



TRIBUNALE di PAVIA



Esecuzione Immobiliare Ruolo Generale n. 218/2023



creditore:

Soc. GROUG SPV srl

debitori:



RAPPORTO DI STIMA



Giudice Dott. Francesco Rocca



Tecnico incaricato: Ing. Filippo Leoni

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761

C.F. LNEFPP89E29G388T P.IVA 02615500184



con studio professionale in Pavia Via Ludovico il Moro n. 34

telefono 0382 46 38 71 – cellulare 333 75 57 142

e-mail filippo@leonitek.it

pec filippo.leoni@ingpec.eu



Giudice: Dott. Francesco Rocca

CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni



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



Beni siti presso il Comune di Mede (Provincia di Pavia)
LOTTO A - Via Casasco n. 10 (ex via Strada Sartirana snc)
LOTTO B - Via Cordara n. 9/A (ex V.le Unione Sovietica n. 36)

Il sottoscritto Ing. Filippo Leoni, con studio professionale in Pavia, Via Ludovico il Moro n. 34, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761, redige la presente perizia tecnica descrittiva/estimativa relativa a due lotti distinti siti in Comune di Mede (PV),

per le rispettive quote e come meglio successivamente verrà esposto.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti:

LOTTO A. Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Mede (F080),

BENE IMMOBILE 1_Abitazione foglio 11 sez. A, particella 653, subalterno 3, rendita euro 623,62, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, Strada Sartirana snc, piano T-1-2, superficie catastale totale mq. 296, totale escluse aree scoperte mq. 287.

BENE IMMOBILE 2_Autorimessa foglio 11 sez. A, particella 653, subalterno 2, rendita euro 70,65, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 38, Strada Sartirana snc, piano T, superficie catastale totale mq. 41.

Corrispondenza Catasto Terreni foglio 11 sez. A mappale 688.

Si precisa che la toponomastica catastale non risulta corretta/aggiornata (attualmente gli immobili risultano essere Via Casasco n. 10); inoltre, non risulta aggiornato l'inserimento del fabbricato nella mappa catastale.

Coerenze BENE IMMOBILE 1_Abitazione: Nord – area pertinenziale esterna; Est – autorimessa stessa ditta/proprietà di terzi; Sud – area pertinenziale esterna; Ovest – area pertinenziale esterna.

Coerenze BENE IMMOBILE 2_Autorimessa: Nord – area pertinenziale esterna; Est – proprietà di terzi; Sud – abitazione stessa ditta; Ovest – abitazione stessa ditta.

Coerenza del mappale 688 di C.T.: Nord – mapp. 687 Via Casasco; Est – mapp. 689; Sud – mapp. 687; Ovest – mapp. 691.

LOTTO B. Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Mede (F080),

BENE IMMOBILE 1_Abitazione foglio 11 sez. A, particella 1205, subalterno 1, rendita euro 227,24, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, Viale Unione Sovietica n. 36, piano T-S1, superficie catastale totale mq. 117, totale escluse aree scoperte mq. 114.

BENE IMMOBILE 2_Autorimessa foglio 11 sez. A, particella 1239, subalterno 6, rendita euro 27,89, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, Viale Unione Sovietica SNC, piano T, superficie catastale totale mq. 18.

Corrispondenza Catasto Terreni foglio 11 sez. A mappale 1205 e 1239.

Si precisa che la toponomastica catastale non risulta corretta/aggiornata (attualmente gli immobili risultano essere Via Cordara n. 9)

Coerenza BENE IMMOBILE 1_Abitazione: Nord – spazi comuni, area pertinenza condominiale; Est – spazi comuni, area pertinenza condominiale; Sud – vano scala e spazi comuni; Ovest – spazi comuni, area pertinenza condominiale. Coerenza della cantina: Nord – spazi comuni, terrapieno; Est – corridoio comune; Sud – cantina di terzi; Ovest – spazi comuni, terrapieno.

Coerenza BENE IMMOBILE 2_Autorimessa: Nord – altra proprietà; Est – autorimessa di terzi; Sud – spazi comuni, area pertinenza condominiale; Ovest – spazi comuni, area pertinenza condominiale.

Coerenza del mappale 1205 di C.T.: Nord – mapp. 85-1189-1239; Est – mapp. 678-679-680-681-682-683-684; Sud – mapp. 1206-690; Ovest – mapp. 322.

