



TRIBUNALE DI PAVIA



E.I. n. 216/2024 R.G.E.



AURELIA SPV S.R.L.

(Avv. Adriana Barbara Corinna Andreotti)



CONTRO



.....

Giudice dell'Esecuzione *Dott.ssa Mariaelena Cunati*



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



Beni in
ALBUZZANO (PV)



Fabbricato residenziale su due livelli con accessori e pertinenze



Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*





CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto: l'esecutata ha dichiarato di essere nubile.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca giudiziale) del 15/11/2019 ai n.ri 19660/3633.
 - Trascrizione (pignoramento) del 12/06/2024 ai n.ri 10712/7746.
- Stato di possesso del bene: OCCUPATO al momento del sopralluogo in data 31/10/2024 con contratto di locazione registrato anteriormente al pignoramento, **opponibile alla procedura.**
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 280.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 42.000,00
- 20% decurtazione per stato di occupazione	€ 56.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/catastale:	€ 15.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 167.000,00
- Criticità varie:
 - adeguamento urbanistico-catastale;
 - danni da infiltrazioni





Beni in ALBUZZANO (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

FABBRICATO RESIDENZIALE SU DUE LIVELLI CON ACCESSORI, AUTORIMESSA E SEDIME ESCLUSIVO (QUOTA DI 1/1 prop. DELL'ESECUTATA).

Beni immobili siti nel Comune di Albuzzano (PV), Via Giuseppe Mazzini n. 28.

La proprietà è costituita da un fabbricato residenziale su due livelli di circa mq. 419 complessivi, terrazza esclusa, con appartamento al piano primo, distribuito con atrio d'ingresso al P.T. con vano scala interno, ampio soggiorno con adiacente terrazza coperta, cucina, disimpegno, bagno principale, ripostiglio e due camere matrimoniali di cui una con bagno esclusivo. Al piano terra dell'edificio, ai due lati dell'atrio d'ingresso/vano scala, sono ubicati due locali di servizio all'appartamento; un'autorimessa doppia, lato sud, e una serie di locali, lato nord, accessibili da portoncino in fregio al cortile comune, già destinati a residenza ma attualmente fatiscenti e non agibili senza radicali interventi di manutenzione.

Completa la proprietà porzione di sedime esclusivo e recintato, di circa mq. 300 catastali, sul lato sud del fabbricato, accessibile da cancello metallico.

L'accesso alla corte comune, sulla quale prospettano gli ingressi al fabbricato descritto, avviene da androne carraio protetto da cancello in ferro a due ante.

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

- **Foglio 8 mapp. 1005 sub. 8**, P.T., Via Giuseppe Mazzini n. 28, cat. A/3 cl. U, vani 6,5, sup. catastale totale mq. 153, RC€ 419,62
- **Foglio 8 mapp. 1005 sub. 9**, P.T.-1, Via Giuseppe Mazzini n. 28, cat. A/2 cl. U, vani 7, sup. catastale totale mq. 198, RC€ 451,90



Intestazione:

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

- nata a il, C.F.-
proprietà per 1000/1000.

Coerenze in corpo (rif. titolo di provenienza):

nord, via Mazzini; est, prop. di terzi; sud, prop. Fondazione Lusignana o aventi causa; ovest, prop. di terzi e cortile comune con al di là prop. di terzi.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Storia Catastale:

- **Fg. 8 mapp. 1005 sub. 8**

Dati derivanti da: PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO A/8.

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/10/2006 in atti dal 26/10/2006 UNIFICAZIONE MAPPE (n. 8/2006) – Annotazioni: proviene per vct dal foglio a/8.

- **Fg. 8 mapp. 1005 sub. 9**

Dati derivanti da: PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO A/8.

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/10/2006 in atti dal 26/10/2006 UNIFICAZIONE MAPPE (n. 8/2006) – Annotazioni: proviene per vct dal foglio a/8.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **31/10/2024** gli immobili in oggetto risultano occupati da terzi con regolare contratto di locazione ad uso foresteria [All. 9], durata dal **05/10/2020** e termine il **05/10/2028**. Nel contratto viene specificato che:



“allo scadere del predetto termine, la locazione si riterrà ulteriormente rinnovata di ulteriori 8 anni, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata a/r almeno mesi prima della scadenza”.

