

**CONCLUSIONI****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Santa Giuletta, via Emilia 38.

Costituito da una unità abitativa sita al piano secondo dell'edificio, composta da un soggiorno/ingresso, una cucina, una camera, un bagno ed un disimpegno, oltre due terrazzi/balconi. Sono inoltre presenti un locale cantina ed un box auto al piano S1.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Fabbricati: Foglio 7 Particella 1005 Subalterno 11 graffato al Foglio 7 Particella

1010 Subalterno 3; Categoria: F/3.

Catasto Fabbricati: Foglio: 7; Particella: 1010; Subalterno: 1; Categoria: F/3.

**2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETÀ ED ALTRO****Proprietà**

- DI C.F.: in forza di  
TRASCRIZIONE del 08/05/2007 - Registro Particolare 2770 Registro Generale 4197,  
Pubblico ufficiale Repertorio 98771/23241 del 20/04/2007,  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

**3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2007 - Registro Particolare 878 Registro Generale 4198, Pubblico ufficiale Repertorio 98772/23242 del 20/04/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente perizia. Rimane a favore di con sede in Verona contro - DI

**Trascrizioni**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2023 - Registro Particolare 7527 Registro Generale 9873, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7783 del 28/11/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di con sede in Milano contro di
- Si deve inoltre rilevare l'esistenza di TRASCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 7469 Registro Generale 10512, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 827 del 08/07/2008, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, riguardante specificatamente i beni pignorati. Rimane a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETÀ DI DI contro DI DI Il C.T.U. la evidenzia a parte in quanto, essendo riferita anche alla corrispondente procedura fallimentare, estranea al pignoramento in esame, la relativa eventuale cancellazione rimane potenzialmente interessata anche da tale procedimento terzo.

ASTE GIUDIZIARIE®  
veicoli della stima

**ASTE GIUDIZIARIE®**

forfetario c  
anteriore al

6.591,00 €

non noti

egolarizzazione urban  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

13.182,00 €

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Numero di ruolo generale: **RGE 443/2023**

e: **RGE 443**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

## Contro

**ASTE GIUDIZIARIE®**

\_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

03/07/2024

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE**  **Giudiziarie®**

# Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 28/01/2024:

## La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita</b>    | 5  |
| <b>Descrizione sommaria</b>                                       | 10 |
| <b>Attuali e precedenti proprietari</b>                           | 10 |
| <b>Vincoli ed oneri giuridici</b>                                 | 12 |
| <b>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale</b> | 17 |
| <b>Descrizione analitica dei beni</b>                             | 20 |
| <b>Valutazione complessiva dei beni</b>                           | 22 |
| <b>Conclusioni</b>                                                | 25 |

\*\*\*\*\*

## Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione forzata:

*"in Comune di Santa Giulietta (PV), via Emilia n. 38 in corso di costruzione, denominato "Le Torri di Santa Giulietta" costituito da un fabbricato composto da un piano seminterrato, un piano terreno ed altri due piani fuori terra e da nove ville a schiera; appartamento in palazzina a piano secondo al rustico che a lavori ultimati sarà composto da soggiorno, locale cottura, una camera, bagno con balcone lato nord e sud con annessi vano di cantina e vano di autorimessa pertinenziale a piano seminterrato. Dette unità immobiliari sono censite nel Nuovo Catasto edilizio urbano come segue:*

*foglio 7, mappali 1005 sub 11 e 1010 sub 3 (graffati), via Emilia n. 38, piano 2-S1, categoria F/03; foglio 7, mappale 1010 sub. 1, via Emilia n.38, piano S1, categoria F/03. Alle unità sopra descritte classificate catastalmente con la categoria F03 in corso di costruzione a lavori ultimati e con la presentazione delle schede planimetriche catastali verranno attribuite categorie definitive con rendite. Coerenze: dell'appartamento: a nord mappale 1009; ad est vano scala comune al mappale 1005 sub.2; a sud mappale 1004; ad ovest mappale 1009; della cantina: ad ovest e a nord mappale 1009; a est mappale 1010 sub.4; a sud mappale 1010 sub. 1; del box: a nord cantina al mappale 1010 sub.3; ad est box al mappale 1010 sub.2; a sud mappale 1004; ad ovest mappale 1009"*

Il bene oggetto di pignoramento è individuato ed identificato come segue:

**CATASTO FABBRICATI**

**Bene 1**

**Ubicazione:** Comune di Santa Giuletta, via Emilia 38.

**Proprietà:** Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] - [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

**Catasto:** Catasto Fabbricati: Foglio 7 Particella 1005 Subalterno 11 graffato al Foglio 7 Particella 1010 Subalterno 3; Categoria: F/3.

