

Studio Tecnico Associato **Studiogei**
ARDIZZON Geometra Miryam
Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-
Email: miriam@studiogei.it
Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia
Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 245/2024 R.G.E.

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottor Erminio RIZZI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

BENI IN PIEVE ALBIGNOLA (PV)

Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 245/2024 promossa da con atto di pignoramento
del 30/05/2024 Repertorio 4131/2024 contro

immobiliare ad uso ex agricolo attualmente in completo stato di abbandono, in pessimo stato di conservazione, composto da due piani fuori terra con annessa area pertinenziale completamente recintata, sita nel territorio comunale di Pieve Albignola in località Cascina Santa Teresa Onorata.

In loco sono presenti oltre all'edificio principale, un fabbricato rustico composto da un piano terra adibito a ripostigli e un piano superiore adibito a cascina con annesso porticato a doppia altezza, con copertura in eternit (da bonificare) mentre sul lato sud del mappale esiste un fabbricato collabente in completo stato di degrado fatiscente e pericolante.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Pieve Albignola**

Catasto Fabbricati

Foglio 8 mapp.le 1370 Cat. D/07 R.C€. 1352,40 Via Santa Onorata, snc PT-1P

Corrisponde alla mappa di Catasto Terreni come segue:

Catasto Terreni

Foglio 8 mapp.le 1370 ENTE URBANO di are 48.97

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

COERENZE

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 1370 del foglio 8 secondo mappa di Catasto Terreni:

A nord confine con i mappali 323 e 324 del foglio 8 del Comune di Pieve Albignola; ad est confine con mappali 19, 66 e 20 del foglio 4 del comune di Pieve Albignola; a sud mappale 643 del foglio 8 del Comune di Pieve Albignola; ad ovest confine con il mappale 323 del foglio 8 del comune di Pieve Albignola.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in completo stato di abbandono con la presenza di edifici degradati e pericolanti, completamente coperto da vegetazione spontanea.

La provenienza della proprietà a ----- per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Compravendita Notaio xxxxxxx nel 2001:

con atto di Compravendita del Notaio xxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxx/xxxx di raccolta registrato a Novara in data xx/xx/xxxx al numero xxx serie xx e trascritto a Vigevano in data xx/xx/xxxx R.G.n. xxx R.P.n. xxx.

Successivo atto di Mutamento della denominazione o ragione sociale e trasferimento della sede sociale, con atto del notaio xxxx Maurizio del xx/xx/xxxx repertorio xxxxx/xxxxx di raccolta registrato a Voghera il xx/xx/xxxx al n. xxx serie x e trascritto a Vigevano in data xx/xx/xxxx R.G.n. xxxx R.P.n. xxxx in cui

----- -- (--) c.f. ----- mutava la propria denominazione in -----

----- (--) c.f. ----- e contestualmente trasferiva la propria sede sociale.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Vigevano:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
- Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di -----

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di

Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del --/--/---

- Rep. ---- iscritto con Nota N. 1 del --/--/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Albignola

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 1370

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

con Atto Notaio ----- del 26/05/2005

Rep. 441596/28157 di raccolta iscritta con Nota n. -- del --/--/---- R.G.n. ---- R.P.n. ---- per un Capitale di

€ un tasso di interesse annuo del per complessivi € della durata di

ann

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Albignola

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 327

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 480

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 481

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 482

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 483

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 484

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 485

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 486

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 487

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 488

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 489

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 490

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 491

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 492

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 493

Catasto Terreni Foglio 8 mappale 495
 Catasto Terreni Foglio 8 mappale 638
 Catasto Terreni Foglio 8 mappale 639
 Catasto Terreni Foglio 8 mappale 640
 Catasto Terreni Foglio 8 mappale 641
 Catasto Terreni Foglio 8 mappale 642

Si specifica che il mappale 494 all'epoca indicata come corte non è stata inserito nella nota di iscrizione dell'atto di pignoramento; essendo corte comune ai mappali suindicati ed avendo con rogito del Notaio ----- acquistato tutti i diritti sulla corte la stessa è divenuta proprietà dell'esecutato.