Contratto registrato a Pavia il **22/10/2020** al n. 006615 – serie 3T, anteriormente al pignoramento trascritto in data **12/06/2024**.

Occupato con contratto opponibile alla procedura.

Conformemente ai criteri adottati dal Tribunale di Pavia nelle valutazioni si tiene in debito conto dello stato di occupazione operando una decurtazione per lo stato di possesso del 20%.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data **25 settembre 2024** con i Repertori aggiornati al **25/09/2024**.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

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

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Pavia il 15/11/2019 ai n.ri 19660/3633, per complessivi Euro 181.670,38 (capitale Euro 158.292,33), a favore di **BANCO BPM S.P.A.** con sede in Milano, C.F. 09722490969, domicilio ipotecario eletto in Milano viale F. Testi n. 75 c/o BANCO BPM S.P.A., in forza di **decreto ingiuntivo** emesso dal tribunale di Milano in data 23/10/2019 rep. n. 23135, a carico di nata a il, C.F. Grava sugli immobili identificati al Catasto



Fabbricati del Comune di Albuzzano al **fg. 8 mapp. 1005 sub. 8 e fg. 8 mapp. 1005 sub. 9.**

3.2.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia il 12/06/2024 ai n.ri 10712/7746 a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 18/05/2024 n. 3567 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di **AURELIA SPV S.R.L.**, con sede a Roma, C.F. 15502861006, richiedente Avv. Adriana Barbara Corinna Andreotti, via della Guastalla n. 1, Milano, contro

Il pignoramento grava sulla piena proprietà dei beni in oggetto (Catasto Fabbricati del Comune di Albuzzano **fg. 8 mappale 1005 sub. 8 e fg. 8 mappale 1005 sub. 9).**

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. *Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* normali spese di gestione per questa tipologia di immobile rapportata alla vetustà dei fabbricati e all'attuale stato dei luoghi che evidenzia problematiche relative ad infiltrazioni dalla copertura con danni ai locali del piano primo. Si precisa che nelle valutazioni finali si è tenuta in debita considerazione la necessità d'intervenire sulla copertura e sugli intonaci interni ammalorati; si precisa altresì che sono state compiute esclusivamente attente ed accurate rilevazioni visive e pertanto si fa espressa riserva sugli eventuali vizi e/o difetti occulti o occultati che non è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo.

4.2. *Altre spese:* si ribadisce che i locali al piano terra accessibili direttamente da portoncino in fregio alla corte comune, sono fatiscenti e non utilizzabili ai fini abitativi senza drastici interventi di manutenzione straordinaria.

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

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

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la



Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **25/09/2024**, le unità immobiliari in oggetto site in Albuzzano ed identificate a Catasto Fabbricati di detto comune al **fg. 8 mapp. 1005 sub. 8 e fg. 8 mapp. 1005 sub. 9** (già sez. A fg. 8 mapp. 443 sub. 5 e mapp. 443 sub. 7), sono di **piena proprietà** di nata a il, C.F., in forza di **atto di vendita** del 08/06/1994 n. 36443/17980 di rep. notaio Giuseppe Gallotti di Pavia, trascritto a Pavia il 23/06/1994 ai n.ri 7292/5296 contro la società **“IMMOBILIARE MAGNOLIA S.R.L.” in liquidazione**, con sede in Voghera, C.F. 01266730181.

Valore dichiarato Lire 90.000.000.

NOTE:

- ai fini della L. n. 151/75, la sig.ra dichiara di essere nubile.

PERVENUTI:

- Alla società **“IMMOBILIARE MAGNOLIA S.R.L.”** i beni, porzione di fabbricato in Albuzzano all'epoca censito a C.F. al fg. 8 mappali 443 sub. 3 e 443 sub. 4, sono pervenuti in forza di **atto di vendita** del 03/08/1988 n. 61315/6433 di rep. notaio Paolo Caridi, registrato a Voghera il 23/08/1988 al n. 1228 e trascritto a Pavia il 10/08/1988 ai n.ri 8925/6351.