Coerenza del mappale 1239 di C.T.: Nord – mapp. 1189-85-1207; Est – mapp. 1208-678; Sud – mapp. 1205; Ovest – mapp. 1205.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'area nella quale si trovano gli immobili in oggetto, appartenenti ad entrambi i Lotti, è situata nella parte Nord/Est del Comune di Mede, in corrispondenza dell'asse viabilistico di primaria percorrenza "Viale Unione Sovietica", il quale collega il centro città con le campagne circostanti, poste a Nord. Il

Comune ha un carattere prettamente agricolo e residenziale con ville singole, a schiera e complessi condominiali talvolta di medie dimensioni, con svariate attività commerciali, artigianali. Entrambi i Lotti distano circa km. 1,5 dal centro storico cittadino. Il Comune, nel cuore della Pianura Padana, è compreso indicativamente tra i fiumi Po, l'Agogna e il Sesia, e risulta uno dei comuni più importanti della Lomellina. La cittadina di Mede è dotata di buone strutture per servizi di carattere sociale, civile e religioso. La zona è dotata di sufficienti parcheggi ad uso pubblico. Il Paese di Mede dista circa km. 42,00 dal Capoluogo di Provincia Pavia attraverso la SP 193 bis; circa km. 70,00 dal Capoluogo di Regione Milano attraverso l'Autostrada A7 e SP 206; circa km. 30,00 da Voghera attraverso SP 290, SP 90 e SP 206 e circa km. 30,00 da Vigevano attraverso Sp 183. I lotti sono situati in zona con carattere prettamente residenziale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI (LOTTO A e LOTTO B)

3.1 – LOTTO A - descrizione generale

Le unità immobiliari oggetto di stima del presente Lotto si configurano in unico corpo di fabbrica comprendente sia l'abitazione posta su tre livelli e sia l'autorimessa posta al piano terra del medesimo corpo. Trattasi di porzione di villa bifamiliare dove è presente area esterna scoperta esclusiva ad uso giardino/corte con presenza di piscina interrata posta sul lato Ovest del fabbricato. Accesso pedonale e carraio da Via Casasco al civico 10. Il fabbricato risulta edificato negli anni 1992/93 con impiego di struttura con metodologia tradizionale in muratura portante e inserimento di elementi in c.a. quali pilastri, corree e gronda tetto; copertura realizzata con orditura, interna all'abitazione, in legno a vista. Solai in laterocemento. Nel complesso si rileva uno stato di conservazione e manutentivo di buon livello. Principali finiture esterne: Il fabbricato è rifinito esternamente con intonaco civile, tinteggiato di colore chiaro su tutti i prospetti ed inserimenti di porzioni di mattone a vista; con zoccolatura a perimetro in mattone a vista. Pavimentazioni esterne in ceramica per esterni posata in diagonale; gli spazi a verde risultano piantumati. Nel complesso si rileva, alla data del sopralluogo, un generale buono stato manutentivo.

3.2 – LOTTO A - descrizione analitica

BENE IMMOBILE 1 e BENE IMMOBILE 2. Il fabbricato residenziale è costituito da tre piani fuori terra ove al Piano Terra sono individuati locali utilizzati come abitazione oltre a locali accessori ed autorimessa, Piano Primo e Secondo (quest'ultimo mansardato) come locali di abitazione.

Il Piano Terra, per come è stato possibile rilevare durante il sopralluogo, si configura come una porzione dell'abitazione, con presenza di ampio locale soggiorno con cucina a vista, locale ad uso centrale

termica/ripostiglio/lavanderia (all'interno è presente anche un cuocivivande), una stanza adibita a studio ed un servizio igienico. Al Piano Primo si rilevano altri locali, in parte a duplicazione dei precedenti, ovvero ampio soggiorno, locale ad uso cucina aperto sul soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici (uno ad uso esclusivo di una delle camere da letto) e relativi due disimpegni. Al medesimo piano, con affacci rispettivamente a Nord ed a Sud, si trovano due ampi balconi; il primo, collegato direttamente con l'area esterna di pertinenza posta a Piano Terra. Al Piano Secondo (piano mansardato) è presente un unico ampio locale oltre servizio igienico; anche nel presente piano si trovano due balconi, uno più grande in affaccio verso Sud ed uno più piccolo, ad angolo, in affaccio verso Nord/Ovest.

