

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXX

contro:

XX

N. Gen. Rep. **60/2024**

Giudice Dott. **XXXXXXXXXXXX**

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie **XXXXXXXXXXXX**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:
iscritto all'Albo della provincia di
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia
C.F.
con studio in
telefono:

email:



Beni in Robbio (Pavia) Via Nicorvo n.183

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **casa a schiera centrale su due piani con edificio accessorio il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione** siti in Robbio (Pavia) Via Nicorvo n.183

Composto da

ABITAZIONE DA RISTRUTTURARE

Piano Terra: due locali, disimpegno/wc, scala interna

Piano Primo: un locale, bagno e balcone

ACCESSORIO DA RISTRUTTURARE

Piano Terra: cantina con porta carraia

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 72,50.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a
XX
XX **foglio 16 mappale 865**
subalterno 3 graffato mappale 864 subalterno1, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 70
mq., composto da vani 4, posto al piano T-1, rendita € 142,54.

Coerenze in contorno e senso orario:

Abitazione: altra unità, cortile comune, altra unità, cortile comune

Cantina: cortile comune su due lati, altra unità, altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

agricola isolata con parcheggi scarsi

Servizi della zona:

in paese negozio al dettaglio, centro sportivo, farmacia, municipio, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, spazi verdi
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

miste agricole/residenziali

Collegamenti pubblici (km):

autobus (1), autostrada (10), ferrovia (3)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 21/5/2024 con l'ausilio del Custode Giudiziario l'immobile risulta **LIBERO**.

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:*

Comunione legale

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a firma di Notaio

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:



Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Robbio in data 8/4/2024 relativa all'immobile oggetto di pignoramento sono emerse le seguenti pratiche e nient'altro.

P.E. n. 17469/1965 Decreto del Prefetto di Pavia in data 3/5/1965 di rilascio licenza d'uso del fabbricato di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Abitabilità n. 3722/1965 Decreto del Sindaco di Robbio in data 6/7/1965 di rilascio abitabilità del fabbricato di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Descrizione **casa a schiera centrale su due piani con edificio accessorio il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **casa a schiera centrale su due piani con edificio accessorio il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione** siti in Robbio (Pavia) Via Nicorvo n.183

Composto da

ABITAZIONE DA RISTRUTTURARE

Piano Terra: due locali, disimpegno/wc, scala interna

Piano Primo: un locale, bagno e balcone

ACCESSORIO DA RISTRUTTURARE

Piano Terra: cantina con porta carraia

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 72,50.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a XX foglio 16 mappale 865 subalterno 3 graffato mappale 864 subalterno1, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 70 mq., composto da vani 4, posto al piano T-1, rendita € 142,54.

Coerenze in contorno e senso orario:

Abitazione: altra unità, cortile comune, altra unità, cortile comune

Cantina: cortile comune su due lati, altra unità, altra proprietà

L'edificio è stato costruito nel 1965.

L'unità immobiliare ha un'altezza di circa mt.2.80/3.00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione - piano terra e primo	Sup. reale lorda	65,00	1,00	65,00
Accessorio - piano terra	Sup. reale lorda	30,00	0,25	7,50
	Sup. reale lorda	95,00		72,50

Caratteristiche descrittive generali:

Caratteristiche strutturali generali:

Strutture verticali: materiale: muratura e c.a., condizioni: da collaudare.

Solai: tipologia: solai prefabbricati c.a., condizioni: da collaudare.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive generali:

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:





Cancello: tipologia: anta battente, materiale: ferro verniciato, apertura: elettrico, condizioni: da ristrutturare.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.
Infissi interni: tipologia: assenti.
Manto di copertura: materiale: tegole marsigliesi in laterizio, condizioni: da ristrutturare.
Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, marmette condizioni: da ristrutturare.
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: da ristrutturare.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: da ristrutturare.



Impianti:
Antenna collettiva: tipologia: assente.
Elettrico: tipologia: assente.
Gas: tipologia: assente.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: si ipotizza da rete comunale, condizioni: da ristrutturare.
Termico: tipologia: assente.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Robbio per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima, decurtandolo viste le pessime condizioni riscontrate, rispetto le quotazioni OMI per Abitazioni civili Normali (Min 770 Max 910 €/mq.) ricadenti in zona Extraurbana Microzona 1 Fascia/Zona Intero territorio comunale.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) con l'aggiunta delle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazzi, portici, cantine, ripostigli, sedimi esclusivi, ecc.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio tecnico di Robbio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare FIMAA di Pavia e Provincia, OMI Agenzia Territorio, Tecnocasa.it. Casa.it, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

casa a schiera centrale su due piani con edificio accessorio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione – P. T e 1°	65,00	€ 400,00	€ 26.000,00

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:





Accessorio – P. T	7,50	€ 400,00	€ 3.000,00
	72,50		€ 29.000,00

- Valore corpo:	€ 29.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 29.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 29.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa a schiera centrale su due piani con accessorio in pessime condizioni	MQ.72,5	€ 29.000,00	€ 29.000,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.350,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 5.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Da definire
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 24.650,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 19.150,00

Relazione lotto 001 creata in data 31/7/2024

il perito
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Elenco Allegati:

- ALLEGATO 1 – Perizia in formato Privacy
- ALLEGATO 2 – Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 3 – Mappa, visure e planimetrie catastali
- ALLEGATO 4 – Accesso atti edilizi comunali
- ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria Conservatoria
- ALLEGATO 6 – Quotazioni OMI Agenzia del Territorio
- ALLEGATO 7 – Titolo proprietà Notaio XXXXXXXXdel 29/5/2006 nn.52621/23111

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:

