[redacted]

RGE n° 200/2023 [redacted] Contro [redacted]

CONCLUSIONI

Fg. 13 Mapp. 658

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune Montecalvo Versiggia Frazione Bagarello n. 8
Catasto Fabbricati: Foglio: 13; Particella: 658; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 8,5 vani; Superficie Catastale Totale: 140 mq (Totale: escluse aree scoperte: 137 mq); Rendita 412,65 €.
Costituito da un edificio distribuito su due piani fuori terra caratterizzato da uno stato di abbandono ed incuria. Parte della copertura è risultata crollata, parte dei solai sono particolarmente inflessi ed in parte crollati e sono state rilevate fessurazioni strutturali importanti in alcune pareti ed orizzontamenti. Non si possono escludere rischi di ulteriori crolli.
Al piano terra sono presenti 5 locali oltre un bagno e relativo disimpegno. Al piano primo sono presenti ulteriori 4 locali oltre un bagno. Sono presenti collegamenti verticali interni ed una scala a chiocciola interna che collega i due piani. Si rileva inoltre una piccola area cortilizia al piano terra, fronte strada.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

- [redacted] per la quota di 1/2
- [redacted] per la quota di 1/2

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/2000 - Registro Particolare 1385 Registro Generale 8972, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 8768 del 28/11/2000, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rettificata con ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2001 - Registro Particolare 179 Registro Generale 1246, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 8768 del 28/11/2000, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in quanto era stato nella nota precedente indicato erroneamente il cognome del sig. [redacted] Rimane a favore di [redacted] contro [redacted] Nella nota sono richiamati i Mapp. 28, 29, 30, identificativi catastali soppressi ed originanti l'attuale Mapp. 658. L'Atto di pignoramento informa che il credito [redacted] è stato acquisito dall'odierno precedente. La presente nota risulta annotata dalla seguente in rinnovazione.
- ISCRIZIONE CONTRO del 12/01/2021 - Registro Particolare 9 Registro Generale 151, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 8768 del 28/11/2000, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO e si riferisce all'iscrizione reg.part. 179 del 26.02.2001 sopra elencata. Rimane a favore di [redacted] contro [redacted] Nella nota sono richiamati il mapp. 658 attuale a C.T., i Mapp. 28, 29, 30 quali identificativi nella formalità precedente (oggi soppressi ed originanti l'attuale Mapp. 658) l'attuale mappale 658 di C.F.

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2005 - Registro Particolare 118 Registro Generale 848, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 371/68 del 13/01/2005, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Rimane a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/2.

N.B.

Si segnala che l'ipoteca grava solo sul mappale Mapp. 28 fg. 13 di CT di mq. 31, identificativo catastale soppresso ed originante, assieme ai mappali 29 e 30, l'attuale Mapp. 658. All'interno del fascicolo è presente un avviso a [redacted] (già [redacted]

Sul bene risulta iscrizione dell'11.01.1992 reg. part. 31 reg. gen. 298 Pubblico Ufficiale notaio [redacted] rep. 84179 del 16.12.91, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] contro [redacted] sui beni identificati ai mappali 28, 29, 30 fg. 13, citata nel rogito di acquisto da parte degli attuali proprietari, debitori esecutati. In detto rogito è scritto che il debito garantito da detta ipoteca verrà estinto contestualmente alla stipula del rogito stesso e l'ipoteca medesima verrà assentita di cancellazione a cura del Notaio autenticante e a spese della parte venditrice.
L'ipoteca non risulta annotata di cancellazione ma è ante ventennio.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2009 - Registro Particolare 5219 Registro Generale 7315, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 12725 del 28/08/2009, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Risulta a favore di [redacted] e contro [redacted] Nella nota sono richiamati i Mapp. 28, 29, 30, identificativi catastali soppressi ed originanti l'attuale Mapp. 658.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Registro Particolare 4080 Registro Generale 5466, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP Repertorio 2814 del 08/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Risulta a favore di [redacted] e contro [redacted] Nella nota sono richiamati i Mapp. 28, 29, 30, identificativi catastali soppressi ed originanti l'attuale Mapp. 658.