I piani sono collegati internamente tra loro da una comoda scala rivestita in marmo di buona qualità.

Nel particolare le principali caratteristiche e finiture interne sono le seguenti:

- portoncino d'ingresso a doppia anta in legno massello non blindato con partizioni vetrate alternate con elementi di decoro in legno.
- pavimenti interni in piastrelle di ceramica monocottura color cotto formato cm. 25x25 con posa diagonale per il Piano Terra; pavimenti dei Piani Primo e Secondo in parquet a listelli posati a spina di pesce. Pavimenti dei servizi igienici in ceramica di vari formati e varie qualità commerciali (bagno P.T. cm. 20x20; bagno 1 P.1° cm. 33x25; bagno 2 P.1° cm. 25x12; bagno P.2° cm. 33x25). Il locale autorimessa è pavimentato in piastrelle di ceramica formato cm. 12x25.
- rivestimento parietale della zona cucina al P.T. in piastrelle colore bianco cm. 10x10 solo in corrispondenza della parte attrezzata ed utilizzate a decoro di pensili e mobilio; rivestimento parietale del locale centrale termica/ripostiglio/lavanderia in piastrelle colore bianco cm. 20x25 in corrispondenza delle pareti Nord ed Est; rivestimento parietale della cucina al P.1° in piastrelle colore bianco cm. 20x25 in corrispondenza delle pareti che delimitano la zona cucina.
- rivestimenti dei servizi igienici risultano essere in ceramica di buona qualità commerciale con vari formati e gradi di finitura con elementi di decoro e cornici a completamento della posa. Indicativamente i rivestimenti, su totalità tenue, risultano essere posti, in media, fino ad una altezza di m. 2,10 circa.
- zoccolini perimetrali delle stanze, ad eccezione dei servizi igienici e cucine, sono realizzati in legno tinta bruna.
- intonaci interni dell'abitazione, come per l'autorimessa, sono realizzati a gesso e successivamente tinteggiati.
- tetto mansardato con elementi strutturali e perlinatura in legno a vista, nella sola parte interna, mentre gli sporti di gronda esterni sono in c.a.

- sanitari e rubinetterie: i servizi igienici sono dotati di tradizionali elementi ceramici di colore bianco di buona qualità commerciale, come pure le rubinetterie, in parte miscelatori e parte tradizionali, si coordinano con gli accessori; si rileva la presenza di vasca angolare con idromassaggio nel servizio igienico esclusivo ad una camera da letto posta al P.1°.

- serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane cieche, in legno, come oscuranti esterni.

- serramento autorimessa costituito da portone basculante in lamiera rivestito in legno colore tipo noce.

- serramenti interni in legno tamburato cieco colore ed effetto tipo noce al Piano Terra e in legno tinta noce con lavorazione ai Piani Primo e Secondo.

- impianto elettrico presente e funzionante sia per la parte residenziale sia per l'autorimessa; non sono stati reperiti certificati conformità.

- impianto riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia murale, marca "Hermann Saunier Duval" posta nel locale predisposto al Piano Terra; la medesima caldaia è utilizzata per la produzione di ACS ad uso dei servizi igienici e cucine.

- impianto raffrescamento presente solo come predisposizione al Piano Secondo.

- piscina interrata con perimetro esterno in pietra.

- l'altezza interna netta dei Piani Terra, compresa l'autorimessa, e Primo è di m. 2,70; il Piano Secondo, mansardato presenta una altezza massima di m. 3,65 ed una altezza minima di m. 2,50.

Globalmente l'immobile (residenza ed autorimessa) si presenta in buone condizioni manutentive.

A seguito di ricerche svolte, presso il Catasto Energetico, è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica per il subalterno in oggetto, codice identificativo 1808800004817 del 05/05/2017 valido fino al 05/05/2027, Classe Energetica F, $EP_{gl,nren} = 189,63 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Si riportano indicativamente le superfici lorde rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

BENE IMMOBILE 1 – Abitazione: P.T. - P.1° - P.2° totale mq. 285,00 ca.; Locale centrale termica P.T. mq. 17,00 ca.; Balconi P.1° e P.2° mq. 50,00 ca.

