

Tavolati interni	In laterizio	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Serramenti interni	Finestre e porte balcone in legno con doppio vetro.	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Serramenti esterni	Persiane in legno	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Pavimentazioni interne	Piastrelle in ceramica	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Rivestimenti interni	Piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Impianto sanitario	Non visionato	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Impianto elettrico	Sottotraccia	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
Impianto termico	Apparecchi scaldanti dati da termosifoni in modello tema – caldaia non presente	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Impianto di scarico delle acque nere	tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
Allacciamento acquedotto	tubazioni incassate nella muratura, recapito finale alla acquedotto comunale	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

Come si evince dalla documentazione fotografica in allegato l'unità abitativa in oggetto di procedura esecutiva non può essere considerata abitabile per lo stato conservativo riscontrato durante il sopralluogo.

LOTTO 002 – Box auto e cascina

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da **un box auto con sovrastante cascina** edificata a due piani fuori terra messa in cortina edilizia ubicata in **Comune Belgioioso (PV) Via Molino n. 35 . (ALLEGATO 3 – Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 002).**

Trattasi nello specifico di una costruzione (ex fabbricato rurale ante 1967) formato da un vano al piano terra uso box auto, con accesso diretto dal cortile comune, e sovrastante cascina.

La superficie commerciale per il piano terra è pari a mq. 16,00 circa; per il piano primo è pari a mq. 16,00.

L'accesso pedonale / carraio all'unità è dipartente dalla pubblica Via Molino, con passaggio da corte comune.

L'unità immobiliare, per tipologia non è soggetta all'Attestato di Prestazione Energetica.

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **01/04/2025**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 6 – LOTTO 002.**

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
PIANO TERRA			2,35	
Box auto	12,20	Nord- Sud		Scadenti
PIANO PRIMO			Non rilevabile	
Cascina	12,20	Nord- Sud		Scadenti

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Fondazioni (struttura)	Non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
Strutture verticali (struttura)	Muratura tipo doppio Uni	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Strutture portanti orizzontali	Solaio in legno	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Copertura	Tetto in legno a vista	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Lattoneria	Non presente	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
Pareti interne	Rasate con intonaco civile di vecchia posa	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Serramenti esterni	Porta box auto a due ante in lamiera e vetro	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Pavimentazioni interne	Battuto di cemento	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Impianto elettrico	Non presente	STATO DI MANUTENZIONE NON ACCERTABILE
Impianto acqua	Non Presente	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

5 – STATO DI POSSESSO

IL LOTTO 001 e il LOTTO 002 sopra elencati sono intestati a :

XXX Diritto di: Proprietà per 8/8.

Le unità immobiliari di cui al LOTTO 001 e LOTTO 002 sono godute da **XXX** (Parte Conduttrice). Contratto di Locazione con decorrenza dal 01/11/2022 al 31/12/2026 registrato in data XXX serie XXX n. XXX presso l'ufficio Territoriale di XXX (PV). (**ALLEGATO 5** – Contratto di locazione).

Precisazione: Il Contratto sopra citato riporta erroneamente il mappale 1992 per il box auto (vigente 1993) e mappale 1993 per l'abitazione (vigente 1992).

6 – PROVENIENZA DEI BENI

La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX (PV) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di PAVIA in atti dal XXX. (**ALLEGATO 4** – Atto di provenienza).

Precisazione: Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale BELGIOIOSO (A741) (PV) Sez. Urb. A Foglio 6 Particella 1149 e particella 1547.

7 – VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- | | | |
|--|---|----------|
| 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali | : | Nessuna. |
| 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura | : | Nessuna. |
| 7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | : | Nessuna. |
| 7.1.4 Altri pesi o limitazioni | : | Nessuna. |

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

(**ALLEGATO 8** – Ispezioni ipotecarie)

7.2.1 Iscrizioni Contro

7.2.1.1

Nota del 06/09/2024 - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo Capitale € 135.000,00 Tasso interesse annuo - Totale € 270.000,00 - Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni Termine dell'ipoteca. Formalità di riferimento Servizio di PI di PAVIA Iscrizione Numero di registro particolare XXX del 11/10/2004

Favore: XXX

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

Catasto FABBRICATI Comune di Belgioioso

Sezione urbana A Foglio 6 Particella 1992 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5 vani Indirizzo VIA MOLINO N. civico 35/D Piano S1-T-1 (ex Sezione urbana A Foglio 6 Particella 1149)

Sezione urbana A Foglio 6 Particella 1993 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA MOLINO N. civico 35 Piano Terra (ex Sezione urbana A Foglio 6 Particella 1547)

Contro

XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 sugli immobili sopra elencati.
DEBITORE NON DATORE XXX