4 - VALORE

BENE	Fg. 13 Mappale 658
VALUTAZIONE CORPO UNICO	24.487,50 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	22.038,75 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	18.365,63 €

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

[redacted]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 200/2023**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[redacted]

Contro

[redacted]

16/03/2024

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

[redacted]

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [redacted] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 20/12/2023:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita 5

Descrizione sommaria 6

Fg. 13 Mapp. 658 7

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9

RILIEVO 11

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE 14

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI 16

VALUTAZIONE COMPLESSIVA 18

Conclusioni 21

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

[redacted]

****

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione forzata:

a) immobile in Comune di Montecalvo Versiggia (PV), Fraz. Bagarello, Via Bagarello n. 8,

fabbricato rurale, distinto al Catasto Terreni al:

- *foglio 13, part. 28, di 31 centiare;*
- *foglio 13, part. 29, di 47 centiare;*
- *foglio 13, part. 30, di 16 centiare".*

Si evidenzia che i beni oggetto di pignoramento, dalle ricerche catastali svolte, appaiono soppressi ed hanno originato il bene di cui al fg. 13 particella 658.

La presente relazione avrà pertanto come oggetto tale identificazione catastale.

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

[redacted]

****

Descrizione sommaria

I beni oggetto del presente pignoramento si trovano nel Comune di Montecalvo Versiggia. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 35 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 70 ed è collegato alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 529 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 11,16 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

[redacted]

****

Fg. 13 Mapp. 658

I beni oggetto di pignoramento sono pertanto individuati e censiti come segue:

Bene 1

Ubicazione: Comune di Montecalvo Versiggia Frazione Bagarello n. 8

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, [redacted] C.F.: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e per la quota di 1/2 [redacted] C.F.: [redacted] il [redacted]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 13; Particella: 658; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 8,5 vani; Superficie Catastale Totale: 140 mq (Totale: escluse aree scoperte: 137 mq); Rendita 412,65 €.

Coerenze da nord (Piano terra): viabilità pubblica, Catasto Terreni Fg. 13 Mapp. 648, 699, 24.

Coerenze da nord (Piano primo): viabilità pubblica, Catasto Terreni Fg. 13 Mapp. 648, lo stesso mappale 658 in proiezione al piano terra, 24.

Il bene è costituito da un edificio distribuito su due piani fuori terra caratterizzato da uno stato di abbandono ed incuria. Parte della copertura è risultata crollata, parte dei solai sono particolarmente inflessi ed in parte crollati e sono state rilevate fessurazioni strutturali importanti in alcune pareti ed orizzontamenti. Non si possono escludere rischi di ulteriori crolli.

Al piano terra sono presenti 5 locali oltre un bagno e relativo disimpegno. Al piano primo sono presenti ulteriori 4 locali oltre un bagno. Sono presenti collegamenti verticali interni ed una scala a chiocciola interna che collega i due piani. Si rileva inoltre una piccola area cortilizia al piano terra, fronte strada.

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

[redacted]

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 06/03/2024, i beni risultavano non occupati da nessuno ed erano in stato di abbandono. È stato possibile visionare l'immobile solo parzialmente, stanti i parziali crolli di coperture ed orizzontamenti ed in quanto non vi erano le condizioni di sicurezza per procedere ad una esplorazione completa in sicurezza. In particolare, non si è avuto nessun accesso al ripostiglio sul lato ovest al piano primo, stante il crollo della copertura.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si premette che la Conservatoria di riferimento è quella di Voghera

Attuale proprietario:

- [redacted] per la quota di 1/2
- [redacted] per la quota di 1/2

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE del 14/12/2000 - Registro Particolare 6704 Registro Generale 8971, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 8767 del 28/11/2000, ATTO TRA VIVI–COMPRAVENDITA. [redacted] e [redacted] acquistano da [redacted]

  Con riferimento al predetto atto, è stata presentata Nota di trascrizione di rettifica in data 26/02/2001 Registro Particolare 891 Registro Generale 1245 alla precedente nota 6704 reg. part. del 14/12/2000 in quanto era stato erroneamente indicato il cognome del sig. [redacted]

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

[redacted]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si premette che la Conservatoria di riferimento è quella di Voghera

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	non note
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	non note
Atti di asservimento urbanistico:	non noti
Altre limitazioni d'uso:	non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/2000 - Registro Particolare 1385 Registro Generale 8972, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 8768 del 28/11/2000, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rettificata con ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2001 - Registro Particolare 179 Registro Generale 1246, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 8768 del 28/11/2000, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in quanto era stato nella nota precedente indicato erroneamente il cognome del sig. [redacted] Rimane a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted] Nella nota sono richiamati i Mapp. 28, 29, 30, identificativi catastali soppressi ed originanti l'attuale Mapp. 658. L'Atto di pignoramento informa che il credito [redacted] è stato acquisito dall'odierno precedente. La presente nota risulta annotata dalla seguente in rinnovazione.
- ISCRIZIONE CONTRO del 12/01/2021 - Registro Particolare 9 Registro Generale 151, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 8768 del 28/11/2000, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO e si riferisce all'iscrizione reg.part. 179 del 26.02.2001 sopra elencata. Rimane a favore di [redacted]

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

[redacted] contro [redacted] e [redacted] Nella nota sono richiamati il mapp. 658 attuale a C.T., i Mapp. 28, 29, 30 quali identificativi nella formalità precedente (oggi soppressi ed originanti l'attuale Mapp. 658) l'attuale mappale 658 di C.F.

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2005 - Registro Particolare 118 Registro Generale 848, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 371/68 del 13/01/2005, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Rimane a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/2.

N.B.

Si segnala che l'ipoteca grava solo sul mappale Mapp. 28 fg. 13 di CT di mq. 31, identificativo catastale soppresso ed originante, assieme ai mappali 29 e 30, l'attuale Mapp. 658. All'interno del fascicolo è presente un avviso a [redacted] (già [redacted]

Sul bene risulta iscrizione dell'11.01.1992 reg. part. 31 reg. gen. 298 Pubblico Ufficiale notaio [redacted] rep. 84179 del 16.12.91, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] contro [redacted] sui beni identificati ai mappali 28, 29, 30 fg. 13, citata nel rogito di acquisto da parte degli attuali proprietari, debitori esecutati. In detto rogito è scritto che il debito garantito da detta ipoteca verrà estinto contestualmente alla stipula del rogito stesso e l'ipoteca medesima verrà assentita di cancellazione a cura del Notaio autenticante e a spese della parte venditrice.

L'ipoteca non risulta annotata di cancellazione ma è ante ventennio.

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

[redacted]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2009 - Registro Particolare 5219 Registro Generale 7315, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 12725 del 28/08/2009, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Risulta a favore di [redacted] e contro [redacted] Nella nota sono richiamati i Mapp. 28, 29, 30, identificativi catastali soppressi ed originanti l'attuale Mapp. 658.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Registro Particolare 4080 Registro Generale 5466, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP Repertorio 2814 del 08/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Risulta a favore di [redacted] e contro [redacted] Nella nota sono richiamati i Mapp. 28, 29, 30, identificativi catastali soppressi ed originanti l'attuale Mapp. 658.

RILIEVO

Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.

