombero, il tutto ubicato nel Comune di Palestro (PV) Via Umberto I nn. 31 – 33.

3 – DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

A) Abitazione, locali magazzino, sedime e parte del fabbricato rustico in Palestro Via Umberto I

Catasto Fabbricati

Comune di Palestro

Foglio 22 particella 1834 subalterno 1 categoria A/3 classe 2 vani 8 sup. catastale mq. 195

rendita euro 388,38 Via Umberto I n. 33 piano T-1

Intestati



Coerenze in corpo

A nord la Via Umberto I

A est passaggio coperto comune, passaggio comune indi, a salto rientrante, bene immobile di proprietà di cui alla particella 1834 sub. 2 di Catasto Fabbricati

A sud il Vicolo San Martino

A ovest, a linea spezzata, beni immobili di altra proprietà intervallati da cortile comune.

B) Box auto in Palestro Via Umberto I n. 31

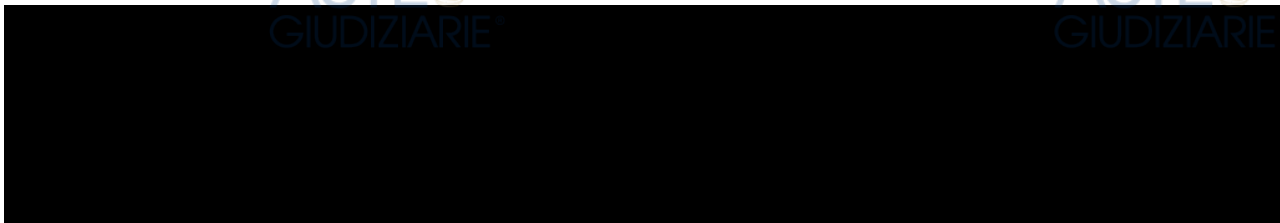
Catasto Fabbricati

Comune di Palestro

Foglio 22 particella 1834 subalterno 2 categoria C/6 classe 2 mq. 18 sup. catastale mq. 23

rendita euro 47,41 Via Umberto I n. 31 piano T

Intestati



Coerenze

A nord cortile comune

A est bene immobile di altra proprietà



4 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

A) Abitazione, locali magazzino, sedime e parte del fabbricato rustico in Palestro Via Umberto I n. 33

Il bene interessato dal presente Rapporto di Stima è posto in Palestro (PV) Via Umberto I n. 33 e si distingue in un edificio residenziale di corte, a due piani fuori terra (P.T. – 1°) con annessi due locali di sgombero, un piccolo sedime a cortile e, in corpo staccato, un fabbricato rustico accessorio posto su due livelli (P.T. – 1°).

L'unità abitativa è composta da cinque locali più servizi e precisamente: al piano terra soggiorno-pranzo, tinello, cucina, disimpegno, ripostiglio (sottoscala), antibagno, bagno, due locali magazzini e vano scala di collegamento con il piano superiore; al piano primo, doppio disimpegno, due camere da letto, ampio ripostiglio, una cabina armadio, un servizio igienico ed un piccolo balcone con affaccio sulla via principale.

Il cortile esclusivo attiguo all'unità abitativa è pavimentato e recintato.

In corpo staccato rispetto all'edificio principale, con affaccio sul cortile comune, trova posto l'edificio rustico accessorio, a due piani fuori terra (P.T.-1°), composto da due locali di sgombero a piano terra e tre locali al piano terra, privi di scala di collegamento.

Le altezze dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio sono riportate nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia.

B) Box auto in Palestro Via Umberto I n. 31

Il bene interessato dal presente Rapporto di Stima è posto in Palestro (PV) Via Umberto I n. 31 e si distingue in un locale ad uso box posto al piano terra dell'edificio rustico accessorio di pertinenza dell'abitazione principale.

Altezza del locale da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,46 sotto travetto
ml. 2,62 sotto assito

5 – STATO DI POSSESSO

I beni esecutati risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Palestro, in capo ai [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà e **giuridicamente liberi alla vendita** in quanto, all'atto del

6 – PROVENIENZA DEI BENI

[REDACTED]

in data 28/07/2005 n. 110676 di rep. _ n. 7122 di racc., registrato a Vercelli in data 03/08/2005 al n. 2355 serie 1T, trascritto a Vigevano in data 08/08/2005 reg. gen. 10399 reg. part. 6038.

