



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep. **402/2022**

Giudice: **Dott. ANTONIO MARIA CODEGA**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 457

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale in Pavia (PV) c/o Labora corso Mazzini, 14

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it



Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Cornale e Bastida via Libertà, 36 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota composta da due locali al piano terra e due al piano primo uniti da scale interne.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Cornale e Bastida: foglio 4; mappale 1533; sub 1; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 4; rendita catastale: 154,94 €; posto al piano T-1.

B. Unità immobiliare sito in Cornale e Bastida via Libertà, 36 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota composta da: un locale al piano terra, adibito in precedenza a stalla, ed un fienile al piano primo uniti da scale esterne con antistante un ampio porticato.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Cornale e Bastida: foglio 4; mappale 1533; sub 4; categoria C/6; classe 1; Consistenza 114 mq; rendita catastale: 182,52 €; posto al piano T-1.

C. Unità immobiliare sito in Cornale e Bastida via Libertà, 36 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota composta da un abitazione disposta su due piani uniti da scale interne e locali accessori adibiti a magazzini e ripostigli.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Cornale e Bastida: foglio 4; mappale 1533; sub 5; categoria A/3; classe 1; Consistenza 10,5 vani; rendita catastale: 406,71 €; posto al piano S1-T-1.

D. Unità immobiliare sito in Cornale e Bastida via Libertà, 36 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota composta da tre locali siti al piano terra adibiti a negozio, spogliatoio e deposito

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Cornale e Bastida: foglio 4; mappale 1533; sub 6; categoria C/1; classe 1; Consistenza 71 mq; rendita catastale: 671,03 €; posto al piano T.

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Tutte le unità immobiliari in oggetto sono di proprietà, per l'intero, del Sig. OMISSIS

3. REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Carlo Cavagna di Voghera del 30/03/2010 rep. n. 19009/10261, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 01/04/2010 ai nn. 2420/525.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 6940 del 15/10/2022, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/011/2022 ai nn. 8297/6324 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L' immobile risulta Libero.

Note: L' immobile risulta libero. Dalla scrittura privata firmata in data 31/05/2022 tra il OMISSIS, si evince la consensuale risoluzione anticipata del contratto di affitto stipulato in data 01/010/2018 registrato a Mortara in data 31/10/2018.

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Sup commerciale	mq 588,30	€/mq 350,00	€ 205.905,00
Riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 30.855,75
Regolarizzazione catastale			€ 6.200,00
Regolarizzazione urbanistica			€ 2.000,00
Sanzioni ed oneri comunali			Da quantificare
TOTALE			€ 166.819,25
	ARROTONDATO	€ 167.000,00	

Beni in Cornale e Bastida (PV) via Libertà, 36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Unità immobiliare sito in Cornale e Bastida via Libertà, 36 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota composta da due locali al piano terra e due al piano primo uniti da scale interne.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Cornale e Bastida: foglio 4; mappale 1533; sub 1; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 4; rendita catastale: 154,94 €; posto al piano T-1.

- B.** Unità immobiliare sito in Cornale e Bastida via Libertà, 36 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota composta da: un locale al piano terra, adibito in precedenza a stalla, ed un fienile al piano primo uniti da scale esterne con antistante un ampio porticato.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Cornale e Bastida: foglio 4; mappale 1533; sub 4; categoria C/6; classe 1; Consistenza 114 mq; rendita catastale: 182,52 €; posto al piano T-1.

- C.** Unità immobiliare sito in Cornale e Bastida via Libertà, 36 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota composta da un abitazione disposta su due piani uniti da scale interne e locali accessori adibiti a magazzini e ripostigli.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Cornale e Bastida: foglio 4; mappale 1533; sub 5; categoria A/3; classe 1; Consistenza 10,5 vani; rendita catastale: 406,71 €; posto al piano S1-T-1.

- D.** Unità immobiliare sito in Cornale e Bastida via Libertà, 36 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota composta da tre locali siti al piano terra adibiti a negozio, spogliatoio e deposito

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Cornale e Bastida: foglio 4; mappale 1533; sub 6; categoria C/1; classe 1; Consistenza 71 mq; rendita catastale: 671,03 €; posto al piano T.

Sopralluogo effettuato in data 23 febbraio 2023

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area sita in Cornale vicino al centro del paese, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, campo da calcio, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, verde attrezzato sono disponibili nelle vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Cornale e Bastida è un comune della provincia di Pavia. È stato istituito il 4 febbraio 2014 dalla fusione dei comuni di Bastida de' Dossi e Cornale, in seguito a un referendum consultivo avvenuto il 1° dicembre 2013. Si trova nella zona nordoccidentale della pianura dell'Oltrepò Pavese, alla destra del Po, tra le foci dei torrenti Scrivia e Curone. La sede Municipale risulta essere Cornale. Nelle vicinanze dei comuni di Molino dei Torti, Corana i Silvano Pietra, Cornale e Bastida è situata a 9 km al Nord-Ovest di Voghera la più grande città nelle vicinanze con la quale risulta collegato con linee di bus extraurbani. Le principali attività svolte sono legate all' agricoltura.