A seguito della fusione con Tipo Mappale del 02/12/2009 protocollo PV0302114, le unità suindicate sono state soppresse e fuse nella particella derivata 1370 oggetto di pignoramento.

ALTRO ATTO Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di
 con altro atto del xx/xx/xxxx Rep. xxxx/xxxx iscritto con

Nota N. xx del xx/xx/xxxx R.G.n. xxxx R.P.n. xxx per un Capitale di € ; con un tasso di e per complessivi €

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Albignola

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 1370

3.2.1B A carico del mappale 1370 del foglio 8

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di

con Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del --/--/---

- Rep. ---- iscritto con Nota N. 1 del --/--/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Albignola

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 1370

ISCRIZIONI

ALTRO ATTO Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di

con altro atto del xx/xx/xxxx Rep. xxxx/xxxx iscritto con

Nota N. xx del xx/xx/xxxx R.G.n. xxxx R.P.n. xxx per un Capitale di € con un tasso di e per complessivi €

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Albignola

Catasto Fabbricati Foglio 8 mappale 1370

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:**3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:****Immobili Comune di Pieve Albignola****Foglio 8 Mappale 1370**

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Albignola tramite portale telematica del SUAP con protocollo P.G. 90364 del 04/11/2024, in data 02/12/2024 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Permesso di Costruire n. 03/06 protocollo 3460 del 19/09/2006 rilasciato per progetto di ristrutturazione e nuova costruzione ad uso turistico ricettivo.
- Non è stata presentata Istanza di Inizio Lavori.
- All'interno del permesso edilizio non sono presenti: Pratica Strutturale, Pratica Termotecnica degli isolamenti o Legge 10, Progetto impianto elettrico.

La pratica Edilizia riguarda la nuova realizzazione sull'area pertinenziale di un edificio adibito a residence composto da alloggi, il recupero del fabbricato esistente composto da due piani fuori terra collegati tra loro internamente da scala da convertire in ristorante e bar, il riutilizzo parziale dell'edificio rustico da adibire a locali di servizio. Il progetto complessivo prevedeva inoltre la demolizione completa di un edificio che al momento è ancora presente in loco in forte stato di degrado, e la demolizione del porticato adiacente all'edificio rustico.

In sede di sopralluogo effettuato in data 09/01/2025 a seguito della pulizia effettuata per permettere l'accesso al compendio, risulta quanto segue:

Sul mappale 1370 risultano essere presenti un edificio principale composto da due piani fuori terra, privo di finiture, impianti, serramenti e pavimenti, con tetto in legno composto da capriate in legno, struttura linea superiore e manto di copertura in coppi.

Un fabbricato rustico composto da un piano terra ad uso magazzino con soprastante cascina aperta e portico in pessimo stato di conservazione con tetto in legno e soprastante manto in lastre di amianto che dovranno essere rimosse e bonificate.

Inoltre è presente un edificio in mattoni di remota costruzione in parte crollato, in completo stato di degrado, fatiscente e pericolante. Nel progetto di recupero dell'area l'edificio doveva essere completamente demolito.

A ridosso dell'edificio pericolante è presente un accesso alla proprietà attualmente impraticabile in quanto completamente invaso dalla vegetazione, sito a sud ovest della proprietà, con accesso diretto dalla strada carrareccia che collega la Cascina Santa Teresa Onorata con la Strada Provinciale n. 193 bis.

Considerato lo stato di abbandono completo dell'edificio e lo stadio di intervento eseguito sull'immobile si ritiene che al fine di recuperare l'edificio come urbanisticamente ammissibile, si dovrà concordare con il Responsabile dell'ufficio tecnico la tipologia di permesso che possa in parte sanare le opere realizzate in base al permesso originario ed eventualmente l'eventuale sanzione da versare, che al momento non è possibile quantificare data la complessità delle nuove norma in materia di sanatoria edilizia.