7 – PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Precedenti proprietari dal 19_02_2003 al 27_07_2005

[REDACTED] iena propr. per 1/2
in forza di atto di donazione a rogito dott. [REDACTED] in Vigevano il 19/02/2003 nn. 6182/2162 di repertorio _ Registrato a Mortara in data 10/03/2003 al n. 255 serie 1V _ Trascritto a Vigevano il 15/03/2003 reg. part. 2154 reg. gen. 67292966
d [REDACTED]

8 – VINCOLI GIURIDICI**8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

- | | |
|---|---------|
| 8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: | nessuna |
| 8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: | nessuna |
| 8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge: | nessuna |
| 8.1.4 Servitù: | nessuna |

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

[REDACTED]

8.2.1 Iscrizioni

8.2.1A *Nota del 08/08/2005 Reg. Part. 2594 Reg. Gen. 10400*

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico a firma notaio Roncarolo Gian Paolo con sede in

Vercelli

Repertorio 110677/7123 del 28/07/2005

Immobili

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Palestro

Catasto Fabbricati

Foglio 22 particella 1834 subalterno 1 Abitazione di tipo economico vani 8

Via Umberto I civico 33 PT-1

Immobile n. 2

Comune di Palestro

Catasto Fabbricati

Foglio 22 particella 1834 subalterno 2 Autorimessa mq. 18 Via Umberto I

civico 31 PT

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

8.2.1B *Nota del 04/12/2007 Reg. Part. 3790 Reg. Gen. 15366*

Ipoteca legale _ Ipoteca ai sensi art. 77 DPR 602/73

Equitalia Sestri Spa con sede in Novara

Repertorio 109742/121 del 15/11/2007

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Palestro

Catasto Fabbricati

Foglio 22 particella 1834 subalterno 1 Abitazione di tipo economico vani 8

Via Umberto I civico 33

Immobile n. 2

Comune di Palestro

Catasto Fabbricati

Foglio 22 particella 1834 subalterno 2 Autorimessa mq. 18 Via Umberto I

civico 31

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Domanda di annotazione del 19/07/2021 Reg. Part. 1087 Reg. Gen. 7056

Annotazione ad iscrizione – Cancellazione totale

[REDACTED]

Repertorio 422 del 07/07/2021

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

8.2.2 Trascrizioni

8.2.2A *Nota del 19/10/2022 Reg. Part. 6827 Reg. Gen. 9469*

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Tribunale di Pavia

Repertorio n. 6029 del 19/09/2022

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Palestro

Catasto Fabbricati

Foglio 22 particella 1834 subalterno 1 Abitazione di tipo economico vani 8

Via Umberto I civico 33 PT-1

Immobile n. 2

Comune di Palestro

Catasto Fabbricati

Foglio 22 particella 1834 subalterno 2 Autorimessa mq. 18 Via Umberto I

civico 31 PT

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

8.2.2B *Nota del 08/05/2023 Reg. Part. 3151 Reg. Gen. 4454*

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Tribunale di Pavia

Repertorio n. 1666 del 28/03/2023

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Palestro

Catasto Fabbricati

Foglio 22 particella 1834 subalterno 1 Abitazione di tipo economico vani 8

Via Umberto I civico 33 PT-1

Immobile n. 2

Comune di Palestro

Catasto Fabbricati

Foglio 22 particella 1834 subalterno 2 Autorimessa mq. 18 Via Umberto I

civico 31 PT

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Nell'atto d'acquisto dell'immobile a rogito notaio [REDACTED] di Vercelli in data 18/07/2005, la parte venditrice (sig. [REDACTED]) attesta, ai sensi e per gli effetti della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m. e i., che *"le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi ... omissis ..."*.

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palestro per l'acquisizione delle pratiche edilizie concernenti gli immobili eseguiti si sono concluse con l'acquisizione di un attestato, a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Geom. Giovanni Friscia, comprovante:

- il reperimento della Denuncia di Inizio Attività "per la costruzione di balcone interno verso cortile" prot. n. 998 del 15/03/2006 P.E. n. 14/06, a nome



dell'esecutato, sospesa con nota di richiesta integrazioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Palestro prot. n. 1130 del 21/03/2006 rimasta senza riscontro. **L'intervento non è stato eseguito e la pratica è dichiarata, all'oggi, decaduta**

- la conferma che **non risulta agli atti**, nell'archivio tecnico del Comune di Palestro, **alcuna pratica edilizia inerente i beni eseguiti, depositata a nome e per conto dei precedenti proprietari.**

Alla luce di quanto sopra esposto, non avendo quindi a disposizione alcun elaborato grafico rilasciato in forma ufficiale, si ritiene di considerare la planimetria catastale acquisita agli atti, quale documento depositato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio e Servizi Catastali di Pavia in data 13/07/2005, come atto di riferimento ufficiale, comprovante lo stato dei luoghi alla suddetta data.

A) Abitazione, locali magazzino, sedime e parte del fabbricato rustico in Palestro Via Umberto I n. 33

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è **difforme** all'elaborato catastale depositato.

