



Allegato 9-Copia anonima perizia.



TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°460 / 2023.

Banca Nazionale del Lavoro
creditrice procedente
contro

Xx Xxxxx
XXXXXXXXX
e
XXXXXXXXXX Xxxx

debitori eseguiti

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTOR ERMINIO RIZZI

Tecnico incaricato: architetto Mario Giorcelli

GENERALITA'

Oggetto della presente stima è un immobile nel territorio comunale di Casatisma (in provincia di Pavia) che consta di 852 abitanti ed è situato nel c.d. Oltrepò.

Il casello autostradale (A21 "Autostrada dei Vini") è nello stesso territorio Comunale. La distanza da Pavia capoluogo di Provincia è di 3,5 chilometri, quella da Milano 57 chilometri.circa

Bene in Casatisma (PV).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

Edificio monofamiliare con annessi giardino e pertinenza in via XXXXXXXX civ.1/D (zona periferica definita agricola nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate) riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Casatisma (PV) al Foglio x, Particella xx graffata con la particella xxx, Subalterno x, Piano X-x-x, Categoria X/x, Abitazione di tipo economico, consistenza vani 7,0.

(Vedere **Allegato 1**-Documentazione Catastale).

L'unità consta di tre piani fuori terra e fa parte di un complesso edilizio presumibilmente edificato per la conduzione agricola del territorio circostante.

Al piano terreno si trovano area di pertinenza, porticato, vano scala, vano di abitazione e cucina, al piano primo si rilevano tre vani letto, anti-bagno e bagno, al piano secondo sottotetto si trovano tre locali catastalmente definiti come di sgombero.

E' evidente lo stato di trascuratezza delle finiture edilizie e dei relativi impianti come descritto nel seguito della presente stima, mentre si considera idoneo dal punto di vista dell'affidabilità statica.

(Vedere **Allegato 2** -Planimetria dello stato di fatto dell'immobile e **Allegato 6**-Documentazione fotografica)

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava di proprietà del signor XXXX XXXXXX XXXXXXXXXX (C.f.XXXXXXXXXXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e della signora XXXXXXXX Xx XXXXX (C.f.XXXXXXXXXXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni. I proprietari sopra citati risultano residenti nell'immobile di cui sopra.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito di una zona a prevalente carattere agricolo con la tipologia edilizia presente consolidata dalla storia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio come da certificazione notarile come da articolo 567 c.p.c. dott.Francesco Casarini). (Vedere **Allegato 3** - Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.).

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno a conoscenza dello scrivente.

Altre limitazioni d'uso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

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

Trascrizioni

A favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

del 22/03/2023, Registro Particolare xx Registro Generale xx Tribunale di Pavia-Unep di Pavia.

Contro del 22/03/2023, Registro Particolare xx Registro Generale xx Tribunale di Pavia-Unep di Pavia del 04-12-2023 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio xxxx del xx/xx/xxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobile sito in Casatisma.

Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

Diffomità: dal confronto del fabbricato con la mappa catastale in scala 1 a 2000 si riscontra la conformità della sagoma dell'edificio.

Le opere edilizie relative all'immobile in oggetto sono state eseguite in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente non sono state eseguite opere per le quali fossero richieste autorizzazioni amministrative, concessioni edilizie o concessioni in sanatoria, ad eccezione delle opere di ristrutturazione con costruzione di un nuovo muro a cavallo del nuovo confine interno e costruzione di nuovi solai interni in sostituzione dei preesistenti pericolanti o mancanti per le quali è stata rilasciata dal Comune di Casatisma concessione edilizia pratica n.°237 in data 2 aprile 1977; in data 16 maggio 1985 il Comune di Casatisma ha rilasciato permesso di abitabilità pratica n.°237 edil. Prot.1072 / 85.

Si trasmette copia del frontespizio della domanda inoltrata in data 05/07/2024 al SUE dello stesso Comune di

Casatisma (Vedere **Allegato 8**) al fine di acquisire la documentazione per la verifica della conformità edilizia.

Accertamento di conformità Catastale:

Viene confermata la conformità della scheda catastale relativamente a tutti i piani dell'edificio ed all'area di pertinenza del costruito. (**Vedere Allegato 1**- Documentazione Catastale, **Allegato 2** -Planimetria dello stato di fatto dell'immobile ed **Allegato 6**- Documentazione fotografica).

Coerenze in un sol corpo in senso orario foglio 3 mappali 41, 34, 42 e 171.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Si rimanda all'**Allegato 3**-Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. (pagine 2 e 3) ed all'**Allegato 4**-Copia di atto di compravendita.

L'immobile in oggetto è pervenuto [REDACTED] per Atto di Compravendita Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta del 16 / 01 /2007 rep.44239 / 14160 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità immobiliare di Voghera il 17 7 02 /2007 al n.°1547 del registro generale e al n°1026 del registro particolare.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente

Situazione urbanistica:

in riferimento al Piano di governo del Territorio. vigente nel Comune di Casatisma, l'immobile oggetto della presente è inserito all'interno degli Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi (ATP) di cui all'articolo 4.4.1 del VAS di cui alla revisione del PGT del 2019

(Vedere **Allegato 5**-Stralcio di revisione del Piano di Governo del Territorio)

DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO UNICO

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRENO			
Porticato	37,23	N	Finiture fatiscenti struttura idonea
Vano scala	8,16	N	Finiture fatiscenti struttura idonea
Soggiorno	16,32	S	Finiture fatiscenti struttura idonea
Cucina	10,40	N-S	Finiture fatiscenti struttura idonea
PIANO PRIMO			
Letto 1	14,62	S	Finiture fatiscenti struttura idonea
Letto 2	20,91	N	Finiture fatiscenti struttura idonea
Letto 3	15,81	N	Finiture fatiscenti struttura idonea
Antibagno	3,40		Finiture fatiscenti struttura idonea
Bagno.	6,80	S	Finiture fatiscenti struttura idonea
PIANO SECONDO			
Locale di sgombero	24,96	S	Finiture non presenti
Locale di sgombero	10,40	S	Finiture non presenti
Locale di sgombero	37,23	N	Finiture non presenti
SOMMANO	206,24		

Altezze interne portico e locali piano
terreno mt.3,45-3,00-3,25

Altezze interne locali piano primo mt.

3,05-3,40-3,00-2,95

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq.206,24**

Superficie Commerciale complessiva: **mq.229,47**

(Porticato al 35%, sedime libero di pertinenza al 10%,
piano secondo al 50%).

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricato abitativo

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde con struttura mista e copertura in tegole coppi-canalei in cotto e pluviali e
scossaline in lamiera verniciata.

Fondazioni: struttura in c.a., in buone condizioni.

Solai: solaio misto in c.a. e laterizio, in buone condizioni.

Strutture verticali: travi e pilastri in c.a., in buone condizioni.

Componenti Edilizie

Cortile: esclusivo, pavimentato in autobloccanti di cemento, in condizioni normali.

Infissi esterni: finestre in legno con ante a battente e vetro semplice, persiane esterne in
legno color noce, in condizioni normali.

Infissi interni: porte interne pannellate dotate di vetri in legno color noce, in condizioni
normali.

Pareti esterne: in parte intonacate al civile, in modeste condizioni.

Pavim. interna: per tutto l'appartamento pavimentazione in ceramica in condizioni normali.

Rivestimenti interni: nella cucina e nel bagno piastrelle di ceramica sulle pareti attrezzate, in
condizioni normali.

Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in mediocri condizioni.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

- Citofonico: citofono esterno in prossimità del cancelletto pedonale d'ingresso.
- Elettrico: sottotraccia - tensione di rete: 220 V - in modesto stato; impianto tv: antenna
- Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico -apparecchi alimentati: elementi idrosanitari costituiti da lavello, vaso, bidet e vasca, in modeste condizioni.
- Rete fognaria: fossa biologica a pozzo perdente
- . Telefonico: sotto traccia.
- Termico: una stufa a legna, una stufa a pellet.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq., dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di Casatisma

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

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

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup-	Valore totale
Abitazione	Mq.229,47	E 35.000,00

Valore complessivo del Lotto unico **Euro 35.000,00** (euro trentacinquemila/00). Valore della quota di **1000/1000 Euro 35.000,00** (euro trentacinquemila/00).

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi .**Euro 5.250,00**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione **E**

1000, 00 (Smontaggio e smaltimento tettoia in legno)

Decurtazione per lo stato di possesso: **E 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **E 0**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **E 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico

dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni

e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

.Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1000/1000 del lotto unico il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 28.750,00 (Euro ventottomilasettecentocinquanta / 00).**

Allegato 1 -Documentazione catastale.

Allegato 2 -Planimetria dello stato di fatto dell'immobile

Allegato 3 -Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c..

Allegato 4 -Copia di atto di compravendita dell'immobile.

Allegato 5 -Stralcio di revisione del Piano di Governo del Territorio

Allegato 6 -Documentazione fotografica.

Allegato 7 -Ispezione ipotecaria

Allegato 8 -Domanda di accesso agli Atti del Comune di Casatisma

Allegato 9 -Copia anonima della perizia.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano (PV), 12 /07/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Mario Giorcelli