

ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia

Via Famiglia Cignoli 16D - Montebello della Battaglia (PV)

347 4371189 - 0383 890285

c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186

mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 449 / 2019 R.G.ES.

ASTE
GIUDIZIARIE®

creditore procedente

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTESA SANPAOLO S.P.A.

(Avv. Antonio Del Poggio)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione Dott. Codega Antonio Maria

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

IN PAVIA (PV), VIA CASE NUOVE CANONICI 501

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con OMISSIS;
- OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con OMISSIS;

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Secondo le risultanze dell'ufficio di Stato Civile del Comune di Pavia il soggetti esegutati hanno contratto matrimonio in data 04/09/1983 - Atto n. 202 Serie A parte II; con dichiarazione resa nell'atto stesso i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO

LIBERO, di fatto occupato dai soggetti debitori.

- SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO: dalle risultanze degli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti con i quali i soggetti esegutati abbiano concesso in locazione l'immobile oggetto di pignoramento.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2010 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 13651
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 129230/46445 del 24/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: INTESA SANPAOLO S.P.A, Sede TORINO (TO), Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto TORINO PIAZZA SAN CARLO N. 156;
- Contro: T OMISSIS e OMISSIS proprietari entrambi della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un capitale di € 172.000,00 a garanzia di un totale di € 344.000,00; Tasso interesse annuo 3,00 % - Durata 30 anni;*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2019 - Registro Particolare 10829 Registro Generale 16636
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6103/2019 del 06/08/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: INTESA SANPAOLO S.P.A, Sede TORINO (TO), Codice fiscale 00799960158;

- Contro: OMISSIS e OMISSIS proprietari entrambi della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione.
- Ulteriori informazioni alla Sezione "D":

Il pignoramento è richiesto a cautela della somma di € 19.260,43 oltre alle spese successive.

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nella capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

Valore dei fabbricati LIBERI = 139.500,00 € (cento trenta novemila cinquecento/00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ -20.925,00

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi

€ 0.00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0.00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0.00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 0.00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0.00

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

€ 0.00

Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:

€ 0.00

Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:

€ 0.00

- IMMOBILE LIBERO

€

Valore del lotto meno decurtazioni:

€ 118.575,00

Arrotondamento

€ 118.500,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 118.500,00

(centodiciotto mila cinquecento /00 euro)

RELAZIONE**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato in data 08/11/2019 dal G.E. Dott. Codega Antonio Maria per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Pavia (PV), via Case Nuove Canonici. Il sottoscritto in stessa data dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Pavia – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il sottoscritto, tramite accordi telefonici con i soggetti debitori, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 05/03/2020 alle ore 10:00; in tale data è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliare ad uso abitativo al PT parte di un più ampio complesso immobiliare di unità residenziali con affaccio sulla corte comune, dotata di giardino di proprietà esclusiva e posto auto pertinenziale; accesso all'immobile da via Case Nuova Canonici al civico 501, più precisamente:

- Appartamento al PT composto da ingresso su soggiorno con cucina, disimpegno, camera da letto, ripostiglio e servizio igienico; l'unità immobiliare è dotata di cortile privato destinato a giardino.
- Posto auto privato soggetto a vincolo pertinenziale, non individuato fisicamente da recinzioni, posto in fregio all'ingresso del complesso sulla strada di accesso individuata la mappale 1686.

Accesso al cortile comune da via Case Nuove Canonici tramite cancello carraio e pedonale al civico 501.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con OMISSIS;
- OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con OMISSIS;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Pavia effettuate in data 05/02/2020:

- Appartamento PT: Comune di Pavia (PV), Sezione urbana B, Foglio 12, Mappale 1724, subalterno 1, Strada Case Nuove Canonici 501, Piano T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 81 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 73 mq, Rendita Catastale € 371,85 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 12 mappale 1724 subalterno 1 deriva dalla soppressione del precedente immobile censito al foglio 26 mappale 1724 senza subalterno per VARIAZIONE del 20/04/2010 protocollo n. PV0079082 in atti dal 20/04/2010 DIVISIONE- AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6723.1/2010); con Tipo mappale del 25/05/2005 protocollo n. PV0080777 in atti dal 25/05/2005 (n. 80777.1/2005) veniva soppressa la precedente identificazione dell'immobile al C.T. al foglio 12 mappale 1629 - fabbricato rurale; con FRAZIONAMENTO del 11/04/2000 protocollo n. 1507 in atti dal 18/09/2001 (n. 1507.1/2000) veniva soppressa la precedente identificazione dell'immobile censita al foglio 12 mappale 469 - fabbricato rurale; con ulteriore FRAZIONAMENTO del 05/09/1997 in atti dal 05/09/1997 (n. 2171.4/1997) veniva variata la precedente identificazione al foglio 12 mappale 56 - fabbricato rurale derivante da impianto meccanografico del 1977.

Nota: sulla planimetria catastale e sull'elaborato planimetrico il NORD è indicato in maniera non corretta.

- Posto auto PT: Comune di Pavia (PV), Sezione urbana B, Foglio 12, Mappale 1686, subalterno 4, Strada Case Nuove Canonici snc, Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale Totale 14 mq, Rendita Catastale € 57,84 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'attuale identificazione al C.F. dell'immobile al foglio 12 mappale 1686 subalterno 4 deriva da (ALTRE) del 01/02/2010 protocollo n. PV0018265 in atti dal 01/02/2010 EDIFICATE SU BENI COMUNI (n. 253.1/2010); il terreno allora censito al C.T. al foglio 12 mappale 1686 deriva dalla soppressione del precedente mappale 1675 per Tabella di variazione del 04/02/2004 protocollo n. PV0001431 in atti dal 04/02/2004 (n. 1431.1/2004) venivano creati questi ultimi dalla soppressione del precedente mappale 1675; il mappale 1675 deriva dalla soppressione dei precedenti mappali 1624 e 1630 per Tabella di variazione del 03/07/2003 protocollo n. 182467 in atti dal 03/07/2003 (n. 2481.1/2003); il mappale 1624 deriva dalla

soppressione del precedente mappale 54 per frazionamento del 11-04-2000 protocollo n. 1507 in atti dal 18-09-2001 (n. 1501.112000) e ancor prima da impianto meccanografico del 09-07-1977; il mappale 1630 risultava tale per frazionamento del 11-04-2000 protocollo n. 1507 in atti dal 18-09-2001 (n. 1507.1/2000) che aveva soppresso il mappale 469 tale per frazionamento del 05-09-1997 in atti dal 05-09-1997 (n.217L.4/1997) che aveva soppresso la particella 56 derivante dall'impianto meccanografico del 1977.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

ad oggi l'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con OMISSIS;
- OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con OMISSIS;

A loro pervenuto in forza di atto di compravendita del 24/06/2010 a rogito Notaio Antonio Trotta Rep. 129/229/46444 trascritto il 14/07/2010 ai n. 13650/8059 da potere della precedente proprietaria società OMISSIS con sede in PAVIA OMISSIS.

Precedenti Proprietari:

Si riporta a seguire la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio per i beni oggetto di perizia:

- La società OMISSIS divenne proprietaria della porzione di fabbricato allora censita al foglio 12 mappale 1724 in virtù di atto di compravendita del 29/06/2005 a rogito Notaio Antonio Trotta Rep. 115427/36633 trascritto a Pavia il 20/07/2005 ai n. 15331/8614 dai precedenti proprietari B OMISSIS per la quota di 1/3 e OMISSIS per la quota di 2/3 di proprietà; divenne inoltre proprietaria della porzione della restante parte dei fabbricati su corte comune, oggetto poi di ristrutturazione, allora censiti al foglio 12 mappali 1624, 1630/2, 1630/3 e 1631, in virtù di atto di compravendita del 22/11/2000 a rogito notaio Ileana Maestroni Rep. 9122 trascritto a Pavia il 24/11/2000 ai n. 15278/10734 dai precedenti proprietari OMISSIS per la quota di 1/3 e OMISSIS per la quota di 2/3 di proprietà.
- I signori OMISSIS divennero proprietari degli immobili in morte di B OMISSIS, successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Pavia il 11/01/1996 al n. 42 vol. 253 e trascritta presso l'Ufficio del Tenitorio di Pavia il 26/02/1996 ai n. 2956/1875.
- Si rileva accettazione testamentaria in morte di OMISSIS da parte di OMISSIS con atto del 22/11/2000 a rogito Notaio Maestroni Ileana rep. 9121, trascritto ai n. 15277/10733.
- Si rileva accettazione tacita di eredità a favore di OMISSIS e contro OMISSIS con atto Notaio Maestroni Ileana del 22/11/2000 rep.9122 trascritto il 21/09/2001 ai n. 14628/8804.

COERENZE

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze catastali:

- Coerenze in corpo da Nord a Ovest degli immobili con riferimento all'estratto di mappa e alla documentazione catastale:
- Appartamento PT:
Nord: cortile comune mappale 1721/1;
Est: porzione cortile coperto comune mappale 1721/1;
Sud: terreno altra proprietà mappale 93;
Ovest: altra proprietà appartamento mappale 1724/2, terreno altra proprietà mappale 524;
- Posto auto PT:
Nord: altra proprietà mappale 707;
Est: altra proprietà mappale 707;
Sud: strada mappale 1686/1;
Ovest: strada mappale 1686/1;

CONDIZIONI

Buono stato manutentivo.

STATO OCCUPATIVO

LIBERO, di fatto occupato dai soggetti debitori.

DIVISIBILITÀ

I beni risultano non divisibili. Si segnala atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Pavia e contro la società [REDACTED] in virtù di atto del 28/09/2001 a rogito Notaio Maestroni Ileana Rep. 11375, trascritto il 03/10/2001 ai n. 15132/9122.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. in data 03/03/2020 con i Repertori aggiornati al 03/03/2020:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|--|--------------------------|
| - Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | nessuna |
| - Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| - Atti di asservimento urbanistico: | vincolo pert. posto auto |
| - Altre limitazioni d'uso: | nessuno |

Note:

Si segnala vincolo pertinenziale in virtù di atto del 28/09/2001 a rogito Notaio Maestroni Ileana Rep. 11375, trascritto il 03/10/2001 ai n.15132/9122 ricadente sui terreni allora censiti al foglio 12 mappali 1630 subalterno 2, 1630 subalterno 3, 1631 senza subalterno e 1624 senza subalterno.

- TRASCRIZIONE del 03/10/2001 - Registro Particolare 9122 Registro Generale 15132

Pubblico ufficiale MAESTRONI ILEANA Repertorio 11375 del 28/09/2001

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

A favore: COMUNE DI PAVIA, Sede PAVIA (PV), Codice fiscale 00296180185;

Si segnala inoltre atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 29/06/2005 a rogito Notaio Antonio Trotta Rep. 115427/36633 per diritto di servitù di passaggio pedonale, carraio e impianti tecnologici a favore dell'allora società costruttrice [REDACTED] contro i precedenti proprietari [REDACTED]

[REDACTED] con fondi dominanti i terreni allora censiti al foglio 12 mappali 1726 senza subalterno, 1726 subalterni 2 - 3 - 4, 1722 - 1723 - 1725 - 1726 senza subalterni e fondo servente il mappale 1721 corrispondente al cortile comune;

- TRASCRIZIONE del 20/07/2005 - Registro Particolare 8615 Registro Generale 15332

Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 115427/36633 del 29/06/2005

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

A favore: [REDACTED] per il diritto di passaggio PEDONALE CARRAIO E IMPIANTI TECNOLOGICI;

- Contro: OMISSIS per il diritto di passaggio PEDONALE CARRAIO E IMPIANTI TECNOLOGICI;

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2010 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 13651

Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 129230/46445 del 24/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- A favore: INTESA SANPAOLO S.P.A., Sede TORINO (TO), Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto TORINO PIAZZA SAN CARLO N. 156;

- Contro: OMISSIS proprietari entrambi della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un capitale di € 172.000,00 a garanzia di un totale di € 344.000,00; Tasso interesse annuo 3,00 % - Durata 30 anni;*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2019 - Registro Particolare 10829 Registro Generale 16636

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6103/2019 del 06/08/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: INTESA SANPAOLO S.P.A, Sede TORINO (TO), Codice fiscale 00799960158;
 - Contro: OMISSIS proprietari entrambi della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
 - *Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione.*
 - *Ulteriori informazioni alla Sezione "D":*
- Il pignoramento è richiesto a cautela della somma di € 19.260,43 oltre alle spese successive.*

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pavia, il sottoscritto ha potuto verificare che i cespiti siti nel territorio del Comune di Pavia identificati al Foglio 12 Mappali 1686 e 1724 risultano identificati come segue:

Secondo il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 15/07/2013, pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 49 del 04/12/2013 e successiva variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 16/05/2017, pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 38 del 20/09/2017:

Appartamento foglio 12 mappale 1724 subalterno 1:

- Nona omogenea B
- DdP: Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - lett. c) capitolo 2.1.4 della DGR Lombardia n° 8/1681 del 29-12-2005 - Nuclei Antica Formazione
- PdR: Ambiti di Tessuto Urbano Consolidato - capitolo 4-punto 4.3.1 - art.7 L.R. 11/03/2005 n. 12 - Cascine dismesse dall'uso agricolo già rifunzionalizzate - art. 19 delle NTA del PdR;

Posto auto foglio 12 mappale 1686 subalterno 4:

- Zona Omogenea E
- DdP: Aree di Valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche - lett. f) capitolo 2.1.4 della DGR Lombardia n° 8/1681 del 29-12-2005
- PdR: Aree di Valore Paesaggistico-ambientale e ecologiche - capitolo 4-punto 4.3.3-art.7 L.R. 11/03/2005 n. 12 - art. 34 delle NTA del PDR.

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

A seguito delle verifiche effettuate presso il comune di Pavia e dagli atti di provenienza risulta che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967; successivamente si segnalano le seguenti pratiche edilizie per gli interventi di ristrutturazione:

- Concessione edilizia in data 4 giugno 1997, registrata al numero 2695/97 di Prot., Pratica Edilizia n. 19/97;
- Variante n. 71/98;
- Dichiarazione di Agibilità n. 14045/98 - 16805/02/02 rilasciata dal Comune di Pavia in data 20/12/2000;

- Regolarità Edilizia: SI

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici della pratica edilizia.

- Regolarità catastale: SI

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici catastali.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare non è parte di un condominio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento individuato catastalmente al foglio 12 mappale 1724 subalterno 1 è dotato di impianto autonomo sia per quanto riguarda il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia murale marca Ferroli installata in apposito alloggiamento nella muratura prospiciente il cortile privato.

È depositato presso il Catasto Energetico degli Edifici della Regione Lombardia CEER l'Attestato di Certificazione Energetica codice identificativo 18110-000653/10 registrato in data 22/06/2010 e valido fino al 22/06/2020.

DESCRIZIONE DEI BENI

Pavia è un comune italiano di 73.195 abitanti, capoluogo della provincia omonima in Lombardia.

Posta 34 km a sud di Milano, lungo la Via Francigena e sulle rive del fiume Ticino, poco a nord dalla confluenza di quest'ultimo nel Po, la città affonda le sue origini all'epoca delle tribù galliche; è nota per la Certosa di Pavia, un complesso monastico rinascimentale, con sculture e affreschi, situata a nord della città.

Estesa su una superficie di 2.964,7 kmq, comprende 190 comuni ed è la terza provincia in Lombardia per numero di comuni. Il territorio provinciale appartiene per tre quarti alla pianura padana e per il resto all'appennino; i fiumi Po e Ticino costituiscono i principali corsi d'acqua mentre non esistono bacini lacustri di rilievo.

Tralasciando le numerose e importanti opere architettoniche ed artistiche della città storica, Pavia ospita l'Istituto Universitario di Studi Superiori di Pavia, un centro di formazione e di ricerca, che offre ai suoi studenti corsi per affiancare ai normali corsi universitari un percorso formativo di eccellenza. La Scuola IUSS fa oggi parte di una federazione delle tre Scuole Universitarie Superiori che offrono corsi a studenti universitari di ogni livello; le altre due Scuole sono la Scuola Normale Superiore di Pisa e la Scuola Superiore Sant'Anna, sempre a Pisa. In città sono presenti numerosi collegi universitari d'eccellenza ed un sistema sanitario rinomato con l'Ospedale San Matteo, l'Istituto Mondino e la Fondazione Maugeri, centri diagnostici e di cura all'avanguardia, che richiamano moltissimi giovani studenti.

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE E PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

Due tracciati autostradali attraversano la provincia: quello della A7 Milano-Genova e quello dell'A21 Torino-Piacenza; i collegamenti stradali sono assicurati altresì da una fitta rete di strade statali e provinciali, spesso realizzate sul tracciato di antiche strade romane. Tra le strade statali meritano di essere menzionate soprattutto la s.s.10 Padana Inferiore, la statale n. 35 dei Giovi e la s.s. 494 Vigevanese. Anche la ferrovia offre un servizio in grado di raggiungere tutti i principali distretti del territorio, ad eccezione della parte più meridionale e montuosa; tra le linee principali vi sono la Milano-Genova, che interessa i tre ambiti principali del territorio provinciale, e la Alessandria-Novara che, con sviluppo nord-sud, attraversa la parte occidentale della provincia.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nella zona Nord rispetto al centro cittadino, in prossimità degli Ospedali e degli Istituti Clinici del Polo Didattico, a poca distanza dall'ingresso della Tangenziale Nord dalla via Olevano; all'immobile si giunge per mezzo di una strada sterrata alla quale si accede dalla via Olevano stessa. Sulla strada di accesso, in prossimità dell'ingresso alla corte comune del complesso che ospita l'abitazione, si trova il posto auto pertinenziale.

- Cortile esterno comune

Dalla strada di accesso mappale 1686/1 si accede al cortile comune tramite un cancello carraio ed un cancelletto pedonale, entrambi realizzati in ferro verniciati in colore grigio chiaro; la corte comune presenta una semplice finitura in ghiaietto con porzioni coperte da vegetazione spontanea, alcuni arbusti e piante di medio fusto. Il cancello carraio è dotato delle predisposizioni per l'automatismo ma, secondo informazioni verbali ricevute, non è funzionante.

- Caratteristiche del fabbricato

L'edificazione dell'immobile risale a epoca remota: l'immobile rientra tra le cascine storiche. L'appartamento è posto al PT di un fabbricato disposto su due livelli, composto al PT dall'abitazione oggetto di esecuzione e al 1P da un solaio aperto su tre lati di altra proprietà, destinato a ripostiglio, raggiungibile con scala portatile e sovrastato da una copertura in legno a falde inclinate con manto in coppi tradizionali.

Il prospetti presentano i pilastri strutturali con struttura muraria in mattoni a vista e al PT pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco; la copertura orizzontale dell'appartamento è dotata di scossalina metallica sui fronti in lamiera pre verniciata colore testa di moro, la sovrastante copertura in legno a vista del ripostiglio al 1P è dotata di canali e discese per la raccolta delle acque meteoriche in lamiera pre verniciata colore testa di moro.

Nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni.

- Unità residenziale foglio 12 mappale 1724 subalterno 1:

L'accesso all'appartamento avviene dal cortile comune tramite un portoncino blindato con pannellatura esterna in legno colore marrone ed interno in colore bianco; l'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con zona cottura, vano diviso in due porzioni da un muretto in mattoni intonacato e tinteggiato in colore bianco. Un piccolo disimpegno divide gli spazi sul servizio igienico, su un piccolo ripostiglio e sulla camera da letto.

Tutti gli ambienti sono dotati di pavimentazione in ceramica/gres colore marrone finitura legno; il servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres colore grigio e rivestimento murale in piastrelle colore grigio. La zona cottura è dotata di rivestimento murale in piastrelle di ceramica colore bianco. Tutti gli ambienti presentano intonaci e tinteggiature in colore bianco ad eccezione del servizio igienico che presenta un colore giallo ocre. I soffitti sono in legno e presentano la struttura a vista.

L'immobile è dotato di serramenti esterni in legno colore marrone con doppi vetri, persiane esterne in legno colore marrone e zanzariere scorrevoli; le porte interne sono in legno tamburato in colore bianco con ferramenta acciaio, di tipo scrigno scorrevoli ad eccezione della porta di accesso alla camera da letto che è di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un giardino privato accessibile dal soggiorno e dalla camera da letto: lo spazio è delimitato sul lato Est da una recinzione in rete metallica mentre sui restanti due lati è presente una muratura in mattoni. Lo spazio esterno è destinato a giardino e presenta un semplice battuto in terra.

- Posto auto privato foglio 12 mappale 1686 subalterno 4:

Trattasi in realtà di un posto auto catastalmente censito in maniera autonoma; non vi sono delimitazioni fisiche dell'immobile ma vi è solo l'identificazione catastale sull'estratto di mappa e sulla planimetria.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 05/03/2020):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Soggiorno cottura	40.20	Nord - Sud	buone
PT	Disimpegno	1.95	Nessuna	buone
PT	Bagno	4.40	Sud	buone
PT	Ripostiglio	1.95	Nessuna	buone
PT	Camera	14.00	Sud	buone

Altezza locali PT: m. 3.10

Le superfici:

Superficie netta calpestabile appartamento PT: mq 62.50

- Superficie lorda PT: mq 75.50 x 100% mq 75.50

- Superficie giardino privato: mq 104.00 x 10% mq 10.40

- Superficie posto auto pertinenziale:	mq	14.00	x	50%	mq	7.00
Superficie Commerciale complessiva					mq	92.90
					Arr. mq	93,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI EN 15733/2011 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

ACCESSORI E PERTINENZE

Posto auto privato pertinenziale.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

AREE ESTERNE

Accessi: accesso da strada Case Nuove Canonici al civico 501 tramite cancelletto pedonale e cancello carraio alla corte comune;

Recinzioni: corte comune delimitata da fabbricati con affaccio sull'area comune;

Pavimentazione: pavimentazione dell'area comune in terra con finitura in ghiaietto;

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fondazioni: struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni – integra;

Strutture verticali: struttura tradizionale in laterizio in mattoni pieni – integra;

Copertura: copertura dell'unità residenziale al PT di tipo piano con struttura interna all'appartamento in legno, travi e solai in legno a vista; manto di isolamento sul lato superiore; copertura del solaio ripostiglio al 1P con struttura in legno a vista, manto di copertura in coppi tradizionali; gronde e pluviali esterni in lamiera pre verniciata in colore testa di moro – integri;

Pareti esterne: pilastri in mattoni pieni a vista, tamponamenti in mattoni intonacati e tinteggiati in colore bianco - normali condizioni;

INTERNI

Portoncino d'ingresso: portoncino di ingresso dal cortile comune di tipo blindato con pannellatura sulla parte esterna in legno marrone e pannellatura in legno bianco sulla parte interna - buone condizioni;

- Serramenti esterni:* serramenti esterni in legno colore marrone con doppi vetri, persiane esterne in legno colore marrone, zanzariere scorrevoli, davanzali e contro davanzali in serizzo - buone condizioni i serramenti, si segnala perdita di mordente del legno delle persiane sul lato del giardino recuperabile con una ritinteggiatura;
- Porte interne:* porte interne di tipo scrigno scorrevoli in legno bianco ad eccezione della porta della camera da letto che è di tipo a battente - buone condizioni;
- Pavimenti - riv.:* pavimentazione di tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica/gres colore marrone finitura legno; servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, pavimentato con piastrelle di ceramica/gres colore grigio scuro; rivestimento del bagno in piastrelle in colore grigio scuro e rivestimento zona cottura in piastrelle in colore bianco lucido - buone condizioni;
- Tramezzature interne:* divisori in mattoni forati con intonaci – integri;
- Finiture interne:* ambienti intonacati e tinteggiati in colore bianco ad eccezione del servizio igienico che presenta una tinteggiatura in colore giallo ocre - normali condizioni - si segnala la presenza di muffe ed efflorescenze in corrispondenza dei nodi strutturali parete/copertura oltre a qualche segnale di umidità di risalita con scrostamento degli intonaci nel soggiorno in corrispondenza della muratura perimetrale; soffitti con la struttura in legno a vista - buone condizioni;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: contatore ENEL e Quadro Elettrico in soggiorno – funzionante, dichiarazioni di conformità presenti depositate per la richiesta di agibilità, redatte dalla ditta B.P. Impianti Elettrici in data 10/06/2010;
- Idrico:* impianto idrico composto da rete di distribuzione sottotraccia, tubi di adduzione e scarico con collegamenti presenti – funzionante, dichiarazioni di conformità presenti redatte dalla ditta Mori Daniele Luigi in data 10/05/2010;
- Gas:* allaccio alla pubblica fornitura - funzionante, dichiarazioni di conformità presenti redatte dalla ditta Mori Daniele Luigi in data 10/05/2010;
- Citofonico:* presente - funzionante;
- Telefonico:* presente, funzionante;
- Termico:* impianto termico per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria presente con caldaia marca Ferroli installata in muratura sul lato Sud prospiciente il giardino privato - funzionante - dichiarazioni di conformità presenti redatte dalla ditta Mori Daniele Luigi in data 10/05/2010; libretto di Impianto assente;
- Climatizzazione:* presente unità esterna e ventilconvettore in soggiorno - funzionante;

Televisivo: satellitare; presente DTT;

CONSISTENZA

Il sottoscritto effettuava visura catastale in data 10/11/2019 e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

Altezza locali PT: m. 3.10

Le superfici e applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:

- Superficie lorda PT:	mq	75.50	x	100%	mq	75.50
- Superficie giardino privato:	mq	104.00	x	10%	mq	10.40
- Superficie posto auto pertinenziale:	mq	14.00	x	50%	mq	7.00
Superficie Commerciale complessiva					mq	92.90
	Arr.	mq				93,00

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Pavia.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per immobili di civile abitazione con analoghe caratteristiche di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2019;
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

- 1.450,00 €/mq – 2.100,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- 970,00 €/mq – 1.181,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- Valore medio – 1.579,28 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;

Quindi come base di calcolo il valore medio è pari a 1.503,14 €/mq, pertanto si arrotonda il valore a:

Valore unitario = 1.500,00 €/mq (mille cinquecento/00 euro)

Quanto emerso attraverso il sopralluogo e le verifiche opportune, ha indotto il sottoscritto alla formulazione di alcune considerazioni: sebbene l'immobile sia ubicato in zona periferica di Pavia è tuttavia posto in un complesso residenziale di piccole dimensioni in mezzo al verde, non lontano dai principali servizi pubblici e dalla tangenziale Nord. L'appartamento è dotato di giardino privato e gode di ampi spazi comuni, oltre ad essere dotato di posto auto pertinenziale; inoltre la vicinanza al Polo universitario ed ospedaliero lo rendono sicuramente appetibile anche per una futura locazione a studenti e professionisti. Quanto sopra esposto ha indotto il sottoscritto a confermare il valore unitario emerso dalle indagini di mercato:

Valore unitario = 1.500,00 €/mq (mille cinquecento/00 euro)

Per ottenere il valore degli immobili residenziali si moltiplica il valore unitario per la superficie precedentemente calcolata, 93,00 mq:

Valore dei fabbricati LIBERI = 139.500,00 € (cento trenta novemila cinquecento/00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-20.925,00
--	---	------------

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
---	---	------

Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0.00
--	---	------

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
--	---	------

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
--	---	------

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
--	---	------

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
--	---	------

Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
---	---	------

Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
---	---	------

- IMMOBILE LIBERO	€	
--------------------------	---	--

Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>118.575,00</u>
-------------------------------------	---	-------------------

Arrotondamento	€	<u>118.500,00</u>
----------------	---	-------------------

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 118.500,00

(centodiciotto mila cinquecento /00 euro)

Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

ALLEGATI

- A. Elenco trascrizioni
- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Certificati anagrafici
- I. Verifica contratti di locazione

Montebello della Battaglia, lì 26/04/2020

In fede

(Arch. Marco Costa)