Nello specifico si sono rilevate varie differenze sia nella distribuzione interna dei locali sia nella sagoma esterna, così come di seguito elencate:

abitazione e magazzini, al piano terra

- diverso posizionamento, dal tinello all'antibagno, della porta d'ingresso al bagno 1
- ampliamento della superficie del vano cucina con lo spostamento, verso il cortile esclusivo, della porta balcone
- realizzazione ex novo del locale magazzino 1 in ampliamento dell'edificio principale e in allineamento con l'edificio preesistente del magazzino 2
- nel locale magazzino 2, rimozione del tavolato interno che suddivideva il vano in due ripostigli distinti

abitazione, al piano primo

- demolizione dei tavolati di divisione tra il bagno e il ripostiglio esistenti e redistribuzione degli spazi con la formazione del disimpegno 2 e del bagno 2
- messa in opera di nuovi tratti di tavolati a creazione del disimpegno 3 e del

vano cabina armadio

- apertura di nuovi vani porta per l'accesso al ripostiglio 2 e alla camera 1
- chiusura del vano porta di accesso alla camera 2 dal vano scala e apertura di nuovo vano di porta con accesso dal disimpegno 3
- chiusura del vano finestra nel ripostiglio 2 in affaccio sul vecchio ripostiglio e apertura di due vani finestra, nel medesimo locale, con affaccio rispettivamente sul disimpegno 3 e sulla camera 1

PS: Non risulta graficamente rappresentato nella planimetria catastale il balcone a servizio della camera 1 ma dalle caratteristiche tecniche, strutturali e materiali del bene si ritiene la mancanza un mero errore grafico del tecnico redattore dell'elaborato.

fabbricato rustico, al piano primo

- nel locale di sgombero 4, chiusura del vano finestra in affaccio sul cortile comune.

Si segnalano, infine, varie incongruenze tra le altezze esposte nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Per quanto concerne la nuova edificazione della porzione di fabbricato costituente il magazzino 1 e l'ampliamento del locale cucina non viene valutata, in questa sede, l'eventualità di una sanatoria: l'impossibilità di stabilire con esattezza, senza interventi invasivi, la metodologia ed i materiali utilizzati per la formazione dei nuovi volumi e l'incognita dell'epoca di realizzo degli abusi stessi sono solo alcune delle informazioni tecniche che non è dato conoscere, che non consentono così di verificare e garantire, ad esempio, il rispetto della normativa strutturale, urbanistica o dei requisiti igienico-sanitari nella doppia conformità (epoca dell'abuso e epoca attuale). La messa in pristino dello stato dei luoghi, alla data di deposito della planimetria catastale (13/07/2005), dovrà attuarsi con la demolizione delle volumetrie difformi e il relativo smaltimento delle macerie prodotte, ad un costo stimato di massima delle opere edili di **euro 6.000,00**.

La diversa distribuzione interna dei locali abitativi necessita di un'opportuna opera di sanatoria che preveda, nella fase progettuale, lo studio di eventuali minimi interventi di adeguamento delle altezze interne dei locali e dei rapporti aeroilluminanti alle prescrizioni contenute nel Regolamento di Igiene Locale.

La regolarizzazione delle difformità edilizio_urbanistico rilevate, l'autorizzazione ad eseguire le opere edili di demolizione degli abusi non sanabili e di eventuali



adeguamenti igienico_sanitari andranno attuate con l'acquisizione di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

Il costo della progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza sui lavori edili, della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente in **euro 4.000,00** oltre IVA e accessori (si specifica che nella quantificazione della sanzione amministrativa è stato considerato il valore minimo della sanzione stessa pari a euro 516,00).

B) Box auto in Palestro Via Umberto I n. 31

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è conforme all'elaborato catastale depositato.

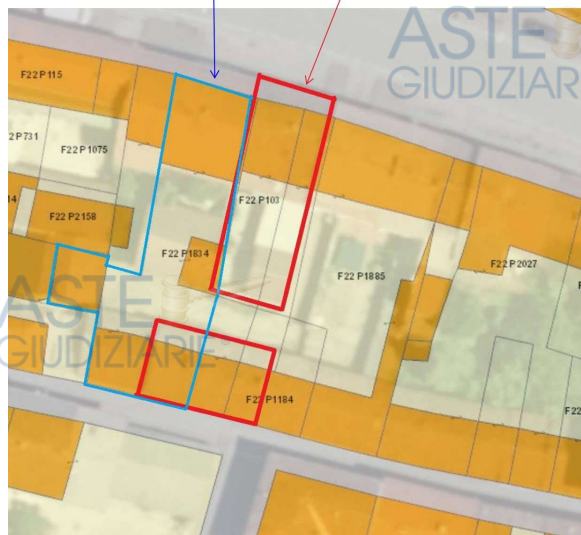
8.3.2 Accertamento conformità catastale.

