
ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 345/2024 R.G.E.

(Avv.)

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Erminio RIZZI*

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.

- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: l'esecutato dichiara di essere
 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 09/10/2009 ai n.ri 133447/26930
 - Iscrizione (ipoteca della riscossione) del 30/09/2019 ai n.ri 120039/22622
 - Trascrizione (pignoramento) del 11/09/2024 ai n.ri 118373/84143

- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo in data 12/12/2024 l'appartamento, arredato e funzionale, risultava **OCCUPATO** da terzi con contratto **opponibile** alla procedura (registrato a Milano 5 il 26/10/2018).

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 120.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 18.000,00
- 15% riduzione per locazione opponibile alla procedura	€ 18.000,00
- Spese per smaltimento rifiuti (locale di sgombero):	€ 1.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 81.000,00

- Criticità varie:
 - smaltimento rifiuti locale di sgombero (attualmente inaccessibile);
 - adeguamento catastale.

Beni in TORREVECCHIA PIA (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO (MANSARDA) CON
ADIACENTE LOCALE DI SGOMBERO (SOTTOTETTO STACCATO)**

(QUOTA DI 1/1 prop. **DELL'ESECUTATO**), nel complesso residenziale denominato
"CONDOMINIO ORCHIDEA", in via del Latte n. 6, 27010 Torrevecchia Pia (PV).

L'appartamento, inserito in un articolato complesso residenziale, ha una superficie complessiva lorda di circa mq. 76, esclusi balconi ed escluso locale di sgombero nel sottotetto adiacente.

L'abitazione, che non dispone di box e/o posto auto esclusivo, è identificabile in una mansarda distribuita con ingresso/soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con balcone e cameretta. Dal ballatoio frontistante all'ingresso si accede alla piccola porzione di sottotetto destinata a locale di sgombero, attualmente totalmente intasata da arredi e cianfrusaglie, non accessibile e non visionabile.

Compete agli immobili descritti quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni individuati dall'art. 1117 C.C., dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi. In particolare compete al locale di sgombero la quota di 1/2 del pianerottolo di accesso distinto con il subalterno 3 (quale bene comune non censibile) comune ai soli due locali di sgombero censito con i subalterni 30 e 29.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Torrevecchia Pia (PV)** come segue:

- *appartamento*: **Sezione Urbana A Foglio 4 mapp. 980 sub. 31**, via del Latte n. 6, P.2, cat. A/3 cl. 3, vani 4,5, Sup. Catastale Totale mq. 80, RC € 197,54.
- *locale di sgombero*: **Sezione Urbana A Foglio 4 mapp. 980 sub. 30**, via del Latte

n. 6, P.2, cat. C/3 cl. 1, consistenza mq 6, Sup. Catastale Totale mq. 8, RC € 5,58.

Intestazione catastale e reale dei beni:

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

l'attuale proprietà:

- nato a il, C.F. –
proprietà per 1/1.

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

Coerenze da nord in senso orario (rif. Titolo di provenienza):

- *dell'appartamento:* vano scala comune, cortile comune su due lati e appartamento di proprietà di terzi;
- *del sottotetto:* appartamento di proprietà di terzi, proprietà di terzi, vano scala comune, parte comune e altro locale di sgombero di proprietà di terzi.

Storia Catastale:

➤ **Sez. Urb. A Foglio 4 mappale 980 sub. 31**

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 15/01/2024 Pratica n. PV0012582 in atti dal 15/01/2024 – Variazione di Toponomastica (n. 12582.1/2024).

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 10/05/2007 Pratica n. PV0233976 in atti dal 10/05/2007 - Variazione di classamento (n. 16587.1/2007).

Dati derivanti da: Variazione del 10/05/2006 Pratica n. PV0078798 in atti dal 10/05/2006 – Unità Afferenti Edificate su Area Urbana (n. 22423.1/2006).

➤ **Sez. Urb. A Foglio 4 mappale 980 sub. 30**

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 15/01/2024 Pratica n. PV0012580 in atti dal 15/01/2024 – Variazione di Toponomastica (n. 12580.1/2024).

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 10/05/2007 Pratica n. PV0233976 in atti dal 10/05/2007 - Variazione di classamento (n. 16587.1/2007).

Dati derivanti da: Variazione del 10/05/2006 Pratica n. PV0078798 in atti dal 10/05/2006 – Unità Afferenti Edificate su Area Urbana (n. 22423.1/2006).

2. STATO DI POSSESSO

Nel sopralluogo effettuato in data **12/12/2024** si è accertato che l'appartamento è occupato da terzi con regolare contratto di locazione ad uso abitativo, durata dal 01/10/2018 al 30/09/2022 (durata prorogabile automaticamente per uguale periodo), registrato a Milano 5 il 26/10/2018 al n. 11223 – serie 3T [All. 10], anteriormente al pignoramento trascritto in data **11/09/2024**.

Occupato con contratto opponibile alla procedura.

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

15%.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data **15 novembre 2024** con i Repertori aggiornati al **14/11/2024**.

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

3.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il complesso residenziale è stato costruito previa sottoscrizione di convenzione di lottizzazione stipulata in data 06/10/2000 n. 22165/10020 di rep. notaio Antonio Tonali sede Belgioioso, registrata a Corteolona il 23/10/2000 al n. 364 serie 1e trascritta a Milano 2 il

27/10/2000 ai n.ri 99295/67426.

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 in data 09/10/2009 ai n.ri 133447/26930, per complessivi Euro capitale Euro) – durata anni a favore di domicilio ipotecario

eletto in in forza di **atto di mutuo** del 07.10.2009 n. 11915/7319 di rep. Notaio Francesco Rizzi di Vigevano, a carico di nato a, C.F.

L'ipoteca grava sui beni oggetto di E.I.

- **Ipoteca della riscossione** iscritta a Milano 2 il 30/09/2019 ai n.ri 120039/22622, per la complessiva somma di Euro capitale Euro nascente da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 26/09/2019 n. di rep. 2905/7919, emesso da

a, a favore di domicilio ipotecario eletto

in contro nato a il, C.F. L'ipoteca grava sui beni oggetto di E.I.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Milano 2 in data 11/09/2024 ai n.ri 118373/84143, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 28.07.2024 n. 2678 di rep. Tribunale di Lodi a favore di

domiciliata i presso lo studio dell'Avv. dal quale è rappresentata e difesa, contro

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni oggetto di E.I.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

- le spese condominiali preventivate per l'esercizio 2024 ammontano a **Euro 784,10**.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Con mail in data 13/12/2024 il legale del "Condominio Orchidea", Avvocato,

ha precisato che:

1) il Condominio si è attivato depositando ricorso per decreto ingiuntivo per i seguenti

crediti condominiali:

€ 1.293,75 del 30/03/2023,

€ 62,42 del 30/04/2023,

€ 62,42 del 30/05/2023,

€ 62,42 del 30/06/2023,

€ 62,42 del 30/07/2023.

2) dopo il decreto emesso dal Giudice di Pace di Pavia (che allego con ricorso e primo precetto) ho proceduto con un pignoramento presso terzi;

3) all'esito di detto procedimento la somma dovuta dal per capitale e spese è risultata esser pari ad € 4.647,47;

4) questo il computo del dovuto risultante dall'ordinanza di assegnazione che allego:

€ 2.779,66 credito per cui si procede;

€ 1.032,70 per onorari legali per procedura esecutiva liquidati dal Tribunale;

€ 41,31 per C.P.A.

€ 236,28 per I.V.A.

€ 166,00 per anticipazioni per procedura esecutiva liquidati dal Tribunale;

€ 24,74 per interessi calcolati fino ad oggi;

€ 166,78 per spese a favore dell'UNEP;

€ 200,00 per imposta di registro.

Il totale è pari ad € 4.647,47.

5) ad oggi i terzi hanno versato complessivi € 3.427,30;

6) ad oggi, con riferimento alla procedura esecutiva, deve dunque al Condominio ancora € 1.220,17.

7) a ciò si aggiungano le seguenti rate non pagate relativamente all'allegato preventivo 2023 (ossia quelle non considerate nel ricorso per decreto ingiuntivo)

€ 62,42 scadente il 30/8/23

€ 62,42 scadente il 30/9/23

€ 62,42 scadente il 30/10/23

€ 62,42 scadente il 30/11/23

€ 62,42 scadente il 15/12/23

8) si aggiunge inoltre la somma di € 784,10 dovuta in base al preventivo 2024 (che allego). Quindi ad oggi (invero al 15/12/24 perché il computo è fatto considerando l'ultima rata del preventivo 2024 che scadrà il 15/12) il al Condominio deve € 1.220,17 + € 312,10 (preventivo 23) + € 784,10 = 2.316,37.

Immagino che prima che l'immobile venga messo all'asta avrò recuperato gran parte del dovuto, se non tutto (riceviamo dai terzi circa € 600,00 al mese).

È pur vero che matureranno altre scadenze condominiali."

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: nessuna.

Altre spese:

Si segnala che il locale di sgombero, porzione di sottotetto con accesso dal ballatoio comune tramite portina metallica bassa, è attualmente pressoché impenetrabile poiché

completamente invaso da materiali, cianfrusaglie e rifiuti, anche di terzi, eccedenti il normale stato d'uso, che necessitano di cernita, sgombero e smaltimento. Nella valutazione finale si quantifica un costo minimo per lo smaltimento secondo le vigenti normative di complessivi Euro 1.500,00; al contempo, in relazione all'attuale stato dei luoghi, si precisa che sono state compiute esclusivamente attente ed accurate rilevazioni visive e pertanto si fa espressa riserva sugli eventuali vizi e/o difetti occulti o occultati che non è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo.

Cause in corso: quanto sopra precisato dal legale del condominio,

Altre informazioni:

Riferimenti condominiali:

- appartamento Scala A interno 31
- locale di sgombero Scala A interno 30
- millesimi complessivi 50,750.

Regolamento di Condominio:

il compendio immobiliare è disciplinato dal Regolamento che unitamente alle Tabelle Millesimali trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto del 7 settembre 2006 n. 27436/13821 di rep. notaio Antonio Tonali sede Belgioioso, trascritto a Milano 2 il 21/09/2006 ai n.ri 143154/75608.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri

Corteolona il 26/02/1993 al n. 100 e trascritta a Milano 2 il 04/03/1993 ai n.ri 16806/12190;

b) atto del 30/05/1995 n. 17988/7519 di rep. notaio Tonali, registrato a Corteolona il 09/06/1995 al n. 548 e trascritto a Milano 2 il 29/06/1995 ai n.ri 57164/35130.

7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Torrevecchia Pia [stralcio in allegati] il complesso residenziale denominato Condominio "ORCHIDEA" risulta inserito nella "Città Consolidata - Ambiti Residenziali - B", regolamentati dagli articoli 24 e 25 delle N.A. del Piano delle Regole.

Trattasi degli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, situati nel capoluogo e nelle frazioni. Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti residenziali B sono il completamento del tessuto edilizio, con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città e il miglioramento delle condizioni ambientali complessive, compreso l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi.

L'art. 25 specifica le modalità di recupero dei sottotetti esistenti come segue:

1. *Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.*
2. *I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci*

metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il complesso immobiliare, correttamente inserito in mappa e negli elaborati grafici del PGT del Comune di Torrevecchia Pia, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi [All. 12]:

- **Permesso di Costruire** rilasciato dal Comune di Torrevecchia Pia in data 22.10.2004 al n. 8240 Prot. Generale – Pratica Edilizia n. 7/04 “per l’esecuzione dei lavori relativi alla costruzione di edificio residenziale composto da 14 appartamenti”.

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** n. 37/05 presentata al Comune di Torrevecchia Pia in data 31 dicembre 2005 – prot. N. 11255, relativa a “Varianti in corso d’opera in recepimento delle prescrizioni riportate nel Permesso di Costruire n. 07/04 del 22/10/2002”.

- **Permesso di Costruire** rilasciato dal Comune di Torrevecchia Pia in data 17.06.2006 al n. 4809 Prot. Generale – Pratica Edilizia n. 5/06 per l’esecuzione dei lavori relativi al “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e varianti in corso d’opera al permesso di costruire n. 7/04 del 22.10.2004”.

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** n. 26/06 presentata al Comune di Torrevecchia Pia in data 11 luglio 2006 – protocollo n. 657 relativa a “Variante in corso d’opera P.d.C. 07/04 del 22/10/2004, D.I.A. 37/05 del 31/12/2005 e P.d.C. 05/06 del 17/06/2006”.

Ultimazione lavori in data 6 settembre 2006.

- **Attestato di Agibilità** n. 2/2007 [All. 14] rilasciato dal Comune di Torrevecchia Pia in data 26/01/2007, previo esito favorevole del sopralluogo del 28/11/2006 eseguito

congiuntamente dai tecnici dell'ASL competente e dal funzionario dell'U.T. comunale, relativo a n. 22 unità immobiliari e n. 13 autorimessa poste in Torrevecchia Pia – via del Latte – via Aldo Moro, censite al fg. 4 mapp. 980 subalterni 5-6-7-8-9-10-11-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58.

7.3. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale:

Il complesso residenziale denominato Condominio "ORCHIDEA" è stato realizzato nel 2004-2006 in forza di regolari provvedimenti, regolarmente accatastato e dotato di Attestato di Agibilità; nel sopralluogo eseguito il **12 dicembre 2024** si è rilevata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i progetti e le schede catastali depositate con l'avvertenza, si ribadisce, che il locale di sgombero identificato al fg 4 mapp. 980 sub. 30 è completamente invaso da materiali e cianfrusaglie e risulta del tutto inaccessibile. Si segnala inoltre che la scheda catastale riporta in alcuni punti altezze diverse da quanto rilevato che, invece, risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia [All. 13 – Elaborati grafici Appartamento F2]: occorrerà procedere con il rifacimento della scheda catastale con procedura Docfa e con un costo minimo stimato di **Euro 1.500,00**.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Il "Condominio ORCHIDEA", con accesso in via del Latte n. 6, s'inserisce all'estremo confine settentrionale del Comune di Torrevecchia Pia, in area già destinata dallo strumento di piano a zona residenziale d'espansione disciplinata da P.L. e confina a nord con aree del tessuto agricolo preesistente, a est con area destinata a parcheggio pubblico, a ovest con altra area con vocazione edificabile e a sud con la viabilità di zona. Il tessuto urbano circostante è quindi caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali plurifamiliari

in attuazione a PL, direttamente confinanti con la zona agricola e accessibili da viabilità derivante dall'attuazione dei P.L.

Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posti auto è garantita dalla presenza di adeguato parcheggio pubblico. La zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognaria). Il complesso residenziale, ottimamente posizionato rispetto alle direttrici viarie di collegamento, dista dal centro cittadino, identificabile con il palazzo comunale in via Roma, circa 550 m.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Torrevecchia Pia è un comune italiano della provincia di Pavia di 3.541 abitanti (Istat 01/01/2024), ubicato nel Pavese nordorientale, nella pianura alla sinistra del Lambro meridionale, ai confini con la provincia di Lodi. Il territorio comunale confina con i comuni di Bascapè, Landriano, Marzano, Valera Fratta (LO), Vidigulfo. Le sue frazioni sono Cascina Bianca, Vigonzone, Zibido al Lambro.

Torrevecchia Pia dista circa 20 Km da Pavia (capoluogo di provincia), 12 km da Melegnano, 21 km da Lodi e 25 km da Milano. I collegamenti con gli altri comuni sono assicurati da regolare servizio di autolinee. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Melegnano, linea Milano – Bologna, a circa 12 km., e di Villarmaggiore, linea Milano – Pavia – Voghera, a circa 14 Km.

Il casello autostradale di Melegnano (A1 – Milano - Napoli) dista circa 12 km.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni pignorati sono posti nel complesso residenziale in Torrevecchia Pia (PV), con via del Latte n. 6, denominato "Condominio ORCHIDEA" e costituito da un'articolata palazzina residenziale di due/tre piani fuori terra oltre seminterrato, realizzata tra il 2004 e il 2006, in attuazione a un Piano di Lottizzazione concertato con il Comune nel 2000.

Dal cancelletto pedonale protetto da pensilina, in via del Latte n. 6, si accede al residence,

indi, percorrendo vialetto pedonale pavimentato in massetti autobloccanti in cls, con ai bordi aiuole inerbite e piantumate, si giunge al vano scala comune che porta al ballatoio del piano secondo su cui prospetta il portoncino d'ingresso dell'appartamento in oggetto, tipica mansarda con copertura lignea a vista, e, al di là, la portina d'accesso alla porzione di sottotetto ad uso ripostiglio di pertinenza.

L'abitazione, che non dispone di box e/o posto auto esclusivo, ha una superficie complessiva lorda di circa mq. 76, esclusi i due balconi e il locale di sgombero nel sottotetto adiacente, ed è distribuita con ingresso/soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con balcone e cameretta. Dal ballatoio frontistante all'ingresso si accede alla piccola porzione di sottotetto destinata a locale di sgombero, attualmente totalmente intasata da arredi, rifiuti e cianfrusaglie, anche di terzi, che lo rendono non accessibile e non visionabile.

Compete agli immobili descritti quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni individuati dall'art. 1117 C.C., dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi. In particolare compete al locale di sgombero la quota di 1/2 del pianerottolo di accesso distinto con il subalterno 3 (quale bene comune non censibile) comune ai soli due locali di sgombero censito con i subalterni 30 e 29.

Il complesso residenziale è stato edificato secondo le metodologie costruttive correnti ed in base alle norme vigenti all'epoca del rilascio del provvedimento autorizzativo in materia di contenimenti energetici, con l'avvertenza che attualmente tale normativa è ben più restrittiva. Per la costruzione sono stati utilizzati materiali di discreta qualità e il fabbricato con le relative parti comuni, versa in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento, planimetricamente ben distribuito e con buona fruibilità, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, dispone di un buon riscontro d'aria ed un discreto livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibile con l'uso e la vetustà

dell'edificio, realizzato con materiali, impianti e finiture di discreta qualità ma, come sopra specificato, poco performanti dal punto di vista delle prestazioni energetiche, rispetto agli standard attuali.

Si segnalano alcune infiltrazioni d'acqua dalla copertura e si ribadisce che il ripostiglio nel sottotetto staccato è totalmente intasato da renderne impossibile l'accesso e/o la visione interna.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.2	ingresso/soggiorno con angolo cottura	30,00	est	discreto
P.2	disimpegno	2,80	interno	discreto
P.2	camera singola	9,25	sud	discreto
P.2	camera matrimoniale	14,50	sud	discreto
P.2	bagno	5,70	sud	discreto

- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq. 62,25**
- ✓ Superficie lorda appartamento, circa: **mq. 76,00**
- ✓ Superficie balcone soggiorno, circa: **mq. 7,90**
- ✓ Superficie balcone camera, circa: **mq. 4,40**
- ✓ Superficie locale di sgombero (utilizzabile h>cm. 150), circa: **mq. 8,00** (catastali)
- ✓ **Superficie Commerciale Complessiva: mq. 84,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di

incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

- Nel caso specifico si è ritenuto di raggugliare i balconi al 50% e la porzione utilizzabile del sottotetto, così come individuata nella visura catastale (h>cm. 150), al 25%.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti):

- ❖ *Locale di sgombero sez. A fg. 4 mapp. 980 sub. 30.*

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 12.12.2024

➤ **Caratteristiche fabbricato residenziale**

<i>Copertura:</i>	a falde inclinate con orditura lignea e manto in coppi, lattoneria in rame e gronde in legno perlinato mordenzato – si rilevano alcune infiltrazioni nell'appartamento oggetto di E.I.
<i>Fondazioni:</i>	in c.a.
<i>Solai:</i>	solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.
<i>Strutture verticali:</i>	in c.a. con tamponamenti in doppio tavolato/murature portanti adeguatamente coibentate – integre.
<i>Pareti esterne:</i>	intonacate e tinteggiate con pilastri ed altri particolari decorativi (fascia marcapiano, lesene, angoli) rivestiti con mattoni paramano – integre.
<i>Accesso al residence:</i>	cancelletto metallico coperto da tettuccio, con struttura in muratura per l'alloggiamento di citofoni e cassette posta.
<i>Aree esterne:</i>	cortile comune dotato di vialetti pedonali pavimentati in massetti autobloccanti in cls, porzioni inerbite e piantumate. Il lotto, recintato con zoccolo in cls e soprastante cancellata, è

adeguatamente urbanizzato e le parti comuni risultano correttamente illuminate.

Scale comuni: scale esterne ma coperte dai tetti, correttamente dimensionate, rivestite con pietra naturale e protette da ringhiere metalliche a disegno semplice; pianerottoli comuni pavimentati con ceramica antigeliva – buona fruibilità.

Impianti comuni: funzionanti, certificazioni non verificabili.

➤ **Componenti Edilizie Appartamento**

Ingresso: portoncino blindato.

Infissi esterni: serramenti in legno con vetri termoisolanti, protetti da scuri pieghevoli in legno – sufficienti.

Soglie e davanzali: in pietra naturale – adeguati.

Porte interne: in legno a battente con pannello effetto noce tanganika (scorrevole tipo “Scrigno” in bagno – discrete.

Pavimenti interni: ceramica cm. 33x33 (cm. 20x20 in bagno); zoccolini perimetrali in legno – discreti.

Balconi: n. 2 balconi; solai aggettanti in c.a. protetti dalla soprastante copertura; pavimentati con piastrelle antigelive, contorni in pietra naturale, ringhiera metallica a disegno semplice – buona fruibilità.

Rivestimenti interni: *Cucina:* piastrelle in ceramica lato elettrodomestici. *Bagno:* ceramica cm. 20x25 h. cm. 200 + greca – discreti.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, rasati e tinteggiati – discreti.

Plafoni: pregevole copertura lignea a vista.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente all'interno - funzionamento e conformità non verificabile.

Elettrico: impianto interno sottotraccia con prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V; *impianto tv:* antenna centralizzata e prese nei vari locali; *telefonico:* predisposto - funzionamento e conformità non verificabile.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello in cucina; *bagno:* attacco lavabo, sanitari, doccia, attacco lavatrice - funzionamento e certificazioni non verificabili.

Termico: autonomo con radiatori in alluminio a piastra (termoarredo in bagno) e caldaia murale esterna (apposita nicchia sul balcone) - *alimentazione:* metano anche per usi domestici - *acqua calda:* dall'impianto termico - funzionamento e certificazioni non verificabili.

Raffrescamento: predisposizione aria climatizzata.

Gas metano: l'alloggio dispone di allacciamento alla rete comunale del gas metano.

➤ **Accessori/Pertinenze**

Sottotetto: porzione di sottotetto ad uso ripostiglio di catastali mq. 8 con accesso da portina metallica frontistante al portoncino d'ingresso dell'appartamento. Trattasi di vano estremamente basso, privo di finiture e, attualmente, completamente intasato da materiali,

rifiuti e cianfrusaglie che ne inibiscono completamente l'accesso
 e/o la sola visione interna.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

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

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II. di: Milano 2; U.T. di: Torrevecchia Pia.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE TOTALE
Appartamento al P.2 mansardato (Sez. A fg. 4 mapp. 980 sub. 31) con adiacente locale di sgombero (Sez. A fg. 4 mapp. 980 sub. 30)	mq. 84,00	a corpo	compresi	EURO 120.000,00

Valore complessivo del lotto: € **120.000,00** (Euro centoventimila/00)

Valore quota di 1/1: € 120.000,00 (Euro centoventimila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **comprese** € 18.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile locato):

- - 15% sul valore complessivo stimato € 18.000,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento rifiuti locale di sgombero: € 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 1.500,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

cui si trova: € 81.000,00

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

Vigevano, 4 febbraio 2025

il C.T.U.

Dott. Arch. Roberto Barrese

ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. Documentazione Fotografica
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 14.11.2024)
4. Copia Atto di Provenienza
5. Estratto di Mappa fg. 4 mapp. 980
6. Visure catastali storiche
7. Elaborato planimetrico evidenziato
8. N. 2 Schede Catastali (appartamento + locale di sgombero)
9. Agenzia del Territorio – Banca dati quotazioni immobiliari
(Torrevecchia Pia 1-2024)
10. Comunicazione AdE - Contratto di Locazione
11. Stralcio di P.G.T. con N.T.A.
12. Pratiche Edilizie
13. Elaborati grafici Appartamento F2
14. Attestato di Agibilità