



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)
SEZIONE PRIMA CIVILE



R.G.E. n. 80/2024



XXX e per essa XXX con l'Avv. XXX

contro

XXX e XXX



Giudice : DOTT. ERMINIO RIZZI



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
LOTTO 001 – LOTTO 002



Esperto stimatore incaricato : *Geom. Nicoletta Madama*
Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223
Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79
Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B
Tel. 0383/82890– Cell. 338/2567626
E-mail : nicomauri@libero.it – Posta certificata : nicoletta.madama@geopec.it



CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 001

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: in Comune di Bastida Pancarana (PV) , Via Stradavecchia n. 25 per la piena proprietà della quota di ½ a carico di XXX (CF XXX) nato a XXX) il XXX e per la piena proprietà della quota di ½ a carico di XXX (CF XXX) nata a XXX il XXX su un'abitazione in cortina edilizia posta su due livelli. Internamente l'unità è così suddivisa: PIANO TERRA - accesso diretto da cortile comune su ingresso/disimpegno, soggiorno con cucina, servizio igienico; completa scala in muratura di tipo circolare adducente al piano superiore. PIANO PRIMO – arrivo su ballatoio, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, ripostiglio e bagno padronale. La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale per i due piani è pari a mq. 143,00. L'accesso pedonale all'unità è dipartente dalla pubblica Via Stradavecchia, con passaggio da corte comune.		CRITICITA'	
DATI CATASTALI: CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI BASTIDA PANCARANA (PV) Foglio 10 Particella 109 Subalterno 5 Rendita: Euro 197,54 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani Indirizzo: VIA STRADAVECCHIA n. 25 Piano T-1 Dati di superficie: Totale: 143 m2 Totale escluse aree scoperte 143 m2 Confini alla mappa terreni da nord est in senso orario: Fg. 10 mappale 104; Fg. 10 mappale 107; Fg. 10 mappale 115 e 110 (passaggio / corte comune); Fg. 10 mappale 109 subalterno altra ditta estranea di causa.		NO	
CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA – NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		SI	
CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		NO	
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.		NO	
DIRITTO E PROVENIENZA	XXX Proprietà per ½ XXX Proprietà per ½	La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede PAVIA (PV) Repertorio n. XXX - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione n. XX registrato in data XXX - COMPRAVENDITA Voltura n. XXX - Pratica XXX	NO
POSSESSO: Le unità immobiliari alla data del sopralluogo (22/05/2024) sono godute dalla Sig.ra XXX. Come da presa visione dell'atto di compravendita si rileva che il Sig. XX e la Sig.ra XXX sono in regime di Giuridicamente libero.		NO	
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.		NO	
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.		NO	
VALORE STIMATO: €. 92.950,00		NO	
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 78.000,00		NO	
A CARICO DI XXX		Proprietà per ½ = €. 39.000,00	
A CARICO DI XXX		Proprietà per ½ = €. 39.000,00	