**Coerenze da nord (porzione abitativa piano secondo Mapp. 1005 Sub. 11):** Fg. 7 Mapp. 1009 (in proiezione al piano terra), Fg. 7 Mapp. 1005 Sub. 1, Fg. 7 Mapp. 1004 (in proiezione al piano terra), Fg. 7 Mapp. 1009 (in proiezione al piano terra).

**Coerenze da nord (porzione accessoria piano S1 Mapp. 1010 Sub. 3):** Fg. 7 Mapp. 1009 (in proiezione al piano terra), Fg. 7 Mapp. 1010 Sub. 4, Fg. 7 Mapp. 1010 Sub. 1, Fg. 7 Mapp. 1009 (in proiezione al piano terra).

**Bene 2**

**Ubicazione:** Comune di Santa Giuletta, via Emilia 38.

**Proprietà:** Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] - [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

**Catasto:** Catasto Fabbricati: Foglio: 7; Particella: 1010; Subalterno: 1; Categoria: F/3.

**Coerenze da nord:** Fg. 7 Mapp. 1010 Sub. 3, Fg. 7 Mapp. 1010 Sub. 2, Fg. 7 Mapp. 1004 (in proiezione al piano terra), Fg. 7 Mapp. 1009 (in proiezione al piano terra).

Il bene è costituito da una unità abitativa sita al piano secondo dell'edificio, composta da un soggiorno/ingresso, una cucina, una camera, un bagno ed un disimpegno, oltre due terrazzi/balconi. Sono inoltre presenti un locale cantina ed un box auto al piano S1.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 28/05/2024, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene non appariva occupato da nessuno. I luoghi si configurano in uno stato di cantiere non ultimato. È stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile sito al piano secondo mentre è stato precluso l'accesso al piano S1 in quanto allagato da una cospicua quantità d'acqua, misurata in 75 cm, che non ha consentito la visione diretta dei locali ivi collocati (box e cantina).

Da informazioni assunte in loco, considerato il fatto che l'intero edificio non è ultimato nè abitato, al predetto piano l'acqua è presente sempre stante la mancanza delle pompe o il mancato funzionamento delle stese.

#### **NOTA**

L'individuazione del bene in loco è stata piuttosto complessa in ragione del fatto che, in occasione di una prima ipotesi di accesso, da informazioni assunte in loco l'unità abitativa dal C.T.U. individuata come quella pignorata, quindi quella individuata in Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 1005 Subalterno 11 graffato al Foglio 7 Particella 1010 Subalterno 3 sarebbe stata di proprietà di terzi.

A questo punto il C.T.U. ha eseguito una serie di verifiche, accertando quanto segue.

Nella palazzina, al piano sottotetto, ci sono due unità abitative: quella oggi pignorata, identificata al Foglio 7 Particella 1005 Subalterno 11 graffato al Foglio 7 Particella 1010 Subalterno 3, posta all'estremità ovest della palazzina e quella identificata al Fg. 7 particella 1010 sub. 4-1005 sub. 12, cat. F3, intestata a terzi, posta all'estremità est della palazzina. In assenza di schede catastali, posto che gli immobili sono classificati in categoria F3, l'unico elaborato catastale che permette l'identificazione dei beni è l'elaborato planimetrico che non lasciava dubbi in ordine al fatto che il sub. 11 del

██████████  
██████████  
mappale 1005 (pignorato) è quello posto ad ovest e che il sub. 12 del mappale 1005 (di proprietà terzi) è quello posto ad est.

L'unica possibilità che l'individuazione fosse invertita era che, in sede di stesura dell'elaborato planimetrico, il piano secondo fosse stato disegnato non orientato a nord.

A questo punto il C.T.U., prudenzialmente, ha preso comunque contatti con i proprietari del sub. 12, per provare a dipanare ogni dubbio.