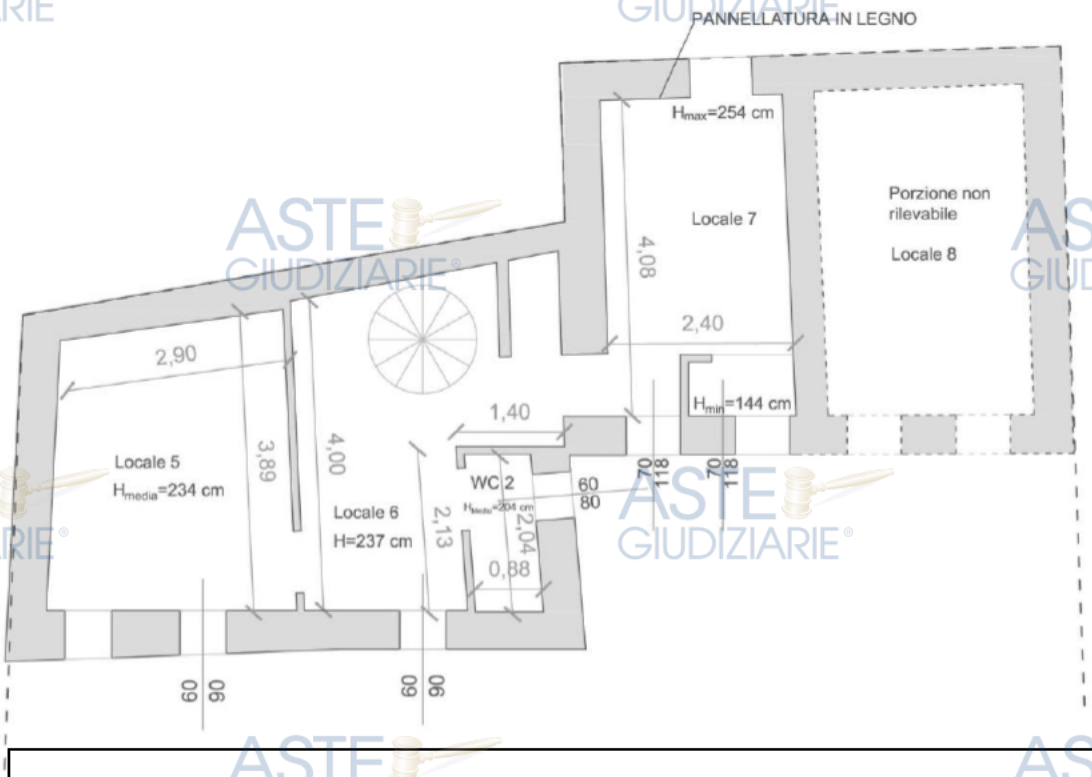
N.B.

Come già detto, le precarie condizioni statiche dell'immobile, i crolli parziali, non hanno consentito un accesso completo, stante la mancanza delle condizioni di sicurezza. Pertanto, il rilievo effettuato è stato necessariamente soggetto a tali limitazioni e si precisa che gli esiti della seguente restituzione grafica sono da considerarsi meramente indicativi e passibili di ampia tolleranza.

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

Fot. 1 – Pianta Piano terra

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



Fot. 2 – Pianta Piano primo

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

[redacted]

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il C.T.U. ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Montecalvo Versiggia alla quale, in assenza di estremi di protocolli di pratiche edilizie, ha allegato, fra le altre cose, le visure catastali storiche, da cui rilevare i nominativi dei precedenti proprietari oltre che fornire i dati dei proprietari attuali.

