

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 329/2024 di RGE

creditore

creditore intervenuto

creditore intervenuto

contro

DEBITORE ESECUTATO

Giudice dell'Esecuzione: Erminio Rizzi

Tecnico incaricato: Silvio Bellotti

CONCLUSIONI DEFINITIVE
LOTTO UNICO

In Comune di Casorate Primo (PV), al civico 4 di via Don Colzani in fabbricato condominiale di tre piani fuori terra con ascensore, **appartamento (proprietà 1/1)** al piano secondo composto da ingresso-soggiorno con balcone coperto, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, bagno, altro balcone coperto e cantina di pertinenza al piano interrato, in corpo staccato dal fabbricato residenziale **autorimessa (proprietà 1/1)** accessibile dal corsello comune al piano interrato e rampa con cancello sulla via Don Colzani, superficie commerciale complessiva 95 m² circa.

In CF, Comune di Casorate Primo (PV)

1. Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
2	757	10	A/3	3	2-S1	86 m ²	83 m ²	480,30

2. Autorimessa

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
2	757	20	C/6	2	S1	15 m ²	16 m ²	41,83

Intestazione dei beni 1. e 2.

DEBITORE ESECUTATO nato il _____, cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso: libero.

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 03/07/2003 ai nn. 114730 del 03/07/2003, Alfredo Aquaro notaio
Nota	del 30/05/2023 ai nn. 1731/10062 (rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 24/07/2003 al n. 3266)

A favore di	
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il _____ a _____ cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà
Beni	In Comune di Casorate Primo, CF Fg 2 mapp. 757 sub 10 e sub 20

Iscrizione

Atto	Inoteca amministrativa/riscossione
Pubblico Ufficiale	del 29/09/2017 ai nn. 2025/7917
Nota	del 03/10/2017 ai nn. 2781/15957

A favore di	
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il _____ a _____ cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà
Beni	In Comune di Casorate Primo, CF Fg 2 mapp. 757 sub 10 e sub 20

Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 27/07/2024 al n. 5686 di rep.
Nota	del 28/08/2024 ai nn. 16027/11434

A favore di	
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il _____ a _____ cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà
Beni	In Comune di Casorate Primo, CF Fg 2 mapp. 757 sub 10 e sub 20

Valore del Lotto Unico

105.000,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita **15.750,00 €**

Sgombero locali e smaltimento **1.200,00 €**

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti **88.050,00 €**

Prezzo base d'asta del Lotto Unico (piena proprietà 1/1) 88.000,00 €

Criticità varie

L'appartamento con cantina di pertinenza e l'autorimessa sono stati edificati in virtù di Piano di Lottizzazione con successiva Convenzione (08/06/1999) stipulata tra il Comune di Casorate Primo e la società XXXXXX per la realizzazione di nuovi interventi di **edilizia abitativa convenzionata** in attuazione alla Legge 167/1962 e s.m. e i. (allegato 5, atto di provenienza, in particolare art. 7, pagg. 5 e seguenti).

I beni pignorati soggiacciono alla disciplina in tema di edilizia convenzionata (L. n. 178/2020 art. 1, commi 376-377-378).

Allegati per il Tribunale

Perizia

- 1 Perizia privacy
- 2 Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica
- 3 Estratto mappa, schede catastali, elaborato planimetrico, visure, ispezioni, Omi 1° 2024
- 4 Stralcio titoli abilitativi edilizi
- 5 Atto di provenienza
- 6 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Pavia-Lodi

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

Perizia privacy

- 1 Estratto mappa, schede catastali
- 2 Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Casorate Primo (PV), al civico 4 di via Don Colzani in fabbricato condominiale di tre piani fuori terra con ascensore, **appartamento (proprietà 1/1)** al piano secondo composto da ingresso-soggiorno con balcone coperto, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, bagno, altro balcone coperto e cantina di pertinenza al piano interrato, in corpo staccato dal fabbricato residenziale **autorimessa (proprietà 1/1)** accessibile dal corsello comune al piano interrato e rampa con cancello sulla via Don Colzani, superficie commerciale complessiva 95 m² circa.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 27/07/2024 al n. 5686 e nella Nota di Trascrizione del 28/08/2024 ai nn. 16027/11434 n. 5 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF) Casorate Primo (PV)

1. Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
2	757	10	A/3	2S-1	6 vani	Via Don Colzani, 4	-

2. Autorimessa

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
2	757	20	C/6	S1	15 m ²	Via Don Colzani, 4	-

Intestazione dei beni 1. e 2.

DEBITORE ESECUTATO nato il) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura storica per immobile del 02/10/2024 (in allegato 3), i beni sono censiti come segue:

In CF, Comune di Casorate Primo (PV)

1. Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
2	757	10	A/3	3	2-S1	86 m ²	83 m ²	480,30

2. Autorimessa

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
2	757	20	C/6	2	S1	15 m ²	16 m ²	41,83

Intestazione catastale dei beni 1. e 2.

DEBITORE ESECUTATO nato il) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale dei beni 1. e 2.

Bene 1. Abitazione piano 2S1 (CF Fg 2 mapp. 757 sub 10, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, superficie 86 m²)

- 11/04/2002, costituzione n. 87691 in atti dall'11/04/2002 (n. 947.1/2002), Fg 2 mapp. 757 categoria F/3;

- dal 10/10/2002 al 28/04/2003, divisione n. 262692 in atti dal 10/10/2002 (n. 55475.1/2002), Fg 2 mapp. 757 sub 10 categoria F/3;

- dal 28/04/2003 al 12/05/2003, ultimazione fabbricato urbano n. 154463 in atti dal 28/04/2003 (n. 17455.1/2003), Fg 2 mapp. 757 sub 10;

- dal 12/05/2003, variazione convalida classamento proposto n. 164957 in atti dal 12/05/2003 (n. 154463.1/2003), Fg 2 mapp. 757 sub 10 categoria A/3, classe 3, consistenza 6,0 vani catastali;

- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie relativi alla planimetria presentata in data 28/04/2003 al n. 000154463 di prot., Fg 2 mapp. 757 sub 10, superficie catastale 86 m².

Bene 2. Autorimessa piano S1 (CF Fg 2 mapp. 757 sub 20, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², superficie 16 m²)

- 11/04/2002, costituzione n. 87691 in atti dal 11/04/2002 (n. 947.1/2002), Fg 2 mapp. 757 categoria F/3;
- dal 10/10/2002 al 28/04/2003, divisione n. 262692 in atti dal 10/10/2002 (n. 55475.1/2002), Fg 2 mapp. 757 sub 20, categoria F/3;
- dal 28/04/2003 al 12/05/2003, ultimazione fabbricato urbano n. 154463 in atti dal 28/04/2003 (n. 17455.1/2003), Fg 2 mapp. 757 sub 10, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m²;
- dal 12/05/2003, variazione convalida classamento proposto n. 164957 in atti dal 12/05/2003 (n. 154463.1/2003), Fg 2 mapp. 757 sub 20, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m²;
- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie relativi alla planimetria presentata in data 28/04/2003 al n. 000154463 di prot., Fg 2 mapp. 757 sub 20, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², superficie 16 m².

Coerenze

Bene 1. Abitazione al piano secondo (CF Fg 2 mapp. 757 sub 10)

(rif. estratto mappa, elaborato planimetrico, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: vano scala condominiale sub 1 (bcnc);

Est: altra u.i. sub 11;

Sud: altra u.i. sub 11 e area cortilizia;

Ovest: area cortilizia sub 1.

Cantina di pertinenza all'abitazione al piano interrato

Nord: altra pertinenza sub 11 e corridoio sub 1 (bcnc);

Est: muro controterra;

Sud: corridoio sub 1;

Ovest: corridoio sub 1.

Bene 2. Autorimessa al piano S1 (CF Fg 2 mapp. 757 sub 20)

Nord: altra u.i. sub 21 e corsello sub 1 (bcnc);

Est: corsello comune sub 1;

Sud: altra u.i. sub 19;

Ovest: muro controterra.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nessuna.

Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti

Il fabbricato condominiale denominato "Il Muron", di cui sono parte l'appartamento con cantina di pertinenza e l'autorimessa, è stato edificato in virtù di Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Casorate Primo il 22/12/1998 (atto Alfredo Aquaro ai nn. 105499/26768 di prot.) con successiva Convenzione stipulata tra l'Ente pubblico e la società XXXXXX per la realizzazione di nuovi interventi di edilizia abitativa convenzionata in attuazione alla Legge 167/1962 (Convenzione del 08/06/1999, trascritta il 29/06/1999 ai nn. 8469/5927).

Si segnala che solo¹ nell'atto di provenienza dei beni pignorati (in allegato 5) viene riportato integralmente l'art. 7 della citata Convenzione con gli obblighi della parte acquirente (ora debitore pignorato) relativamente ai trasferimenti di proprietà successivi al primo, regolamentati tenendo conto: a) degli incrementi dei prezzi di costruzione; della vetustà degli immobili; del loro stato manutentivo; dei benefici derivanti dai contributi pubblici.

Quote di comproprietà dei beni su enti comuni

Il fabbricato è costituito in condominio denominato "Il Muron"; all'appartamento competono 76,363/1.000,00 di proprietà sulle parti comuni (dall'Atto di compravendita, allegato 5).

Regolamento condominiale e tabella millesimale sono l'allegato C) dell'atto di compravendita del 03/07/2003 (di altro appartamento compreso nello stabile condominiale) ai nn. 114727/32643, Alfredo Aquaro notaio.

Stato di possesso dei beni

L'appartamento pignorato e l'autorimessa sono abitati dal sig. DEBITORE ESECUTATO e familiari. Libero.

¹ Gli obblighi derivanti all'art. 7 cit., non sono indicati in nessun documento compreso nel fascicolo della procedura esecutiva (certificazione notarile, contratto di mutuo fondiario, pignoramento).

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

Alla data del 03/07/2003 (Atto di compravendita, in allegato 5) il sig. DEBITORE ESECUTATO ha dichiarato di essere .

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Nel PGT vigente le unità immobiliari pignorate sono comprese in Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili art. 46 delle NTA, tav. PR/p.02.

<https://servizionline.hspromilaprod.hypersicapp.net/cmascasorateprimo/portale/trasparenza/trasparenzaamministrativadettaglio.aspx?R=1&CP=131&CDOC=251>

Certificazione energetica

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (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.

2. SOPRALLUOGO

Come preventivamente concordato telefonicamente con la sig.ra XXXXXXXX (moglie del sig. DEBITORE ESECUTATO), il sopralluogo si è svolto il giorno 19/12/2024 alle ore 15:00 rilevando la consistenza, le caratteristiche e lo stato di manutenzione dei beni pignorati.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Caratteristiche dei beni pignorati

Al civico 4 di via Don Colzani in fabbricato condominiale di tre piani fuori terra (n. 11 uu.ii. residenziali) appartamento al piano secondo con cantina di pertinenza e autorimessa entrambi al piano interrato accessibile da rampa carraia sulla medesima via e corsello scoperto per accesso ai box; parti comuni condominiali sono il giardino sul fronte strada, il corsello scoperto a quota interrato, gli ingressi, vano scala con ripiani e sottotetto, tutti al Fg 2 mapp. 757 sub 1 (si veda elaborato planimetrico in allegati 2 e 3).

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere da letto, bagno e due balconi coperti, oltre alla cantina di pertinenza.

Il fabbricato è stato edificato tra gli anni 2000/2003, le condizioni delle parti comuni sono discrete.

Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici

I beni sono in zona semiperiferica a nord-ovest di Casorate Primo; l'edificazione è relativamente recente (piani di lottizzazione), con accessi sia dalla circonvallazione SP13 sia dalle strade che hanno origine dal centro urbano; la zona è prevalentemente residenziale con edifici mono e plurifamiliari con giardini a giro; la dotazione di parcheggi nelle zone limitrofe e l'urbanizzazione sono discrete; buona la vicinanza ai principali edifici pubblici e negozi sia al dettaglio sia di medie dimensioni.

Casorate Primo ha 8.800 abitanti circa, dista 30 km circa da Milano e 24 km circa da Pavia; l'autostrada più vicina è la A7 MI-GE con casello a Bereguardo; è presente una linea pullman che collega i comuni limitrofi con Milano e Pavia.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria del 20/01/2025 risultano le seguenti formalità:

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 03/07/2003 ai nn. 114730 del 03/07/2003, Alfredo Aquaro notaio
Nota	del 30/05/2023 ai nn. 1731/10062 (rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 24/07/2003 al n. 3266)
Ipoteca	163.500,00 €
A favore di	5
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il _____ cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà
Beni	In Comune di Casorate Primo, CF Fg 2 mapp. 757 sub 10 e sub 20

Iscrizione

Atto	Ipoteca amministrativa/riscossione	
Pubblico Ufficiale		7
Nota	del 03/10/2017 ai nn. 2781/15957	
Ipoteca	308.967,02 €	
A favore di		
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà	cf.
Beni	In Comune di Casorate Primo, CF Fg 2 mapp. 757 sub 10 e sub 20	

Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili	
Pubblico Ufficiale	Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 27/07/2024 al n. 5686 di rep.	
Nota	del 28/08/2024 ai nn. 16077/11434	
A favore di		
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il 08/07/1973 a Milano (MI) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà	
Beni	In Comune di Casorate Primo, CF Fg 2 mapp. 757 sub 10 e sub 20	

5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà.

Titolari dal 03/07/2003 al 20/01/2025

DEBITORE ESECUTATO nato il . . . cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Atto	Atto di compravendita del 03/07/2003 n. 114729/32645 di rep. Alfredo Aquaro notaio, trascritto il 24/07/2003 ai nn. 9234/16646
Venditore	XXXXXX con sede : . . . XXXXXXXXXXXXXXXX
Beni:	In Comune di Casorate Primo (PV), CF Fg 2 mapp. 757 sub 10 e sub 20

Titolari dal 22/12/1998 al 03/07/2003

XXXXXX con sede a . . . cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Atto	Atto di compravendita del 22/12/1998 n. 105497/26767 di rep. Alfredo Aquaro notaio, trascritto il 21/01/1999 ai nn. 842/648
Venditore	-
Beni:	In Comune di Casorate Primo (PV), terreni in CT Fg 2 mapp. 547 e mapp. 545

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

6. PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Casorate Primo si è svolto un accesso agli atti per recuperare eventuali titoli abilitativi edilizi rilasciati al debitore esecutato o ai precedenti proprietari (stralcio titoli abilitativi edilizi in allegato 4).

1. Il fabbricato condominiale in cui sono compresi i beni pignorati è stato edificato in base ad un Piano di Lottizzazione residenziale con convenzione stipulata tra la XXXXXX e il Comune di Casorate Primo per la realizzazione di nuovi interventi di edilizia residenziale convenzionata in attuazione della L. 167/1961 del 18/04/1962 e s.m., atto del 08/06/1999 Alfredo Aquaro notaio ai nn. 106723/27544 di rep., trascritto il 29/06/1999 ai nn. 8469/5927.
2. CE n. 35/1999 n. 3268 di prot. del 12/04/1999, rilasciata il 28/06/1999. Titolare: XXXXXX. Oggetto: "costruzione edificio residenziale". Inizio lavori: 18/04/2000 n. 4347 di prot., fine lavori: 30/05/2002.
3. DIA n. 74/2003 del 05/06/2003 n. 5758 di prot. Titolare: XXXXXX. Oggetto: "modifiche interne nelle singole unità immobiliari e modesta modifica di facciata". Dichiarazione del DL (art. 4 DPR 425/1994) in merito alla conformità di quanto eseguito al progetto approvato (30/06/2003).

Si segnala che dalla piattaforma InPratica non è stata recuperata copia del deposito della richiesta del certificato di abitabilità presso l'Ufficio Tecnico.

Tuttavia, si evidenzia, che nell'atto di compravendita dei beni pignorati (in allegato 5), la venditrice XXXXXX dichiarava che in data 02/07/2003 il Direttore Lavori (DL) depositava al Comune di Casorate Primo la Dichiarazione ai sensi dell'art. 4 DPR n. 425/94, e comunque, la stessa società, si obbligava di svolgere, a sue cura e spese, ogni necessaria pratica per il rilascio della dichiarazione consegnandola alla parte acquirente, sig. DEBITORE ESECUTATO.

Dalle ricerche effettuate sui titolari dell'immobile non risultano istanze per l'ottenimento di titoli abilitativi edilizi.

7. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.

Archivio Notarile: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Casorate Primo (PV), ricerca titoli abilitativi edilizi sulla piattaforma InPratica.

Amministrazione condominiale: Condominio "Il Muron", amm.re Geom. Davide Mancuso, Pavia.

Istituto Vendite Giudiziarie: IVG Pavia-Lodi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 1°/2023, Casorate Primo.

Il Borsino Immobiliare: ricerca su Casorate Primo.

Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

8. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore al m² di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 1° sem. 2023). Nel Comune di Casorate Primo (PV), per abitazioni simili in normale stato d'uso e manutenzione in zona centrale si hanno valori tra 1.150,00 €/m² e 1.400,00 €/m² e tra 1.100,00 €/m² e 1.200,00 €/m² per i box auto. Considerate le condizioni dell'immobile oggetto di stima e i dati di vendita registrati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali, fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborato dall'UNITER ente federato UNI; DPR 138/98, allegato C, Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo; ISO 9836 Norme prestazionali in edilizia – Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e volume, pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale.

Si precisa inoltre che, poiché tali 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. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

Il Lotto Unico è composto da un appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra serviti da ascensore, cantina di competenza e autorimessa posti entrambi al piano interrato condominiale. Gli accessi al fabbricato sono con pedonale sulla via Don Colzani al civico 4 e con accesso carraio, rampa e corsello comuni sulla medesima via pubblica.

Costituiscono parti comuni del condominio il giardino su via Don Colzani con ingresso pedonale, l'ingresso, il vano scala, ripiani e ascensore, il sottotetto, la rampa e corsello scoperto, il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico (allegato 3) e nella planimetria allegata all'atto di compravendita dei beni pignorati (allegato 5).

Al piano secondo l'appartamento comprende (allegato 2 e 3, scheda catastale):

- ingresso-soggiorno, accesso dal ripiano su vano scala comune e vano ascensore, accesso al soggiorno con balcone coperto, alla cucina e al disimpegno;
- soggiorno, accesso dall'ingresso, accesso alla cucina e al balcone, esposizione nord-ovest;

- cucina, accesso dal soggiorno, accesso al disimpegno e al ripostiglio, esposizione nord-ovest;
- disimpegno, accesso sia dalla cucina sia dal soggiorno, accesso alle due camere da letto, al ripostiglio e al bagno;
- ripostiglio, accesso dal disimpegno,
- camera da letto, accesso dal disimpegno, accesso al vano armadio-spogliatoio, esposizione nord-ovest;
- camera da letto, accesso dal disimpegno, accesso al balcone coperto, esposizione sud;
- balconi coperti, con accessi dal soggiorno (esposizione ovest) e camera da letto (esposizione sud);
- cantina di competenza al piano interrato, accesso da disimpegno comune.
- autorimessa al piano interrato, accesso dal corsello comune scoperto, esposizione est.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Struttura del fabbricato condominiale, caratteristiche esterne e interne parti comuni

Fondazioni:	plinti e parti continue in c.a. (vano scala e ascensore)	-
Struttura verticale:	pilastrini e setti in c.a.	normali
Strutture orizzontali:	travi in c.a., solai latero cemento coperture piani terra e superiori, predalles copertura piano interrato e box auto in corpo staccato dal fabbricato	normali
Scala comune:	setti e gradini in c.a, idem vano ascensore	normali
Copertura:	manto in tegole di laterizio, passafuori in travetti di legno con assito superiore (scadenti), canali e pluviali in rame; guaina bituminosa ardesiata copertura autorimesse	normali
Facciate esterne:	mattoni facciavista di rivestimento, parte intonaco civile tinteggiate (logge); zoccolo in serizzo formato rettangolare spacco cava	discrete
Tavolati interni:	laterizio intonacato tinteggiato; blocchi di cemento senza intonaco parti comuni cantine	normali
Balconi:	struttura in c.a. o latero cemento, intradosso e parapetto in muratura intonacata, refilato, pavimentazione in grès	normali
Pavimentazioni esterne:	marciapiedi fronte strada in pietra, percorso pedonale dal cancello al portoncino di ingresso (opus incertum); blocchetti di cemento autobloccanti corsello e rampa accesso carraio	discrete
Pavimentazioni interne:	granito lucido ai piani, alzate e pedate scale	discrete
Davanzali:	serizzo	discrete
Serramenti:	alluminio e vetro	normale
Recinzioni:	zoccolo in cls con recinzione in profilati di acciaio verniciati e siepe su strada	discrete
Giardino:	a prato con arbusti, siepe su fronte strada	discrete
Portoncino ingresso:	alluminio e vetro	normali
Cancello carraio:	in acciaio verniciato a scorrere	normali
Impianti:	citofono su pedonale	-
Ascensore:	a servizio di ogni piano	funzionante
Caratteristiche interne dell'appartamento, cantina e autorimessa pignorati		
Altezze locali:	piano secondo: 270 cm; piano interrato cantine: 230 cm; autorimessa: 240 cm	-

Solaio:	orizzontali intonacati abitazione con porzione in ribassamento; intradosso in cemento predalles nella cantina e autorimessa	normali
Murature perimetrali:	cassa vuota 8+4+12 oltre intonaci con intercapedine coibente (4); si evidenzia che lungo le murature perimetrali si sono riscontrate ampie porzioni di muffe superficiali per condensa	pesse
Tavolati divisorii:	tavolati in forati intonacati e tinteggiati; blocchetti in cls senza in intonaco cantina e autorimessa	normali
Pavimentazione:	parquet e ceramica; grès cantina; massetto in cls autorimessa	normali
Rivestimenti:	piastrelle di ceramica nei bagni e cucina	normali
Serramenti esterni:	in legno a battenti con vetro camera	normali
Oscuramenti:	persiane in legno	normali
Portoncino di ingresso:	blindato, pannellatura in legno; in lamiera di acciaio zincata la porta di accesso alla cantina	normali
Porte interne:	appartamento, porte ad anta unica in legno con finitura laccata	normali
Davanzali interni:	serizzo	normali
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	caldaia murale a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria, radiatori in ogni locale	funzionante
Impianto idrosanitario:	rete acqua sanitaria in traccia	funzionante
Sanitari:	dotazione completa con quattro sanitari	normali
Impianto citofonico:	non funzionante	-

Accertamento di conformità catastale, edilizia e urbanistica

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalle schede catastali del 28/04/2003 n. 000154463 di prot., tipo mappale del 01/02/2002 n. 26977 di prot. (in allegato 3), dall'accesso agli atti compiuto con piattaforma InPratica convenzionata con il Comune di Casorate Primo e dal sopralluogo svolto.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato è conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica: nulla.

Oneri e spese di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica: nulla.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione e di manutenzione dell'immobile: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte, forfettariamente 1.500,00 €/anno.

Spese di comproprietà sulle parti comuni: da informazioni assunte presso l'amministrazione del condominio "Il Muron", risultano quote non pagate relative al bilancio ordinario preventivo 2024/2025 per 1.117,97 € (rata finale 10/11/2024), oltre ad arretrati su precedenti bilanci per 4.586,54 €.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nell'appartamento e cantina di pertinenza, e autorimessa, sono presenti mobili e suppellettili in quantità ordinaria per l'uso residenziale. Cautelativamente per lo sgombero è congruo con un importo di 1.200,00 €.

Altre informazioni: per quanto rilevato nel sopralluogo, l'appartamento richiede interventi di manutenzione straordinaria per problematiche relative a fenomeni di condensa con produzione di muffe superficiali lungo le murature perimetrali.

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Appartamento, cantina e autorimessa	Sup. Lorda [m²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m²]	Condizioni
Piano secondo				
Ingresso-soggiorno				normali
Cucina				normali
Disimpegno				normali
Ripostiglio	82,20	1	82,20	normali
Camera				scadenti
Bagno				scadenti
Camera				scadenti
Balconi coperti	9,30	0,35	3,26	normali
Cantina	5,40	0,25	1,35	normali
Autorimessa	16,30	0,50	8,15	normali
Totali	113,20	-	94,96	-
Superficie commerciale				95,00 m²
Valore del Lotto Unico				105.000,00 €
Adeguamenti e correzioni della stima				
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita				15.750,00 €
Sgombero locali e smaltimento				1.200,00 €
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso				- €
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni				- €
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale				- €
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti				88.050,00 €
Prezzo base d'asta del Lotto Unico (piena proprietà 1/1)				88.000,00 €

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vigevano, 22 febbraio 2024

Il tecnico stimatore

Arch. Silvio Bellotti