Il C.T.U., esaminando i dati catastali, le coerenze dei beni, ritiene di avere pochi dubbi in ordine al fatto che il bene di cui al sub. 11 è quello periziato, in ragione dei seguenti elementi:

1) Nell'atto di provenienza a rogito notaio ██████████ Repertorio 98771/23241 del 20/04/2007, con cui ██████████ - ██████████ DI ██████████ ██████████ acquisisce i beni oggi pignorati da ██████████ ██████████ il bene è così identificato catastalmente: Fg. 7 mappali 1005 sub. 11-1010 sub 3 e l'appartamento è così coerenziato: a nord mappale 1009, ad est vano scala comune al mappale 1005 sub. 2, a sud mappale 1004, ad ovest mappale 1009.

Come si può vedere dall'elaborato planimetrico catastale e dalla mappa catastale il mappale 1009, che coerenza su due lati l'unità abitativa, è posto in lato ovest della palazzina. C'è invece una incongruenza con l'identificativo del vano scala comune, sull'atto indicato come 1005 sub. 2 mentre in realtà è il 1005 sub 1, posto che il sub. 2 è il vano scala in lato est.

2) Nell'atto di provenienza dei terzi, atto notaio ██████████ repertorio 98.314/22.861 con cui detti terzi hanno acquisito da ██████████ ██████████ il bene acquistato è così identificato catastalmente: Fg. 7 mappale 1005 sub. 12-1010 sub 4 e l'appartamento è così coerenziato: a nord e ad est mappale 1006, a sud mappale 1004, ad ovest parti comuni al mappale 1005 sub. 2.

Come si può vedere dall'elaborato planimetrico catastale e dalla mappa catastale il mappale 1006, che coerenza su due lati l'unità abitativa, è posto in lato est della palazzina. L'identificativo del vano scala comune, 1005 sub. 2, è corretto.

██████████. ██████████  
██████████

A fronte di quanto sopra, visti i dati catastali, le coerenze (con la sola esclusione del vano scala comune che sul rogito di provenienza di ██████████ è indicato in modo errato per probabile errore materiale), il C.T.U. ha inteso di aver correttamente individuato il bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### **PARTI COMUNI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nel rogito di provenienza è precisato che ai beni compravenduti compete una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare in ragione di 13,86 millesimi (appartamento e cantina) e di 0,53 millesimi (box) tali a norma del regolamento di condominio e della relativa tabella millesimale, precisando che sono compresi nelle parti comuni il mappale 1005 sub. 2 (accesso all'ingresso e vano scala), il mappale 1004 (area al piano seminterrato per accesso ai boxes e alle cantine), i mappali 1002 e 1003 (strade e percorsi pedonali di accesso al complesso residenziale).

Il C.T.U. non ha avuto modo di recuperare il regolamento di condominio, stante l'assenza della proprietà e stante il fatto che il fabbricato non è completato né abitato e non sono quindi esposti cartelli di un eventuale amministratore condominiale. Si evidenzia che i mappali 1002 e 1003 sembrano beni comuni anche alle retrostanti villette.

Il C.T.U. non è a conoscenza di spese condominiali arretrate gravanti sui beni oggi pignorati, posto che gli stessi non sono peraltro ultimati.

Si evidenzia che il mappale 1005 sub. 2 (accesso all'ingresso e vano scala) è quello della scala ad est, mentre l'immobile pignorato è posto ad ovest; l'accesso all'ingresso ed al vano scala posti ad ovest sono catastalmente identificati con il mappale 1005 sub. 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Santa Giuletta. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 24 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 62 ed è collegato alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 1.639 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 11,67 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore, farmacia ed istituto bancario.

### Attuali e precedenti proprietari

- [REDACTED] - [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE® [REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE®

- [REDACTED]

[REDACTED]

La provenienza in capo a [REDACTED] [REDACTED] è ante ventennio.

██████████  
██████████  
Passaggi di proprietà

Si premette che la conservatoria di riferimento è quella di Voghera.

- TRASCRIZIONE del 08/05/2007 - Registro Particolare 2770 Registro Generale 4197, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 98771/23241 del 20/04/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. ██████████ - ██████████ DI ██████████ ██████████ acquisisce i beni da ██████████ ██████████ ██████████

- TRASCRIZIONE del 24/03/2006 - Registro Particolare 1863 Registro Generale 2723, Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ Repertorio 96466/21450 del 16/03/2006, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda identificativi catastali attualmente soppressi, da cui sono stati generati i beni pignorati. ██████████  
██████████ ██████████ acquista da ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

- TRASCRIZIONE del 02/01/2006 - Registro Particolare 5 Registro Generale 11, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO di Voghera Repertorio 6/671 del 17/10/2005, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. La nota riguarda identificativi catastali attualmente soppressi, da cui sono stati generati i beni pignorati. ██████████  
██████████ ██████████ acquisisce la proprietà dei  
beni da ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ Si richiama altresì la TRASCRIZIONE del 01/04/2021 - Registro Particolare 2071 Registro Generale 2626, Pubblico ufficiale FERMI MARIA TERESA Repertorio 113735/10792 del 29/03/2021, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' che si ricollega al medesimo passaggio di proprietà.