3. STATO DI POSSESSO:

Il Sig. OMISSIS risulta essere proprietario per l' intera quota delle unità in oggetto.

NOTE:

L' immobile risulta Libero. Dalla scrittura privata firmata in data 31/05/2022 tra il OMISSIS, si evince la consensuale risoluzione anticipata del contratto di affitto stipulato in data 01/010/2018 registrato a Mortara in data 31/10/2018.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Carlo Cavagna di Voghera del 30/03/2010 rep. n. 19009/10261, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 01/04/2010 ai nn. 2420/525.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 6940 del 15/10/2022, trascritto presso l' Agenzia delle

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/011/2022 ai nn. 8297/6324 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalla documentazione reperita presso il comune, si evince che, i lavori iniziati con la CILA, citata in seguito, non risultano ancora chiusi e la pratica non risulta conclusa, in quanto, manca la documentazione relativa al catasto e all' APE, come evidenziato dal Tecnico Comunale.

Si rileva che nella scrittura privata redatta per la risoluzione anticipata del contratto di affitto si richiede da parte della proprietà la rimozione del vano prefabbricato contenente i bagni.

Dai sopralluoghi effettuati risulta che il blocco bagni è ancora presente e non rimosso. Si sottolinea che il container è da considerarsi opera temporanea, come riportato anche nel carteggio tra il Comune ed il tecnico incaricato.

Oramai sono trascorsi quasi 5 anni dalla presentazione della pratica pertanto il prefabbricato dovrà essere rimosso in quanto opera temporanea.

Non è possibile attestare la conformità urbanistica attuale dell' intero immobile in quanto non sono state reperite pratiche presso gli uffici comunali ad eccezione di quelle citate a seguito.

4.3.2. Conformità catastale:

- unita identificata al foglio 4; mappale 1533; sub 1; conforme alla scheda catastale

- unita identificata al foglio 4; mappale 1533; sub 4; non conforme alla scheda catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, per diversa presenza di aperture (finestre invece di porte).

- unita identificata al foglio 4; mappale 1533; sub 5; non conforme alla scheda catastale per:

- assenza del secondo piano occupato da ripostigli e accessibile tramite scala interna.
- presenza di finestre non riportate correttamente in scheda.
- divisione di alcuni accessori in due piani fuori terra
- per assenza del balcone al P1 dell' abitazione principale

- unita identificata al foglio 4; mappale 1533; sub 6; conforme alla scheda catastale

4.4. Note:

- Dalle schede non è possibile stabilire se il cortile è graffiato a qualche unità oppure se è da considerarsi BCNC.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Unità immobiliari

€ 1.500,00 circa

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietario per la quota intera dal 19/10/1992 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto notarile pubblico a firma di Notaio Muzio Emilio di Voghera del 21/11/2008 rep. n. 92798/28475, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/12/2008 ai nn. 9987/7096 – Atto per causa di morte, accettazione di tacita eredità.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietario per titoli antecedenti al ventennio sino al 19/10/1992 in forza di atto notarile pubblico a firma di Notaio Muzio Emilio di Voghera del 21/11/2008 rep. n. 92798/28475, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/12/2008 ai nn. 9987/7096 – Atto per causa di morte, accettazione di tacita eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici Comunali risulta che gli immobili sono stati modificati con:

- CILA prot. n. 2751/2018 del 17/09/2018, e successive modifiche ed integrazioni

Descrizione appartamento e posto auto

Compendio immobiliare, completamente cintato, composto da due abitazioni, numerosi locali accessori, una stalla completa di fienile con antistante porticato. Completa il lotto un cortile posto sul fronte principale degli edifici.

Si accede alle unità immobiliari oggetto della presente perizia direttamente da pubblica via attraverso un cancello carraio in ferro.

L' abitazione principale è composta da tre piani fuori terra di cui l' ultimo è posto nel sottotetto. I vari piani sono uniti tra loro da una scala interna a forma elicoidale rivestita di marmo. Il piano terra è composto da un' ampio disimpegno distributivo su cui si affacciano quattro locali, è presente anche una cucina abitabile. L' altezza interna è di 3,00 m circa. Il piano secondo è suddiviso in quattro locali , due bagni, un ampio disimpegno distributivo ed un balcone con affaccio sul cortile. L' altezza interna è di 3,00m circa. Il piano terzo, unito al piano sottostante con una scala elicoidale, ha il soffitto mansardato ed è composto da ripostigli e locali accessori.