7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T.** Vigente del Comune di Albuzzano [Stralcio in Allegati] gli immobili ricadono nelle “aree dei nuclei di antica formazione” regolamentate dall’art. 32 delle NTA. Le Aree dei Nuclei di antica formazione comprendono le porzioni di territorio comunale, appartenenti agli Ambiti di Tessuto urbano consolidato, relative a ciascun centro storico edificato con sostanziale continuità e individuato nella cartografia dell’Istituto Geografico Militare IGM di primo impianto.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente sono stati eseguiti lavori per i quali sono state rilasciate Concessione in Sanatoria [All. 11] in data 24/12/1990 prot. N. 1863/86 – P.E. n 71/90 e 73/90, a seguito di domanda di Condonò Edilizio in data 30 settembre 1986 n. 1863. Consultato l’Ufficio Tecnico del Comune di Albuzzano sono emerse le seguenti successive pratiche edilizie intestate all’esecutata e relative al fabbricato oggetto di E.I. [All. 12]:

- DIA prot. n. 684 del 19/03/1996 Prat. Edil. n. 9 per *“rifacimento del tetto con sostituzione orditura in legno, posa di ondulina sottocoppo, posa di coppi a canale, e sostituzione lattoneria”*.
- DIA prot. n. 1507 del 11/07/1996 Prat. Edil. n. 29 per opere edilizie consistenti *“nella modifica interna dell’unità immobiliare posta al piano primo mediante la formazione e la demolizione di tavolati. Verrà inoltre modificato il vano scala con la chiusura di quello esistente e la formazione di una nuova scala di accesso. Sarà costituita nuova finestra prospiciente la Via Mazzini e verranno modificate alcune finestre prospicienti il cortile interno. Il fabbricato sarà esternamente completamente intonacato”*.



- DIA prot. n. 2561 del 20/05/2002 Prat. Edil. n. 28 per “*realizzazione di recinzione costituita da muretto in cls armato di altezza cm. 80 e rete metallica plastificata di colore verde di altezza cm. 150, con interposti paletti in ferro di colore verde, si prevede altresì la realizzazione di un accesso carraio, con cancello in ferro a disegno semplice, da cortile interno*”.

7.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizio:

Nel sopralluogo in data **31 ottobre 2024** si sono rilevate alcune difformità rispetto ai progetti approvati e/o alle schede catastali depositate; in particolare:

- modifiche alla distribuzione interna, compresa la posizione di alcuni tavolati;
- modifiche ad alcune aperture esterne, compreso maggior dimensionamento delle basculanti;
- il tettuccio a protezione dell'ingresso non è presente nella pratica edilizia;
- lesene e parapetti terrazza sono diversi da quanto rappresentato nella pratica edilizia;
- modifiche alla recinzione dell'area esclusiva (diverso posizionamento);
- indicazioni altezze interne parzialmente discordanti da quanto indicato nei progetti e/o nelle schede catastali (comunque superiori ai minimi previsti dalle normative vigenti);
- con riferimento alla concessione in sanatoria del 1990 si evidenzia la demolizione di due rustici addossati al fabbricato lato sud in assenza di provvedimento edilizio.

Si segnala inoltre che nell'ultimo progetto depositato l'autorimessa doppia al piano terra è indicata come ripostiglio e, si ribadisce, l'apertura delle basculanti è maggiore di quanto previsto in progetto.

Tali interventi andranno regolarizzati con l'aggiornamento urbanistico/catastale e/o con il ripristino dello stato progettuale, previa concertazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di

Albuzzano per un'attenta valutazione delle modalità d'intervento, con un costo minimo presunto, detratto dai conteggi finali e comprensivo di sanzioni, oneri di legge e adeguamenti catastali infra citati, di **Euro 15.000,00**.

Si segnala infine che nella documentazione esaminata presso l'U.T. del Comune di Albuzzano non è stato rinvenuto certificato di abitabilità/agibilità e/o richiesta dello stesso.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Le planimetrie catastali presentate in data 17/05/2002, pur con alcune imprecisioni grafiche, identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari descritte con le avvertenze citate al punto precedente e con l'ulteriore precisazione che l'area esclusiva di pertinenza non è indicata nella scheda catastale del P.T.; in fase di adeguamento catastale, rifacimento schede con procedura Docfa, occorrerà altresì, previa presentazione di pratica edilizia a sanatoria per cambio di destinazione d'uso, accatastare separatamente l'autorimessa.