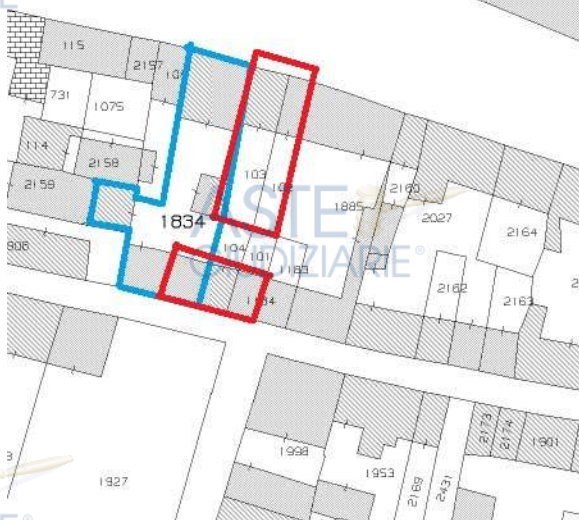
Catasto Terreni

La mappa di Catasto Terreni relativa alle unità immobiliari in esecuzione presenta alcune irregolarità rispetto allo stato dei luoghi.

In primo luogo, la consistenza della particella di proprietà 1834 risulta maggiorata dalla sagoma di un edificio, confinante con le particelle 1908, 2159 e 2158, non rappresentato nella planimetria di Catasto Fabbricati e non compravenduto con il rogito di provenienza. La seconda incoerenza, più importante e alla quale la prima diversità risulta collegata, si configura in un evidente scorretto posizionamento di tutto il lotto di proprietà (e delle proprietà limitrofe) rispetto ai luoghi: sovrapponendo le immagini satellitari alla mappa catastale è evidente come la particella 1834 risulti di maggiori dimensioni e totalmente spostata rispetto alla sagoma dei beni eseguiti.

Delimitazione particella catastale Delimitazione sagoma stato dei luoghi





Tale problematica riguarda la quasi totalità del blocco di edifici compresi tra la Via Umberto I e i vicoli Malinverni e San Martino con un chiaro sfalsamento della mappa catastale la cui unica risoluzione risiede nella presentazione di una richiesta di verifica straordinaria da parte dell'Ufficio Provinciale – Territorio e Servizi Catastali.

Catasto Fabbricati

A) Abitazione, locali magazzino, sedime e parte del fabbricato rustico in Palestro Via Umberto I n. 33

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in esecuzione corrisponde solo parzialmente allo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto; una volta depositata la pratica comunale di regolarizzazione ed avere effettuato i lavori di messa in pristino ed eventuale adeguamento igienico, occorre redarre e presentare pratica di variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro 700,00 oltre IVA e accessori.

B) Box auto in Palestro Via Umberto I n. 31

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in esecuzione corrisponde allo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A) Abitazione, locali magazzino, sedime e parte del fabbricato rustico in Palestro Via Umberto I n. 33

ABITAZIONE – LOCALI MAGAZZINO

L'edificio abitativo, edificato presumibilmente negli anni '40 del secolo scorso e rimaneggiato in epoche successive, è composto da un'abitazione di medio_grandi dimensioni, distribuita

sui due livelli (zona giorno a piano terra e zona notte al piano primo), che si presenta in uno stato manutentivo scadente, con ambienti dotati di un livello di finitura medio/popolare e ambienti trascurati, abbandonati e sporchi.

Varie stanze quali il soggiorno-pranzo, il tinello, il magazzino 2, i disimpegni 2 e 3 e il ripostiglio 2 presentano zone di soffitto e porzioni di muratura perimetrale scrostate, sfarinate e aggredite da macchie nere di muffa derivanti da perdite di acqua (soffitti) e umidità da risalita (pareti).

I locali magazzino 1 e 2 risultano occupati da mobili e oggetti personali ammassati ovunque ad impedire il corretto passaggio.

L'unità immobiliare richiede un preliminare lavoro di sgombero e lo smaltimento del materiale abbandonato, di una pulizia completa di tutti gli ambienti, di un intervento di sanificazione e ritinteggiatura generale oltre al ripristino/risanamento degli intonaci che risultano ammalorati; a seguire occorre prevedere sostanziali opere manutentive di revisione di tutti gli impianti tecnologici, dei serramenti, degli apparecchi idrosanitari e il ripristino di alcune finiture.

RUSTICO ACCESSORIO

L'edificio accessorio, edificato presumibilmente nella stessa epoca dell'abitazione, è dotato di finiture in tutto simili agli edifici agricoli del secolo scorso e si presenta anch'esso in uno stato manutentivo scadente.

I locali di sgombero 1 e 2 sono quasi totalmente ingombri di materiale di vario genere, abbandonato e accatastato alla rinfusa.

Nell'immediato lo stabile necessita di una revisione della copertura e di una ripresa degli intonaci di facciata ammalorati oltre allo sgombero e lo smaltimento del materiale in deposito.