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Le finiture interne sono vetuste ma di buona qualità ed in un sufficiente stato manutentivo. I pavimenti sono genericamente in seminato realizzato con diversi colori a seconda della stanza. Sono presenti anche pavimentazioni in ceramica di diversa tipologia e posa, in particolare nei bagni e nella cucina. Le pareti genericamente sono intonacate e successivamente tinteggiate. Nei bagni è presente un rivestimento ceramico su tutte le pareti. Anche in cucina le pareti sono state rivestite con un rivestimento ceramico. I serramenti interni sono in legno smaltato con inserti in vetro, mentre quelli esterni sono anch' essi in legno con vetro singolo ed oscurati con persiane in legno. Il sistema di riscaldamento è a termosifoni in ghisa con caldaia sita in un locale accessorio. Sono presenti i principali impianti quali gas, energia elettrica e TV. L' abitazione genericamente si presenta in condizioni manutentive sufficienti, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.

Seconda abitazione posta a ridosso e confinante con l'unità abitativa principale. La casa è composta da due piani fuori terra uniti tra loro da una scala a rampe interne rettilinee rivestita in graniglia. Il piano terra è suddiviso in due ampi locali. Il piano secondo è composto principalmente da due locali L' altezza interna è di 3,00 m circa al piano terra e di 2,95 m circa al piano primo. Le finiture interne sono vetuste ma di buona qualità ed in un sufficiente stato manutentivo. I pavimenti sono genericamente in seminato realizzato con diversi colori a seconda della stanza. Sono presenti anche pavimentazioni in ceramica di diversa tipologia e posa. Le pareti genericamente sono intonacate e successivamente tinteggiate. I serramenti interni sono in legno smaltato con inserti in vetro, mentre quelli esterni sono anch' essi in legno con vetro singolo ed oscurati con persiane in legno. Il sistema di riscaldamento è a termosifoni in ghisa. Sono presenti i principali impianti quali gas, energia elettrica e TV. L' abitazione genericamente si presenta in condizioni manutentive sufficienti, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.

Il locale adibito a deposito/ box e posto a contatto con l' abitazione principale e composto da un unico locale sito al piano terra. L' altezza interna è di 3,00 m circa. Non presenta particolari finiture, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed i pavimenti sono in ceramica. Necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. All' interno è presente l' impianto elettrico. Di fronte all' ingresso è stato installato un prefabbricato adibito a bagni. Il prefabbricato dovrà essere rimosso in quanto è da considerarsi temporaneo.

Locale accessorio di due piani, uno rialzato ed uno interrato rispetto al piano del cortile. Si accede direttamente dal cortile. I due piani sono uniti tra loro da una scala interna a rampe rettilinee. Non presenta finiture interne. Le pareti sono lasciate al rustico come la pavimentazione. I serramenti presenti sono in legno con vetro singolo e non oscurati. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Serie di locali accessori composti da un piano fuori terra, non presentano particolari finiture, le pareti sono intonacate ed il pavimento è in battuto di cemento, non sono presenti impianti. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare la copertura di alcuni locali risulta essere in pessime condizione, risulta crollata in alcuni punti.

Ex stalla di ampie dimensioni con soprastante fienile, completa la stalla un ampio porticato posto sul fronte principale. L'ex stalla è composta da un unico locale. Con buona probabilità cessata l' attività di allevamento è stata utilizzata come deposito. Al fienile si accede tramite una scala a rampe rettilinee posta sotto il porticato. I locali internamente non presentano particolari finiture le pareti sono intonacate ed il pavimento è in battuto di cemento.

Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si segnala la presenza di una grossa crepa sulla muratura portante posta a confine con via Libertà.

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Identificato in catasto:

- Comune di Cornale e Bastida: foglio 4; mappale 1533; sub 1; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 4; rendita catastale: 154,94 €; posto al piano T-1.

Coerenze:

nord-ovest via pubblica, nord-est via pubblica, sud-est stessa ditta sub 4, sud-ovest cortile, Salvo errore come meglio in fatto.

- Comune di Cornale e Bastida: foglio 4; mappale 1533; sub 4; categoria C/6; classe 1; Consistenza 114 mq; rendita catastale: 182,52 €; posto al piano T-1.

Coerenze:

nord-ovest via pubblica, nord-est cortile e stessa ditta sub 5, sud-est stessa ditta sub 5 ed altra proprietà, sud-ovest particella 1610 e particella 1569. Salvo errore come meglio in fatto.

- Comune di Cornale e Bastida: foglio 4; mappale 1533; sub 5; categoria A/3; classe 1; Consistenza 10,5 vani; rendita catastale: 406,71 €; posto al piano S1-T-1.

Coerenze:

nord-ovest cortile, stessa ditta sub 1 e sub 4, nord-est pubblica via, sud-est altra proprietà, sud-ovest stessa ditta sub 4. Salvo errore come meglio in fatto.