7.3.3 Intestazione catastale e reale dei beni:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- nata a il, C.F. -
proprietà per 1000/1000.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato nella zona centrale del Comune di Albuzzano, a pochi passi dal centro cittadino, in un tipico contesto del territorio comunale caratterizzato da edifici di antica formazione, in fregio alla via e con cortili interni, frutto di regolamentazioni edilizie ed urbanistiche di epoche diverse.

Nelle immediate vicinanze sono ubicati uffici e servizi pubblici, quali posta, municipio, a



circa m. 100, e scuole, oltre a tutta una serie di servizi e negozi di vicinato; la zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, rete fognaria).

Via Giuseppe Mazzini è una strada urbana del centro storico, a doppio senso di circolazione e con carreggiata ridotta; il parcheggio, difficoltoso ma possibile a tratti, è da ricercarsi nelle piazze e slarghi limitrofi.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Albuzzano è un comune della provincia di Pavia, di 3.651 abitanti (Istat 31.05.2024), ubicato nel pavese orientale, alla destra del fiume Olona. Dista circa Km 11 da Pavia, capoluogo di provincia, ed è raggiungibile attraverso la Strada Statale n. 235 di Orzinuovi.

I collegamenti con gli altri comuni sono assicurati da regolare servizio di autolinee; la stazione ferroviaria, distante circa km. 2,2 dal centro cittadino, è posta lungo la linea Pavia Cremona. I caselli autostradali più vicini sono quelli di Broni-Stradella (A21 TO-PC-BS), a circa 18 Km. e di Lodi (A1 MI-NA), a circa Km. 20.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Beni posti nel comune di Albuzzano (PV), via Giuseppe Mazzini n. 28, costituiti da un fabbricato residenziale su due livelli di circa mq. 419 complessivi (terrazza esclusa), con appartamento al piano primo, distribuito con atrio d'ingresso al P.T. con vano scala interno che termina direttamente al P.1 nell'ampio soggiorno con adiacente terrazza coperta, cucina, disimpegno, bagno principale, ripostiglio e due camere matrimoniali di cui una con bagno esclusivo. Al piano terra dell'edificio, ai due lati dell'atrio d'ingresso/vano scala, sono ubicati due locali di servizio all'appartamento; un'autorimessa doppia, lato sud, e una serie di locali, lato nord, accessibili da portoncino in fregio al cortile comune, già destinati a residenza ma attualmente fatiscenti e non agibili senza radicali interventi di manutenzione. Completa la proprietà porzione di sedime esclusivo e recintato, di circa mq. 300 catastali, sul lato sud del fabbricato, accessibile da cancello carraio metallico.



L'accesso alla corte comune, sulla quale prospettano gli ingressi al fabbricato descritto, avviene da androne carraio protetto da cancello in ferro a due ante.

L'edificio è una tipica casa rurale di remota costruzione, adeguata e ristrutturata nel corso degli anni con particolare riferimento all'intervento di ristrutturazione eseguito nella seconda metà degli anni '90 che ha comportato il rifacimento della copertura e degli intonaci esterni, la formazione della nuova "scenografica" scala d'accesso al piano primo che è stato completamente ristrutturato con modifiche nei tavolati interni e rifacimento di serramenti, finiture ed impianti, il tutto con l'utilizzo di materiali di buona/ottima qualità, secondo le metodologie costruttive correnti ed in base alle norme vigenti all'epoca del rilascio del provvedimento autorizzativo in materia di contenimenti energetici, con l'avvertenza che attualmente tale normativa è ben più restrittiva ed il fabbricato, rispetto agli standard attuali, è carente dal punto di vista delle prestazioni energetiche.

La porzione del piano terra, accessibile solo dal cortile comune, per una superficie lorda di circa mq. 84, non è stata oggetto di ristrutturazione ed attualmente versa in stato di totale abbandono e non è utilizzabile a fini abitativi senza radicale intervento di ristrutturazione.

Gli ambienti del piano terra, due locali ai lati dell'atrio d'ingresso, versano in normale stato di manutenzione e conservazione, e rappresentano utili accessori alla residenza.