B) Box auto in Palestro Via Umberto I n. 31

L'unità immobiliare, posta all'interno dell'edificio rustico accessorio, si presenta anch'esso totalmente ingombro di materiale di vario genere, abbandonato e accatastato alla rinfusa e necessita delle medesime opere manutentive previste per i limitrofi locali di sgombero.

Gli immobili, antistanti la Via Umberto I, sono posti in pieno centro paese, in una zona urbana a discreto traffico veicolare, con buona possibilità di parcheggio ai bordi della pubblica via.

Al fabbricato rustico accessorio si accede dal civico n. 31 attraverso un passaggio coperto comune che immette sulla successiva corte comune.

Situato all'estremo confine di ponente della provincia di Pavia, al confine con la regione

Piemonte e in pieno territorio della Lomellina, il Comune di Palestro ha una superficie territoriale di 18,80 kmq, conta 1.900 abitanti circa, ospita la farmacia, due istituti bancari, le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, ed è collegato agli altri centri urbani, al capoluogo di provincia Pavia (71 km) e alla vicina Vercelli (13 km) per mezzo di rete di strade provinciali e statali. Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico Palestro è servito da corse giornaliere di autobus sulla linea direzione Mortara e Novara (S.T.N.) e il paese è dotato di stazione ferroviaria (fermata Trenord sulla linea Pavia-Mortara-Vercelli).

PRESTAZIONE ENERGETICA

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

10 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) Abitazione, locali magazzino, sedime e parte del fabbricato rustico in Palestro Via Umberto I n. 33

Il bene interessato dal presente Rapporto di Stima è posto in Palestro (PV) Via Umberto I n. 33 e si distingue in un edificio residenziale di corte, a due piani fuori terra (P.T. – 1°) con annessi due locali di sgombero, un piccolo sedime a cortile e, in corpo staccato, un fabbricato rustico accessorio posto su due livelli (P.T. – 1°).

L'unità abitativa è composta da cinque locali più servizi e precisamente: al piano terra soggiorno-pranzo, tinello, cucina, disimpegno, ripostiglio (sottoscala), antibagno, bagno, due locali magazzini e vano scala di collegamento con il piano superiore; al piano primo, doppio disimpegno, due camere da letto, ampio ripostiglio, una cabina armadio, un servizio igienico ed un piccolo balcone con affaccio sulla via principale.

Il cortile esclusivo attiguo all'unità abitativa è pavimentato e recintato.

In corpo staccato rispetto all'edificio principale, con affaccio sul cortile comune, trova posto l'edificio rustico accessorio, a due piani fuori terra (P.T.-1°), composto da due locali di sgombero a piano terra e tre locali al piano terra, privi di scala di collegamento.

Le altezze dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio sono riportate nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

ABITAZIONE – LOCALI MAGAZZINI - CORTILE

Fondazioni: Non visibili.

Strutture portanti verticali: In muratura di mattoni in laterizio, solai in laterocemento e legno

Tetto: A falde inclinate con manto di copertura in tegole a canale di laterizio (coppi); gronde parte inclinate in legno verniciato (prospetto sud) e parte piane in cemento intonacato e tinteggiato, canali di gronda, scossaline e pluviali in lamiera

Facciate esterne: Intonaco civile tinteggiato; facciata prospetto nord rivestita fino al piano primo in tesserine di ceramica effetto mattoni a vista

Zoccolatura: In lastre di serizzo, altezza cm. 60 solo sulla facciata verso la Via Umberto I

Cortile recintato: Sedime pavimentato in piastrelloni di graniglia dim. cm. 50 x 50, delimitato da edifici di fabbricati (lati nord e est), muro in mattoni intonacati e muro di fabbrica (lato ovest), porta carraia del tipo basculante in lamiera (lato sud).

RUSTICO ACCESSORIO

Muratura portante in mattoni pieni in laterizio, rifinita con intonaco tinteggiato, parzialmente ammalorato e distaccato, solai interpiano parte in laterizio e putrelles e parte in legno, struttura tetto in travi, travetti e listelli in legno, manto di copertura in tegole a canale (coppi), gronde in legno a vista, canale di gronda e pluviali in pvc.

FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

ABITAZIONE – LOCALI MAGAZZINI

Soggiorno-pranzo: Pareti e soffitto intonacati a gesso e tinteggiati, pavimento in piastrelle, parte in ceramica (dim. cm. 20 x 20) e parte in cemento e graniglia (dim. cm. 28 x 28), zoccolino in ceramica altezza cm. 8; porta di primo ingresso in legno cieca fodrinata, ad un'anta, del tipo blindata e serramento esterno in alluminio e vetro a doppia anta, serramento di finestra in legno verniciato e vetro singolo, tapparella in legno con cassonetto e doppio serramento esterno in alluminio e vetro.

