

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 77/2022 R.G.E.

.....
Giudice dell'Esecuzione *Dott. Antonio Maria Codega*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Beni in

**CASEI GEROLA (PV)
Via Cesare Battisti n. 38**

LOTTO 1 di 3

Complesso di fabbricati, residenziali e rurali, all'interno di un'unica corte

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: bene pervenuto per successione (accettazione di eredità trascritta).
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Trascrizione (pignoramento) del 22/03/2022 ai n.ri 2072/1591.
- Stato di possesso del bene:
LIBERO al momento del sopralluogo in data 06/10/2022.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 - Stima € 120.000,00
 - 15% riduzione forfettaria € 18.000,00
 - Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti, comprese spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:
 - Rimozione e smaltimento manto in eternit: € 5.000,00
 - Formazione antibagno al P.T.: € 5.000,00
 - **PREZZO BASE D'ASTA** € 92.000,00
- Criticità varie:
 - causa in corso per contestare il testamento olografo
 - adeguamento urbanistico-catastale/rimozione eternit.

Beni in CASEI GEROLA (PV)**LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**COMPLESSO DI FABBRICATI, RESIDENZIALI E RURALI,
ALL'INTERNO DI UN'UNICA CORTE (QUOTA DI 1/1 prop. DELL'ESECUTATO).**

Beni immobili siti nel Comune di Casei Gerola (PV), Via Cesare Battisti n.38.

La superficie lorda del fabbricato residenziale P.T./1, balcone e cantina esclusi, è di circa mq. 208. La superficie complessiva dei rustici, compresi casseri soprastanti, ove presenti, è di circa mq. 760.

La proprietà è costituita da un lotto di catastali mq. 1.092 con entrostante un'abitazione su due livelli oltre cantina interrata; fabbricato attiguo, lato ovest, con locali uso deposito al piano primo con sottostante rimessa a piano terra; stalla a piano terra con soprastante fienile; altra stalla e portico posti a piano terra; fabbricato staccato con porticato e deposito con soprastante cassero; altro fabbricato rurale in corpo staccato, lato est della corte, con depositi a piano terra e soprastante legnaia. Il compendio immobiliare descritto è contornato per tre lati da strade comunali: sud, da dove avviene l'accesso, via Battisti, ovest e nord, via degli Spalti.

L'abitazione, fabbricato a pianta rettangolare su due piani fuori terra oltre interrato, è accessibile dal cortile e dal contrapposto ingresso in fregio a via degli Spalti. Internamente è distribuita con atrio d'ingresso con vano scala, cucina e tinello, disimpegno, soggiorno, camera e bagno, scala interna di collegamento con il piano primo distribuito con disimpegno, tre camere, ripostiglio e balcone. La cantina, collegata tramite scala interna, è posta al piano interrato ed è distribuita con due locali rustici.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni dell'immobile a cui appartengono con particolare riguardo alla corte comune identificata al

fg. 13 mapp. 2151 sub. 1 (bene comune non censibile).

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Casei Gerola** come segue:

- **Foglio 13 mapp. 2151 sub. 2**, P.S1-T-1, Via Cesare Battisti n. 38, cat. A/3, cl. 2, vani 9,5, sup. catastale totale mq. 256, RC€ 392,51.
- **Foglio 13 mapp. 2151 sub. 3**, P.T.-1, Via Cesare Battisti n. 38, cat. D/10, RC€ 3.309,24.

Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- nato a il, C.F. -
proprietà per 1/1.

Il compendio immobiliare insiste su area identificata nel **Catasto Terreni** del Comune di **Casei Gerola** come segue:

- **Foglio 13 mapp. 2151**, Ente Urbano di mq. 1.092.

Coerenze in corpo da nord in senso orario:

- Nord, via degli Spalti; Est, mapp. 1556; Sud, via Cesare Battisti; Ovest, via degli Spalti.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Storia Catastale:

- **Foglio 13 mappale 2151 sub. 2**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 27/11/2013 pratica n. PV0155406 in atti dal 27/11/2013 variazione di classamento (n. 67923.1/2013).

Dati derivanti da: variazione del 09/03/2013 pratica n. PV0028916 in atti dal 09/03/2013

inserimento annotazione.

Dati derivanti da: costituzione del 29/11/2012 pratica n. PV0242920 in atti dal 29/11/2012 costituzione (n. 4488.1/2012).

➤ **Foglio 13 mappale 2151 sub. 3**

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 27/11/2013 pratica n. PV0155406 in atti dal 27/11/2013 variazione di classamento (n. 67923.1/2013).

Dati derivanti da: costituzione del 29/11/2012 pratica n. PV0242920 in atti dal 29/11/2012 costituzione (n. 4488.1/2012).

➤ **Foglio 13 mappale 2151 Ente Urbano di mq. 1092**

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 16/11/2012 Pratica n. PV0230919 in atti dal 16/11/2012 presentato il 15/11/2012 (n. 230919.2/2012) con il quale sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 13 mapp. 31 – fg. 13 mapp. 197.

Dati derivanti da:

Tipo Mappale del 16/11/2012 Pratica n. PV0230919 in atti dal 16/11/2012 presentato il 15/11/2012 (n. 230919.1/2012) con il quale sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 13 mapp. 30.

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 31/12/1976 (fg. 13 mapp. 30 – fabbricato rurale di mq. 51).

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **06/12/2022** gli immobili in oggetto sono nella piena disponibilità dell'esecutato, che li occupa direttamente, e non risultano contratti di affitto in corso o scritture opponibili alla presente procedura.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispesione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data **5 ottobre 2022** con i Repertori aggiornati al **04/10/2022**.

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

3.2.1. Iscrizioni: nessuna

3.2.2. Trascrizioni:

- **Pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera il 22/03/2022 ai n.ri 2072/1591 in forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 25/02/2022 al n. 681, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro
..... nato a il, C.F.

Il pignoramento colpisce, tra gli altri, la quota intera di piena proprietà dei beni costituenti il **Lotto 1** (fabbricati al fg. 13 mapp. 2151 sub. 2 e sub. 3; terreno [ente urbano] al fg. 13 mapp. 2151).

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. *Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:*

normali spese di gestione per questa tipologia di immobile rapportata alla vetustà dei fabbricati e all'attuale stato dei luoghi che evidenzia la presenza di mezzi, attrezzature, materiali e cianfrusaglie varie ad uso edile e/o agricolo, di proprietà dell'esecutato e con l'avvertenza che nelle valutazioni finali è stato tenuto in debito conto il costo per eventuale pulizia sommaria del compendio; al contempo, in relazione all'attuale stato dei luoghi, si precisa che sono state compiute esclusivamente attente ed accurate rilevazioni visive e pertanto si fa espressa riserva sugli eventuali vizi e/o difetti occulti o occultati che non è

stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, con particolare riferimento ad eventuali interventi di bonifica, allo stato non apparenti.

4.2. Altre spese:

- la copertura del porticato ubicato sul confine est della corte è in **lastre di eternit** da rimuoversi e smaltire secondo le vigenti normative, con un costo minimo previsto, e detratto dai conteggi finali di **Euro 5.000,00**;
- il bagno a piano terra dell'abitazione, unico bagno presente, non è separato dall'attiguo locale di civile abitazione, come prescritto dal Regolamento locale di Igiene: occorrerà realizzare opportuno disimpegno, con un costo minimo previsto, e detratto dai conteggi finali di **Euro 5.000,00**, comprensivo di pratica edilizia e adeguamento catastale.

4.3. Cause in corso:

Tribunale Ordinario di Pavia - Sezione Terza Civile - Procedimento N.R.G. [REDACTED]

promossa da

contro

Nell'atto di citazione [All. 10] l'attore chiede di dichiarare e accertare che il testamento olografo [REDACTED] e riguardante tutti gli immobili oggetto di E.I., è apocrifo e, in conseguenza di ciò, riconoscere e dichiarare l'attore coerede con per la quota di 1/2 della quota indivisa del 60% di tutti gli immobili caduti in successione o, in subordine, dichiarare la lesione totale della quota di legittima di e ridurre di conseguenza le disposizioni contenute nel testamento nei limiti necessari per integrare la quota di legittima.

4.4. *Servitù*: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la

Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei RR.II. dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **4 ottobre 2022**, le unità immobiliari sono di **piena proprietà** di:

- nato a il, C.F. -
proprietà per 1/1.

PROVENIENZE:

1) in forza di **successione** in morte del sig. nato a il, C.F., e deceduto il, denuncia di successione registrata a Voghera il 12/04/1995 al n. 16 Vol. 539 e trascritta a Voghera il 14/04/1995 ai n.ri 2366/1847; la propria quota dei beni passa

- nata a il, C.F.
e

- nato a il, C.F.
- nato a il, C.F.

2) Con sentenza del Tribunale di Voghera in data
..... registrata a Voghera e
rettificata con provvedimento del Giudice in data derivante da
- Domanda Giudiziale del Tribunale di Voghera, trascritta a
Voghera il 19/11/2005 ai n.ri 10469/6605

- Domanda Giudiziale del [REDACTED] Tribunale di Voghera, trascritta a Voghera il 19/11/2005 ai n.ri 10470/6606, viene sciolta la comunione esistente tra i sig.ri e e, effettuati relativi conguagli ed eseguito frazionamento catastale in conformità alle assegnazioni divisionali portate dalla citata sentenza (Atto di individuazione catastale in data 01/12/2011 n. 26122/11630 di rep. Notaio Carnevale Ricci Marzano di Castelnuovo Scrivia, trascritto a Voghera in data 02/01/2012 ai n.ri 15/11), vengono assegnate quota indivisa pari al 60% alla sig.ra e quota indivisa pari al 40% al sig., relativamente, tra gli altri, ai beni oggetto di E.I.

3) in forza di **successione in morte** della [REDACTED] nata a C.F., e deceduta in data denuncia di successione registrata a Voghera il 26/06/2015 n. 554/9990/15 di rep. e trascritta a Voghera il 12/08/2015 ai n.ri 4848/3736 (Eredità devoluta [REDACTED] in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 03/04/2015 n. 27949/12968 di rep. notaio Marziano Carnevale Ricci di Castelnuovo Scrivia, registrato ad Alessandria in data 08/04/2015 al n. 3342 Serie 1T), [REDACTED] vengono assegnati per intero, tra gli altri, i seguenti beni:

- in Casei Gerola, via Don Minzoni n. 14, fabbricato, con un appartamento a piano terra, altro appartamento al primo piano, solaio a piano sottotetto e vano cantina nel piano seminterrato - il tutto censito a Catasto Fabbricati, a seguito di frazionamento approvato dall'UTE di Pavia in data 26/10/2011 Prot. N. PV0281031, al **Fg. 18 mapp. 752 sub. 4** (già mapp. 752 sub. 1; già mapp. 242 sub. 1); al **Fg. 18 mapp. 752 sub. 5** (già mapp. 752 sub. 2; già mapp. 242 sub. 2) e al **Fg. 18 mapp. 752 sub. 6** bene comune non censibile (corte comune ai subalterni 4 e 5).

- in Casei Gerola, via Cesare Battisti n.11, nel "Condominio Belgioioso" - appartamento al piano primo di 3 locali oltre cucina e servizio igienico, balconi e cantina al piano seminterrato, censito a Catasto Fabbricati al **Fg. 30 mapp. 206 sub. 20** (ora fg. 13 mapp. 1727 sub. 20) oltre ad autorimessa a piano terra avente una superficie commerciale di mq. 16, censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 30 mapp. 206 sub. 16** (ora fg. 13 mapp. 1727 sub. 16);

- in Casei Gerola, via Cesare Battisti n. 40, complesso di fabbricati all'interno di un'unica corte, censiti a Catasto Fabbricati al **Fg. 13 mapp. 2151 sub. 3 e mapp. 2151 sub. 2.**

NOTE:

- **Si segnala che** risulta trascritta in data 09/04/2015 ai n.ri 1836/1433 **accettazione di eredità con beneficio d'inventario** [All. 4] nascente da atto notarile del 03.04.2015 n. 27950/12969 di rep. notaio Marziano Carnevale Ricci di Castelnuovo Scrivia (AL).
- **Si ribadisce che** il testamento olografo a firma [REDACTED] [REDACTED] riguardante tutti gli immobili relativi alla presente E.I., è oggetto di contestazione [All. 10 – Atto di citazione] da parte [REDACTED] come sopra precisato.

7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T.** vigente del Comune di Casei Gerola [stralcio in allegati] gli immobili risultano inseriti all'interno del "Tessuto Consolidato – Nucleo Antico", regolamentato dall'art. 2 delle N.A. del Piano delle Regole.

Si tratta dell'ambito costituito dal nucleo storico di Casei. In questa zona il PGT prevede la salvaguardia delle presenze antiche, la conservazione dei valori architettonici, nonché il recupero e la conferma delle caratteristiche ambientali e del patrimonio edilizio esistente.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il compendio immobiliare, come rilevabile dagli unici documenti certi consultabili, mappa d'impianto e foto aeree del 1954 e del 1975 (All. 14), è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. Consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Casei Gerola è emersa unicamente la seguente pratica edilizia [All. 12], relativa alla modifica del prospetto di un porticato:

Concessione Edilizia – Pratica n. 2/83 rilasciata a in data 5 febbraio 1983 per "chiusura parziale portico".

7.3. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale:

In sede di sopralluogo si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alle schede catastali depositate, ad eccezione della mancata indicazione dei gradini sul pianerottolo di sbarco al P.1 e della mancata indicazione della porta di accesso al sottoscala in cantina. Occorrerà adeguare catastalmente il fabbricato con costi tecnici già stimati nell'intervento necessario per la realizzazione dell'antibagno al P.T. (cap. 4.2).

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

il compendio immobiliare, con accesso pedonale e carraio in via Cesare Battisti n. 38, s'inserisce ai margini del nucleo storico ed identifica un lotto di derivazione rurale contornato dalla pubblica viabilità per tre lati.

La via Cesare Battisti è un senso unico con carreggiata ridotta e la dotazione di posteggi in strada è scarsa. La zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognaria); gli uffici comunali distano circa 300 metri e il casello autostradale circa 900 metri.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Casei Gerola è un comune lombardo, in provincia di Pavia, di 2.379 abitanti (Istat

01/01/2022), situato nella pianura dell'Oltrepò Pavese, al confine con la provincia di Alessandria, sul torrente Curone a pochi chilometri dalla sua confluenza nel Po.

Dista circa Km. 9 da Voghera, Km. 14 da Tortona, Km. 36 da Alessandria e Km. 33 da Pavia, capoluogo di Provincia.

Il paese, ben posizionato rispetto ai centri limitrofi, ai quali è collegato da regolare servizio di autolinee, accoglie nel proprio territorio il casello autostradale sull'autostrada A/7 Milano-Genova mentre il casello di Voghera, sull'autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia, dista circa 5 km.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

La proprietà è costituita da un lotto di catastali mq. 1.092, ai limiti del centro storico ed è contornato a sud dalla via Cesare Battisti, a ovest e a nord dalla via degli Spalti. La corte, tipico esempio di edilizia agreste, è costituita sinteticamente da un'abitazione su due livelli oltre cantina interrata, con una superficie lorda di circa **mq. 208**, balcone e cantina esclusi, e da una serie di fabbricati rurali, per una superficie lorda complessiva, parte su due livelli, di circa **mq. 760**.

L'abitazione, fabbricato a pianta rettangolare su due piani fuori terra oltre interrato, è accessibile dal cortile e dal contrapposto ingresso in fregio a via degli Spalti. Internamente è distribuita con atrio d'ingresso con vano scala, cucina e tinello, disimpegno, soggiorno, camera e bagno, scala interna di collegamento con il piano primo distribuito con disimpegno, tre camere, ripostiglio e balcone. La cantina, collegata tramite scala interna, è posta al piano interrato ed è distribuita con due locali rustici.

Complessivamente l'appartamento dispone di adeguato riscontro d'aria; i locali presentano uno scarso livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibile con l'uso e la vetustà dell'immobile stesso, realizzato con metodologie e materiali non più attuali e con pessime caratteristiche a livello di prestazioni energetiche

Gli edifici nella corte, rustici destinati a magazzini e locali di sgombero, possono essere descritti, con riferimento all'ubicazione del fabbricato residenziale, come segue:

- fabbricato attiguo, lato ovest, con locali uso deposito al piano primo (vecchio bilocale dismesso con accessori e servizi), con sottostante rimessa a piano terra per una sup. lorda complessiva di circa mq. 140;

- stalla a piano terra con soprastante fienile, sup. lorda complessiva di circa mq. 304;

- altra stalla e portico posti a piano terra, sup. lorda complessiva di circa mq. 137;

- fabbricato staccato con porticato e deposito con soprastante cassero, sup. lorda complessiva di circa mq. 60 ;

- altro fabbricato rurale in corpo staccato, lato est della corte, con ripostigli e depositi a piano terra e soprastante porzione legnaia, sup. lorda complessiva di circa mq. 95;

- porticato con copertura in eternit, sup. di circa mq. 24.

Tutti i fabbricati descritti, per lo più privi di impianti e/o con porzioni obsolete, sono strutturalmente costituiti da muratura portante in mattoni (prevalentemente a vista); solai interpiano, ove presenti, di tipologia varia (travetti e laterizi, solai a volta, putrelle e voltine), coperture con orditura lignea e manto in coppi, pavimentazione preminente in battuto di cemento deteriorato. Complessivamente si evidenzia scarso stato di manutenzione e conservazione, con particolare riguardo alle coperture.

SPECIFICHE FABBRICATO RESIDENZIALE (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	ingresso	12,80	nord - sud	scarso
P.T.	tinello	14,80	sud	scarso
P.T.	cucina	8,60	nord	scarso
P.T.	soggiorno	17,80	nord	scarso
P.T.	camera	15,00	sud	scarso
P.T.	bagno	7,70	sud	scarso

P.T/1	scala di collegamento	4,80	-	scarso
P.1	piancrottolo	12,80	sud	scarso
P.1	camera	24,50	nord - sud	scarso
P.1	corridoio	6,30	nord	scarso
P.1	camera	18,70	sud	scarso
P.1	ripostiglio	3,80	nord	scarso
P.1	camera	16,20	sud	scarso

✓ Altezza locali: cm. 295

✓ Superficie netta calpestabile (P.T.-1): mq. 163,80

✓ Superficie lorda alloggio P.T.-1, circa: mq. 208,00

✓ Superficie balcone, circa: mq. 15,00

✓ Superficie lorda cantina, circa: mq. 90,00

✓ **Superficie Commerciale Fabbricato Residenziale:** mq. 238,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare il balcone al 50% e la cantina al 25%; con la precisazione che la quota di incidenza della corte è da intendersi già ricompresa nella superficie commerciale determinata.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti):

- Magazzini, rustici e accessori al fg. 13 mapp. 2151 sub. 3;

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 06.10.2022

➤ **Caratteristiche del fabbricato residenziale**

Copertura: a falde inclinate con orditura lignea e manto in coppi; frontali in cemento; lattoneria prevalentemente in rame – sufficientemente integra.

Fondazioni: non verificabili.

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio (prevalente), completamento in opera con getto integrativo di cls – sufficientemente integri compatibilmente con la vetustà del fabbricato (fenomeni di sfondellamento solaio al P.S1).

Strutture verticali: murature portanti in mattoni pieni – sufficientemente integre compatibilmente con la vetustà del fabbricato.

Pareti esterne: intonacate a civile – scarso stato di manutenzione e conservazione con particolare riguardo alla facciata in fregio a via degli Spalti.

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

Ingresso: portoncino in legno a due ante con specchiature a vetri stampati e sopraluce (ingresso dal cortile) - portoncino in legno a due ante con sopraluce (ingresso da via degli Spalti) – scarsi.

Infissi esterni: serramenti in legno tinto con vetri semplici protetti da avvolgibili in pvc – scarsi.

Scala interna: scala di collegamento P.T.-1 rampa unica in muratura con gradini in graniglia di cemento, protetta da ringhiera in legno – scala di collegamento con il P.S1 in cemento grezza.

Porte interne: a battente in legno tamburato, con specchiature a vetri stampati/piene, complete di ferramenta e maniglia - scarse.

- Pavimenti interni:* in ceramica/graniglia vari formati – scarsi.
- Rivestimenti:* cucina: ceramica cm. 20x20 h. cm. 200; bagno P.T.: ceramica cm. 20x20 h. cm. 200 – scarsi.
- Balconi:* solaio aggettante in cls in pessimo stato di conservazione e manutenzione; protetto da ringhiera metallica a disegno semplice, corrosa e non più funzionale.
- Plafoni:* intonacati e tinteggiati – in scarso stato di manutenzione e conservazione.
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati a civile e tinteggiati – porzioni da ripristinare.
- Corte esclusiva:* area interamente cintata (fabbricati a confine e/o muretti in mattoni pieni); l'accesso principale, in fregio a via Battisti n. 38, con leggero arretramento, avviene mediante cancello metallico a due battenti, non automatizzato, con adiacente cancelletto pedonale; cortile in terra battuta e/o in cls (deteriorato).

➤ **Caratteristiche Impianti**

- Elettrico:* impianto interno prevalentemente sottotraccia con prese e punti luce in numero sufficiente; *tensione di rete:* 220 V; *impianto tv:* antenna autonoma - funzionamento e conformità non verificabile.
- Idrico:* *sottotraccia - rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* cucina: attacco lavello, bagno P.T.: lavabo, sanitari, doccia cm. 90x90, vasca cm. 120 e attacco lavatrice; prese acqua per esterni – funzionamento non verificabile.
- Telefonico:* predisposto.

Gas metano:

predisposto.

Termico:

l'appartamento non dispone di impianto di riscaldamento tradizionale; si rileva stufa a pellet, bene personale dell'esecutato – funzionamento e certificazioni non verificabili.

➤ **Accessori**

Cantina:

locali posti al piano interrato e accessibili tramite vano scala interno di collegamento. S.L. di circa mq. 90 (h. cm. 265) costituita da due locali di mq. 32 e mq. 24, oltre a sottoscala. Muri e plafoni al rustico, finestrelle in legno con vetri semplici; pavimenti in cemento; impianto elettrico in canalina esterna – pessimo stato di conservazione e manutenzione.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametri di riferimento i valori per mq. di superficie commerciale riportati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontati e ragguagliati con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Nelle valutazioni, ribadito tutto quanto segnalato riguardante l'effettivo stato dei luoghi, si tiene in debito conto che le stesse sono attualizzate in una congiuntura economica estremamente sfavorevole e caratterizzata da una contrazione del mercato immobiliare non risolvibile nel breve periodo.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II. di: Voghera.

Ufficio Tecnico di: Casei Gerola – PV. Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia delle Entrate (OMI 1_2022). Altre fonti: operatori del settore immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Superficie Comm.	Sup. Complessiva (P.T. + P.1)	Valore sup.	VALORE unitario	VALORE TOTALE
Fabbricato residenziale su due livelli oltre interrato (fg. 13 mapp. 2151 sub. 2)	mq. 238,00		a corpo	€ 60.000,00	EURO 120.000,00
Fabbricati rustici accessori (fg. 13 mapp. 2151 sub. 3)		mq. 760,00	a corpo	€ 60.000,00	

Valore complessivo del **Lotto 1**: **€ 120.000,00** (Euro centoventimila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 120.000,00** (Euro centoventimila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta:

€ 18.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti, comprese spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

- Rimozione e smaltimento copertura porticato con manto in eternit: **€ 5.000,00**

- Formazione antibagno al P.T.: **€ 5.000,00**

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

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

9.5. PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 92.000,00**

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.

Vigevano, 25 febbraio 2022

il C.T.U. Dott. Arch. Roberto Barrese

ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO LOTTO 1
3. Ispezione ipotecaria
4. Accettazione eredità con beneficio d'inventario
5. Estratto di Mappa fg. 13 mapp. 2151
6. Visura storica ente urbano fg. 13 part. 2151
7. N. 2 visure storiche fabbricati
8. Elaborato planimetrico con elenco subalterni
9. N. 2 Schede catastali
10. Atto di citazione
11. OMI 1_2022
12. Concessione Edilizia n. 2_83
13. Stralcio di P.G.T. con N.A. - LOTTO 2
14. Mappa d'impianto più ortofoto 1954-1975