

ING. SILVIA MICHELON

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N.

### 293/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Claris Appiani

1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato: Ing. Silvia Michelon

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DATA UDIENZA: 24 Ottobre 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58440444be26d26ee33427a22a0f1095



R.G.E. N. 293/2023

**1. DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI**

I beni oggetto di stima sono al 100% proprietà del [REDACTED], e consistono in un'unità abitativa posta al piano primo di un edificio terra-cielo di due piani fuori terra e un box auto, in Frazione Gallia a Pieve del Cairo

**LOTTO UNICO:**

Di seguito una breve descrizione dei beni pignorati:

- Unità abitativa che si sviluppa al piano primo di un edificio terra-tetto di due piani fuori terra, con ingresso al piano terra  
dati catastali: Foglio 7, part 197, sub 4, cat. A/3, classe 2, consist. 4 vani, sup. catastale totale 108,00mq, rendita 132,21€, frazione Gallia n.10, piano T-1
- box auto (posto singolo)  
dati catastali: Foglio 7, part 197, sub 2, cat. C/6, classe 2, consist. 14 mq, sup. 18,00mq, rendita 22,41€, frazione Gallia n.10, piano T

**2. TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE**

Proprietà 1/1 : [REDACTED]

**Servitù e limitazioni d'uso:**

Ad oggi l'accesso al piano terra e al box auto avviene passando dalla zona comune BCNC sub 5 affacciata su Via Maestra; ad oggi al piano terra non esiste fisicamente un ingresso indipendente dal sub. 3.

**Stato di possesso:**

Nel sopralluogo del 25 Marzo 2024 i locali erano occupati da terzi senza titolo.

Stato "giuridicamente libero alla vendita".

**Provenienza:**

Atto di Compravendita a Rogito dott. Chiodi Daelli Enrico, Notaio in Milano, del 28/09/2010 rep. 175690/38082, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Vigevano il 07/10/2010 al n. 6131; favore: [REDACTED] per l'intera proprietà; contro: [REDACTED] per l'intera proprietà.

Dichiarazione di successione, presentata all'ufficio del Registro di Mede il 23/03/1984 al n. 85/264, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano il 30/11/1984 al n. 5799; favore del figlio: [REDACTED] per l'intera proprietà; contro: [REDACTED], e la coniuge [REDACTED] rinuncia all'eredità con atto Notaio Mantica del 16/03/1984 rep. 14498.

**3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Immobili: foglio 7, part 197, sub 2-4**

- TRASCRIZIONE del 07/10/2010 - Registro Particolare 6131 Registro Generale 9838 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 175690/38082 del 28/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 07/10/2010 - Registro Particolare 2295 Registro Generale 9839 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 175691/38083 del 28/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM - PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU



• TRASCRIZIONE del 18/09/2023 - Registro Particolare 6192 Registro Generale 8550  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4557 del 01/08/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**4. VALORE**

**Lotto 1**

Valore stimato immobile intero: € 51.800,00

Decurtazioni:

- Forfettaria 15% € 7.770,00
- Spese tecniche e oneri € 8.000,00
- Spese per lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento impianti € 20.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.):