Tinello: Pareti intonacate al civile e tinteggiate, soffitto rivestito in doghe di

legno verniciate, pavimento in piastrelle di ceramica dim. cm. 30 x 20, davanzale finestra in lastra di marmo grigio spessore cm. 2; portina interna vecchia fattura ad un'anta in legno con specchiatura e vetro, serramento di finestra in legno verniciato e vetro singolo, tapparella in legno con cassonetto e doppio serramento esterno in alluminio e vetro.

Cucina:

Pareti e soffitto, ove non rivestiti, intonacati a civile e tinteggiati, rivestimenti in piastrelle di ceramica dim. cm. 20 x 20 altezza ml. 2,00, pavimento in piastrelle finto cotto dim. cm. 33 x 33, posa diagonale; portina interna vecchia fattura ad un'anta in legno con specchiatura e vetro lavorato, serramento di portafinestra in legno verniciato, del tipo all'inglese e doppio vetro, persiane esterne in legno verniciato, apertura a ventola.

Antibagno

Bagno 1:

Pareti e soffitti, ove non rivestiti, intonacati a civile e tinteggiati, rivestimenti in piastrelle di ceramica dim. cm. 20 x 20 altezza ml. 2,00, pavimento in piastrelle di ceramica dim. cm. 20 x 20, posa diagonale; portina interna vecchia fattura ad un'anta in legno con specchiatura e vetro lavorato.

Disimpegno 1

Scala:

Pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati, pavimento in piastrelle di ceramica dim. cm. 33 x 33, zoccolino in legno (dis. 1) e ceramica (scala), altezza cm. 8; portina interna vecchia fattura ad un'anta cieca in legno tamburato; parapetto scala in ferro verniciato.

Magazzino 1:

Pareti intonacate al civile e tinteggiate, soffitto a vista in travetti di legno e pannelli sandwich, pavimento in piastrelle di ceramica finto cotto dim. cm. 33 x 33, posa diagonale, soglia portafinestra in lastra di marmo grigio spessore cm. 2; portina esterna (lato est) cieca ad un'anta in legno modanato, serramento di portafinestra in legno verniciato, del tipo all'inglese e doppio vetro, persiane esterne in legno verniciato, apertura a ventola.

Magazzino 2:

Pareti intonacate al rustico e tinteggiate, soffitto a vista in travetti di legno e pannelli in cartongesso, pavimento in linoleum, davanzale finestra in lastra di marmo grigio spessore cm. 2; portina interna cieca

ad un'anta in legno tamburato, serramento di finestra in legno verniciato, del tipo all'inglese e doppio vetro, persiane esterne in legno verniciato, apertura a ventola.

Disimpegno 2:

Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati, pavimento in piastrelle di ceramica dim. cm. 10 x 10 decorato, zoccolino in ceramica altezza cm. 8, serramento di finestra scala in ferro verniciato e vetro singolo.

Bagno 2:

Pareti e soffitti, ove non rivestiti, intonacati a civile e tinteggiati, rivestimenti in piastrelle di ceramica dim. cm. 25 x 20 tutt'altezza, pavimento in piastrelle di ceramica dim. cm. 20 x 20, posa a correre; portina interna vecchia fattura ad un'anta cieca in legno tamburato, serramento di finestra in legno verniciato e vetro singolo.

Disimpegno 3:

Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati, pavimento in piastrelle di ceramica dim. cm. 15 x 15, posa diagonale, zoccolino in ceramica altezza cm. 8.

Ripostiglio 2:

Pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati, pavimento in piastrelle di ceramica dim. cm. 33 x 30, posa a correre, zoccolino in ceramica altezza cm. 8; portina interna vecchia fattura ad un'anta cieca in legno tamburato, serramento di finestra in legno verniciato e vetro singolo (lato disimpegno) e in alluminio e vetro singolo (lato camera 1).

Camera 1:

Pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati, pavimento in piastrelle di ceramica dim. cm. 33 x 33, zoccolino in ceramica altezza cm. 10; portina interna vecchia fattura ad un'anta cieca in legno tamburato, serramento di portafinestra in legno verniciato, del tipo all'inglese e doppio vetro, persiane esterne in legno verniciato, apertura a ventola. Balcone costituito da lastre in serizzo e mensole, pavimentato in piastrelle di ceramica dim. cm. 33 x 33, parapetto in ferro verniciato e modanato.

Camera 2

Cabina armadio:

Pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati, pavimento in laminato incollato, zoccolino in ceramica altezza cm. 10; portina interna vecchia fattura ad un'anta cieca in legno tamburato, serramento di finestra in alluminio e vetro singolo, davanzale finestra in lastra di marmo grigio spessore cm. 2.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto non visibile probabilmente del tipo sottotraccia con cavi elettrici in tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso, interruttori, prese elettriche e placche parte in pvc e parte in alluminio.

