

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

FINO 2 SECURITISATION SRL

contro

N. Gen. Rep. **355/2021**

LOTTO 002 – ABITAZIONE

Foglio 13 - Particella 167 - Subalterno 2

Giudice: Dott. **ERMINIO RIZZI**
Custode Giudiziario: **IVG**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco

C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. **ERMINIO RIZZI**
Custode: **IVG**
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1

Beni immobili siti in SAN GIORGIO DI LOMELLINA (PV)
Via Alberto Pavesi N. 38
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, esecutato [REDACTED], di una casa di abitazione composta al piano terra rialzato da ingresso, disimpegno, bagno e locali adibiti ad uffici. Alla stessa abitazione utilizzata interamente come ufficio al piano terra è stato annesso un'ulteriore vano esistente che antecedentemente serviva come spazio per distribuzione di carburanti. Al piano primo l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, quattro vani, bagno e balcone. I piani sono collegati da scala interna in muratura. Il manufatto posto al piano terra (officina meccanica LOTTO 001 sempre dello stesso esecutato) è collegato da una porta interna all'abitazione posta attigua. Pertanto la porta andrebbe chiusa/murata.

Al fabbricato sono annesse area asfaltata, area di manovra ed infine altro terreno posto sul retro del corpo di fabbricato in comproprietà con il foglio 13, mapp. 167, sub. 3 (LOTTO 001), identificati come beni comuni non censibili (foglio 13, mapp. 167, sub. 4). Si rileva all'interno del terreno dei manufatti in legno, blocchi in poroton e coperture presumibilmente in amianto, tutti abusivi.

Il compendio si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione. Il terreno si mostra incolto e in mediocre stato di manutenzione.

Si segnala che vicino al terreno limitrofo (LOTTO 003) lato interno, lo stesso esecutato ha costituito un diritto di superficie per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile, locato alla €

Si precisa che si dovrà costituire una servitù attiva di passaggio tra i vari lotti.

Gli immobili sviluppano una superficie lorda di **mq 1.847,00 circa**, compreso di aree attigue e terreno in comproprietà.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione immobili:

[REDACTED], Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Descrizione immobili:

- Catasto fabbricati di SAN GIORGIO DI LOMELLINA (PV), **Foglio 13, Particella 167, Subalterno 2**, Natura A3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Totale: 215 mq Totale escluse aree scoperte 208 mq, Rendita catastale Euro 264,43, Indirizzo VIA ALBERTO PAVESI N. 38 Piano T-1.

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

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. PV0233290 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 102505.1/2011).

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/12/2010 protocollo n. PV0328783 in atti dal 29/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 54572.112010).

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2010 protocollo n. PV0322612 in atti dal 23/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 49722.1/2010).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/04/1993 in atti dal 04/06/1998 L. 154 88 INC.1121 93 PF.98 (n. 4358.1/1993).

Con tipo di frazionamento n. 62541.1/2016 registrato all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 4 maggio 2016, l'originario mappale 167 Foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Lomellina (PV) è stato frazionato nel modo che segue:

- Foglio 13 mappale 167 di are 36.69 Ente Urbano;
- **Foglio 13 mappale 455 di are 1.46 Ente Urbano (LOTTO 003).**

Con denuncia di accatastamento n. 62541.1/2016 registrata all'Agenzia del territorio di Pavia in data 20 giugno 2016, Protocollo n. PV0085383, l'area censita al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio in Lomellina (PV) al foglio 13 mappale 455 è stata censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio di Lomellina (PV) come segue:

- Foglio 13 mappale 455, Via Alberto Pavesi n. 38 (Piano T), area urbana di mq 146.

- Foglio 13, mappale 167, sub. 4, Indirizzo VIA ALBERTO PAVESI N. 38, Piano T. - Ente Urbano. Immobile precedente soppresso Foglio 13, mappale 167, sub. 1.