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 002

<p>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: in Comune di Bastida Pancarana (PV), Via Stradavecchia Snc per la piena proprietà della quota di ½ a carico di XXX (CF XXX) nato a XXX (, il XXX e per la piena proprietà della quota di ½ a carico di XXX (CF XXX) nata a XXX (I XXX su un box auto posto al piano terra con annessa area di pertinenza esclusiva, delimitata da recinzione con paletti in ferro e rete metallica plastificata; l'accesso carraio è con cancello in ferro a giorno di tipo scorrevole su binario.</p> <p>La superficie commerciale del box auto è pari a mq. 29,00. L'area esterna esclusiva è di mq. 52,00.</p> <p>L'accesso pedonale /carraio all'unità è dipartente dalla pubblica Via Stradavecchia, con passaggio da corte comune.</p>		<p>CRITICITA'</p>	
<p>DATI CATASTALI: CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI BASTIDA PANCARANA (PV) Foglio 10 Particella 674 Rendita: Euro 48,34 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 m2 Indirizzo: VIA STRADAVECCHIA n. Snc Piano T Dati di superficie: Totale: 30 m2</p> <p>Confini alla mappa terreni da nord est in senso orario: Fg. 10 mappale 110 (passaggio comune); Fg. 10 mappale 115 (corte comune) e mappale 572; Fg. 10 mappale 572; Fg. 10 mappale 145 e 113.</p>		<p>NO</p>	
<p>CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA – SI DICHIARA LA CONFORMITA'.</p>		<p>NO</p>	
<p>CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.</p>		<p>NO</p>	
<p>CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.</p>		<p>NO</p>	
<p>DIRITTO E PROVENIENZA</p>	<p>XXX Proprietà per ½ XXX Proprietà per ½</p>	<p>La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede PAVIA (PV) Repertorio n. XXX - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione n. XX registrato in data XXX - COMPRAVENDITA Voltura n. XXX - Pratica XXX</p>	<p>NO</p>
<p>POSSESSO: Le unità immobiliari alla data del sopralluogo (22/05/2024) sono godute dalla Sig.ra XXX. Come da presa visione dell'atto di compravendita si rileva che il Sig. XX e la Sig.ra XXX sono in regime di Giuridicamente libero.</p>		<p>NO</p>	
<p>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.</p>		<p>NO</p>	
<p>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Non richiesto per la tipologia d'immobile</p>		<p>NO</p>	
<p>VALORE STIMATO: € 13.680,00</p>		<p>NO</p>	
<p>PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: € 12.000,00</p>		<p>NO</p>	
<p>A CARICO DI XXX Proprietà per ½ = € 6.000,00 A CARICO DI XXX Proprietà per ½ = € 6.000,00</p>			

BENI IN COMUNE DI BASTIDA PANCARANA (PV)
Descrizione degli immobili oggetto di vendita**1 – BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

In Comune di Bastida Pancarana (PV), Via Stradavecchia n. 25

LOTTO 001 - Abitazione: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Bastida Pancarana, foglio 10, particella 109, subalterno 4 Ctg. A/3 cl. 3 vani 4,5 piano terra e primo.

In Comune di Bastida Pancarana (PV), Via Stradavecchia Snc

LOTTO 002 - Box auto: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Bastida Pancarana, foglio 10, particella 674 Ctg. C/6 cl. 2 consistenza mq. 24,00 piano terra.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Bastida Pancarana (PV) Via Stradavecchia e sono costituiti da **un'abitazione** messa in cortina edilizia (civico n. 25) posta al piano terra e primo oltre ad un **box auto** (civico Snc) in corpo staccato con annessa area pertinente di proprietà esclusiva.