Contatore rimosso.

Conformità non verificata.

Impianto non funzionante, stato di manutenzione pessimo.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale.

Boiler elettrico per produzione di acqua calda sanitaria posto nel locale antibagno

Conformità non verificata.

Impianto non funzionante, stato di manutenzione pessimo.

Apparecchi idrosanitari: Sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica bianca, completi di reti di distribuzione, rubinetterie in acciaio e scarichi:

Bagno 1 – lavabo sospeso, vaso a sedile con cassetta esterna, piatto doccia con box doccia in pvc;

Bagno 2 - lavabo a colonna, vaso a sedile con cassetta esterna, bidet e vasca rettangolare in pvc rivestita

Impianto di

riscaldamento: Non è stato trovato alcun apparecchio di produzione acqua calda ad uso riscaldamento; i locali abitativi sono dotato di corpi scaldanti (radiator) parte in ghisa, stato di manutenzione pessimo.

LOCALI DI SGOMBERO (RUSTICO ACCESSORIO)

Pavimenti in battuto di cemento, vecchia fattura, pareti con intonaco civile tinteggiato, ammalorato e scrostato, soffitto parte in legno a vista e parte in poutrelle e tavelloni intonacati e tinteggiati. Serramenti esterni d'ingresso parte in alluminio con specchiatura e vetri singoli e parte in legno vecchia fattura in legno verniciato, ad un'anta.

B) Box auto in Palestro Via Umberto I n. 31

Il bene interessato dal presente Rapporto di Stima è posto in Palestro (PV) Via Umberto I n. 31 e si distingue in un locale ad uso box posto al piano terra dell'edificio rustico accessorio di pertinenza dell'abitazione principale.

Altezza del locale da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,46 sotto travetto
ml. 2,62 sotto assito

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

RUSTICO ACCESSORIO

Muratura portante in mattoni pieni in laterizio, rifinita con intonaco tinteggiato, parzialmente ammalorato e distaccato, solai interpiano parte in laterizio e putrelles e parte in legno, struttura tetto in travi, travetti e listelli in legno, manto di copertura in tegole a canale (coppi), gronde in legno a vista, canale di gronda e pluviali in pvc.

FINITURE INTERNE

Muratura portante in mattoni pieni in laterizio, rifinita con intonaco tinteggiato, solaio in legno verniciato; porta d'ingresso a due ante in alluminio con specchiatura e vetri singoli.

11 – SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI

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

- **Vani principali e accessori diretti**

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

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

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

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

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto - Circolare n. 40 del 20.4.1939) mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio, i locali di uso esclusivo

annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

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

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

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

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

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale viene calcolata misurando

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

Superficie omogeneizzata

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

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

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

nella misura del 30%, fino a mq. 25

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

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

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

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

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

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

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

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

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni
--------------	-------	----------------------------------	------------------------	---------------------	------------------------------	-------------	------------

ABITAZIONE							
Soggiorno-pranzo	PT	25,43	33,52	100%	33,52	Nord	mediocre
Tinello	PT	13,91	18,33	100%	18,33	Nord	mediocre
Cucina	PT	9,07	12,46	100%	12,46	Sud	mediocre
Cucina, porzione da demolirsi **	PT	/	1,77	10%	0,18	Ovest	
Antibagno	PT	1,29	3,04	100%	3,04	Cieco	scadente
Bagno	PT	3,79	5,43	100%	5,43	Cieco	mediocre
Disimpegno 1	PT	2,34	2,71	100%	2,71	Cieco	scadente
Ripostiglio 1	PT	1,07	1,67	100%	1,67	Cieco	scadente
Magazzino 1 da demolirsi **	PT	/	23,34	10%	2,33	Ovest	
Magazzino 2	PT	15,56	20,09	50%	10,04	Ovest	scadente
Scala	PT	2,14	1,50	100%	1,50	Sud	mediocre
Scala	P1°	4,63	5,60	100%	5,60	Sud	mediocre
Disimpegno 2	P1°	5,80	6,78	100%	6,78	Sud	scadente
Bagno 2	P1°	5,56	7,65	100%	7,65	Sud	scadente
Disimpegno 3	P1°	5,50	7,00	100%	7,00	Cieco	scadente
Ripostiglio 2	P1°	10,54	12,68	100%	12,68	Cieco	scadente
Camera 1	P1°	10,26	14,02	100%	14,02	Nord	mediocre
Camera 2	P1°	15,83	20,38	100%	20,38	Nord	mediocre
Cabina armadio	P1°	4,81	5,94	100%	5,94	Cieco	mediocre
Balcone	P1°	/	1,20	30%	0,36	/	
AREE							
Cortile esclusivo	PT	/	42,73	10%	4,27	/	sufficiente
RUSTICO							
Loc. sgombero 1	PT	18,77	24,49	25%	6,12	Nord	scadente
Loc. sgombero 2	PT	16,95	23,34	25%	5,83	Nord	scadente
Loc. sgombero 3	P1°	/	25,13 *	25%	6,28	Nord	/
Loc. sgombero 4	P1°	/	24,49 *	25%	6,12	Nord	/
Loc. sgombero 5	P1°	/	23,34 *	25%	5,83	Nord	/
Box	PT	17,52	25,14	/	A corpo	Nord	scadente