La provenienza in capo a ██████████ ██████████ è ante ventennio

**Vincoli ed oneri giuridici**

Si premette che la conservatoria di riferimento è quella di Voghera.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

non note

Atti di asservimento urbanistico:

non noti

Altre limitazioni d'uso:

non note

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

**Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2007 - Registro Particolare 878 Registro

Generale 4198, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

98772/23242 del 20/04/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla

presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della

procedura di cui alla presente perizia. Rimane a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Verona contro [REDACTED] - [REDACTED] DI [REDACTED]

[REDACTED]

**Trascrizioni**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2023 - Registro Particolare 7527 Registro

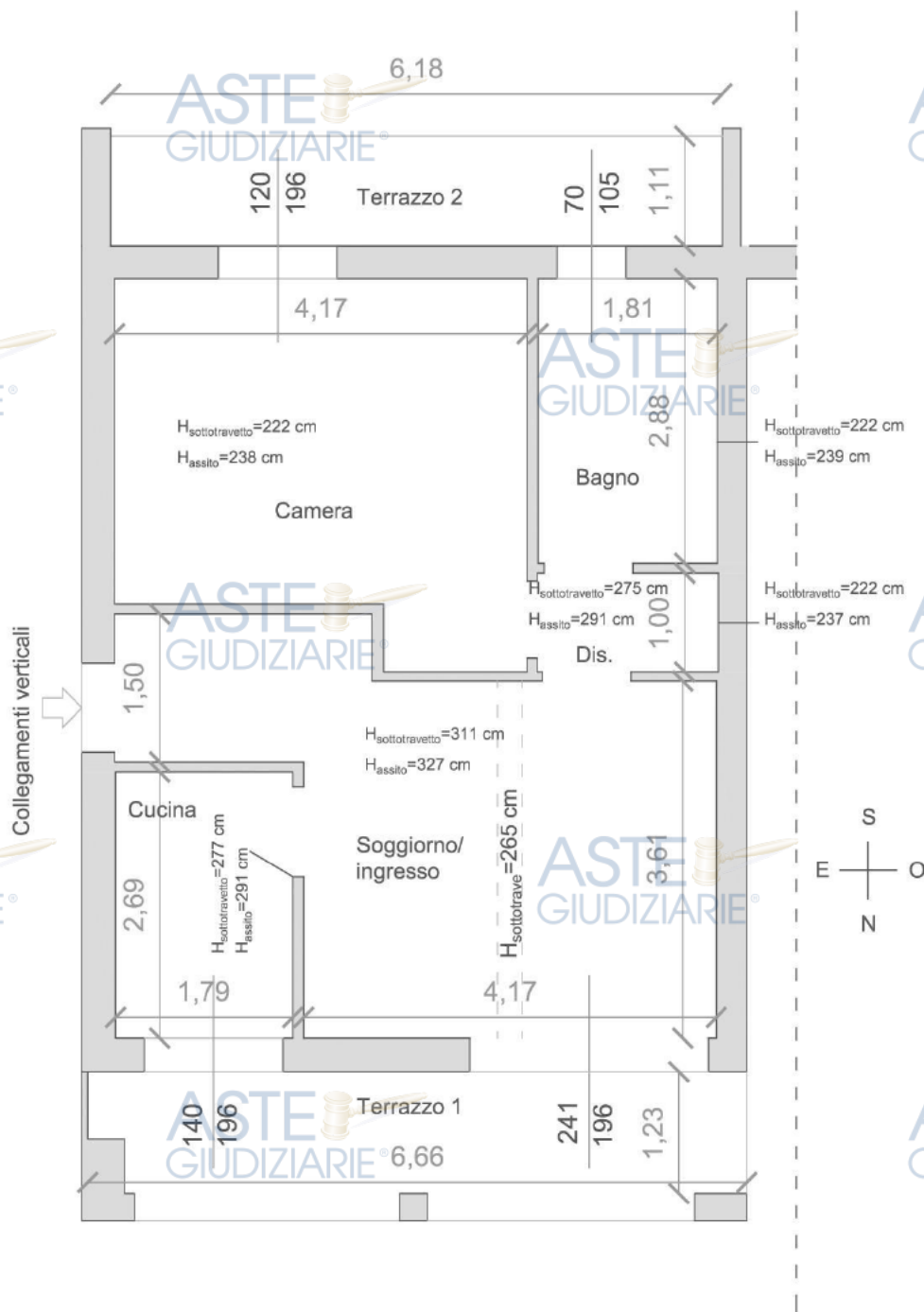
Generale 9873, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI

PAVIA Repertorio 7783 del 28/11/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta

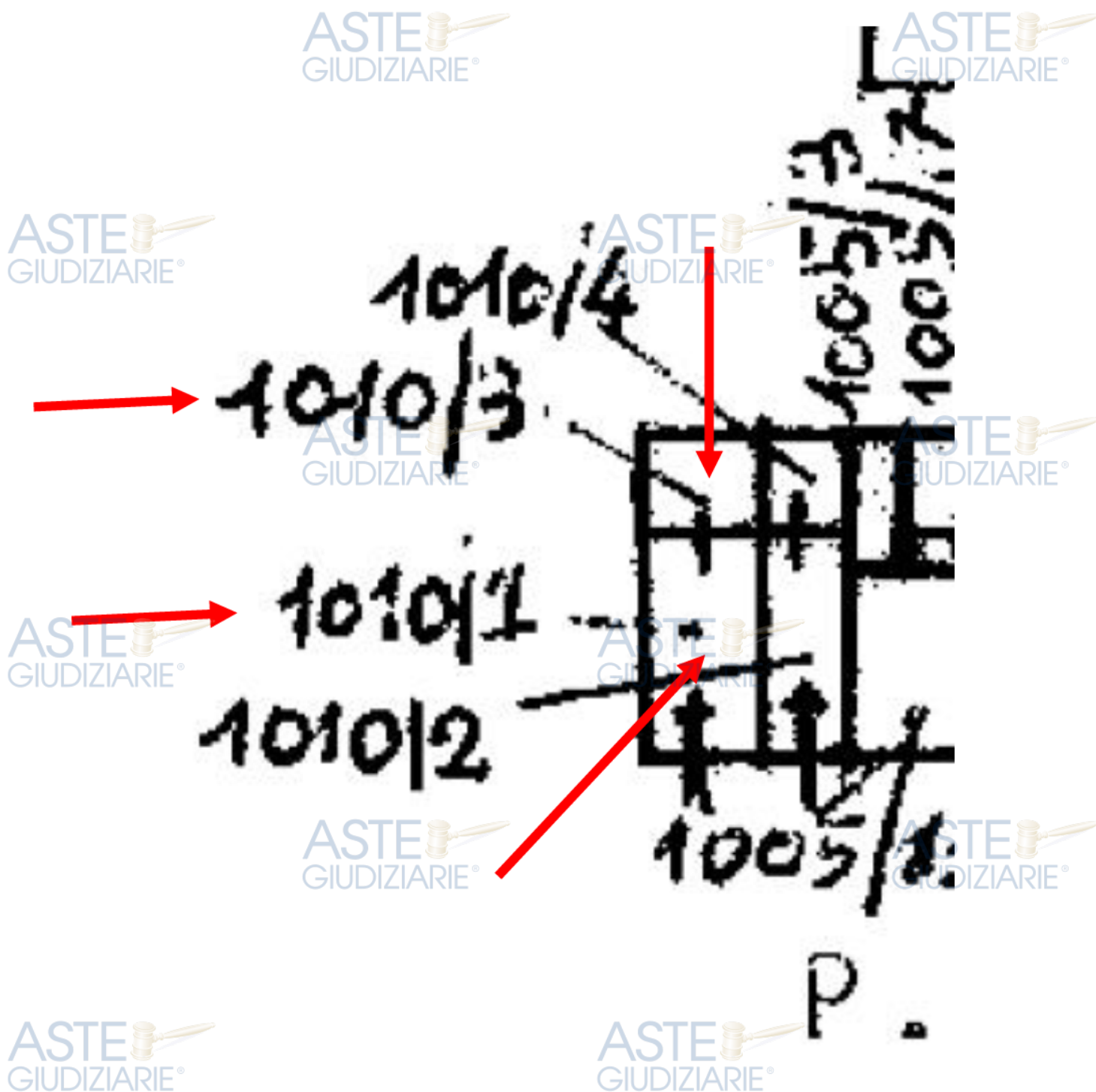


Si inserisce ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.