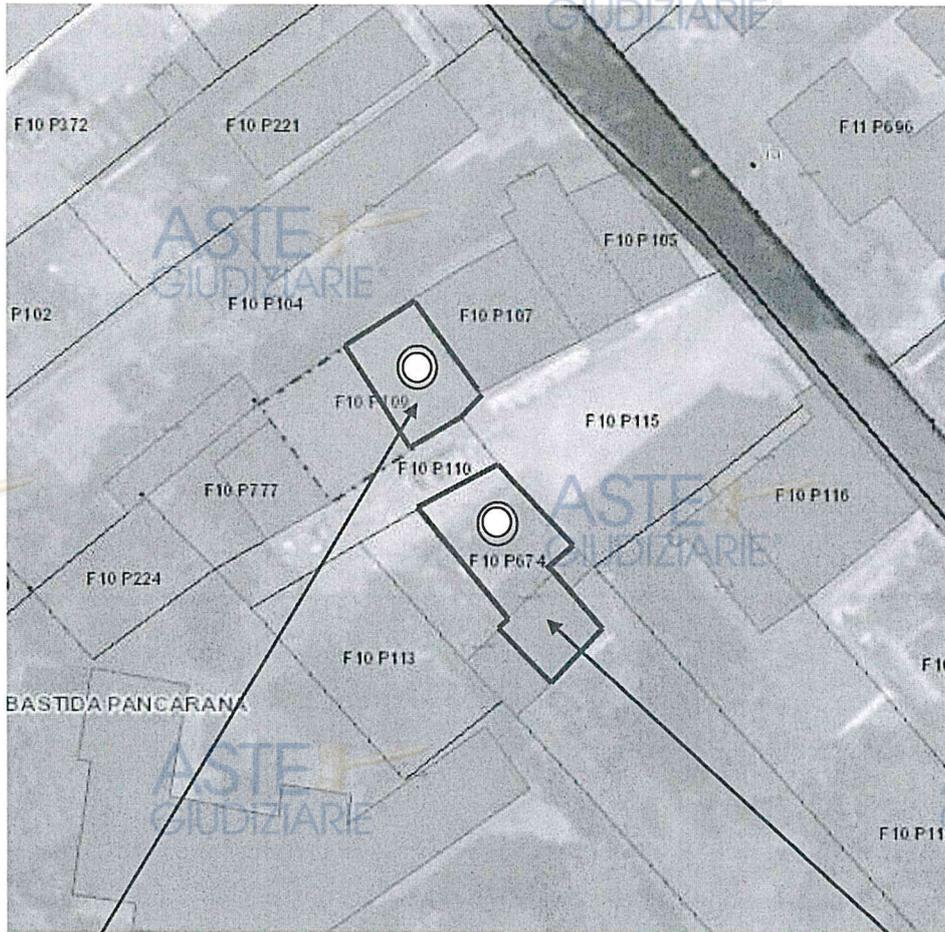


LOTTO 1

STRALCIO GOOGLE MAPS

LOTTO 2

UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE
VIA STRADAVECCHIA N. 25 BASTIDA PANCARANA(PV)



LOTTO 1

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA NCT
UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE
VIA STRADAVECCHIA N. 25 BASTIDA PANCARANA(PV)

LOTTO 2

3 - DATI CATASTALI

I beni "oggetto di pignoramento" presso l'Agencia del Territorio di Pavia (PV), sono censiti nel seguente modo:

CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI BASTIDA PANCARANA (PV)

LOTTO 1 - Abitazione

Foglio 10 Particella 109 Subalterno 5

Rendita: Euro 197,54 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani Indirizzo: VIA STRADAVECCHIA n. 25 Piano T-1 Dati di superficie: Totale: 143 m2 Totale escluse aree scoperte 143 m2

Confini alla mappa terreni da nord est in senso orario: Fg. 10 mappale 104; Fg. 10 mappale 107; Fg. 10 mappale 115 e 110 (passaggio / corte comune); Fg. 10 mappale 109 subalterno altra ditta estranea di causa.

LOTTO 2 - Box auto e area di pertinenza

Foglio 10 Particella 674

Rendita: Euro 48,34 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 m2 Indirizzo: VIA STRADAVECCHIA n. Snc Piano T Dati di superficie: Totale: 30 m2

Confini alla mappa terreni da nord est in senso orario: Fg. 10 mappale 110 (passaggio comune); Fg. 10 mappale 115 (corte comune) e mappale 572; Fg. 10 mappale 572; Fg. 10 mappale 145 e 113.

I beni sono intestati a :

XXX Diritto di: Proprietà per ½

XXX Diritto di: Proprietà per ½

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 001:

L'unità immobiliare residenziale oggetto della presente relazione di stima è costituita da **un'abitazione in cortina edilizia** posta su due livelli ubicata in **Comune di Bastida Pancarana (PV) Via Stradavecchia n. 25. (ALLEGATO 2 – Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 001).**

Internamente l'unità è così suddivisa:

PIANO TERRA - accesso diretto da cortile comune su ingresso/disimpegno, soggiorno con cucina, servizio igienico; completa scala in muratura di tipo circolare adducente al piano superiore.

PIANO PRIMO – arrivo su ballatoio, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, ripostiglio e bagno padronale.

La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale per i due piani è pari a mq. 143,00.

L'accesso pedonale all'unità è dipartente dalla pubblica Via Stradavecchia, con passaggio da corte comune.