- Si segnale rif. atto costituzione di diritto di superficie del 19.07.2016 rep. n. 10.142 notaio Raffaele Ciccariello;

- **ART. 10 - In particolare le parti si danno reciprocamente atto della circostanza che, a favore dell'area urbana oggetto del presente atto, ed a carico della residua proprietà della parte venditrice (mappale 167, del foglio 2 del catasto terreni) risulta costituita per destinazione del padre di famiglia ex articolo 1062 codice civile, servitù di installazione di cavidotti interrati (per energia elettrica, telefonia, ecc.), allo scopo di consentire l'installazione, la manutenzione ed il funzionamento dell'impianto di telecomunicazioni, per la cui costruzione il diritto di superficie è concesso.**

Coerenze da nord in senso orario in corpo:

a nord-est altra proprietà, strada vicinale e mapp. 170 e 172 del catasto terreni, a sud-ovest strada statale Mortara-San Giorgio, a nord-ovest mapp. 166 e 162 del catasto terreni e altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: SAN GIORGIO DI LOMELLINA - Alle porte di MILANO a 40 minuti di percorso di auto, a pochi km dai principali centri, 40 minuti da Milano, 30 minuti da Pavia e a 30 minuti di auto per la Milano-Torino. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta buona grazie alla presenza della SP211 che collega direttamente il centro cittadino alla rete infrastrutturale extraurbana che porta all'autostrada più vicina, la A7 Milano-Genova,

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

3

con l'uscita Gropello Cairoli posta a 20 km circa dalla proprietà. L'area è servita dalla linea di superficie del trasporto pubblico (Autogudovie), con fermate lungo la SP 211. Le linee Bus si fermano vicino San Giorgio Di Lomellina sono: 115, 125.

Asilo nido, (buona), supermercati Crai, Carrefour (buoni), cinema – teatro-cinema a Pavia e Milano (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buona), superiore università a Milano e Pavia (buoni) Ospedali a Pavia e Milano (buoni), spazi verdi Aree Agricole (non verificato). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 400 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dall'esecutato.

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: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. ipoteca volontaria:

ISCRIZIONE NN. 11098/2378 del 27/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 21/12/2001 Numero di repertorio 34967 Notaio FORCELLA MARINO Sede MILANO A favore di [redacted] S.P.A. Sede [redacted] AN) Codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto CONCOREZZO (M), VIA XXV APRILE N. 29131), [redacted]

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. ipoteca della riscossione:

ISCRIZIONE NN. 524/80 del 23/01/2019 IPOTECA [redacted] nascente da [redacted] 2019 Numero di repertorio 263817919 emesso da [redacted] NE Sede ROMA, a favore di [redacted] NE Sede ROMA Codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto v. [redacted])

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. pignoramento:

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

TRASCRIZIONE NN. 9453/6757 del 14/10/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/07/2021 Numero di reperimento 3453 emesso da UNEP PAVIA Sede PAVIA A favore di [REDACTED] SRL Sede MILANO Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED])

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.4 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dal progetto autorizzati in Comune, si evincono alcune difformità.

Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, nonché cambio di destinazione d'uso e ulteriore vano esistente annesso come ufficio.

Sul retro al piano terra è stato costruito un piccolo vano seminterrato non riportato nel progetto depositato in comune, utilizzato come centrale termica comune al LOTTO 001, con tetto presumibilmente in amianto e camino di sfiato non a norma. Difformità sanabile con interventi a norma di legge.

Si rileva all'interno del terreno dei manufatti in legno, blocchi in poroton e coperture presumibilmente in amianto, tutti abusivi. Difformità non sanabile.

Ove non fosse possibile regolarizzare le posizioni secondo la normativa citata, non resta che procedere alla demolizione dell'abuso e al ripristino dello stato dei luoghi, nonché rimozione e smaltimento delle parti presumibilmente in amianto con apposita procedura.

Costo presunto lavori da eseguire per ripristino circa euro 2.500,00 oltre accessori di legge (l'importo è stato suddiviso con il LOTTO 001), previa comunque presentazione di una pratica edilizia (SCIA) in Comune di San Giorgio Lomellina da un tecnico abilitato, per demolizione opere abusive e diversa distribuzione degli spazi interni, con relativa sanzione amministrativa. Costo presunto euro 2.500,00.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali, si evincono difformità, come nel punto precedente. Si precisa inoltre che la suddivisione dei lotti comporterà un frazionamento catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobili anno 2019/20	€ 000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobili anno 2020/21	€ 000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 000,00
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€ 000,00
Cause in corso:	nessuna.
Atti ablativi:	nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

All'esecutato la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita trascritta il 27/12/2001 -

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

5

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

Registro Particolare 7851 Registro Generale 11097, [REDACTED]
Repertorio 34966 del 21/12/2001.
Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.

Licenza edilizia n. 12 rilasciata dal comune di San Giorgio in Lomellina in data 22 luglio 1967, prot. n. 1356. In data 3 luglio 1969 prot. n. 1230, viene dichiarata abitabile dal sindaco del suddetto comune.

Descrizione beni di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B. Piena proprietà per la quota di 1/1, eseguito [REDACTED], di una casa di abitazione composta al piano terra rialzato da ingresso, disimpegno, bagno e locali adibiti ad uffici. Alla stessa abitazione utilizzata interamente come ufficio al piano terra è stato annesso un'ulteriore vano esistente che antecedentemente serviva come spazio per distribuzione di carburanti. Al piano primo l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, quattro vani, bagno e balcone. I piani sono collegati da scala interna in muratura.

Il manufatto posto al piano terra (officina meccanica sempre dello stesso esecutato) è collegato da una porta interna all'abitazione posta attigua. Pertanto la porta andrebbe chiusa/murata.

Al fabbricato sono annesse area asfaltata, area di manovra ed infine altro terreno posto sul retro del corpo di fabbricato in comproprietà con il foglio 13, mapp. 167, sub. 3 (LOTTO 001), identificati come beni comuni non censibili (foglio 13, mapp. 167, sub. 4). Si rileva all'interno del terreno dei manufatti in legno, blocchi in poroton e coperture presumibilmente in amianto, tutti abusivi.

Il compendio si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione. Il terreno si mostra incolto e in mediocre stato di manutenzione.

Si segnala che vicino al terreno limitrofo (LOTTO 003) lato interno, lo stesso esecutato ha costituito un diritto di superficie per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile, locato alla Società

si precisa che si dovrà costituire una servitù attiva di passaggio tra i vari lotti.

Gli immobili sviluppano una superficie lorda di mq **1.847,00 circa**, compreso di aree attigue e terreno in comproprietà.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione immobili:

[REDACTED], Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Descrizione immobili:

- Catasto fabbricati di SAN GIORGIO DI LOMELLINA (PV), **Foglio 13, Particella 167, Subalterno 2**, Natura A3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Totale: 215 mq Totale

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

6

escluse aree scoperte 208 mq, Rendita catastale Euro 264,43, Indirizzo VIA ALBERTO PAVESI N. 38, Piano T-1.

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

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. PV0233290 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 102505.1/2011).

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/12/2010 protocollo n. PV0328783 in atti dal 29/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 54572.1/2010).

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2010 protocollo n. PV0322612 in atti dal 23/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 49722.1/2010).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/04/1993 in atti dal 04/06/1998 L. 154 88 INC.1121 93 PF.98 (n. 4358.1/1993).

Con tipo di frazionamento n. 62541.1/2016 registrato all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 4 maggio 2016, l'originario mappale 167 Foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Lomellina (PV) è stato frazionato nel modo che segue:

- Foglio 13 mappale 167 di are 36.69 Ente Urbano;
- **Foglio 13 mappale 455 di are 1.46 Ente Urbano (LOTTO 003).**

Con denuncia di accatastamento n. 62541.1/2016 registrata all'Agenzia del territorio di Pavia in data 20 giugno 2016, Protocollo n. PV0085383, l'area censita al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio in Lomellina (PV) al foglio 13 mappale 455 è stata censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio di Lomellina (PV) come segue:

- Foglio 13 mappale 455, Via Alberto Pavesi n. 38 (Piano T), area urbana di mq 146.
- **Foglio 13, mappale 167, sub. 4, Indirizzo VIA ALBERTO PAVESI N. 38, Piano T. - Ente Urbano. Immobile precedente soppresso Foglio 13, mappale 167, sub. 1.**

- Si segnalano rif. atto costituzione di diritto di superficie del 19.07.2016 rep. n. 10.142 notaio Raffaele Ciccariello:

ART. 10 - In particolare le parti si danno reciprocamente atto della circostanza che, a favore dell'area urbana oggetto del presente atto, ed a carico della residua proprietà della parte venditrice (mappale 167, del foglio 2 del catasto terreni) risulta costituita per destinazione del padre di famiglia ex articolo 1062 codice civile, servitù di installazione di cavidotti interrati (per energia elettrica, telefonia, ecc.), allo scopo di consentire l'installazione, la manutenzione ed il funzionamento dell'impianto di telecomunicazioni, per la cui costruzione il diritto di superficie è concesso.

Coerenze da nord in senso orario in corpo:

a nord-est altra proprietà, strada vicinale e mapp. 170 e 172 del catasto terreni, a sud-ovest strada statale Mortara-San Giorgio, a nord-ovest mapp. 166 e 162 del catasto terreni e altra proprietà.

L'unità immobiliare - abitazione - ha un'altezza interna variabile di 3.00/3.25 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra Rialzato/Primo					
Abitazione	222,00	1,00	222,00	Su quattro lati	Normale

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

7

Balcone	18,00	0,30	5,40	Sud	Normale
Piano Terra					
Porzione Area attigua In comproprietà con il LOTTO 002	1.607,00	0,02	32,14	Intorno	Discreta
Totale	1.847,00		259,54		
			Arr. 260,00		
Totale			Arr. 260,00		

Caratteristiche descrittive - Abitazione

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):** materiale: in cls, strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):** tipologia: tipo prefabbricato in c.a.
Condizione: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):** tipologia: portante, finitura intonaco civile e pitturato. Lato fronte strada piano terra si rilevano decorazioni in pietra.
Condizioni: discreto.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falde in cls, copertura in amianto e lattoneria in metallo.
Condizioni: non verificata (presumibilmente da sostituire/incapsulare, da verificare con ditta specializzata. La copertura dalla visione di google maps si presenta molto vetusta).
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno tamburato, alcuni con porzioni in vetro.
Condizioni: normali.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro.
Condizioni: discreti.
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc, Al piano terra si rilevano in alcuni infissi grate in ferro.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica in buone condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su due lati in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa ceramica in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno in discrete condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio. Condizioni: mediocre. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: normale. Certificazioni: non reperita. Bagno completo di quattro apparecchi in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

9

Termico (impianto): tipologia: autonomo.
alimentazione: termosifoni in ghisa.
Condizioni: non reperita.

Condizionamento: Certificazioni: presente.
(impianto) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE DEL BENE - ABITAZIONE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo – Immobili in normale stato di manutenzione e conservazione

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 800	€ 1.000
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2021)	€ 710	€ 810

PARAMETRO UTILIZZATO (€/MQ)	<u>€ 710</u>
-----------------------------	--------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 710 e i 810 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile in stato di abbandono, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **710 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di San Giorgio Lomellina (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - o Rilevazione prezzi di mercato anno 2020/2021 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2021.
 - o Quotazioni Borsino Immobiliare - 2° Semestre 2021.

8.3. Valutazioni corpi – ABITAZIONE				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione/Porzione Area Esterna	260,00	€ 184.600,00	€ 184.600,00
TOTALE			€ 184.600,00	€ 184.600,00

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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 27.690,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Decurtazioni per lo stato di possesso:	Nessuno
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	- € 5.000,00
Spese per smaltimento/rimozione amianto:	- € 10.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta – Abitazione/Porzione Area Esterna

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 136.910,00**

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, così composto non può essere più divisibile. Si ribadisce che anche se i lotti hanno ingressi distinti e separati ad eccezione di una porta interna all'officina che andrà chiusa/murata, hanno in comproprietà la centrale termica, nonché area asfaltata, area di manovra ed infine altro terreno posto sul retro del corpo di fabbricato. Sicuramente dovrà costituirsi una servitù attiva di passaggio tra i vari lotti ed effettuare nuovo frazionamento catastale.

Milano, 11.05.2022

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

11

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - 3.1 - 3.2 - Visure storiche per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Estratto di mappa;
- 6 - Atto di compravendita;
- 7 - Atto costituzione di diritto di superficie;
- 8 - Pratiche Comune.