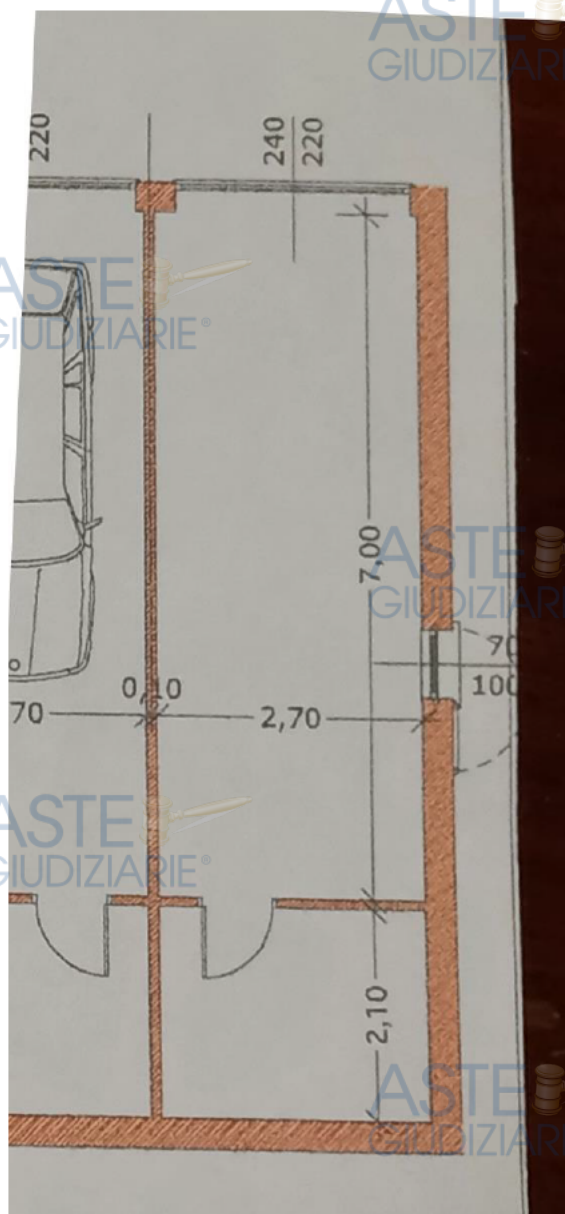


Fot. 1 - Pianta, non in scala definita, secondo piano

Si rammenta che l'accesso al piano S1 è stato precluso in quanto allagato da una cospicua quantità d'acqua, misurata in 75 cm, che non ha consentito la visione diretta dei locali ivi collocati (box e cantina). Si propone una rappresentazione desunta dall'elaborato planimetrico catastale.



Fot. 2 - Estratto dell'elaborato planimetrico catastale



Fot. 3 - Estratto Permesso di  
Costruire n. 19/06, non in scala  
definita

\*\*\*\*

## Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

### Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Permesso di Costruire n. 3/2006. Planivolumetrico per complesso residenziale "Le Torri di Santa Giuletta" composto da n. 9 villette e palazzina di 8 appartamenti.

- Richiesta di Permesso di costruire del 30/12/2005 prot. 4744
- Permesso di Costruire n. 3/2006 del 27/02/2006 Prot. 709
- Stralcio Tav. 2 e 6 (non risultavano in progetto i beni oggi pignorati)

Permesso di Costruire n. 7/2006 per costruzione di n. 9 villette e palazzina di 8 appartamenti con demolizione fabbricati esistenti

- Richiesta di Permesso di costruire del 03/03/2006 Prot. 809
- Permesso di Costruire n. 07/2006 del 02/05/2006 Prot. 1782
- Relazione tecnica ex legge 10/91
- Ordinanza n. 3/2007 del 25/05/2007 Prot. 2129: revoca ordinanza dirigenziale n. 2 del 22.05.2007 avente per oggetto "sospensione Pdc n. 7 del 02.05.2006 e var. 19 del 27.10.2006"
- Ordinanza n. 6/2008 del 18/03/2008 Prot. 1052: revoca ordinanza dirigenziale n. 03 del 22.02.2008 ed avente per oggetto "sospensione Pdc n. 7 del 02.05.2006 e var. 19 del 27.10.2006 LE TORRI DI SANTA GIULETTA"
- Denuncia di Inizio Lavori
- Stralcio Tav. 2 e 6 (non risultavano in progetto i beni oggi pignorati)