***Locale non rilevato, superficie desunta dalla pianta del piano terra**

**** Porzioni da demolirsi, valutate .come aree scoperte**

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta Pavimento (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)	
Abitazione	PT	74,60	123,56	91,21	
Abitazione	P1°	62,93	81,25	80,41	
		137,53	204,81	171,62	171,62

Area – cortile escl.	PT	/	42,73	4,27	
Rustico	PT	35,72	47,83	11,95	
Rustico	P1°	/	30,76	9,23	
Box	PT	17,52	25,14	A corpo	A corpo
		/	104,03	26,02	26,02
			Totale		197,64

12 – VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Criterio di stima

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

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

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (Banca dati delle quotazioni immobiliari), Borsino immobiliare (Scenario immobiliare Pavese 2021_22 F.I.M.A.A. Pavia), Agenzie Immobiliari e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Considerazioni

A) Abitazione, locali magazzino, sedime e parte del fabbricato rustico in Palestro Via Umberto I n. 33

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "Abitazioni civili" presenti con uno stato conservativo 'normale' e più frequenti nella zona, sono compresi tra un minimo di 770,00 euro/mq. e un massimo di 870,00 euro/mq..

In considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, dell'epoca di edificazione/ultimo intervento manutentivo, della qualità, della consistenza e della distribuzione degli ambienti, valutata anche la posizione centrale nel paese, al valore minimo OMI dell'Agenzia delle Entrate viene applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,55; il valore da utilizzarsi per la stima finale del bene esecutato si attesta a 425,00 euro/mq..

B) Box auto in Palestro Via Umberto I n. 31

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Box" aventi uno stato conservativo "normale", sono compresi tra un minimo di 510 euro/mq. e un massimo di 610,00 euro/mq.; i valori esposti dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Pavia per "Autorimesse" (uniformemente su tutto il territorio comunale) si attestano tra un minimo di 3.000,00

euro/mq. e un massimo di 5.000,00 euro/mq..

In considerazione dello stato manutentivo del bene, delle dimensioni del vano, valutata la posizione centrale nel paese e la buona possibilità di parcheggio sulla pubblica via, al valore minimo OMI dell'Agenzia delle Entrate viene applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,40; il valore da utilizzarsi per la stima finale del bene esecutato si attesta a 205,00 euro/mq. che, come consuetudine, viene valutato a corpo ma il cui prezzo è in linea con le considerazioni sopraesposte.

13 – VALUTAZIONE DEI BENI – QUOTA ESECUTATA 1/1 – UNICO LOTTO

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **un unico lotto**.

Quota di 1/1 di edificio residenziale di corte, a due piani fuori terra (P.T. – 1°) con annessi due locali magazzino, un sedime a cortile esclusivo e, in corpo staccato, un fabbricato rustico accessorio posto su due livelli (P.T. – 1°) suddiviso in un locale box e cinque locali di sgombero.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero	Valore di diritto	Quota proprietà
Abitazione, magazzini, cortile, locali di sgombero	mq. 197,64	Euro 84.000,00	Euro 84.000,00	1/1
Box	A corpo	euro 5.000,00	euro 5.000,00	1/1
Totale		Euro 89.000,00		

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	euro 13.300,00
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia	euro 2.500,00
Spese relative a lavori di rimessa in pristino opere abusive	euro 6.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale	euro 700,00
Spese tecniche di regolazione urbanistica_edilizia	euro 1.500,00
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 89.000,00 – 24.000,00 = **Euro 65.000,00**

diconsieuro **Sessantacinquemila/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 30 dicembre 2023

L'Ausiliario del Giudice
Geom. Paolo Angelo Civardi



Allegati: Visura per soggetto _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Visure storiche per immobile _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Estratto di mappa di Catasto Terreni _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Copia planimetrie catastali

Ispezioni ipotecarie _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia _ Servizio Pubblicità Immobiliare di Vigevano

Copia atto di acquisto a rogito notaio Gian Paolo Roncarolo nn. 110676/7122 di rep.

Copia documentazione tecnica acquisita dall'Ufficio Tecnico Comune di Palestro

Documentazione fotografica

Planimetria dei beni

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate