



ASTE TRIBUNALE DI PAVIA
GIUDIZIARIE®



ESECUZIONE IMMOBILIARE



N.369/2024 RGE



1



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Mariaelena Cunati



Tecnico Incaricato: Ing. Silvia Michelon



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



DATA UDIENZA: 19/02/2025



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

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



R.G.E. N. 369/2024

1. DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Proprietà 100%

in un appartamento posto al piano primo di un edificio di due piani fuori terra,

Dati catastali attuali

nel Comune di Ferrera Erbognone (PV):

- dati catastali: Foglio 7, particella 508, subalterno 3, cat. A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup.catastale 108,00mq escluse aree scoperte 102,00mq, rendita 298,25euro

2. TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà 100%:

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso si effettua percorrendo un breve tratto di strada non pavimentata su mappali di proprietà di terzi part. 542. Non è stato possibile recuperare atti eventualmente costitutivi della suddetta servitù di passaggio.

Stato di possesso:

Stato "giuridicamente libero alla vendita". Nel sopralluogo effettuato il giorno 11 Dicembre 2024 i locali erano liberi. È in essere un contratto di affitto stipulato in data 01/07/2024 di durata quadriennale, con codice identificativo di registrazione: TPQ24T001871000QH.

2

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1992 Voltura in atti dal 03/08/1999 Repertorio n.: 27630 Rogante: MANTICA Sede: SANNAZZARO DE' BURGONDI Registrazione: UR Sede: MEDE n: 22 del 08/01/1993 (n. 6184.1/1993)

Nell'atto di compravendita viene identificato un fabbricato di categoria rurale con circostante sedime di terreno pertinenziale, diroccato e in pessimo stato di conservazione, sito nel Comune di Ferrera Erbognone distinto in catasto al NCEU Foglio 7 Particella 42-225 – Piano T-1, cat A/6, cl. 3 vani 4.5, Rendita Lire 189.00 e a catasto terreni Foglio 7, mappale 42 sub 1 – fabbricato rurale.

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle formalità dell'immobile censito a catasto fabbricati al **foglio 7 particella 42** (ex catasto terreni foglio 7 part 42 sub 1 - fabbricato rurale):

ISCRIZIONE del 28/11/2007 - Registro Particolare 3747 Registro Generale 15178

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 57208/20051 del 28/06/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

1. annotazione n. 635 del 11/07/2024 (RESTRIZIONE DEI BENI)

ISCRIZIONE del 23/12/2008 - Registro Particolare 3084 Registro Generale 15441

Pubblico ufficiale REDEGHIERI BARONI LORENZO Repertorio 1128/868 del 18/12/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

1. annotazione n. 633 del 11/07/2024 (RESTRIZIONE DEI BENI)

TRASCRIZIONE del 02/11/2020 - Registro Particolare 5516 Registro Generale 7890
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3706 del 30/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
1. annotazione n. 634 del 11/07/2024 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Elenco delle formalità dell'immobile censito a catasto fabbricati al **foglio 7 particella 508 sub 3**:
TRASCRIZIONE del 17/09/2024 - Registro Particolare 6296 Registro Generale 8329
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6099 del 22/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. VALORE

Lotto 1

Valore stimato immobile intero: € 46.350,00

Decurtazioni:

- Forfettaria 15% € 6.952,50
- Spese tecniche e oneri € 5.000,00
- Spese opere edili € 3.000,00

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

€ 31.500,00 (euro trentunmilacinquecento/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	PAG. 5
2. DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	PAG. 7
3. PROVENIENZA DEI BENI	PAG. 8
4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITÀ	PAG. 8
5. PRATICHE EDILIZIE	PAG. 9
6. SOPRALLUOGO	PAG. 12
7. CRITERI DI STIMA	PAG.12
8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO	PAG.12
9. VALUTAZIONE DEI BENI	PAG.15

Localizzazione dei beni oggetto di stima.



I beni pignorati si trovano a Ferrera Erbognone, Comune in provincia di Pavia. Ferrera Erbognone è un Comune di circa 1.100 abitanti e attualmente, insieme al Comune di Sannazzaro, ospita una delle più importanti raffinerie a livello europeo.

La valutazione terrà presente di questa vicinanza alla raffineria, sia per le opportunità lavorative che può offrire, ma soprattutto per quanto riguarda le esalazioni e i miasmi che molto spesso raggiungono i Comuni confinanti.

[REDACTED]

di due piani fuori terra, con scala di accesso al piano terra.

Dati catastali attuali

nel Comune di Ferrera Erbognone (PV):

- dati catastali: Foglio 7, particella 508, subalterno 3, cat. A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup.catastale 108,00mq escluse aree scoperte 102,00mq, rendita 298,25euro

strada provinciale 193 bis Pavia-Alessandria n.1 piano T-1

Coerenze in corpo unico:

confini da nord: part. 507, part. 513, part. 516, part. 542.

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso all'immobile si effettua percorrendo un breve tratto di strada non pavimentato sui mappali di proprietà di terzi (part. 542). Non è stato possibile recuperare atti eventualmente costitutivi della suddetta servitù di passaggio. Per accedere all'unità oggetto della perizia bisogna, inoltre, entrare fisicamente nell'unità censita come sub [REDACTED] quanto al suo interno si trova la scala di collegamento al piano primo (sub. 3).

Stato di possesso:

Stato "giuridicamente libero alla vendita". Nel sopralluogo effettuato il giorno 11 Dicembre 2024 i locali erano liberi. È in essere un contratto di affitto stipulato in data 01/07/2024 di durata quadriennale, con codice identificativo di registrazione: TPQ24T001871000QH.

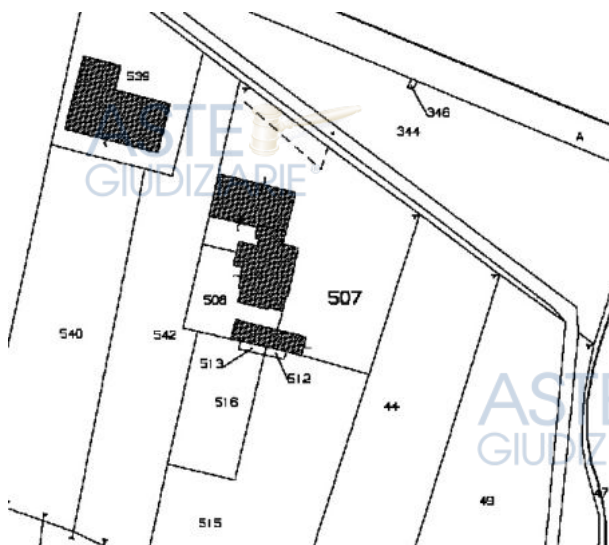
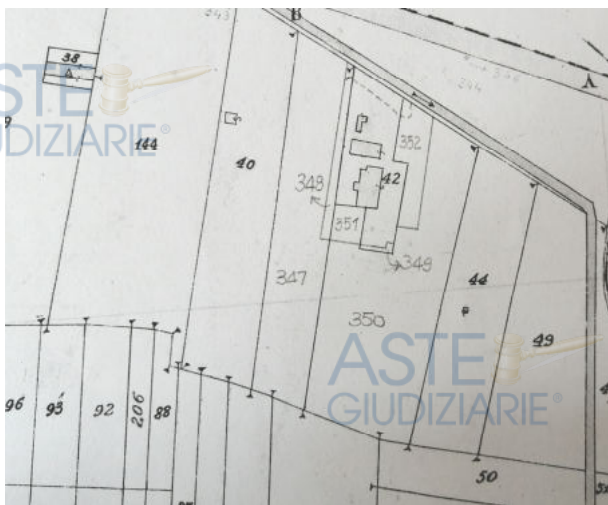
Certificazione energetica:

Non è presente APE (attestato di prestazione energetica) per l'immobile di Ferrera Erbognone.

Si ricorda comunque che, con delibera di giunta n. XI/2725 del 23/12/2019 (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.

L'ipoteca viene iscritta il 18/12/2008 con un contratto di mutuo di rep.1128/868 che andava a sostituirla uno

Immobile sito in Ferrera Erbognone (PV), porzione di fabbricato di civile abitazione composto da cucina, sala pranzo, studio ed annessi accessori al piano terreno e da due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone al piano primo, il tutto censito a catasto fabbricati al foglio 7, particella 42, Via Camillo Benso Cavour n.1, Piano T-1, Cat.A/7, classe 1, vani 6,5, RC 258,49€



Stralcio del mappale di catasto terreni all'epoca dell'ipoteca e stralcio di catasto terreni attuale

In base alle risultanze catastali l'area su cui originariamente gravava l'ipoteca è stata notevolmente trasformata: vengono accorpati mappali non gravati da ipoteca da cui si originano le particelle 508 e 507; immobili che in origine insistevano sul mappale 42 vengono frazionati ed accorpati ad altre particelle; viene ampliata la superficie dell'immobile ad uso residenziale originario del mappale 42 verso altri mappali non oggetto di ipoteca.

Riporto la visura storica della particella 508 (catasto terreni):

dal 04/04/2011 tipo mappale prot. Pv0142692

foglio 7 - part. 507 - ente urbano - sup. 586mq

nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 7 part.lle 510-518

dal 04/04/2011 frazionamento prot. Pv0142692

foglio 7 - part. 508 - ente urbano - sup. 355mq

nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 7 part.lle 42-348-349-350-351

sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 7 part.lle 507-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518

dal 14/09/1999 frazionamento

foglio 7 - part. 42 - ente urbano - sup. 1196mq

INTESTAZIONE DEI BENI:

PROVENIENZA DEI BENI

ni sono pervenuti tramite:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1992 Voltura in atti dal 03/08/1999 Repertorio n.: 27630
Rogante: MANTICA Sede: SANNAZZARO DE' BURGONDI Registrazione: UR Sede: MEDE n: 22 del
08/01/1993 (n. 6184.1/1993)

Nell'atto di compravendita viene identificato un fabbricato di categoria rurale con circostante sedime di terreno pertinenziale, diroccato e in pessimo stato di conservazione, sito nel Comune di Ferrera Erbognone distinto in catasto al NCEU Foglio 7 Particella 42-225 – Piano T-1, cat A/6, cl. 3 vani 4.5, Rendita Lire 189.00 e a catasto terreni Foglio 7, mappale 42 sub 1 – fabbricato rurale.

VINCOLI GIURIDICI E FORMALITÀ

Elenco delle formalità dell'immobile censito a catasto fabbricati al **foglio 7 particella 42** (ex catasto terreni foglio 7 part 42 sub 1 - fabbricato rurale):

ISCRIZIONE del 28/11/2007 - Registro Particolare 3747 Registro Generale 15178
Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 57208/20051 del 28/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
1. annotazione n. 635 del 11/07/2024 (RESTRIZIONE DEI BENI)

ISCRIZIONE del 23/12/2008 - Registro Particolare 3084 Registro Generale 15441
Pubblico ufficiale REDEGHIERI BARONI LORENZO Repertorio 1128/868 del 18/12/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
1. annotazione n. 633 del 11/07/2024 (RESTRIZIONE DEI BENI)

TRASCRIZIONE del 02/11/2020 - Registro Particolare 5516 Registro Generale 7890
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3706 del 30/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
1. annotazione n. 634 del 11/07/2024 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Elenco delle formalità dell'immobile censito a catasto fabbricati al **foglio 7 particella 508 sub 3**:

TRASCRIZIONE del 17/09/2024 - Registro Particolare 6296 Registro Generale 8329
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6099 del 22/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

È stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Ferrera Erbognone e la prima pratica riferita all'immobile è datata 1993, antecedentemente non è stato trovato nulla.

Dal 1993, sempre a nome della proprietà, si sono susseguite diverse pratiche edilizie che hanno portato alla modifica degli immobili sia dal punto di vista costruttivo che come destinazione d'uso.

La pratica di interesse per l'immobile pignorato è la seguente:

- Pratica edilizia n. 29-2009: D.I.A. in sanatoria per cambio di destinazione d'uso con ampliamento per locali ad uso commerciale e residenziale.

A seguito del sopralluogo e rispetto alla pratica edilizia e catastale depositata, l'immobile risulta non conforme:

non sono state disegnate né nel progetto edilizio né nella pianta catastale due finestre a tetto presenti nelle due camere da letto. Nella pianta catastale non è stata segnata la finestra presente nel bagno confinante con la cucina. Inoltre, l'appartamento risulterebbe privo del requisito di abitabilità, in quanto non ci sarebbero i giusti rapporti areoilluminanti nelle due camere da letto nonostante la presenza delle due "velux": perché le portefinestre, che collegano le camere al balcone e che affacciano direttamente sulla sala pranzo del ristorante sottostante chiuso da una vetrata/serra, non permettono il giusto ricambio d'aria naturale (ossia 1/8 della superficie calpestabile della stanza interessata).



Inoltre, non ci si trova d'accordo sulla categoria catastale assegnata all'immobile A/7 (abitazione in villino), più appropriata sarebbe la categoria A/3 (abitazione di tipo economico).

Per questi motivi, nella valutazione finale verranno decurtati i costi per sanare la situazione; eventuali ulteriori spese di regolarizzazione per difformità non segnalate perché non rilevate o non rilevabili durante il sopralluogo si intendono comunque comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni.

Il PGT (Piano di Governo del Territorio) si suddivide in tre distinti Piani: documento di Piano, piano dei Servizi e piano delle Regole.

Si riportano degli stralci del Piano delle Regole, in cui l'immobile rientra nell'art.42 delle NTA "aree consolidate residenziali", sia nella variante che nelle previsioni di piano:



LEGENDA

0. PERIMETRO DI BASE

- LIMITI AMMINISTRATIVI
- FERRERA
- ERBOGNONE
- CONFINE COMUNALE (FONTE: CATASTALE COMUNALE 2018)

1. VINCOLI AMMINISTRATIVI TERRITORIALI

- DELIMITAZIONE DEL CENTRO EDIFICATO (AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE N. 865 DEL 22-10-1971)
- DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO (AI SENSI DELL'ART. 4 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 285 DEL 30-04-1992)

1. AREE DEL PIANO DELLE REGOLE

1.1. AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (COD_DEST1: RESIDENZIALE - AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO) ARTICOLO 41 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- AREA CONSOLIDATA RESIDENZIALE (COD_DEST1: RESIDENZIALE - AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO) ARTICOLO 42 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



LEGENDA

0. PERIMETRO DI BASE

- CONFINE COMUNALE (FONTE: CATASTO COMUNALE)

1. AREE DEL PIANO DELLE REGOLE

1.1. AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (COD_DEST1: RESIDENZIALE - AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO) ARTICOLO 41 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- AREA CONSOLIDATA RESIDENZIALE (COD_DEST1: RESIDENZIALE - AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO) ARTICOLO 42 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nelle NTA (norme tecniche di attuazione) ricade nell'art. 42, di seguito riportato:

ARTICOLO 42 AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI**1. Aree consolidate residenziali**

Le Aree consolidate residenziali comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano, dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, incluse le aree libere, intercluse o di completamento. Esse sono individuate nell'elaborato "PRO2a - Tavola delle previsioni di Piano - Settore Nord del territorio comunale - scala 1:2000" con retino a linee oblique.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree consolidate 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 di tipo "Ra";
b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca";
tutte le destinazioni d'uso terziarie tranne quelle di tipo "Tf"; le destinazioni d'uso ricettive di tipo "Aa"; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fi". Nelle Aree consolidate residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 28, comma 2.

3. Modalità di intervento

Le Aree consolidate residenziali si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o altri titoli abilitativi, come previsto nell'ARTICOLO 31, commi 3 e 4, fatto salvo quanto di seguito specificato.

4. Indici territoriali

Nelle Aree consolidate residenziali devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. Indice di edificabilità fondiaria massimo: $IF = IF$ esistente (oppure $IF = 1,50$ mc/mq) fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità una tantum nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6, lettera "a"
b. Indice di permeabilità minimo: $IP = 30\%$.

5. Altri parametri

Nelle Aree consolidate residenziali devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'ARTICOLO 9;
b. altezza dell'edificio massima:
 $H = H$ esistente oppure 10,50 m, in tutte le altre aree consolidate residenziali;
c. parcheggi privati: come prescritto nell'ARTICOLO 29, comma 5;
d. piantumazione: come prescritto nell'ARTICOLO 30, comma 3.

6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree consolidate residenziali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. nel caso in cui l'Indice di edificabilità fondiaria esistente sia maggiore dell'Indice di edificabilità fondiaria massimo, di cui al precedente comma 4, lettera "a", è ammesso un ampliamento una tantum pari al 10% (dieci per cento) del Volume totale, con un massimo di 100mc (cento metri cubi); All'interno delle Aree consolidate produttive è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:
a. nel caso in cui l'Indice di edificabilità fondiaria esistente sia maggiore dell'Indice di edificabilità fondiaria massimo, di cui al precedente comma 4, lettera "a", è ammesso un ampliamento una tantum pari al 10% (dieci per cento) della superficie lorda esistente, con un massimo di 150mq (centocinquanta metri quadrati);
b. gli interventi devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP09c – Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione – scala 1:10000", e con le prescrizioni del PTCP vigente.

7. Prescrizioni particolari

All'interno delle Aree consolidate produttive per le Aree del polo petrolchimico è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a. gli interventi specifici sono soggetti alla legislazione vigente in materia e in particolare sono assoggettati a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), nei casi previsti dalle leggi vigenti in materia.
b. inoltre gli stessi sono soggetti al rispetto di quanto stabilito per l'Impatto paesaggistico dall'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Lombardia, nonché dall'articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP di Pavia, come specificato nell'ARTICOLO 27, comma 2, lettera "b".

Il giorno 11 Dicembre 2024 viene effettuato il sopralluogo presso le proprie [REDACTED] è stato possibile accedere a tutti i locali; sono state rilevate dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione.

CRITERI DI STIMA

Sintetica comparata in considerazione della 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 a Ferrera Erbognone 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 e per le premesse precedentemente fatte, si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore di mercato un valore unitario pari a € 450,00 al metro quadrato.

12

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

I beni si trovano a Ferrera Erbognone (PV), comune facente parte della Lomellina, a pochi chilometri dal nodo autostradale di Gropello Cairoli (autostrada Milano-Genova), distante circa 20Km dalla città di Pavia.

Ferrera Erbognone confina con il Comune di Sannazzaro de Burgondi, in cui si trova un' importante raffineria ENI; il bene oggetto di stima si trova in prossimità della raffineria.

Internamente l'appartamento può essere così descritto: un disimpegno che collega due servizi igienici, una cucina, un locale di sgombero e due camere da letto; è presente un balcone da cui si accede dalla cucina che è di pertinenza anche dell'immobile facente parte di un altro mappale di proprietà di terzi; un altro balcone, da cui si può accedere dalle due camere, affaccia all'interno della serra/veranda dell'immobile sottostante.

Da quanto visionato l'appartamento risulta sano, senza segni di umidità, infiltrazioni o crepe strutturali.

Il soffitto è a falde con struttura in legno a vista.

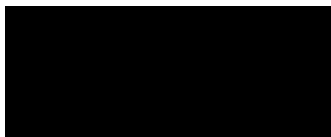
Il riscaldamento è autonomo, con una caldaia presente sul balcone e radiatori in piastre di ghisa alle pareti, ma non è funzionante; la proprietà segnala anche la mancanza di acqua potabile all'interno dello stabile.

È presente l'impianto elettrico ma non ne è stato verificato il funzionamento.

I servizi igienici sono completi di sanitari in ceramica bianca, mentre gli infissi interni ed esterni sono in legno color noce.

Segnalazioni

La sottoscritta ritiene di precisare quanto segue:



appartamento è all'interno del sub. 2 (utilizzato come ristorante), di proprietà del



Scala di accesso all'appartamento

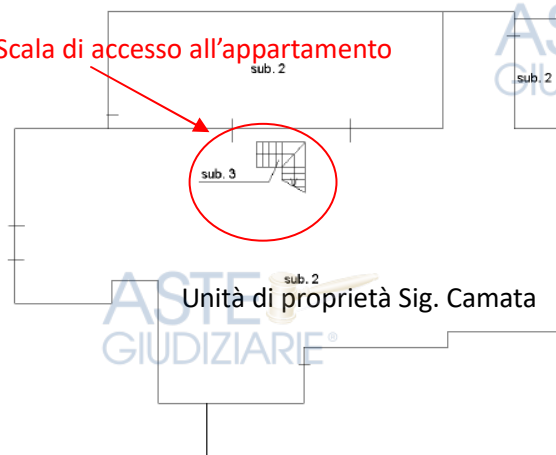
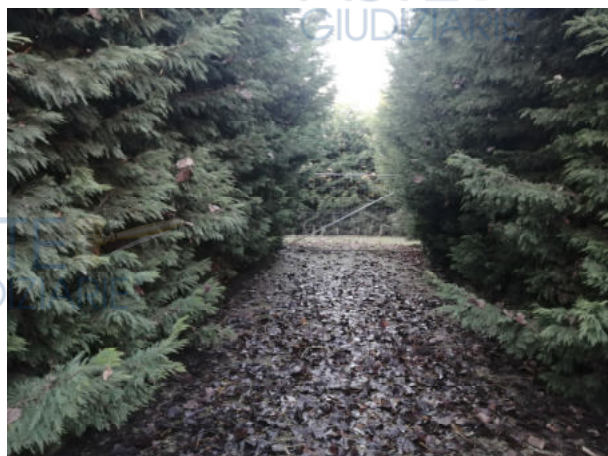