██████████

██████████

Permessso di Costruire n. 19/2006 Variante n. 1 al complesso residenziale "LE TORRI DI SANTA GIULETTA" – COSTRUZIONE N. 2 APPARTAMENTI MANSARDATI AL PIANO SECONDO DELLA PALAZZINA CON RELATIVI BOX E CANTINE NEL SEMINTERRATO"

- Richiesta di Permessso di costruire del 26/06/2006 Prot. 2554
- Permessso di Costruire n. 19/2006 del 27/10/2006 Prot. 4283
- Stralcio tavole progettuali

Confrontando la tavola n. 6 del 26/06/2006 afferente il permesso di costruire in variante con lo stato di fatto emerge una sostanziale corrispondenza dell'impianto distributivo. Si rileva tuttavia una lieve differenza di forma e dimensione del disimpegno della zona notte e di conseguenza dei locali ad esso adiacenti, che si traducono principalmente nella mancata rientranza della parete tra la camera ed il disimpegno (prevista in progetto) ed una lieve differenza di posizionamento della tramezza tra soggiorno e disimpegno.

Si registrano inoltre lievi differenze riguardanti alcune misure metriche interne.

Si rilevano altresì alcune differenze riguardanti le aperture delle componenti finestrate. La portafinestra della cucina prevista in progetto si compone di due serramenti di cm.70/200, in loco è presente un serramento di cm. 140/196. La portafinestra del soggiorno prevista in progetto si compone di tre serramenti di cm. 70/x200 (nella tavola progettuale inerente il superamento barriere architettoniche ci sono due serramenti da cm. 70x200, uno da cm. 85x200), in loco si è rilevata la presenza di un serramento di cm. 241x196. In camera il progetto mostra un serramento di cm. 120x240 mentre in loco è presente un infisso di cm. 120x196. In bagno il progetto mostra la presenza di un serramento di cm. 60x150 mentre in loco è stata registrata la presenza di un infisso di cm. 70x105.

Le altezze interne misurate non corrispondono a quelle progettuali. In gronda si rileva altezza pari a ml. 2,22 (sotto-travetto) rispetto ai ml. 1,92 progettuali, al colmo si rileva altezza pari a ml. 3,11 mentre in progetto non è quotata.

Occorre infine evidenziare che l'unità abitativa non è ultimata; mancano tutti i terminali degli impianti, non potendo esprimersi sulla completezza delle predisposizioni e mancano molte finiture.

Stessa situazione sembra esserci con riferimento alle parti comuni.

Nelle pratiche edilizie visionate non risulta esserci la denuncia di fine lavori.

Pertanto, al fine di raggiungere una regolarità edilizia ed urbanistica, occorrerà inoltrare una nuova pratica edilizia volta a portare a compimento l'iter burocratico di edificazione, che dovrà necessariamente rispettare la vigente normativa di settore.

Si precisa che, se anche si portassero ad ultimazione le opere negli immobili oggi pignorati, se non verranno completati almeno gli spazi comuni, si ritiene che gli immobili non potranno essere abitati/utilizzati.

Per tale motivazione non appare possibile in questa sede fornire ulteriori precisazioni in merito, in quanto dipendenti sia dalle scelte progettuali future che saranno intraprese dagli eventuali futuri proprietari, sia poiché lo scrivente non può fornire approfondimenti su cespiti non ricadenti all'interno della procedura di pignoramento di cui la presente relazione fa parte. Occorrerà anche affrontare il problema della maggiore altezza,

Ai fini della presente relazione si provvederà, per tali motivazioni, unicamente a prevedere un deprezzamento percentuale sul valore del bene, che tenga in considerazione le incombenze derivanti da tali aspetti.

Non è possibile fornire informazioni sulla conformità o meno dei beni siti al piano S1 in quanto allagato da una cospicua quantità d'acqua, misurata in 75 cm, che non ha consentito la visione diretta dei locali ivi collocati (box e cantina).

#### **Conformità catastale**

Si evidenzia che la documentazione catastale del bene classifica correttamente i cespiti nella categoria F3 (in corso di costruzione). Pertanto, non sono disponibili le schede

██████████.██████████  
██████████  
catastali che dovranno essere presentate dopo il completamento dell'immobile ed il raggiungimento della regolarità edilizia.