- Comune di Cornale e Bastida: foglio 4; mappale 1533; sub 6; categoria C/1; classe 1; Consistenza 71 mq; rendita catastale: 671,03 €; posto al piano T.
nord-ovest cortile, nord-est stessa ditta sub 5, sud-est stessa ditta sub 5 ed altra proprietà, sud-ovest stessa ditta sub 5. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Vano scala	5,00	Interno	Sufficiente
PT	Locale 1	23,00	Nord-Est	Sufficiente
P1	Locale 2	20,00	Nord-Est	Sufficiente
P1	Locale 3	23,00	Nord-Est	Sufficiente
P1	Locale 4	20,00	Nord-Est	Sufficiente
PT	Ingresso e vano scala	26,00	Interno	Buone
PT	Locale 1	22,00	Nord-Est	Sufficiente
PT	Locale 2	21,00	Nord-Est	Sufficiente
PT	Locale 3	24,50	Nord-Ovest	Sufficiente
PT	Locale 4	21,00	Sud-est	Sufficiente

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



PT	Cucina	14,50	Nord-Ovest	Sufficiente
PT	Deposito	24,00	Nord-Ovest	Scarso
P1	Disimpegni	10,00	interno	Buono
P1	Locale 1	16,00	Nord-Est	Sufficiente
P1	Locale 2	28,00	Nord-Est	Sufficiente
P1	Locale 3	20,00	Nord-Ovest	Sufficiente
P1	Locale 4	22,00	Sud-Est	Sufficiente
P1	Bagno 1	8,00	Nord-Ovest	Sufficiente
P1	Bagno 2	4,00	interno	Sufficiente
PT	Deposito	27,00	Nord-Ovest	Scarso
S-1	Deposito	27,00	interno	Scarso
PT	Locale accessorio 1	22,00	Nord-Ovest	Scarso
PT	Locale accessorio 2	22,00	Nord-Ovest	Scarso
PT	Locale accessorio 3	20,50	Nord-Ovest	Scarso
PT	Locale accessorio 4	7,50	Nord-Ovest	Scarso
PT	Locale accessorio 5	13,00	Nord-Ovest	Scarso
PT	Locale accessorio 6	25,00	Nord-Ovest	Scarso
PT	Locale accessorio 7	5,00	Nord-Ovest	Scarso
PT	Locale accessorio 8	5,50	Nord-Ovest	Scarso
PT	Locale accessorio 9	9,00	Nord-Ovest	Scarso
PT	Stalla	108,00	Nord-Est	Scarso
P1	Fienile	115,00	Nord-Est	Scarso
PT	Porticato	100,00	Nord-Est	sufficiente
PT	Cortile	810,00		sufficiente

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Abitazione 1	125,00	1	125,00
Abitazione 2	306,00	1	306,00
Balcone	3,00	0,30	0,90
Depositi	137,00	0,25	34,25
Locali accessori	128,00	0,25	32,00
Stalla	128,00	0,25	32,00
Fienile	128,00	0,15	19,20
Porticato	110,00	0,15	16,50
Cortile	810,00	0,02	16,20
Totale			588,30

Nota

- non sono state calcolate le superfici del terzo piano adibito a ripostiglio in quanto non presente sulle schede catastali e non verificabile urbanisticamente.
- non sono state calcolate le superfici del prefabbricato adibito a bagno, in quanto dovrà essere rimosso perché struttura temporanea.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso comune : tipologia: cancello carraio in ferro. condizioni: buone
Porta Ingresso Porta in legno con serratura a doppi a mappa, condizioni buone
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: sufficienti
 protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti
Infissi interni: legno cieco: condizione sufficienti
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento e cappotto, condizioni: sufficienti
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e successivamente tinteggiato, condizioni: sufficienti
Pavim. Interna: ubicazione: abitazione ;materiale: piastrelle di varie tipologie, condizioni: discrete
Pavim. Bagno: ubicazione: piano primo ;materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete
Rivestimento cucina: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
Rivestimento bagno: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Impianti:	
Antenna collettiva:	tipologia: rettilinea
Antifurto:	assente
Citofonico:	assente
Condizionamento:	assente
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale
Termico:	tipologia: autonomo con termosifoni in ghisa, alimentazione: metano

NOTE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Cornale e Bastida, osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Unità immobiliari, accessori e cortile	588,30	€ 350,00	€ 205.905,00
	Totale			€ 205.905,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 30.885,75
--	--------------------

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Spese tecniche di regolarizzazione catastale	6.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	2.000,00
Sanzioni ed oneri comunali	Da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 166.819,25

Arrotondato

€ 167.000,00

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.

Pavia li 06/05/2023

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Accettazione di tacita eredità
- 5- Ispezione ipotecaria
- 6- Documentazione comunale
- 7- Risoluzione contratto affitto
- 8- OMI
- 9- Perizia Annerita