L'autorimessa (lato sud) è accessibile dal cortile comune tramite due basculanti di ampie dimensioni ed è collegata al ripostiglio del piano terra, indi al vano scala, tramite portoncino tagliafuoco.

Si ribadisce che in sede di sopralluogo si è evidenziata la presenza di infiltrazioni d'acqua derivanti dalla copertura in più locali del piano primo con formazione di muffe ed intonaci ammalorati: nelle valutazioni finali è stato tenuto in debito conto l'effettivo stato dei luoghi.

SPECIFICHE FABBRICATO (misure indicative - rif. sopralluogo):

- ✓ Superficie lorda al P.T (vano scala e adiacente "cucina"), circa: **mq. 83,00**



✓ Superficie lorda appartamento al P.1, circa:	mq. 171,00
✓ Superficie terrazzo al P.1, circa:	mq. 70,00
✓ Superficie lorda locali fatiscenti al P.T., circa:	mq. 84,00
✓ Superficie lorda accessori al P.T. (rip. e autorimessa), circa:	mq. 81,00
✓ Superficie area pertinenziale esclusiva, circa:	mq. 300,00
✓ Superficie Commerciale Complessiva:	mq. 350,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

Nel caso specifico si è ritenuto di applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- Appartamento al P.1 con vano scala al P.T. e adiacente locale catastalmente destinato a cucina = 100%
- Terrazzo al P.1 = 30%
- Locali fatiscenti al P.T. = 30%
- Autorimessa doppia con adiacente ripostiglio al P.T. = 50%
- Area pertinenziale esclusiva = 3%, circa;

con la precisazione che la superficie commerciale complessiva così determinata (mq. 350 arrotondati) è pressoché corrispondente con la superficie catastale totale complessiva (mq. 153 + mq. 198 = mq. 351).

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 31.10.2024

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate con orditura lignea e manto con tegole in cotto (coppi); lattoneria in rame e gronde in legno perlinato – scarso stato di manutenzione e conservazione, evidenti infiltrazioni - necessita di manutenzione;

Fondazioni e vespai: non verificabili.

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

Strutture verticali: murature portanti in mattoni pieni – sufficientemente integre compatibilmente con la vetustà del fabbricato.

Pareti esterne: intonacate a civile e tinteggiate, zoccolatura in cemento strollato – sufficientemente integre pur necessitando di manutenzione.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

Area comune: cortile comune con altre u.i., accesso da androne in via Mazzini 28 protetto da cancello metallico a due ante; pavimentazione in beola a spacco; pozzetti raccolta acqua.

➤ **Componenti Edilizie appartamento al P.1**

Ingresso/scala interna: atrio d'ingresso protetto da tettuccio in legno; portoncino in alluminio con specchiatura laterale a vetri; scala di collegamento P.T/1 in muratura, rivestita in beola lucidata e protetta da ringhiera in ferro battuto - adeguata.

Infissi esterni: serramenti in alluminio con doppi vetri protetti da persiane in alluminio e dotati di zanzariere – discreti.

Soglie e davanzali: in pietra naturale – adeguati.



Porte interne: a battente in legno (scorrevole tipo “Scrigno” nel bagno di servizio), complete di ferramenta e maniglia – discrete.

Pavimenti interni: gres porcellanato cm. 44x44 (cm. 33x33 nei bagni); parquet nelle camere; zoccolini in legno – discreti.

Rivestimenti: cucina: ceramica lato elettrodomestici; bagno principale: ceramica cm. 33x66 h. cm. 280 con greca; bagno camera: ceramica cm. 33x60 h. cm. 240 – discreti.

Terrazzo: solaio di circa mq. 70 soprastante l'autorimessa, accessibile da portoncino nel soggiorno, pavimentato con ceramica cm. 33x33; chiuso su tre lati, coperto dal tetto due falde con orditura lignea a vista, e protetto da parapetto in mattoni pieni verso il cortile comune; impianto elettrico e fontanella – ottima fruibilità.