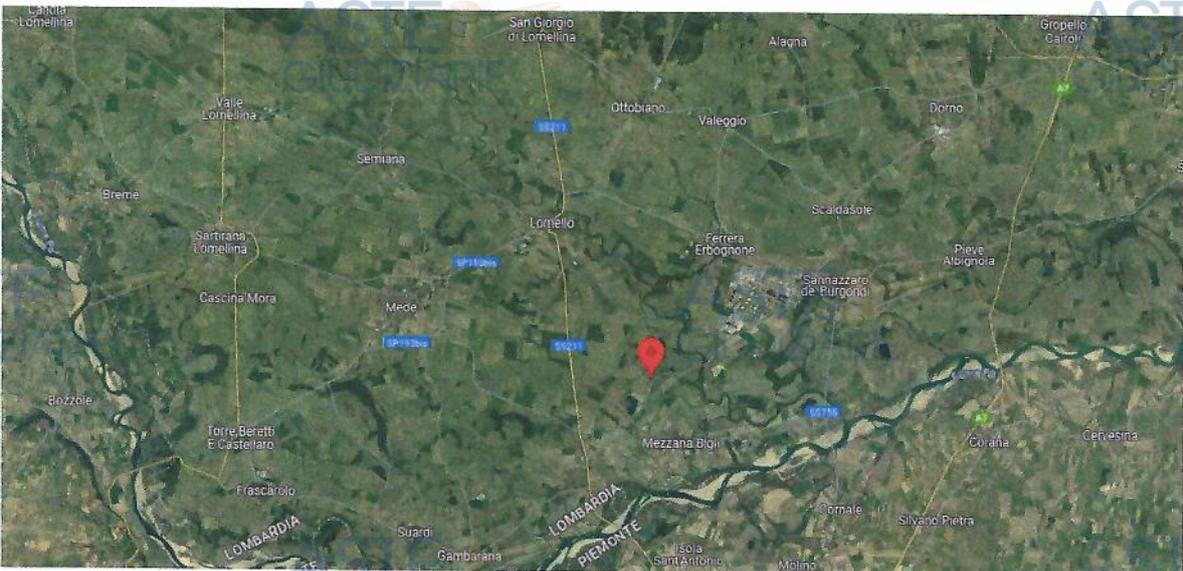
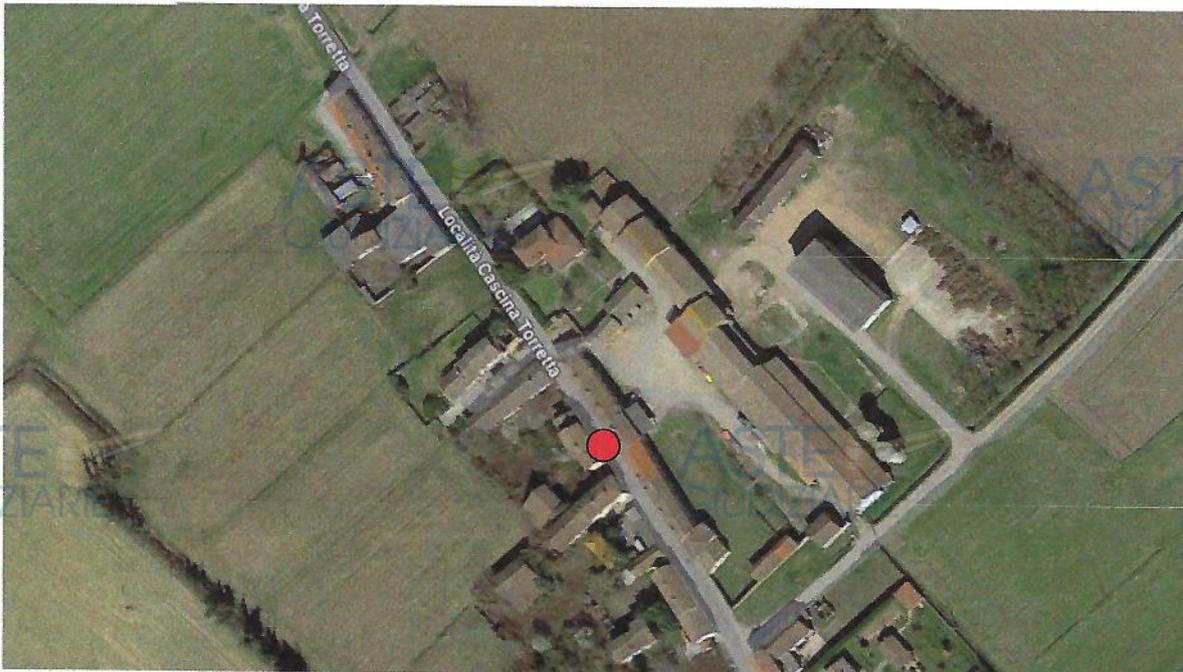
€ 16.000,00 (euro sedicimila/00)



**Prezzo base d'asta:** verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA
2. DATI CATASTALI ATTUALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO
3. PROVENIENZA DEI BENI
4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITÀ
5. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE
6. SOPRALLUOGO
7. CRITERI DI STIMA
8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL BOX AUTO
9. VALUTAZIONE DEI BENI



I beni oggetto di stima sono al 100% proprietà del Sig. [REDACTED], e consistono in un'unità abitativa posta al piano primo di un edificio terra-cielo di due piani fuori terra e un box auto, in Frazione Gallia a Pieve del Cairo.