BENE IMMOBILE 2 – Autorimessa: P.T. mq. 48,00 ca.; Area esterna di pertinenza mq. 230,00 ca. (compresivi di piscina).

Si riportano indicativamente le superfici nette dei singoli locali:

BENE IMMOBILE 1 – Abitazione:

P.T. _ soggiorno + cucina mq. 54,70 ca.; studio mq. 11,25 ca.; locale centrale termica ma. 14,00 ca.; servizio igienico mq. 5,40 ca.

P.1° _ soggiorno mq. 45,00 ca.; cucina mq. 13,35 ca.; camera da letto 1 mq. 16,40 ca.; disimpegno 1 mq. 1,35 ca.; servizio igienico 1 mq. 8,75 ca.; camera da letto 2 mq. 12,85 ca.; camera da letto 3 mq. 12,70 ca.; servizio igienico 2 mq. 5,90 ca.; disimpegno 2 mq. 3,05 ca.

P.2° _ locale unico mq. 53,00 ca.; servizio igienico mq. 5,00 ca.

BENE IMMOBILE 2 – Autorimessa: P.T. _ autorimessa mq. 40,00 ca.

3.3 – LOTTO B - descrizione generale

Le unità immobiliari di cui il presente Lotto fanno parte di un Condominio, di non recente edificazione, costituito da appartamenti e cantine e, in corpi di fabbrica separati, i locali autorimesse. Trattasi di edificio, suddiviso su due scale non dotate di ascensore, di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato ad uso cantine con area cortilizia comune. Accesso pedonale da Via Cordara al civico 9.

Il fabbricato risulta edificato negli anni 1959/1960, con impiego di metodologia tradizionale ovvero elementi a telaio in c.a. (travi e pilastri), muratura di tamponamento e solai in laterocemento; copertura a due con elementi di finitura esterni in cotto. Nel complesso si rileva uno stato di conservazione e manutentivo di livello ordinario. Principali finiture esterne: Il fabbricato è rifinito esternamente con intonaco civile, tinteggiato con cromie vivaci; con zoccolatura a perimetro in scaglie di pietra. Pavimentazioni esterne in ghiaia e marciapiede in battuto di cemento. Pavimentazione degli androni scale comune in scaglie di pietra naturale levigato; rivestimento scale in lastre di marmo. Nel complesso si rileva, alla data del sopralluogo, un generale buono stato manutentivo.

3.4 – LOTTO B - descrizione analitica

Il compendio immobiliare di cui il Lotto B è costituito da una abitazione al Piano Rialzato di un fabbricato condominiale, da un locale cantina al Piano Seminterrato dello stesso condominio e da un locale autorimessa singolo al Piano Terra in corpo di fabbrica separato facente parte del medesimo complesso, con accesso dalla corte comune con sufficienti ed agevoli spazi di manovra. L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, un servizio igienico, due camere da letto, un balcone sul fronte Ovest, in affaccio verso Via Cordara, ed uno sul fronte Est, verso l'area esterna comune. Nel complesso le U.I. si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Nel particolare le principali caratteristiche e finiture interne sono le seguenti:

BENE IMMOBILE 1 – Abitazione

- portoncino d'ingresso di tipo blindato.

- pavimenti interni in piastrelle di ceramica monocottura colori nella tonalità del beige di vari formati (cm. 30x23 e cm. 23x25 relativi alla cucina e cm. 32x32 per una camera da letto) e metodi di posa; una sola camera da letto è rifinita con parquet a listelli posati a correre; pavimenti del bagno in ceramica monocottura formato cm. 20x20 con posa in diagonale; pavimenti dei balconi in ceramica per esterni formato cm. 10x20.

- rivestimento parietale della cucina è realizzato in piastrelle di formato cm 20x20 colore tenue e decori; altezza rivestimento dal piano di calpestio m. 1,60 in corrispondenza della zona attrezzata.

- rivestimento del servizio igienico risulta essere in ceramica di buona qualità commerciale formato cm. 25x35 con elementi perimetrali a cornice. Indicativamente il rivestimento, sempre sulla totalità delle pareti, risulta essere posto fino ad una altezza di m. 2,10 dal piano di calpestio.