7.2.2 Trascrizioni Contro

7.2.2.1

Nota del 14/02/2025 - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio XXX del XXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore: XXX

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 sull'immobile sotto riportato:

Catasto FABBRICATI Comune di Belgioioso Sezione urbana A Foglio 6 Particella 1993 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA MOLINO N. civico 35 Piano Terra

Contro: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 sull'immobile sopra elencato

7.2.2.2

Nota del 28/03/2025 - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Codice fiscale 800 139 30187 Sede PAVIA (PV) Repertorio XXX del XXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore: XXX

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 sull'immobile sotto riportato:

Catasto FABBRICATI Comune di Belgioioso Sezione urbana A Foglio 6 Particella 1992 Natura A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5 vani Indirizzo VIA MOLINO N. civico 35/D Piano T-1-S1

Contro

XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 sugli immobili sopra elencati.

7.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale.

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

LOTTO 001: Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belgioioso (PV), non hanno prodotto nessun risultato.

Alla data odierna NON si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA.

Si rileva che, davanti al fabbricato d'abitazione in oggetto di procedura (lato sud) è stato realizzato un porticato su pilastri in c.a., struttura di legno con sovrastanti coppi; è stato demolito un piccolo fabbricato (con ogni probabilità bagno esterno e/o ripostiglio); inoltre la recinzione a chiusura della proprietà è traslata verso il cortile comune.

Per le difformità sopra elencate è necessario predisporre una pratica di SCIA in sanatoria. Il costo preventivo per onorari tecnici e spese forfetarie è pari a €. 2.000,00 (salvo migliori precisazioni) mentre per l'oblazione e diritti amministrativi occorre predisporre preventivamente la pratica, conferire con l'ufficio tecnico del Comune di Belgioioso per l'accoglimento della richiesta e il conteggio delle relative sanzioni.

LOTTO 002

L'unità immobiliare è ante 1967. (Ex fabbricato rurale).

Alla data odierna si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA.

7.3.2 Accertamento conformità catastale.

Come si evince dalle visure per immobile eseguite presso l'Agenzia del territorio di Pavia, i beni pignorati sono intestati a:

XXX nato a XXX (PV) il XXX Diritto di: Proprietà per 8/8

LOTTO 001: la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"NON RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere; non è indicato il porticato, non è indicata la demolizione del fabbricato, l'area afferente è per la maggiore al piano sottostrada.

Alla data odierna non si dichiara LA CONFORMITA' CATASTALE .

Le spese tecniche per regolare la situazione sia alla Sezione Terreni (Procedura Pregeo) sia alla Sezione Urbana (Procedura Docfa) quantificate in €. 1.500,00 oltre ai diritti catastali di legge.

LOTTO 002: la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"NON RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere, non è indicata la cascina al piano primo.

Alla data odierna non si dichiara LA CONFORMITA' CATASTALE .

Le spese tecniche per regolarizzare la planimetria mediante procedura docfa sono quantificate in €. 500,00 oltre ai diritti catastali di legge.

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene si trova nel Comune di Belgioioso, comune italiano di 6 436 abitanti della Provincia di Pavia in Lombardia. La Città di Belgioioso si trova nel Pavese meridionale, nella pianura a pochi chilometri dalla riva sinistra del Po. Le frazioni Santa Margherita e San Giacomo si trovano sul bordo del terrazzo che domina la valle alluvionale del fiume. Il comune è lambito nel suo confine a est, presso la frazione Zagonara, dal fiume Olona. Belgioioso fa parte dell'Unione dei Comuni Terre Viscontee del Basso pavese di cui è centro di riferimento per importanza e servizi.

I Comuni confinanti sono: Torre de' Negri, Filighera, Linarolo, Corteolona e Genzone, Albuzzano, Spessa, San Cipriano Po, Campospinoso Albaredo.

Dall'analisi degli elaborati grafici del **PGT Vigente** riporto la destinazione urbanistica del bene in oggetto. **"INSEDIAMENTI MULTIPIANO CON EDIFICI IN LINEA E ISOLATI A MEDIO/ALTA DENSITA' (R. Md) – Art.30"**.



9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

LOTTO 001 – LOTTO 002

9.1 Situazione degli intestati dal 24/09/2004 alla data odierna:

XXX Diritto di: Proprietà per 8/8

DATI DERIVANTI : Atto del 24/09/2004 Pubblico ufficiale XXX Sede BRONI (PV) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di PAVIA in atti dal 12/10/2004

9.2 Situazione degli intestati precedenti dal 31/01/2004 al 24/09/2004:

XXX Diritto di: Proprietà per 1/4

XXX Diritto di: Proprietà per 2/4

XXX Diritto di: Proprietà per 1/4

DATI DERIVANTI: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/01/2004 - UU Sede CORTEOLONA (PV) Registrazione Volume XXX n. XXX registrato in data XXX – SUCC. DI XXX

10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI

Da Scenario immobiliare 2024- Calcolo della superficie commerciale.

La superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i “coefficienti di differenziazione”. Si calcola l’area lorda dell’immobile comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 35.

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
001	TERRA/PRIMO	Abitazione mq. 117,60	117,60 X 100%	117,60
	INTERRATO	Cantina mq. 30,00	30,00 X 33%	9,90
	INTERRATO	Area esterna mq. 50,00	50,00 X 10%	5
Totale Superficie commerciale LOTTO 001				132,50

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
002	TERRA	Box auto mq. 16,00	16,00 X 100 %	16,00
	PRIMO	Cascina mq. 16,00	16,00 X 25 %	4,00
Totale Superficie commerciale LOTTO 002				20,00

11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

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 e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d’informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni simili venduti. (**ALLEGATO 9** – Quotazioni Immobiliari). Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d’informazioni, la scrivente sulla base dell’attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare **€. 400,00 al mq. per il LOTTO 001 e €.**
200,00 al mq. per il LOTTO 002.

Vista la situazione di fatto accertata durante i **sopralluoghi del 01/04/2025 e 16/05/2025** e per una maggiore possibilità di alienazione si ritiene che i beni **possano essere alienati in LOTTO 001 e LOTTO 002.**

LOTTO 001

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO	132,50 x €. 400,00	€. 53.000,00	€. 53.000,00	XXX Proprietà per 8/8
VALORE LOTTO UNICO 001		€. 53.000,00	€. 53.000,00	

Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO 001.

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

(€.53.000,00 x 15%) = **€. 7.950,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso: immobile locato a terzi

CALCOLO RIDUZIONE

- Valore immobile €. 4.000,00
- Contratto di locazione ad attuali €. 350,00 mensili
(si calcola €. 300,00 per l'abitazione)
- Scadenza contratto n. 19 mesi mancanti (31.12.2026)
- RIDUZIONE = (300,00 x 19) x (300,00/300,00) = €. 5.700,00

= €. 5.700,00

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

= €. 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia

nessuna

Spese tecniche di regolazione urbanistica

= €. 2.000,00

Spese tecniche di regolazione catastale

= €. 1.500,00

VALORE DEL LOTTO 001

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 53.000,00 - €. 7.950,00 (riduzione 15%) - €. 5.700,00 (stato di possesso) - €. 2.000,00 (Spese smaltimento rifiuti) - €. 2.000,00 (Spese tecniche di regolazione urbanistica) - €. 1.500,00 (Spese tecniche di regolazione catastale) = €. 33.850,00 per la quota intera a carico di XXX arrotondato per eccesso a €. 34.000,00.

LOTTO 002

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO	20,00 x €. 200,00	€. 4.000,00	€. 4.000,00	XXX Proprietà per 8/8
VALORE LOTTO 002 €.		€. 4.000,00	€. 4.000,00	

Adegualiamenti e correzioni di stima LOTTO 002.

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

$$(\text{€} 4.000,00 \times 15\%) = \text{€} 600,00$$

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso: immobile locato a terzi**CALCOLO RIDUZIONE**

- Valore immobile €. 4.000,00
- Contratto di locazione ad attuali €. 350,00 mensili
(si calcola €. 50,00 per il box)
- Scadenza contratto n. 19 mesi mancanti (31.12.2026)
- RIDUZIONE = $(50,00 \times 19) \times (50,00 / 50,00) = \text{€} 4.000,00$ = **€. 950,00**

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nessuna

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia nessuna

Spese tecniche di regolazione urbanistica nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale = **€. 500,00**

VALORE DEL LOTTO 002

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 4.000,00 - €. 600,00 (riduzione 15%) - €. 950,00 (stato di possesso) - €. 500,00 (Spese tecniche di regolazione catastale) = €. 1.950,00 per la quota intera a carico di XXX arrotondato per eccesso a €. 2.000,00.



Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.
Casteggio, lì 27/05/2025



L'esperto stimatore
Geom. Nicoletta Madama

(il documento è stato firmato digitalmente)



ELENCO ALLEGATI :

- Allegato 1 : Copia Privacy perizia
- Allegato 2 : Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 001
- Allegato 3 : Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 002
- Allegato 4 : Atto di provenienza
- Allegato 5 : Contratto di locazione
- Allegato 6 : Documentazione fotografica LOTTO 001
- Allegato 7 : Documentazione fotografica LOTTO 002
- Allegato 8 : Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 9 : Quotazioni immobiliari