Gli immobili si trovano in una frazione composta da poche case nella campagna lomellina, in cui non ci sono servizi di vicinato facilmente raggiungibili se non spostandosi con autoveicoli o altri mezzi ; è molto vicino il confine con la Regione Piemonte, in particolare il territorio tortonese.

Di seguito una breve descrizione dei beni pignorati:

- Unità abitativa che si sviluppa al piano primo di un edificio terra-tetto di due piani fuori terra, con ingresso al piano terra

dati catastali: Foglio 7, part 197, sub 4, cat. A/3, classe 2, consist. 4 vani, sup. catastale totale 108,00mq, rendita 132,21€, frazione Gallia n.10, piano T-1

- box auto (posto singolo)

dati catastali: Foglio 7, part 197, sub 2, cat. C/6, classe 2, consist. 14 mq, sup. 18,00mq, rendita 22,41€, frazione Gallia n.10, piano T

Coerenze :

**confini dell'ingresso al piano terra:** ingresso al piano terra nella proprietà di terzi sub. 3 su tre lati e passaggio comune al sub. 5.

**confini del piano primo:** mappale 121, affaccio su area cortilizia al sub 3, via Maestra, passaggio comune al sub 5.

**Confini del box auto:** passaggio comune al sub 5, Via Maestra, proprietà di terzi al mappale 198 su due lati.

Servitù e limitazioni d'uso:

Ad oggi l'accesso al piano terra e al box auto avviene passando dalla zona comune BCNC sub 5 affacciata su Via Maestra; ad oggi al piano terra non esiste fisicamente un ingresso indipendente dal sub. 3.

6

Stato di possesso:

Nel sopralluogo del 25 Marzo 2024 i locali erano occupati da terzi senza titolo.

Stato "giuridicamente libero alla vendita".

Certificazione energetica:

L'appartamento non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE). Si ricorda comunque che, con decreto n. 18546/2019 (punto 3.4/c dell'allegato A), 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



Unità immobiliare:

- dati catastali: Foglio 7, part 197, sub 4, cat. A/3, classe 2, consist. 4 vani, sup. catastale totale 108,00mq, rendita 132,21€, frazione Gallia n.10, piano T-1

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/2010: dati derivati da VARIAZIONE del 01/09/2010 Pratica n. PV0166810 in atti dal 01/09/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Situazione degli intestati dal 28/09/2010: [REDACTED]  
proprietà 100%

Situazione degli intestati dal 01/09/2010: [REDACTED]  
proprietà 100%

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dal 23/11/2001

- dati catastali: Foglio 7, part 197-198, sub 1, cat. A/3, classe 2, consist. 8 vani, rendita 264,43€, frazione Gallia n.10, piano T-1

dati derivati da VARIAZIONE del 23/11/2001 pratica n. 286382 in atti dal 23/11/2001 VAR. P.E., FUS, AMP, VSI, RST, VDE

Situazione degli intestati dal 23/11/2001: [REDACTED]  
proprietà 100%

7

Immobili originari del precedente:

foglio 7 particella 74 sub 1; foglio 7 particella 74 sub 2; foglio 7 particella 129; foglio 7 particella 130.

Dalle visure storiche catastali eseguite sugli immobili soppressi, la situazione degli intestati è antecedente all'impianto meccanografico del 28/09/1983:

- [REDACTED] proprietà 100%

Fino al 28/09/1983

[REDACTED]

Box:

- dati catastali: Foglio 7, part 197, sub 2, cat. C/6, classe 2, consist. 14 mq, sup. 18,00mq, rendita 22,41€, frazione Gallia n.10, piano T

Situazione degli intestati dal 28/09/2010: [REDACTED]  
proprietà 100%

Situazione degli intestati dal 23/11/2001: [REDACTED]  
proprietà 100%

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/2001

- dati catastali: Foglio 7, part 197, sub 2, cat. C/6, classe 2, consist. 14 mq, rendita 22,41€, frazione Gallia V. Maestra n.10, piano T

dati derivati da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 23/11/2001 pratica n. 286394 in atti dal 23/11/2001 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

### 3. **PROVENIENZA DEI BENI**

Atto di Compravendita a Rogito dott. Chiodi Daelli Enrico, Notaio in Milano, del 28/09/2010 rep. 175690/38082, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Vigevano il 07/10/2010 al n. 6131; favore: [REDACTED]

per l'intera proprietà; contro: [REDACTED]

per l'intera proprietà.

Dichiarazione di successione, presentata all'ufficio del Registro di Mede il 23/03/1984 al n. 85/264, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano il 30/11/1984 al n. 5799; favore del figlio: [REDACTED] per

l'intera proprietà; contro: [REDACTED], e

la coniuge [REDACTED] rinuncia all'eredità con atto Notaio Mantica del 16/03/1984 rep. 14498.

### 4. **VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'**

**Immobili: foglio 7, part 197, sub 2-4**

TRASCRIZIONE del 07/10/2010 - Registro Particolare 6131 Registro Generale 9838  
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 175690/38082 del 28/09/2010  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 07/10/2010 - Registro Particolare 2295 Registro Generale 9839  
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 175691/38083 del 28/09/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 18/09/2023 - Registro Particolare 6192 Registro Generale 8550  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4557 del 01/08/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dall'accesso agli atti effettuato in data 25 Marzo 2024, è risultato quanto segue:

- Pratica edilizia di ristrutturazione prot. 1816 del 24/05/1965: sistemazione del fabbricato mediante rifacimento del solaio del piano primo, formazione bagno allo stesso piano, con relativo allacciamento alla rete fognaria
- Licenza edilizia n. 24/1974: ristrutturazione fabbricato con formazione di nuovi solai, rifacimento del tetto, sistemazione della facciata
- Pratica edilizia DIA prot. 4505 del 05/08/1999: pratica riguardante il piano terra, ad oggi sub 3 e di proprietà di terzi, per la formazione di un bagno.

Le pratiche citate riguardano esclusivamente il fabbricato di abitazione, il quale risale ai primi decenni del 1900 in quanto la planimetria di impianto catastale è datata 1939.

Non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti il box auto.

Gravi criticità del compendio:

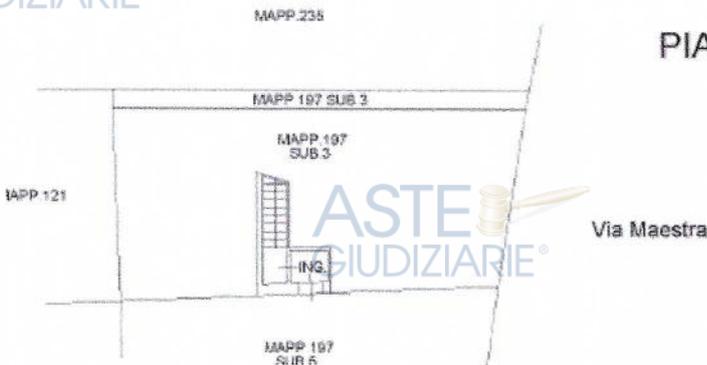
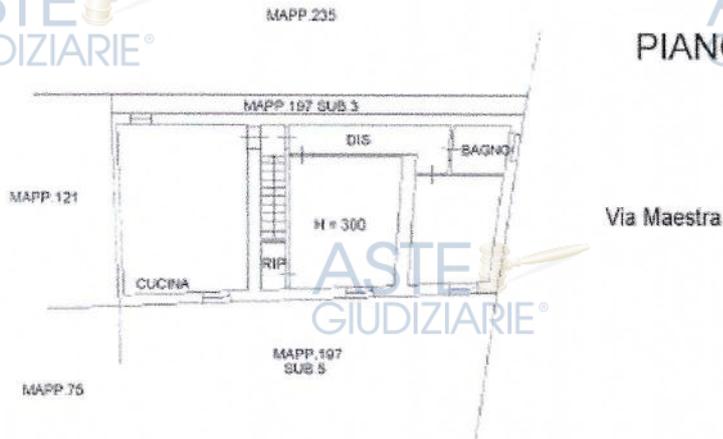


Prospetto dell'edificio



Ingresso

La porzione del fabbricato oggetto del pignoramento e identificata come sub. 4 non è indipendente e autonoma rispetto al piano terra come viene descritta nell'atto di compravendita e nelle planimetrie catastali (ossia accesso al piano terra con scala di collegamento interna e al piano primo soggiorno/cucina, due camere, un corridoio e un bagno), perché allo stato dei luoghi non è mai stata eseguita né fisicamente né tramite una pratica edilizia una separazione dei due piani, così che il fabbricato risulta indiviso.



*Planimetria catastale*



Durante il sopralluogo, infatti, è stato possibile verificare che:

- Le tramezze che dovevano creare l'ingresso al piano terra autonomo rispetto all' unità sub.3 non sono mai state realizzate.
- Non vi è una separazione degli impianti (impianto termico, idraulico ed elettrico) all'interno dello stabile.
- Non è presente nessuna cucina al piano primo.

Ne consegue, quindi, la **non conformità edilizia e catastale** per cui verrà applicato un deprezzamento finale relativo sia ai lavori edili di manutenzione e adeguamento degli impianti, sia alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Anche il box auto, pur essendo **conforme catastalmente**, è privo di qualsiasi pratica edilizia, per cui risulta **non conforme a livello edilizio**. Verrà applicato un deprezzamento finale per le spese tecniche di presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.





**Spese preventivate per il lotto di vendita LOTTO 1 (appartamento + box):**

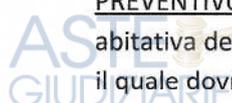


PREVENTIVO PROFESSIONALE PER PRESENTAZIONE DI PRATICHE EDILIZIE (escluso il calcolo della sanzione che potrà essere determinata dal Comune solo al momento della presentazione della pratica)

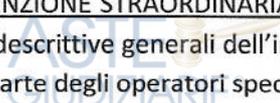
- n. 1 pratica edilizia in sanatoria per frazionamento dell'immobile e generazione di due unità immobiliari indipendenti tra loro
- n.1 pratica edilizia in sanatoria per la realizzazione del box auto
- n. 1 pratica SCIA di agibilità per l'immobile ad uso abitativo



Totale preventivo professionale: 8.000,00€



PREVENTIVO DI SPESA "A CORPO" PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (riferite alla sola unità abitativa del piano primo; di seguito si riportano delle voci descrittive generali dell'intervento proposto, per il quale dovrà seguire un esame più accurato e fattibile da parte degli operatori specializzati):