- zoccolini perimetrali delle stanze, ad eccezione del servizio igienico e cucina, sono realizzati in legno tinta noce.

- intonaci interni sono realizzati a gesso e successivamente tinteggiati.

- sanitari e rubinetterie: il bagno è dotato di tradizionali sanitari ceramici (lavandino, wc, bidet, vasca da bagno) colore bianco di qualità commerciale; le rubinetterie a miscelatore si coordinano con gli accessori.

- serramenti esterni in PVC colore bianco con doppio vetro e tapparelle oscuranti anch'esse in PVC oltre a zanzariere.

- serramenti interni in legno tamburato di tipo cieco (prevalentemente) color ed effetto legno tipo noce.

- impianto elettrico presente sottotraccia e funzionante; non sono stati reperiti certificati conformità.

- impianto riscaldamento centralizzato con caldaia posta in locale CT; scaldabagno autonomo a gas per la produzione di ACS ad uso del bagno e cucina, marca "Ferrioli".

- impianto raffrescamento presente con due motocondensanti, una presente sul balcone fronte Ovest ed una in affaccio verso il cortile comune, oltre a due split interni all'abitazione presenti nel soggiorno e nel disimpegno.

- l'altezza interna netta dell'abitazione è di m. 2,95.

Globalmente l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

A seguito di ricerche svolte, presso il Catasto Energetico, non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica per il subalterno in oggetto.

Cantina:

- porta di ingresso in metallo.

- pavimento in battuto di cemento.

- pareti in laterizio intonacate al rustico e non tinteggiate.
 - impianto elettrico presente in canaline esterne; non sono stati reperiti certificati conformità.
- non sono stati reperiti certificati conformità.altezza netta interna m. 2,00.

L'amministratore del condominio di cui fanno parte gli immobili di cui al Lotto B è il Geom. Massimo Veronese. Dai colloqui intercorsi con il tecnico è emerso quanto segue:

- I millesimi di proprietà sono pari a 80,19/1.000
- non sono state deliberate spese condominiali extra, oltre alle ordinarie.
- viene comunicata la regolarità dei pagamenti delle spese condominiali ordinarie.
- Le spese condominiali ordinarie annue cubano circa € 3.000,00 comprensive di: assicurazione stabile, luce parti comuni, riscaldamento centralizzato, gestione caldaia centralizzata, acqua, gestione estintori parti comuni, compenso amministratore.

BENE IMMOBILE 2 – Autorimessa

- porta di ingresso basculante in lamiera zincata.
- pavimento in battuto di cemento.
- pareti in laterizio intonacate al rustico e successivamente tinteggiate.
- altezza netta interna m. 2,55

Si riportano indicativamente le superfici lorde rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

BENE IMMOBILE 1 – Abitazione: P. Rialz. Totale mq. 108,00 ca.; Balconi mq. 15,70 ca.; Locale cantina mq. 22,50 ca.

BENE IMMOBILE 2 – Autorimessa: P.T. mq. 18,00 ca.

Si riportano indicativamente le superfici nette dei singoli locali:

BENE IMMOBILE 1 – Abitazione:

P.Rialz. _ soggiorno mq. 25,55 ca.; cucina mq. 19,70 ca.; servizio igienico mq. 5,00 ca.; disimpegno mq. 2,70 ca.; ripostiglio mq. 2,80 ca.; camera da letto 1 mq. 20,40 ca.; camera da letto 2 mq. 16,00 ca.

BENE IMMOBILE 2 – Autorimessa: P.T. _ autorimessa mq. 15,00 ca.

4. STATO DI POSSESSO/UTILIZZO



Lotto A, gli immobili, alla data del sopralluogo, si presentano occupati ed utilizzati dai debitori e famiglia.

Lotto B, gli immobili, alla data del sopralluogo, si presentano occupati ed utilizzati dai debitori e famiglia.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna rilevata (Lotto A e Lotto B)

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna (Lotto A e Lotto B)

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Non rilevati (Lotto A e Lotto B)

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna (Lotto A e Lotto B)

5.2 – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5.2.1 - Iscrizione Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UBI Banca spa con sede a Bergamo, emesso dal Tribunale di Milano in data 13/11/2017 rep. 27540; iscritta a Vigevano in data 06/02/2019 n. 1022/145.

Importo capitale € 75.031,81

Importo complessivo € 80.000,00

Beni: CT Comune di Mede foglio 11 mappale 688, CF Comune di Mede foglio 11 sez. A mappale 653 sub. 2 e sub. 3 (Lotto A).

5.2.2 - Iscrizione Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Popolare Commercio e Industria spa con sede a Milano, emesso dal Tribunale di Milano in data 09/10/2015 rep. 31285; iscritta a Vigevano in data 02/03/2017 n. 1825/181.

Importo capitale € 48.000,00

Importo complessivo € 55.000,00



Beni: CF Comune di Mede foglio 11 sez. A mappale 653 sub. 2 e sub. 3 (Lotto A), CF Comune di Mede foglio 11 sez. A mappale 1205 sub. 1 e mappale 1239 sub. 6 (Lotto B).

5.2.3 - Iscrizione Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Popolare Commercio e [REDACTED] in data 09/10/2015 rep. 31285; iscritta a Vigevano in data 02/03/2017 n. 1824/180.

Importo capitale € 63.819,77

Importo complessivo € 72.000,00

Beni: CT Comune di Mede foglio 11 mappale 688, CF Comune di Mede foglio 11 sez. A mappale 653 sub. 2 e sub. 3 (Lotto A).

5.3 – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5.3.1 - Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia rep. 3282 notificato il 25/05/2023 a favore di [REDACTED]; trascritto a Vigevano in data 16/06/2023 n. 5945/4233.

Beni: CF Comune di Mede foglio 11 sez. A mappale 1205 sub. 1 e mappale 1239 sub. 6 (Lotto B).

5.3.2 - Costituzione di Fondo Patrimoniale a rogito Notaio Carnevale Ricci Marziano del 11/05/2017 rep. 29034/13804 a favore di [REDACTED] Vigevano in data 15/05/2017 n. 4192/2889.

Beni: CF Comune di Mede foglio 11 sez. A mappale 1205 sub. 1 e mappale 1239 sub. 6 (Lotto B).

6. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

6.1 – CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

A seguito dell'Accesso agli Atti presso i competenti Uffici del Comune di Mede, con documentazione ricevuta dallo stesso Comune in data 09 ottobre 2023, è stato possibile verificare la presenza delle pratiche edilizie relative a quanto in oggetto; nel particolare è stato rilevato:

Lotto A

- Concessione Edilizia n. 109/92 del 22/12/1992 per la costruzione di villa bifamiliare
- Concessione Edilizia in Variante n. 94/93 del 10/11/1993
- Abitabilità rilasciata dal Comune di Mede in data 05/04/1994 prot. 2436
- D.I.A. del 12/09/2001 prot. 9397 per realizzazione di piscina esterna

il confronto tra la documentazione indicata e lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi ha permesso di accertare minime difformità nella disposizione di tavolati interni al P.1°.

Lotto B

- Nulla Osta per l'esecuzione di Opere Edili Pratica n. 35/59 prot. 2430 del 16/04/1959 a favore della Coop. Edilizia Medese "Il Sole Nascente"
 - Nulla Osta per l'esecuzione di Opere Edili Pratica n. 44/59 del 20/05/1959
 - Pratica Edilizia n. 33/63 del 11/04/1963 per la costruzione di recinzione e rustici
- il confronto tra la documentazione indicata e lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi ha permesso di accertare minime difformità nella disposizione di tavolati interni.

6.2 – CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione delle schede catastali rilevate in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontate con lo stato di fatto dei due compendi immobiliari in oggetto hanno portato ad accertare quanto segue:

Lotto A

Le schede catastali risultano sostanzialmente coerenti ad eccezione della modesta difformità nella disposizione dei tavolati interni del P.1° in corrispondenza del bagno/disimpegno/camera da letto oltre a spallette in muratura della cucina; non risulta rappresentato il balcone al P.2°; alcune delle destinazioni dei locali al P.T. non sono coerenti con l'uso in essere.

Lotto B

La scheda catastale dell'abitazione presenta alcune difformità nella disposizione dei tavolati interi in particolare per aperture/chiusure zona cucina/pranzo e soggiorno. L'altezza interna indicata nel locale cantina risulta essere m. 2,00 invece dei m. 2,20 indicati in scheda.

La scheda del locale autorimessa risulta corretta.