\*\*\*\*\*

## Descrizione analitica dei beni

### CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura con struttura lignea.

Si inserisce la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

| VANO               | SUPERFICIE<br>NETTA | MANUTENZIONE                                                |
|--------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|
| Soggiorno/ingresso | 18,38               | Si evidenzia lo stato di rustico e non finito dell'edificio |
| Cucina             | 4,82                |                                                             |
| Camera             | 14,72               |                                                             |
| Bagno              | 5,21                |                                                             |
| Disimpegno         | 1,83                |                                                             |
| Terrazzo 1         | 9,51                |                                                             |
| Terrazzo 2         | 6,86                |                                                             |



\*\*\*\*\*

## Valutazione complessiva dei beni

### **FG 7 MAPP 1005 SUB 11 E MAPP 1010 SUB 3**

#### LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

| <b>Fg 7 Mapp 1005 Sub 11 e Mapp 1010 Sub 3</b> | <b>Superfici</b> |
|------------------------------------------------|------------------|
| Unità residenziale Piano secondo               | 54,82            |
| Terrazzo 1                                     | 9,91             |
| Terrazzo 2                                     | 7,28             |
| Cantina Piano S1                               | Da progetto 7,47 |

| <b>Fg 7 Mapp 1010 Sub 1</b> | <b>Superfici</b>  |
|-----------------------------|-------------------|
| Box auto                    | Da progetto 22,42 |

#### LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

| <b>Fg 7 Mapp 1005 Sub 11 e Mapp 1010 Sub 3</b> | <b>Superfici</b> | <b>Coefficienti</b> | <b>Superficie corretta</b> |
|------------------------------------------------|------------------|---------------------|----------------------------|
| Unità residenziale Piano secondo               | 54,82            | 1,00                | 54,82                      |
| Terrazzo 1                                     | 9,91             | 0,50                | 4,95                       |
| Terrazzo 2                                     | 7,28             | 0,50                | 3,64                       |
| Cantina Piano S1                               | 7,47             | 0,20                | 1,49                       |
| <b>Superficie commerciale parametrata</b>      |                  |                     | <b>64,90</b>               |

#### CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale di tipo economico riporta valori compresi fra €/mq. 710,00 ed €/mq. 850,00 (edificato di via Emilia), fra €/mq. 730,00 ed €/mq. 890,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale (centrale), fra €/mq. 940,00 ed €/mq. 1.100,00 per abitazioni civili in stato conservativo ottimo (centrale).

2) Scenario Immobiliare Pavese 2021/2022 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 850,00 ed €/mq. 1.050,00, per appartamento medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 450,00 ed €/mq. 600,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 200,00 ed €/mq. 400,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato, il relativo stato di conservazione e lo stato non finito delle opere, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 600,00.

Valore unitario: €/mq. 600,00

Valore dell'immobile: € (600 x 64,90) = 38.940,00 €

Il box auto è valutato a corpo nella misura di 5.000,00 €.

Totale valutazione a corpo: 43.940,00 €.

**RIEPILOGO LOTTO**

**CORPO UNICO: 43.940,00 €**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita

43.940,00 € x 15%

6.591,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

non noti

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale

Deprezzamento 30%

13.182,00 €

**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 30.758,00 €**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 24.167,00 €**

\*\*\*\*\*

## Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

| BENE                                       | VALUTAZIONE<br>CORPO UNICO | TOTALE LOTTO UNICO<br>SENZA RIDUZIONE DEL<br>15% PER DIFFERENZA TRA<br>ONERI TRIBUTARI, ECC.: | TOTALE LOTTO<br>UNICO CON<br>RIDUZIONE DEL 15%<br>PER DIFFERENZA TRA<br>ONERI TRIBUTARI,<br>ECC.: |
|--------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fg 7 Mapp 1005 Sub 11<br>e Mapp 1010 Sub 3 | 38.940,00 €                | 30.758,00 €                                                                                   | 24.167,00 €                                                                                       |
| Fg 7 Mapp 1010 Sub 1                       | 5.000,00 €                 |                                                                                               |                                                                                                   |
| TOTALE                                     | 43.940,00 €                |                                                                                               |                                                                                                   |

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, li 03/07/2024



## Allegati



- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atto di provenienza
- All. 4 - Accesso agli atti presso il Comune e stralcio pratiche edilizie
- All. 5 - Documentazione fotografica
- All. 6 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare