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **22/05/2024**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5**.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
PIANO TERRA			2,70	
Soggiorno/Pranzo/ Cucina/Ingresso	49,04	Sud- est/ Nord-ovest		Normale
Servizio Igienico	8,60	Nord - ovest		Normale
PIANO PRIMO				
Camera matrimoniale	16,64	Sud - est	Hm 3,00	Normale
Camera singola	10,80	Sud - est	Hm 2,80	Normale
Ripostiglio	7,04	Nord - ovest	Hm 2,80	Normale
Bagno padronale	14,59	Nord - ovest	Hm 2,30	Normale
Bagno padronale	14,59	Nord - ovest	Hm 2,30	Normale

Ballatoio e vano scala	8,00	Interna	Hm 3,10	Normale
------------------------	------	---------	---------	---------

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Fondazioni (struttura)	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
Strutture verticali (struttura)	Muratura portante	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Strutture portanti orizzontali	solai in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Copertura (struttura)	Tetto a vista in legno pesante con travi, travetti e perline - copertura in tegole in cotto in ragione di canale	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Lattoneria	Rame	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Pareti esterne	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Tavolati interni	In laterizio	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Serramenti interni	Finestre e porte balcone in legno con doppio vetro. Si precisa che i serramenti esposti verso nord- est (altra proprietà) sono con vetro opaco e/o vetro- cemento. Sono inoltre presenti al piano primo finestre a tetto (velux).	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Serramenti esterni	Persiane in legno	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Pavimentazioni interne	Piastrelle in ceramica	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Rivestimenti interni	Piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Impianto sanitario	Elementi sanitari funzionati collegati alla rete acqua calda e fredda con tubazioni ad incasso; apparecchi igienico sanitari in fireclay con rubinetteria in acciaio.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Impianto elettrico	Sottotraccia, placche in acciaio color bronzo a norma di legge	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Impianto termico	Caldaia murale a gas metano posata internamente (vano cucina), apparecchi scaldanti dati da termosifoni in ghisa.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Impianto di condizionamento	Presente	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Impianto antintrusione	Presente	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Impianto di scarico delle acque nere	tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
Allacciamento acquedotto	tubazioni incassate nella muratura, recapito finale alla acquedotto comunale	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

LOTTO 002:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da un **box auto** posto al piano terra con annessa area di pertinenza esclusiva, delimitata da recinzione con paletti in ferro e rete metallica plastificata; l'accesso carraio è con cancello in ferro a giorno di tipo scorrevole su binario; la medesima è ubicata in **Comune di Bastida Pancarana (PV) Via Stradavecchia Snc. (ALLEGATO 3 – Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 002).**

La superficie commerciale del box auto è pari a mq. 29,00. L'area esterna esclusiva è di mq. 52,00.

L'accesso pedonale / carraio all'unità è dipartente dalla pubblica Via Stradavecchia, con passaggio da corte comune.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5**.

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza del vano come rilevato in sede di sopralluogo alla data del **22/05/2024**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	Hm mt.	CONDIZIONI
BOX AUTO PIANO TERRA	25,26	Nord - Ovest	2,20	Mediocre

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Fondazioni (struttura)	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
Strutture verticali (struttura)	Blocchi splittati	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Strutture portanti orizzontali / Copertura	Solaio piano in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Lattoneria	Lamiera preverniciata	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Pareti interne	Rasate con intonaco civile	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Serramenti esterni	Porta basculante in lamiera	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Pavimentazioni interne	Battuto di cemento	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Impianto elettrico	A vista protetto da canaline	STATO DI MANUTENZIONE NON ACCERTABILE
Impianto acqua	Presente	STATO DI MANUTENZIONE NON ACCERTABILE

5 – STATO DI POSSESSO

IL LOTTO 001 e il LOTTO 002 sopra elencati sono intestati a :

XXX Diritto di: Proprietà per ½

XXX Diritto di: Proprietà per ½

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo (**22/05/2024**) sono godute dalla Sig.ra XXX. Come da presa visione dell'atto di compravendita si rileva che il Sig. XXX e la Sig.ra XXX sono in regime di

6 – PROVENIENZA DEI BENI

La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX (PV) Repertorio n. XXX - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione n. XXX registrato in data XXX - COMPRAVENDITA Voltura n. XXX - Pratica n.XXX.

7 – VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali : Nessuna.

- 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura : Nessuna.
 7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge : Nessuna.
 7.1.4 Altri pesi o limitazioni : Nessuna.

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

(ALLEGATO 6 – Ispezioni ipotecarie)

7.2.1 Iscrizioni Contro

7.2.1.1

Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale XXX Repertorio XXX del XXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in BASTIDA PANCARANA(PV)

7.2.1.2

Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX FORMALITA' DI RIFERIMENTO n. XXX del 14 dicembre 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXX di Pavia del XXX, numero di repertorio XXX. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. **Importo totale € XXX, Importo capitale € XXX**, a favore XXX sede " codice fiscale XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXX nato a xxx, codice fiscale XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e XXX nata a || xxx, codice fiscale XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente a oggetto gli immobili siti in BASTIDA PANCARANA (PV)

7.2.1.3

Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio XXX del XXX IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a seguito di atto per del XXX, numero di repertorio XXX. **Importo totale € XXX - Importo capitale € XXX**, a favore codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro XXX nato a l XXX, codice fiscale XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili siti in BASTIDA PANCARANA(PV)

7.2.2 Trascrizioni Contro

7.2.2.1

Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio XXX del XXX. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore XXX sede codice fiscale XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXX nato a il XXX, codice fiscale XXX. per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di e XXX nata a l XXX, codice fiscale XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di avente a oggetto gli immobili siti in BASTIDA PANCARANA(PV)

7.2.3 Trascrizioni a favore

7.2.3.1

Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale XXX ROBERTO Repertorio XXX del XXX ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. A favore XXX nato a i XXX, codice fiscale XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di e XXX nata a il XXX, codice fiscale XXX, per la quota di

1/2 del diritto di proprietà, in regime di : contro XXX sede
codice fiscale XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli
Immobili siti in BASTIDA PANCARANA(PV).

7.3 Accertamento conformità urbanistico – edilizia e/o catastale.

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia. (ALLEGATO 7 – Comune di Bastida Pancarana)

LOTTO 001: Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastida Pancarana (PV), hanno prodotto il seguente risultato:

1) **Le opere di ristrutturazione dell'immobile d'abitazione sono state eseguite con pratiche DIA e C.E. n. 4/99 Prot. 2572 del 28.08.1999 Pratica edilizia n. 738/1999 e successiva Variante in corso d'opera in data 17/11/1999.**

2) **Certificato provvisorio di abitabilità e/o agibilità nel dicembre del 1999 Prot. 3640.**

Alla data odierna NON si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA in quanto, le ultime tavole grafiche depositate in Comune, non corrispondono allo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo per le seguenti motivazioni:

- Diversa posizione porta d'accesso all'unità abitativa residenziale;
- Parziali difformità alla tramezzatura interna;
- Differenza posizione finestre a tetto del tipo velux.

In base al Nuovo condono edilizio 2024, molti abusi saranno sanati automaticamente con il Decreto Salva-Casa. L'obiettivo del decreto Salva-Casa (D.L. 69/2024 ora Legge 24 luglio 2024, n. 105) è quello di facilitare la regolarizzazione delle irregolarità presenti negli immobili. Quest'obiettivo è perseguito attraverso una semplificazione del procedimento di sanatoria in determinati casi stabiliti dal decreto stesso, come la parziale difformità rispetto al titolo abilitativo o variazioni essenziali, e attraverso una sanatoria automatica per tutte le opere che, prima del decreto, avrebbero necessitato di un procedimento di regolarizzazione. Per tale ragione, per capire se un'opera realizzata entro il 24 maggio 2024 possa essere considerata sanata automaticamente, è necessaria la dichiarazione effettuata, da un tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali, così come stabilito dal comma 3 dell'art. 34-bis del T.U. Edilizia.

Salvo migliori precisazioni (per tolleranze esecutive o costruttive) si può preventivare il costo d'intervento di un tecnico abilitato pari ad €. 1.500,00.

LOTTO 002: Alla data odierna si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA.

7.3.2 Accertamento conformità catastale.

Come si evince dalle visure per immobile eseguite presso l'Agenzia del territorio di Pavia, i beni pignorati sono intestati a:

XXX Diritto di: Proprietà per ½

XXX Diritto di: Proprietà per ½

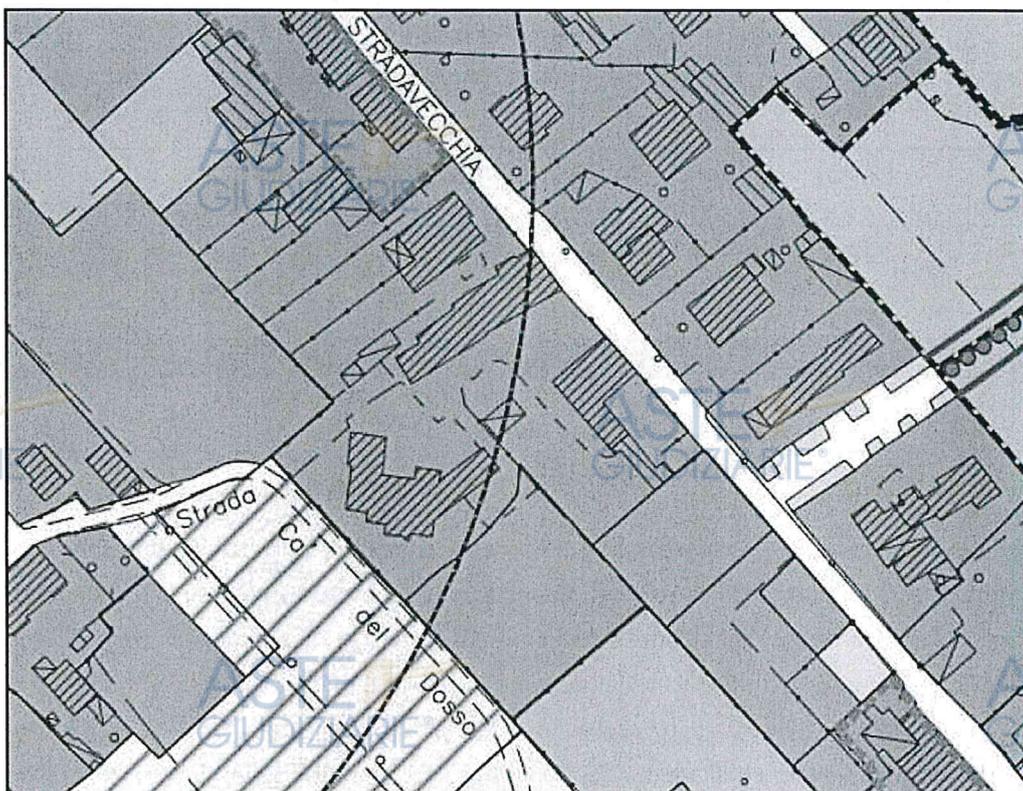
LOTTO 001: la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"NON RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere, ma per le cosiddette "difformità lievi", che non influenzano il numero dei vani o la superficie calpestabile e non incidono sulla rendita catastale, non è necessario aggiornare la planimetria.

LOTTO 002: la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere.

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni si trovano nel Comune di Bastida Pancarana, comune italiano di 942 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella pianura dell'Oltrepò Pavese, sulla riva destra del Po.

I Comuni confinanti sono: Castelletto di Branduzzo, Pancarana, Bressana Bottarone, Mezzana Rabattone, Sommo, Cava Manara, Zinasco. Dall'analisi degli elaborati grafici del **PGT Vigente** riporto la destinazione urbanistica del bene in oggetto. **"AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO – AMBITI RESIDENZIALI B"**.



9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

LOTTO 001 – LOTTO 002

9.1 Situazione degli intestati dal 21/11/2000 alla data odierna:

XXX Diritto di: Proprietà per ½

XXX Diritto di: Proprietà per ½

DATI DERIVANTI :Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX Repertorio n. XXX - UR Sede XXX (PV)

Registrazione n. XXX registrato in data XXX - COMPRAVENDITA Voltura n. XXX - Pratica n. XXX in atti dal XXX

9.2 Situazione degli intestati dal 22/09/1998 al 21/11/2000:

XXX (CF XXX) sede in

DATI DERIVANTI : Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX (PV) Repertorio n. XXX - UR Sede VIGEVANO (PV)
Registrazione n. XXX registrato in data XXX - COMPRAVENDITA Voltura n. XXX in atti dal XXX

10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI

Da Scenario immobiliare 2023- Calcolo della superficie commerciale.

La superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". Si calcola l'area lorda dell'immobile comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 35.

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	TERRA/PRIMO	ABITAZIONE mq. 143,00	143,00 X 100%	143,00
Totale Superficie commerciale LOTTO 001				143,00

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
2	TERRA	BOX AUTO mq. 29,00 AREA ESTERNA mq. 52,00	29,00 X 100% 52,00 X 10%	29,00 5,20
Totale Superficie commerciale LOTTO 002				34,20

11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d'informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti. (**ALLEGATO 8** – Quotazioni Immobiliari). Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare, **€. 650,00 al mq.** per l'unità abitativa e **€. 400,00 al mq.** per il box auto. Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 22/05/2024** si ritiene che i beni **possano essere alienati in Lotto 001 e Lotto 002.**

LOTTO 001

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA	143,00 x €. 650,00	€. 92.950,00	€. 46.475,00	XXX Proprietà per 1/2
CALCOLATO per ABITAZIONE			€. 46.475,00	XXX Proprietà per 1/2
VALORE LOTTO 001 €.		€. 92.950,00	€. 92.950,00	

Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO 001.

Riduzione del valore del 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:

(€. 92.950,00 x 15%) = €. 13.942,50

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica	€. 1.500,00
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna

VALORE DEL LOTTO 001

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 92.950,00 - €. 13.942,50 (riduzione 15%) - €. 1.500,00 (Spese tecniche di regolazione urbanistica) = €. 77.507,50 per la quota intera arrotondato per DIFETTO a €. 78.000,00

A CARICO DI XXX	Proprietà per ½ = €. 39.000,00
A CARICO DI XXX	Proprietà per ½ = €. 39.000,00

LOTTO 002

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA	34,20 x €. 400,00	€. 13.680,00	€. 6.840,00	XXX Proprietà per 1/2
CALCOLATO per BOX AUTO e AREA AFFERENTE			€. 6.840,00	XXX Proprietà per 1/2
VALORE LOTTO 002 €.		€. 13.680,00	€. 13.680,00	

Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO 002.

Riduzione del valore del 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:

(€. 13.680,00 x 15%) = €. 2.052,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolte alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna

VALORE DEL LOTTO 002:

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 13.680,00 - €. 2.052,00 (riduzione 15%) = **€. 11.628,00** per la quota intera arrotondato per ECCESSO a **€. 12.000,00**

A CARICO DI XXX

Proprietà per ½ = **€. 6.000,00**

A CARICO DI XXX

Proprietà per ½ = **€. 6.000,00**

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.

Casteggio, li 10 agosto 2024

ELENCO ALLEGATI :

Allegato 1 : Copia Privacy perizia

Allegato 2 : Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 001

Allegato 3 : Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 002

Allegato 4 : Atto di provenienza

Allegato 5 : Documentazione fotografica LOTTO 001 e LOTTO 002

Allegato 6 : Ispezioni Ipotecarie

Allegato 7 : Comune di Bastida Pancarana (PV)

Allegato 8 : Quotazioni immobiliari