Per considerare un eventuale intervento futuro, è necessario procedere alla presentazione di un nuovo progetto con la richiesta di un nuovo permesso edilizio previo pagamento dei diritti comunali, degli oneri per l'eventuale completamento della ristrutturazione che dovrà prevedere l'adeguamento della stessa a tutte le prescrizioni normative odierne.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "NUCLEI NON PIU' FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA" art. 81 delle NTA del PDR.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Pieve Albignola

- La particella censita con il **mappale 1370 del foglio 8** di are 48.97 di Catasto Terreni deriva dalla fusione e soppressione delle particelle originarie 327,480,481,482,483, 484,485,486,487,488,489,490,491,492,493,494,495,638,639,640,641,642 Con Tipo Mappale di variazione del 02/12/2009 PV0302114 in atto dal 02/12/2009 presentato il 02/12/2009 n. 302114.1/2009. Con la presentazione di Docfa di Costituzione di nuova scheda del 02/12/2009 protocollo PV0302404 eseguita direttamente dall'Ufficio del Territorio di Pavia l'unità immobiliare presente in loco è stata censita a Catasto Fabbricati con particella 1370 allineata alla particella di Catasto Terreni, e risulta conforme allo stato dei luoghi per l'immobile principale.
- Occorre specificare che sulla particella derivata mappale 1370 oltre al fabbricato principale sono presenti un altro fabbricato ex rurale non inserito in mappa e facente parte del compendio immobiliare pignorato, e una unità collabente anch'essa non indicata nella mappa catastale (come richiede la normativa). Di conseguenza il fabbricato ex rurale, non è stato censito a Catasto Fabbricati. E' stata fatta richiesta di informazioni sul mancato censimento dei fabbricati al dirigente dell'Ufficio del Territorio della Provincia di Pavia, per chiederne eventualmente le ragioni che hanno portato alla non rappresentazione degli edifici sia sulla mappa catastale, che la mancata rappresentazione a Catasto Fabbricati del fabbricato rustico, il dirigente dell'agenzia del Territorio di Pavia mi ha risposto evasivamente indicandomi solo la procedura per inserire l'immobile mancante. (di cui si allega copia della email ricevuta)
- Nel caso si dovesse procedere all'aggiornamento catastale dello stesso, è necessario procedere con l'aggiornamento degli edifici mancanti sulla mappa di Catasto Terreni mediante la presentazione di un Tipo Mappale per aggiornamento previo rilevamento celerimetrico degli edifici utilizzando i punti fiduciali di appoggio, la successiva creazione di un elaborato planimetrico ad identificazione degli edifici presenti in loco e alla presentazione delle schede catastali mancanti con la relativa pratica docfa. Visto la notevole complessità del rilievo celerimetrico da effettuare per l'inserimento in mappa degli edifici mancanti, la presentazione delle nuove schede mancanti, considerato altresì i diritti di presentazione (che dal primo Gennaio 2025 hanno subito un aumento di 20 euro a unità immobiliare) si può considerare un costo della Prestazione Professionali di €. 5.000,00 a cui aggiungere diritti di presentazione di circa €. 500,00 circa, oltre accessori quali CIPAG e IVA ai sensi di Legge per un totale di **€. 7.045,00** che andranno ad incidere sul valore finale del compendio.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di xxxxxxxx per l'intera quota da:

Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio xxxxx nel 2002 da:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per l'intera quota, con atto di Mutamento di denominazione e trasferimento sede del Notaio xxxxxxxx in data xx/xx/xxxx repertorio xxxxx/1/xxxx di raccolta registrato a Voghera in data xx/xx/xxxx al n. xxx serie x e trascritto a Vigevano in data xx/xx/xxxx R.G.n. xxxxx R.P.n. xxxxx.

2. PROVENIENZA di xxxxxxxx per l'intera quota da:

Trasferimento di sede sociale del Notaio xxxxxxx nel 2002 da:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per l'intera quota, con atto di Mutamento di denominazione e trasferimento sede del Notaio in data xx/xx/xxxx repertorio xxxxx/2/xxxx di raccolta registrato a Voghera in data xx/xx/xxxx al n. xxx serie x e trascritto a Vigevano in data xx/xx/xxxx R.G.n. xxxxx R.P.n. xxxxx.