Dall'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie afferenti al bene in esame, se non:

- richiesta di poter effettuare rottura di piccola porzione di asfalto sulla strada comunale per lavori allacciamento acquedotto presentata da [redacted] autorizzato dal Sindaco in data 26.10.1991, con condizioni;
- richiesta di autorizzazione per svolgere lavori di ordinaria e straordinaria (se così chiamati d'ufficio) manutenzione, atti alla abitabilità, il tutto senza sfalsare l'estetica attuale e mantenendo le presenti caratteristiche (rinfrescando l'attuale tinta della facciata e ripristinando la funzione del tetto sostituendo le tegole mancanti ed eventuale sostituzione di un tubo di scarico previo pagamento della tassa comunale, se e per collegamento alla fogna comunale), presentata da [redacted] il 14 luglio 1986, rilasciata dal Comune di Montecalvo Versiggia il 28 luglio 1986, in particolare per la realizzazione di tinteggiatura e di sistemazione del tetto, senza modificare il volume e prospetti attuali, con precisazione che per quanto riguarda l'allacciamento alla fognatura comunale occorre richiedere l'apposita autorizzazione in conformità al vigente regolamento comunale delle fognature.

Si precisa ulteriormente che gran parte dei locali non appaiono in possesso degli attuali parametri previsti dalle vigenti normative, anche igienico-sanitarie, quali ad esempio l'altezza minima di ml. 2,70 per i locali principali (cucina, soggiorno, camere, studi, ecc.) ed i rapporti aeroilluminanti (minimo pari ad 1/8). È inoltre del tutto verosimile ipotizzare la mancanza di vespaio aerato.

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

Sul punto si deve però precisare che l'immobile risale certamente ad epoca remota e non sembrano essere state fatte opere edili sostanziali successive, se non in epoca anch'essa remota.

Sull'atto notarile di provenienza si dà atto che le opere relative al bene sono state iniziate anteriormente all'01 Settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

L'esame visivo dei luoghi permette di confermare la vetustà dello stesso. Non si hanno certezze assolute su alcuni elementi, quali la scala a chiocciola ed i bagni, che potrebbero essere un po' meno vetusti.

L'immobile, nello stato attuale, non può essere utilizzato in sicurezza sia per via delle porzioni crollate di copertura e di orizzontamenti interni, sia per le fessurazioni visionate sia nelle pareti che in alcuni orizzontamenti interni. Non si possono escludere rischi di ulteriori crolli.

Lo scrivente non può tuttavia esprimersi sull'esecuzione di eventuali opere di ripristino/ ristrutturazione/rifacimento, che dovranno in ogni caso essere radicali, viste le condizioni dell'immobile, né su future pratiche edilizie che un ipotetico proprietario potrà richiedere per modificare lo stato dei luoghi, non conoscendo le future scelte progettuali e le eventuali volontà della futura proprietà. Tale potenziale pratica dovrà rispettare il quadro normativo in vigore al momento della presentazione, ulteriore aspetto non prevedibile a priori. È ipotizzabile che, dovendo prevedere un intervento radicale, venga imposto il rispetto dell'attuale normativa anche igienico-sanitaria, che potrebbe portare ad adeguamenti sostanziali con possibile perdita di locali con destinazione principale (Vedasi, per esempio, eventuale necessità traslazione orizzontamenti).

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

[redacted]

CONFORMITÀ CATASTALE

I documenti catastali relativi ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono i seguenti:

Visura catastale: riporta correttamente gli identificativi dei proprietari

Scheda catastale: con i limiti di rilievo già esplicitati, si può solo specificare che la distribuzione generale riscontrata appare compatibile con quanto visibile dalla scheda catastale. Si osserva che c'è una differenza nello sviluppo della muratura su cui il CTU nella pianta del PT ha apposto la dicitura "estrema incertezza su mancata continuità muro", che però potrebbe anche dipendere dalle difficoltà di rilievo.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: verosimilmente in muratura

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: setti in laterizio

Solai: solai potenzialmente in latero-cemento/putrelle e tavelloni/legno

Copertura: copertura con struttura lignea.

Normalmente viene di seguito inserita una tabella indicativa della composizione del bene, con indicazione delle superfici nette dei singoli locali.

Stanti i gravi limiti di rilievo per la mancanza delle condizioni di sicurezza, nel caso specifico la tabella non viene prodotta.