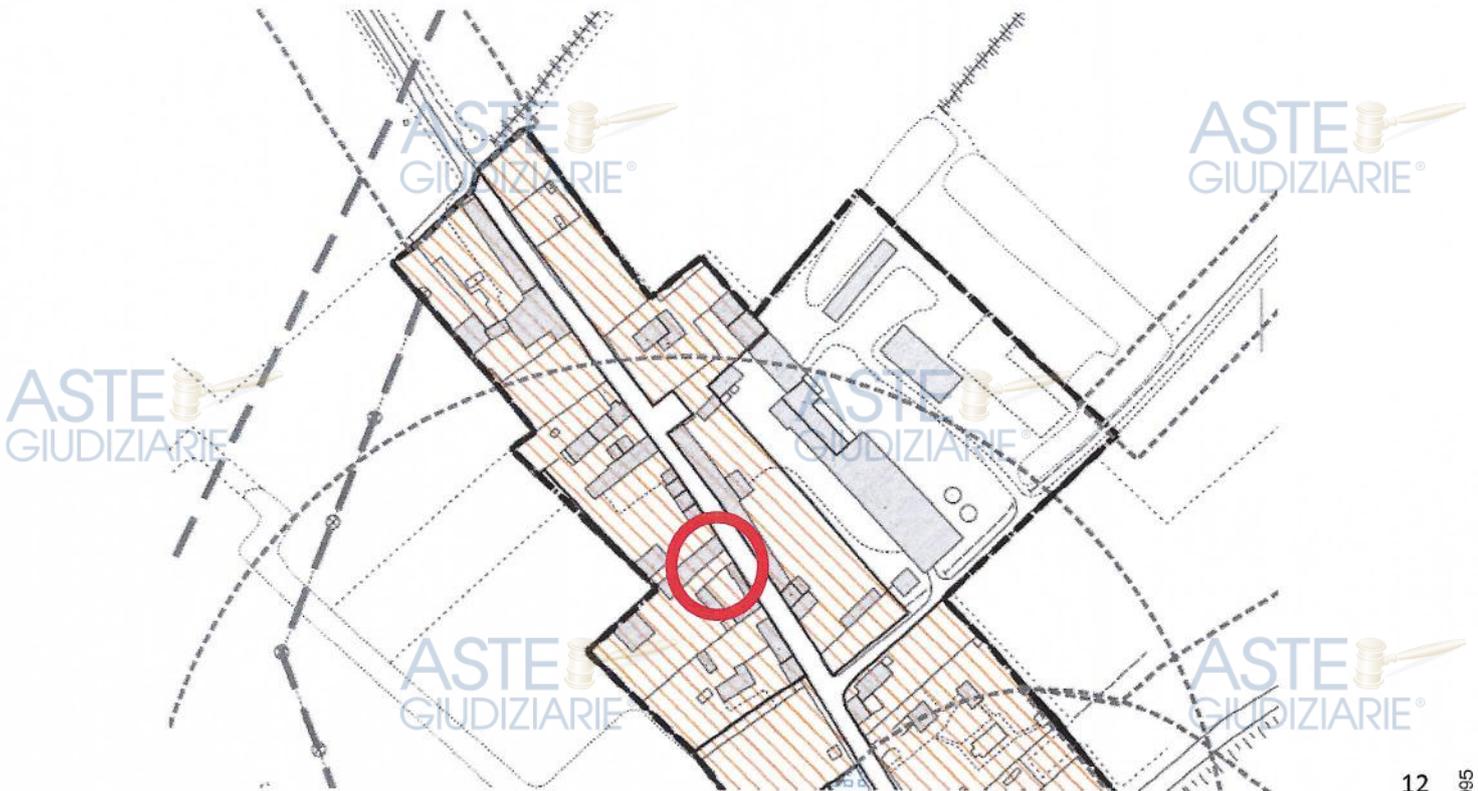
- Realizzazione di due tramezze in cartongesso per la creazione dell'ingresso al piano terra
- Installazione di una caldaia a condensazione a servizio della nuova unità e collegamento all'impianto di emissione (radiatori in ghisa) presente e collegamento all'impianto idrico-sanitario per la produzione di ACS
- Rifacimento a norma di legge dell'impianto elettrico esistente con installazione di un nuovo quadro e messa a terra
- Nuovi attacchi per la predisposizione della zona cottura della cucina, della zona lavello, nuovo attacco per lo scarico e nuovi attacchi elettrici per gli elettrodomestici
- Assistenza muraria per gli impianti
- Finiture e materiali di media qualità



Totale preventivo di spesa: 20.000,00€



Si riportano le indicazioni a livello comunale tramite il Piano delle Regole del PGT vigente.



## 2. AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE



AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI  
(SHAPEFILE: AREE\_URB.SHX)  
ARTICOLO 40 DELLE NTA

PER LE AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE E LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA SI VEDA TAVOLA PRO1 ARTICOLO 43, 44 E 45 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

## ARTICOLO 40 AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI

### 40.1. Aree di tessuto urbano consolidato residenziali

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR12/05 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, e sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere, intercluse o di completamento.

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono individuate specificamente negli elaborati "PR02a – Tavola delle previsioni di piano – Suddivisione in aree del territorio comunale - di Pieve del Cairo - scala 1:2000", "PR02b – Tavola delle previsioni di piano – Suddivisione in aree del territorio comunale - Cascine e Messora – scala 1:2000" e "PR02c - Tavola delle previsioni di piano – Suddivisione in aree del territorio comunale – Gallia - scala 1:2000".

Il perimetro delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali corrisponde allo shapefile denominato "AMB\_URB.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR12/05 e s.m.i.

### 40.2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 32, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali e le destinazioni d'uso agricole;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali di tipo "a"; le destinazioni d'uso terziarie; le destinazioni d'uso produttive di tipo "a" e di tipo "b"; le destinazioni d'uso ricettive; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "h".

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 28.

#### 40.3. Modalità di intervento

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 31 e come di seguito specificato.

#### 40.4. Indici territoriali

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo:  $IF = IF$  esistente (oppure  $IF = 1,50$  mc/mq), fermo restando quanto ulteriormente precisato nelle prescrizioni particolari;
- b. rapporto di copertura massimo:  $RC = RC$  esistente (oppure  $RC = 60\%$ );
- c. indice di permeabilità minimo:  $IP = IP$  esistente (oppure  $IP = 20\%$ ).

#### 40.5. Altri parametri

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10;
- b. altezza dell'edificio massima:  $H = H$  esistente (oppure  $H = 8,50$  m), fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio;
- c. nei casi di aree di tessuto urbano consolidato residenziali con obbligo urbanizzativo ("ou"): strade pubbliche come prescritto nell'articolo 29; in tutti i casi: parcheggi privati come prescritto nell'articolo 29;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 30.

#### 40.6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale specificati nell'articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 27.

All'interno delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali, tutti gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione, devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto, anche in base a quanto eventualmente precisato nel Regolamento Edilizio comunale.

#### 40.7. Prescrizioni particolari

All'interno delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nel caso in cui l'indice di fabbricabilità esistente sia maggiore dell'indice di fabbricabilità massimo, di cui al precedente comma 40.4, è ammesso un ampliamento un tantum del 10% (dieci per cento) del volume esistente oppure di 150 mc (centocinquanta metri cubi) per ogni unità immobiliare.

in data 25 Marzo 2024 è stato effettuato il sopralluogo presso l'abitazione ed il box auto, accompagnata dall'IVG incaricato e la persona occupante dell'immobile (senza titolo) ; sono state rilevate dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione.

7. CRITERI DI STIMA

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori Immobiliari.

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "ville e villini" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 750,00 e € 850,00 per lo stato di manutenzione "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate nella zona, si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore di mercato, un valore unitario pari a € 450,00 al metro quadrato.

14

8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE E DEL BOX

Come già anticipato, una grave criticità del compendio pignorato è di non essere un'unità indivisa rispetto al resto dell'immobile, per cui ad oggi viene così descritta:

ingresso dal cortile comune di un fabbricato di due piani fuori terra in Fraz. Gallia-Pieve del Cairo (PV), coincidente con l'ingresso dell'unità abitativa sub.3 di proprietà di terzi; scala interna che porta al piano primo dove un corridoio disimpegna tre camere e un servizio igienico.

Le finestre sono in alluminio con persiane in legno, le porte interne in legno con vetro centrale, i pavimenti in marmette; altezza interna 3,05m, muri e soffitti intonacati.

Il riscaldamento, in comune con il piano sottostante, non è in funzione da circa 5 anni (come viene riferito dall'occupante), i termosifoni presenti sono in piastre di ghisa e le tubature sono datate; è presente un boiler dell'acqua calda in comune con il piano terra; è presente una stufa a pellets installata nel corridoio utilizzata per il riscaldamento e uno split per il raffrescamento molto datato.

Il bagno è composto da bidet, vaso, vasca e lavandino in ceramica bianca.

Da un primo sopralluogo, nelle stanze non si sono notati segni di perdite di acqua, muffa o ammaloramenti delle strutture; esternamente, l'immobile porta dei segni di risalita d'acqua, perdite della grondaia incassata e intonaco scrostrato.

Il box, che si trova di fronte all'edificio, è una costruzione di cemento con copertura in eternit di 3,20m x 4,50m, con basculante in alluminio; il tetto è a falda singola con altezza media di 2,70m. Non è tinteggiato, il pavimento è in battuto di cemento e non è dotato di energia elettrica.

In generale il compendio è datato e ammalorato, con la problematica che il futuro acquirente dovrà occuparsi delle spese per poter rendere l'unità abitativa autonoma; la posizione, inoltre, non permette facilmente degli spostamenti se non dotati di mezzi autonomi e non sono presenti servizi di vicinato.

Caratteristiche strutturali:

Tipo di Fondazioni	non verificate.
Strutture verticali	Murature in laterizio
Solai	Solaio in latero-cemento
Copertura	A falde
Manto di copertura	Manto di copertura in laterizio
Scale	Cemento armato
Pareti esterne dell'edificio	Intonaco al civile.

Caratteristiche e finiture interne dell'appartamento:

Altezza interna	H=3,05m
Pavimenti	La pavimentazione è in marmette. Stato pessimo.
Pareti e soffitti	Le pareti e i soffitti sono rifiniti al civile e pitturati. Stato sufficiente.
Rivestimenti	Rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Stato pessimo.
Serramenti interni	porte interne in legno con vetro centrale smerigliato.
Serramenti esterni	Finestre in legno, di colore bianco, a battente, con vetro singolo; presenti i sistemi di oscuramento, persiane in legno; porta di ingresso non blindata. Stato pessimo.
Davanzali	Davanzali in pietra. Stato sufficiente.

Caratteristiche impianti:

Elettrico	Impianto sottotraccia, apparecchi di comando da incasso con placche in alluminio datate. Sono presenti i corpi luminosi. Stato pessimo. Conformità non verificata.
Idrico-sanitario	Sottotraccia, collegato alla rete idrica comunale; rete di distribuzione non visibile. Stato pessimo. Conformità non verificata.

Apparecchi: vaso, bidet, vasca e lavandino in ceramica bianchi, datati; rubinetteria in acciaio, stato pessimo.

Riscaldamento L'impianto di riscaldamento è in comune con il piano terra, non funzionante, con radiatori in piastre di ghisa. Presenza di stufa a pellets.

Condizionamento Presente uno split con macchina esterna, datato.

## 9. VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'immobile, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell'unità immobiliare sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione. Si precisa che il box auto non verrà valutato per la sua superficie commerciale, ma a "corpo" in base al suo utilizzo (posto auto singolo).

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
INGRESSO PT misure desunte dalla scheda catastale	2,60	4,50	1,00	4,50	sud-ovest	insufficiente
UNITA' ABITATIVA P1						
CAMERA 1	28,84				sud-ovest	insufficiente
CAMERA 2	19,30				sud-ovest	insufficiente
CAMERA 3	12,17				sud-ovest	insufficiente
RIPOSTIGLIO	1,75	99,00	1,00	99,00	interno	insufficiente
BAGNO	3,66				nord-ovest	insufficiente
DISIMPEGNO	8,29				interno	insufficiente
PIANO TERRA-ACCESSORI						
BOX AUTO	13,57	18,00			nord-ovest	insufficiente
	87,58	117,00		<b>103,50</b>		

16

La superficie commerciale è pari a (arr.) 104,00 mq.

Di seguito la tabella di valutazione, in cui sono state inserite nelle decurtazioni, oltre alla decurtazione forfettaria, le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale e le spese relative alle opere di manutenzione straordinarie elencate nel capitolo n.5.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO1

Superficie commerciale (mq)	104,00
€/MQ	450,00
VALORE UNITA' ABITATIVA	€ 46.800,00
VALORE DEL BOX	€ 5.000,00
<b>VALORE LOTTO 1</b>	<b>€ 51.800,00</b>

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA**

Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi € 7.770,00

Rimozione e smaltimento eternit NESSUNA

Sgombero locali NESSUNA

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso NESSUNA

Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni NESSUNA

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € 8.000,00

Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia NESSUNA

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari € 20.000,00

Totale delle decurtazioni € 35.770,00

Valore al netto delle riduzioni € 16.030,00

arrotondamento per:

**PREZZO BASE D'ASTA DEL**  
**LOTTO 1 - € 16.000,00**

17

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58444044bc26d26ee33427a22a0ef1095

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 06/09/2024



L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- A. Copia della perizia in formato privacy
- B. Visure catastali
- C. Estratto di mappa
- D. Planimetrie catastali
- E. Visure di conservatoria
- F. Pratiche edilizie
- G. Atto di proprietà
- H. Documentazione fotografica
- I. Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