7. STORIA DEGLI INTESSTATI DEI BENI IMMOBILI E PROVENIENZE A COPERTURA DEL VENTENNIO

Intestazione attuale:

Lotto A

Lotto B

Per entrambi i lotti risulta coperto il ventennio.

8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

8.1 – CRITERIO DI STIMA

Per giungere alla stima del più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si prende in esame il criterio della comparazione di beni oggi sul mercato con caratteristiche paragonabili nella stessa zona di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche, eventualmente applicando coefficienti per adeguamento alla realtà economica.

8.2 – FONTI DI INFORMAZIONE

Ulteriori controlli circa i valori di mercato si sono potuti effettuare consultando agenzie immobiliari locali nonché utilizzando pubblicazioni territoriali e riferimenti pubblicati da organi ufficialmente riconosciuti nel campo immobiliare, quali O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. "Scenario Immobiliare Pavese".

8.3 – VALUTAZIONI

8.3.1 – Lotto A

Destinazione	SUPERFICIE	VALORE [€/mq]	VALORE INTERO [€]	VALORE DEL DIRITTO [€]
Abitazione P.T./P.1°/P.2°	mq. 285,00 c.a.	950,00	270.750,00	270.750,00
Balconi P.1°/P.2°	mq. 50,00 c.a.	300,00	15.000,00	15.000,00
Locali accessori P.T.	mq. 17,00 c.a.	450,00	7.650,00	7.650,00
Autorimessa	mq. 48,00 c.a.	400,00	19.200,00	19.200,00
Area esterna di pertinenza/piscina	mq. 230,00 c.a.	a corpo	12.000,00	12.000,00
TOTALE			324.600,00	324.600,00

8.3.2 – Lotto B

Destinazione	SUPERFICIE	VALORE [€/mq]	VALORE INTERO [€]	VALORE DEL DIRITTO [€]
Abitazione P.Rialz.	mq. 108,00 c.a.	650,00	70.200,00	70.200,00
Balconi	mq. 15,70 c.a.	250,00	3.925,00	3.925,00
Cantina	mq. 22,50 c.a.	150,00	3.375,00	3.375,00
Autorimessa	mq. 18,00 c.a.	a corpo	4.500,00	4.500,00
TOTALE			82.000,00	82.000,00

Lotto A

Totale valore del diritto al lordo della riduzione: € 324.600,00 (trecentoventiquattromilaseicento/00).

Adeguaamenti e correzioni della stima: si applica una riduzione del 15% circa del valore stimato (€ 48.690,00), della quota di diritto; giungendo così al valore definitivo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova alla data della perizia, pari ad **€ 275.910,00 (duecentosettantacinquemilanovecentodieci/00).**

Lotto B

Totale valore del diritto al lordo della riduzione: € 82.000,00 (ottantaduemila/00).

Adeguaamenti e correzioni della stima: si applica una riduzione del 15% circa del valore stimato (€ 12.300,00), della quota di diritto; giungendo così al valore definitivo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova alla data della perizia, pari ad **€ 69.700,00 (sessantanovemilasettecento/00).**

8.4 Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.6 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: viste le modeste difformità riscontrate sia per il Lotto A che per il Lotto B Si ipotizzano i costi per la redazione di una pratica di sanatoria per ciascun lotto a cui seguirà l'aggiornamento catastale delle U.I. i cui costi possono essere calcolati approssimativamente in € 3.500,00 oltre a Cassa Professionale, IVA e sanzioni amministrative per ciascun Lotto.

8.7 PGT vigente: – Tessuto residenziale a bassa densità art. 24 NA del PDR (lotto A e Lotto B)

8.8 Data del sopralluogo: 02/10/2023

*_*_*_*_*

Pavia, lì 29 ottobre 2023

Il Perito

Ing. Filippo Leoni





Allegati:

- ALL. "A" - Documentazione fotografica LOTTO A e LOTTO B
- ALL. "B" - Visure catastali storiche LOTTO A e LOTTO B
- ALL. "C" - Schede catastali LOTTO A e LOTTO B
- ALL. "D" - Estratto di mappa catastale
- ALL. "E" - Estratto del P.d.R. del P.G.T.
- ALL. "F" - Estratti pratiche edilizie
- ALL. "G" - Ispezioni Conservatoria RR.II.