Foto della scala di accesso all'appartamento e stralcio dell'EP con indicata in pianta l'accesso al piano terra interno al sub. 2

- il balcone collegato alle camere da letto è direttamente affacciato sulla sala pranzo del sub. 2



- per raggiungere l'ingresso del ristorante e di conseguenza la scala di accesso all'appartamento, bisogna attraversare il cortile di proprietà del sig. Camata Ferdinando



Caratteristiche strutturali della casa:

Tipo di Fondazioni	Fondazioni in c.a.
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	colore rosa.

Caratteristiche e finiture interne della casa:

Altezza interna	Hm=2,75 m
Pavimenti	Piastrelle in gres porcellanato. Stato sufficiente.
Pareti e soffitti	Le pareti sono rifinite al civile e i soffitti sono con struttura in legno a vista. Stato buono.
Rivestimenti	Le piastrelle di rivestimento si trovano nella zona cottura e nel servizio igienico. Stato sufficiente.
Serramenti interni	Porte interne in legno tamburato di colore noce, complete di maniglie e serratura per chiavi. Stato sufficiente.
Serramenti esterni	Finestre in legno, di colore noce, a battente, con doppio vetro; presenti i sistemi di oscuramento con tapparelle in legno della stessa finitura delle finestre;. Stato sufficiente.
Davanzali	Davanzali in pietra. Stato buono.

Caratteristiche impianti della casa:

Elettrico	Impianto sottotraccia, apparecchi di comando da incasso con placche in PVC colore bianchi. Impianto con presenza dei corpi luminosi. Stato sufficiente. Conformità non verificata.
Idrico-sanitario	Sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. Stato sufficiente. Conformità non verificata.
Riscaldamento	Apparecchi: di ceramica dura di colore bianco completi di rete di distribuzione; rubinetteria in acciaio lucido. Stato di manutenzione sufficiente. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia sita nel balcone. I corpi scaldanti presenti sono radiatori in ghisa a lastre. Conformità non verificata.
Condizionamento	non presente.

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.

Non verrà calcolata la superficie del balcone prospiciente la cucina, in quanto lo stesso viene considerato un bene comune con l’unità abitativa confinante, la quale vi ha collocato le proprie macchine per il riscaldamento e il raffrescamento dell’abitazione.

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COM- MERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
PIANO PRIMO						
Disimpegno	10,46				nord-ovest	sufficiente
Locale di sgombero	18,62				sud-ovest	sufficiente
Bagno 1	4,00				nord-ovest	sufficiente
Stanza 1	12,23	102,00	1,00	102,00	sud-est	sufficiente
stanza 2	10,11				sud-est	sufficiente
Bagno 2	6,66				nord-ovest	sufficiente
Cucina	12,97				nord-est	sufficiente
Balcone	6,80	6,80	0,15	1,02	sud-est	sufficiente
	81,85	108,80		103,02		

15

La superficie commerciale è pari a (arr.) **103,00 mq**



Calcolo del valore del lotto unico:

Superficie commerciale (mq)	103,00
€/MQ	450,00
VALORE UNITA' ABITATIVA	€ 46.350,00
VALORE LOTTO 1	€ 46.350,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi	€ 6.952,50
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	€ 5.000,00
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	€ 3.000,00
Totale delle decurtazioni	€ 14.952,50
Valore al netto delle riduzioni	€ 31.397,50

arrotondamento per:

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1**€ 31.500,00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 15/01/2025

L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelin



Allegati:

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