Al fine della valutazione il fabbricato fatiscente insistente sull'area adiacente al fabbricato principale, può essere considerato come fabbricato da demolire con costi di demolizione e rimozione delle macerie e convogliamento del materiale di risulta presso le discariche autorizzate, con un costo al momento non quantificabile in quanto non è possibile procedere ad una misurazione visto lo stato di degrado in cui versa lo stesso.

Ai fini della valutazione finale del compendio i valori saranno riferiti ad immobili esistenti che necessitano di un intervento di ristrutturazione pesante che dovrà ovviamente rispettare tutte le norme vigenti.

L'unità immobiliare è così distinta:

A) Comune di Pieve Albignola Catasto Fabbricati

Fg 8 mapp.le 1370 Cat. D/07 RCE. 1352,40

Unità immobiliare ex cascina in disuso disposta su due piani fuori terra ristrutturata al rustico nel 2006 ma ad oggi in completo stato di abbandono.

I due piani sono collegati tra loro dalla scala interna composta da gradini in muratura lasciati al rustico.

I Non sono presenti serramenti esterni ne interni, sono stati posati i falsi telai in corrispondenza delle aperture sulle tramezze esistenti.

La pavimentazione del piano terra al momento risulta essere una gettata in cemento, non è visibile se vi sia stato realizzato eventuale vespaio aerato di isolamento dall'umidità di risalita e di barriera al gas radon.

Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e finite con pastella bianca sia internamente che esternamente.

Solaio in putrelle di ferro (considerato lo stato in cui versano, dal punto di vista statico sono sicuramente da far verificare dallo strutturista) e tavelloni con soprastante getto di cls (non è stato possibile verificare la stratigrafia del solaio)

Il tetto presenta capriate in legno con soprastante orditura lignea di completamento, assito e manto di copertura in tegole.

Non è stato possibile verificare se sia presente un isolamento a tetto.

La copertura in tegole manca dei ganci fermacoppo e parte delle tegole sono scivolte sul canale di gronda, creando una situazione di pericolosità per persone e animali.

Sono presenti i canali di gronda e le scossaline in lamiera a finitura del tetto, ma non sono presenti i discendenti.

L'area circostante è in completo stato di abbandono con presenza di macerie e rifiuti sotto alla vegetazione.

E' presente una tubazione deteriorata in plastica posta a ridosso del muro di confine con la proprietà attigua; non è dato sapere se la stessa sia un tubo residuo delle lavorazioni eseguite all'interno del fabbricato o sia invece uno scarico che proviene dalla proprietà confinante.

L'edificio è completamente sprovvisto di impianti di qualsiasi tipo.

Piano Terra altezza utile interna ml. 3,00

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Piano terra	Mq 244,86	1,00	Mq 244,86	Ovest	Pessime
		Totale	Mq 244,86		

Piano Primo altezza media utile interna ml. 4,50

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Vani al Rustico	Mq 86,37	1,00	Mq 86,37	Ovest	Pessime
Vano al Rustico	Mq 158,49	1,00	Mq 158,49	Ovest	Pessime
		Totale	Mq 244,86		

Superficie commerciale dell'unità ex rurale è mq 244,86+ mq 244,86= mq 489,72

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Pieve Albignola va da un minimo di €. 245,00/mq ad un massimo di €. 325,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto in cui è inserito l'immobile, la zona prettamente agricola e priva di servizi oltre alla destinazione catastale attribuita dall'Agenzia delle Entrate come D/07 dell'edificio principale, si può stimare il valore al metro quadrato in €. 200,00.

Valore fabbricato

mq 489,72 x €. 200,00 = €. 97.944,00

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 83.252,40

Decurtato di €. 7.045,00 per aggiornamento catastale

€. 76.207,40 Arrotondato ad **€. 76.000,00**

A2) Unità immobiliare insita sul mappale 1370 adiacente alla costruzione della proprietà attigua, in corpo staccato rispetto al fabbricato principale. Si compone di due piani fuori terra con antistante porticato.

Il fabbricato si compone da un piano terra adibito a locali di servizio e soprastante cascina, con struttura portante in muratura, e pilastri in mattoni. Il tetto è in struttura lignea semplice con travi portanti del tipo Trieste, una capriata sul lato sud della cascina, travetti e listelli in legno, soprastante manto in lastre di cemento amianto.