Plafoni: solai in laterizio intonacati e tinteggiati – prevalentemente in pessimo stato di conservazione, con muffe ed ammaloramenti derivanti da infiltrazione dal tetto.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati a civile e tinteggiati – ampie porzioni in pessimo stato di conservazione, con muffe ed ammaloramenti derivanti da infiltrazione dal tetto.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Elettrico: impianto interno sottotraccia con prese e punti luce in numero più che adeguato; *tensione di rete:* 220 V; *impianto tv:* antenna autonoma - funzionamento e conformità non verificabili; *impianto citofonico:* non verificabile.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati* – *cucina:* lavello, *bagno padronale:* doppio



lavabo incassato nel piano in marmo, sanitari, vasca idromassaggio angolare; *bagno camera*: lavabo, sanitari e doccia cm. 80x80 – funzionamento e conformità non verificabili.

Telefonico:

predisposto.

Termico:

caldaia murale a P.T (sottoscala); alimentazione: gas metano; emissione: radiatori in ghisa a piastra tipo Thema (termoarredo nel bagno padronale); acqua calda: dall'impianto; climatizzazione predisposta – funzionamento e certificazioni non verificabili.

➤ **Spazi accessori**

Locali collegati al P.T.: locale catastalmente destinato a cucina, di circa mq. 19 adiacente al vano scala, lato nord, pavimentato con ceramica cm. 33x33; muri e plafoni intonacati e tinteggiati - locale catastalmente destinato a ripostiglio di circa mq. 18 adiacente al vano scala, lato sud, pavimentato con ceramica cm. 33x33; muri e plafoni intonacati e tinteggiati, attrezzato come lavanderia e direttamente collegato, tramite portoncino tagliafuoco, con l'adiacente autorimessa.

Autorimessa:

locale catastalmente destinato a ripostiglio di circa mq. 50 netti (h. cm. 320 – profondità circa cm. 525), muri intonacati a civile (ampie zone ammalorate), pavimento in ceramica cm. 33x33; n. 2 basculanti in lamiera con sopraluce; impianto elettrico parte in canalina esterna.

Locali fatiscenti:

serie di locali al piano terra, lato nord, sup. lorda complessiva di circa mq. 84, accessibili unicamente tramite portoncino in fregio al cortile comune ed attualmente in pessimo stato di



manutenzione e conservazione e non utilizzabili per scopi abitativi senza l'esecuzione di radicale intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento di finiture e impianti.

Cortile esclusivo:

Area esterna di pertinenza in prosecuzione del fabbricato, lato sud, di circa 300 mq. (catastale), parzialmente recintata con zoccolo in cls e soprastante rete metallica; accesso da cancelletto metallico a due ante; presa d'acqua sulla testata del fabbricato; parte pavimentata con massetti autobloccanti in cls, parte inerbita e piantumata – scarso stato di manutenzione.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametri di riferimento i valori per mq. di superficie commerciale riportati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontati e ragguagliati con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Nelle valutazioni, ribadito tutto quanto segnalato riguardante l'effettivo stato dei luoghi e lo stato di occupazione, si tiene in debito conto che le stesse sono attualizzate in una congiuntura economica estremamente sfavorevole e caratterizzata da una contrazione del mercato immobiliare non risolvibile nel breve periodo. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e**



non a misura.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Albuzzano – PV.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia delle Entrate (Albuzzano – 1/2024).

Altre fonti: operatori del settore immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. Comm. Totale	Valore sup.	accessori	VALORE TOTALE
Fabbricato residenziale su due livelli con ripostigli, accessori e autorimessa al piano terra oltre a sedime pertinenziale esclusivo (fg. 8 mapp. 1005 subalterni 8 e 9)	mq. 350,00	a corpo	compresi	EURO 280.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 280.000,00** (Euro duecentottantamila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 280.000,00** (Euro duecentottantamila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 42.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile locato):

- 20% sul valore complessivo stimato

€ 56.000,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

nessuna



Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 15.000,00



9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

cui si trova: **€ 167.000,00**

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

Vigevano, 27 gennaio 2025



il C.T.U.

Dott. Arch. Roberto Barrese



ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO
3. Ispezione ipotecaria
4. Titolo di provenienza
5. Estratto di Mappa
6. Visure catastali storiche
7. N. 2 Schede Catastali
8. OMI 1_2024
9. Contratto di locazione
10. Stralcio di P.G.T. con N.A.
11. Concessioni in Sanatoria n.ri 71-73 del 1990
12. N. 3 DIA