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

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

L'immobile si presenta in uno stato di generale abbandono ed incuria; parte della copertura è risultata crollata, parte dei solai sono inflessi ed in parte sfondati e sono state rilevate fessurazioni strutturali importanti in alcune pareti ed orizzontamenti. Non si possono escludere rischi di ulteriori crolli.

Sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in gres, pareti in intonaco civile, in parte perlinate. I soffitti sono in parte in intonaco civile ed in parte mostrano travetti a vista ed una perlinatura dello spazio tra di essi. Al piano primo parte dei locali mostra la copertura a vista fatta in struttura lignea e tavelle in laterizio, alcuni locali hanno il soffitto rivestito di perline.

Alcuni locali di servizio mostrano pareti non intonacate e struttura degli orizzontamenti a vista.

Le porte interne sono in legno tamburato, alcune con inserto in vetro, in pessime condizioni. Le finestre presentano vetro semplice, telaio in legno, in pessime condizioni.

Il WC 1 è dotato di wc, vasca ed attacco lavatrice.

Il WC 2 è dotato di wc e lavabo. È presente una doccia esterna al bagno che comunica direttamente con il Locale 6.

Sono state visionate alcune stufe e scaldaacqua elettrico.

Gli impianti sono fatiscenti.

L'intonaco esterno è totalmente degradato.

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

[redacted]

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

LA SUPERFICIE LORDA

Proponiamo di seguito le superfici lorde relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa.

Per le ragioni più volte spiegate, da riferirsi alle difficoltà di rilievo, le superfici possono risultare non del tutto esatte.

Si deve evidenziare che in lato sud, locale n. 7, c'è una pannellatura verticale lignea nel cui sviluppo è presente un'apertura che non è risultata apribile (vedasi fotografia n. 29); a fronte di ciò il CTU non può escludere che il locale prosegua in direzione sud.

Fg. 13 Mappale 658	Superfici
Piano terra	97,00
Piano primo	65,00
Cortile	25,00

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Fg. 13 Mappale 658	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra	97,00	1,00	97,00
Piano primo	65,00	1,00	65,00
Cortile	25,00	0,05	1,25
Superficie commerciale parametrata			**163,25**

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

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 730,00 ed €/mq. 800,00 (Zona centrale) e fra €/mq. 750,00 ed €/mq. 850,00 (Zona Agricola Alta Collina-Interno Territorio Comunale).

2)Scenario Immobiliare Pavese 2021/2022 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti-ville-villette nuovo/ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 800,00 ed €/mq. 1.000,00, per appartamenti-ville-villette medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 350,00 ed €/mq. 450,00 e per appartamenti-ville-villette vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 100,00 ed €/mq. 200,00.

In considerazione delle problematiche strutturali dell'immobile esposte nella presente relazione, visto lo stato generale dell'immobile, considerando l'età del fabbricato, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 150,00.

Si calcola una valutazione unica, comprensiva di locali con destinazione principale ed accessoria (da scheda catastale).

Valore unitario: €/mq. 150,00

Valore dell'immobile: € (150,00 x 163,25) = € 24.487,50

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: € 24.487,50

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

[redacted]

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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

24.487,50 € x 15%	3.673,12 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (si prevede prudenzialmente un deprezzamento per eventuali opere eseguite in assenza di autorizzazione, come indicato in perizia, e per possibili adeguamenti catastali)

24.487,50 € x 10%	2.448,75

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: € 22.038,75

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 18.365,63 €

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

[redacted]

****

Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENE	Fg. 13 Mappale 658
VALUTAZIONE CORPO UNICO	24.487,50 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	22.038,75 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	18.365,63 €

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

[redacted]

Pavia, 16/03/2024

Allegati

All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy

All. 2 - Documentazione catastale

All. 3 - Atto di provenienza

All. 4 - Richiesta accesso atti e stralcio pratiche

All. 5 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare

All. 6 - Documentazione fotografica

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