Le facciate esterne risultano intonacate al civile e finite con pastella, le pareti interne sono intonacate al rustico.

Solaio in putrelle e voltini in laterizio.

Porte di accesso ai locali di servizio del piano terra, sono in legno originali della costruzione.

Pavimento in cemento grezzo.

L'edificio si presenta in pessime condizioni di manutenzione, in completo stato di abbandono, con presenza di umidità di risalita nelle pareti perimetrali interne, e su alcune pareti perimetrali esterne.

L'edificio è completamente sprovvisto di impianti di qualsiasi tipo.

Piano Terra altezza utile interna circa ml. 3,00

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Magazzini	Mq 45,55	1,00	Mq 45,55	Ovest	Pessime
		Totale	Mq 45,55		

Piano Terra altezza media utile ml. 4,90

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Portico	Mq 76,43	0,30	Mq 22,93	Ovest	Pessime
		Totale	Mq 22,93		

Piano Primo altezza media utile ml. 3,75

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Cascina	Mq 45,55	0,50	Mq 22,78	Ovest	Pessime
		Totale	Mq 22,78		

Superficie commerciale dell'unità è mq 45,55+ mq 22,93 + mq 22,78= mq 91,26

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Pieve Albignola va da un minimo di €. 245,00/mq ad un massimo di €. 325,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto in cui è inserito l'immobile, la zona prettamente agricola e priva di servizi oltre alla destinazione catastale attribuita dall'Agenzia delle Entrate come D/07 dell'edificio principale.

Valore fabbricato

$$\text{mq } 91,26 \times \text{€ } 200,00 = \text{€ } 18.252,00$$

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 15.514,20 arrotondato ad **€. 16.000,00**

A3) Area Pertinenziale annessa al fabbricato al momento in completo stato di abbandono, presenta una folta vegetazione tale da impedire la completa visione dei confini di proprietà.

Non è stato possibile verificare se la proprietà risulta delimitata con recinzione ed eventualmente se in essere vi siano delle servitù in essere a favore di terzi o al contempo che il compendio vanti delle servitù in proprio favore.

L'area al servizio del fabbricato è stata calcolata con l'esclusione della riva antistante la carrareccia, e la porzione della carrareccia esistente in loco.

Piano Terra

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Area Pertinenziale	Mq 4000,00	1,00	Mq 4000,00		Pessime
		Totale	Mq 4000,00		

Valutazione delle aree pertinenziali con caratteristiche simili a quello da valutare non viene riportato nell'OMI pertanto essendo l'area di pertinenza dal punto di vista urbanistico inserita in base al vigente PGT in zona agricola, l'area di pertinenza sarà considerata come area agricola con un valore al metro quadrato di €. 2,00/mq.

Valore fabbricato

mq 4000,00 x €. 2,00 = **€. 8.000,00**

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 6.800,00 Arrotondato ad **€. 7.000,00**

VALORE COMPENDIO €. 76.000,00 + €. 16.000,00 + €. 7.000,00= €. 99.000,00

Arrotondato ad €. 100.000,00

TOTALE VALORE DI VENDITA

€. 100.000,00

(diconsi euro centomila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona periferica inseriti in Categoria D/07 (ovvero edifici industriali), nonostante l'edificio dal punto di vista architettonico sia a tutti gli effetti una vecchia cascina ad uso agricolo con stalle, magazzini e cascina completamente in disuso. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di degrado in cui versa il fabbricato oggetto della presente stima, il fatto di confinare con un edificio aperto al pubblico adibito ad intrattenimento notturno, e l'ubicazione fuori dal centro urbano completamente isolato, sono elementi intrinseci ed estrinseci che vanno considerati ai fini della vendita.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta con il calcolo delle superfici lorde pavimentate applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

Non è stato possibile quantificare i costi per la demolizione del fabbricato collabente in quanto non è stato possibile procedere ad una misurazione dell'ingombro nemmeno sommaria visto lo stato di degrado in cui versa l'edificio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO €. 100.000,00

