F [redacted]

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

Esecuzione Immobiliare

Condominio Diamante

nei confronti di

[redacted]

N. Gen. Rep. **405/2022**

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Lello Gorrini

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2650

C.F.: GRRLLL79D12M109I – P.Iva n. 02492580184

Con studio a Voghera (PV) – Via Crotta,10 – CAP 27058

Telefono: 3406227069 – E-mail: dotting.lellogorrini@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168

[redacted]

Premessa all'elaborato

Il sottoscritto Dott. Ing. Lello GORRINI, ha effettuato il sopralluogo in data 19 Aprile 2023 autonomamente essendo i beni accessibili, è stata comunque richiesta l'autorizzazione [redacted]

L'accesso alle unità immobiliari ha permesso un'esatta identificazione delle stesse, a cui hanno fatto seguito i rilievi metrici e fotografici, fondamentali per il buon esito delle operazioni peritali richieste dal caso.
Lo scrivente, a seguito dei rilievi effettuati ed attuando un confronto con la documentazione reperita presso i pubblici uffici, ha ritenuto di redigere un elaborato peritale senza la suddivisione in lotti, poiché i beni per loro natura non risultano essere indipendenti ed in corso di costruzione.

Beni immobili siti in Codevilla (PV)
Cascina Castagnola 3
Lotto Unico

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Fabbricati residenziali in corso di costruzione siti in Codevilla (PV), prospicienti un'area di corte comune localizzati in via Cascina Castagnola, in ragione di:

[redacted]

L'intera quota è interessata dalla seguente esecuzione ed alla luce dei fatti, i fabbricati residenziali in corso di costruzione, non sono comodamente divisibile in lotti.

Trattasi attualmente di fabbricati residenziali in corso di costruzione riconducibili alla tipologia degli appartamenti e dei box, il cui sviluppo è su tre distinti livelli al piano terra, primo e sottotetto di una porzione di fabbricato rurale, così composti: al piano terra: ampio vano al rustico con due aperture da destinare a box singoli ed un vano scala di collegamento tra l'area di corte ed il primo piano; al piano primo: due distinti ampi vani al rustico con alcune partizioni interne (muri portanti) ed un vano scala per il collegamento con il piano sottotetto; al piano sottotetto: ampio vano al rustico con alcune partizioni interne (muri portanti) ed il vano scala per il collegamento con i piani sottostanti.
Completa la proprietà un'area a verde esterna al piano terra da adibire a giardini ad uso esclusivo.

Il primo e secondo piano (appartamenti) sviluppano una superficie lorda[(1)] di circa **300,00** mq, il piano terra (box) sviluppa una superficie lorda[(1)] di circa 57**,00** mq, mentre l'area a verde esterna al piano terra sviluppa una superficie lorda[(1)] di circa **172,00** mq; alla data del sopralluogo, il complesso immobiliare in discreto stato di conservazione.

[redacted]

Porzione di terreno a verde						
Foglio	**Particella**	**Subalterno**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
3	575	---	F/1	---	86 m^2	---
Indirizzo		Cascina Castagnola n. 3 – piano: T;				
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2010 Pratica n. PV0245681 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30083.1/2010)						

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168

[redacted]

VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. PV0152046 in atti dal 28/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13705.1/2010)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. PV0418585 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46225.1/2007)
COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. PV0196842 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2169.1/2006)

Porzione di terreno a verde

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	576	---	F/1	---	86 m^2	---
Indirizzo	Cascina Castagnola n. 3 – piano: T;					

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2010 Pratica n. PV0245683 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30085.1/2010)
VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. PV0152046 in atti dal 28/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13705.1/2010)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. PV0418585 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46225.1/2007)
COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. PV0196842 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2169.1/2006)

Box al rustico

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	578	1	F/3	---	---	---
Indirizzo	Cascina Castagnola n. 3 – piano: T;					

VARIAZIONE del 25/10/2012 Pratica n. PV0210633 in atti dal 25/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 32779.1/2012)
VARIAZIONE del 02/04/2012 Pratica n. PV0054510 in atti dal 02/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE DELLA UIU (n. 7698.1/2012)
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2010 Pratica n. PV0245685 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30086.1/2010)
VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. PV0152046 in atti dal 28/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13705.1/2010)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. PV0418585 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46225.1/2007)
COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. PV0196842 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2169.1/2006)

Box al rustico

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	578	2	F/3	---	---	---
Indirizzo	Cascina Castagnola n. 3 – piano: T;					

VARIAZIONE del 25/10/2012 Pratica n. PV0210636 in atti dal 25/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 32781.1/2012)
VARIAZIONE del 02/04/2012 Pratica n. PV0054511 in atti dal 02/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE DELLA UIU (n. 7699.1/2012)
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2010 Pratica n. PV0245686 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30088.1/2010)
VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. PV0152046 in atti dal 28/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13705.1/2010)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. PV0418585 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46225.1/2007)
COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. PV0196842 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2169.1/2006)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168

[redacted]

Appartamento al rustico						
Foglio	**Particella**	**Subalterno**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
3	578	6	F/3	---	---	---
Indirizzo		Cascina Castagnola n. 3 – piano: 1;				

VARIAZIONE del 25/10/2012 Pratica n. PV0210637 in atti dal 25/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 32782.1/2012)
VARIAZIONE del 02/04/2012 Pratica n. PV0054504 in atti dal 02/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE DELLA UIU (n. 7695.1/2012)
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2010 Pratica n. PV0245693 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30095.1/2010)
VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. PV0152046 in atti dal 28/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13705.1/2010)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. PV0418585 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46225.1/2007)
COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. PV0196842 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2169.1/2006)

Appartamento al rustico						
Foglio	**Particella**	**Subalterno**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
3	578	7	F/3	---	---	---
Indirizzo		Cascina Castagnola n. 3 – piano: 1;				

VARIAZIONE del 25/10/2012 Pratica n. PV0210640 in atti dal 25/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 32783.1/2012)
VARIAZIONE del 02/04/2012 Pratica n. PV0054508 in atti dal 02/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE DELLA UIU (n. 7697.1/2012)
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2010 Pratica n. PV0245696 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30098.1/2010)
VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. PV0152046 in atti dal 28/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13705.1/2010)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. PV0418585 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46225.1/2007)
COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. PV0196842 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2169.1/2006)

(1) Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne……ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Coerenze del complesso immobiliare al rustico, in senso orario:

a Nord: Particella 510
a Est: Particella 577, 552 e Subalterno 4
a Sud: Particella 159 (corte comune)
a Ovest: Particella 78

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fabbricato al rustico con sviluppo su più livelli riconducibili alla tipologia degli appartamenti, dei box e giardini pertinenziali individuati in un edificio semi indipendente in cui è presente un'altra unità abitativa con box annesso, il tutto localizzato all'interno di un più ampio complesso immobiliare costituito da svariate unità residenziali con pertinenze, sviluppate su più livelli fuori terra e fabbricati accessori.
Le unità si suddividono su tre distinti livelli direttamente prospicienti i fronti Nord e Sud, il complesso immobiliare è individuato in una zona periferica agricola del Comune di Codevilla, a Nord del nucleo centrale cittadino, all'interno di un complesso fabbricato rustico denominato Cascina Castagnola, il contesto è composto da sporadiche costruzioni ad uso abitativo con pertinenze, di edificazione remota, con caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente esecuzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168

La collocazione urbanistica e geografica, è interessata da un traffico veicolare locale, l'immobile non è direttamente prospicente sulla pubblica via, la stessa risulta interessata da un traffico prettamente locale al servizio degli immobili limitrofi.
La zona in generale, non risulta servita da mezzi pubblici di superficie ed i servizi di primaria necessità sono agevolmente raggiungibili poiché inscrivibili in un raggio di circa 2,50 km.
Il fabbricato rustico è delineato da una sagoma regolare, in discreto stato di conservazione.

Caratteristiche zona:
Il fabbricato rustico è localizzato in una zona agricola rispetto al nucleo cittadino
Caratteristiche zone limitrofe:
la zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Principali collegamenti pubblici (Km):
i collegamenti pubblici, sono localizzati a circa 2,00 km di distanza per le fermate degli autobus, mentre la stazione ferroviaria più vicina (Voghera) è individuata a circa 6,00 km di distanza; mentre la Tangenziale Casteggio-Voghera è raggiungibile dopo un percorso di circa 2,50 km e permette il collegamento tra Voghera e Casteggio
Servizi offerti dalla zona:
i servizi offerti dalla zona sono quelli dei pubblici uffici (uffici comunali, banche e posta), attività commerciali al dettaglio (negozi e supermercati), il tutto è localizzato non a breve distanza nei centri abitati di Codevilla e Torrazza Coste

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, il fabbricato rustico risulta libero da beni di valore, la società non vi detiene alcun arredo personale; dalle verifiche effettuate non vi sono contratti di locazione in corso di validità, registrati presso l'Agenzia delle Entrate, pertanto il bene è da ritenersi **Giuridicamente 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Prescrizioni Urbanistiche del P.G.T.: Zone residenziali esistenti e di completamento.**

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

4.2.1. Iscrizioni:
nessuna

[redacted]
(PV), C.F. 95016280182; Atto Giudiziario del 12/10/2022, Repertorio n. 6874, dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia (PV), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera (PV), in data 24/10/2022, al Registro Generale n. 7957 ed al Registro Particolare n. 6056.
Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, riferita all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

4.2.3. Altri oneri: ***nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:
Abitazione con giardini:
non sono state riscontrate difformità urbanistiche-edilizie per quanto riguarda le pratiche presenti presso l'archivio comunale, relative alle volumetrie edificate e precedentemente autorizzate.
Si rileva che il vano scala è stato realizzato in difformità alle rappresentazioni grafiche delle pratiche edilizie, con un maggior sviluppo tra piano primo e sottotetto, con conseguente eliminazione della scala a chiocciola interna al Subalterno 7.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168

[redacted]

Regolarizzazioni:
occorre procedere con una pratica edilizia in sanatoria
Costo oblazione: 516,00 € (valore minimo compreso tra 516 e 5.164 Euro secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/2001)
Costo professionista: 1.500,00 €
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3.2. Conformità catastale:
Abitazione con giardini:
le difformità catastali riguardano i collegamenti interni, in specifico si rileva che il vano scala ha un maggior sviluppo tra piano primo e sottotetto, con conseguente eliminazione della scala a chiocciola interna al Subalterno 7.

Regolarizzazioni:
occorre procedere con un rilievo strumentale al fine di redigere il nuovo Elaborato Planimetrico
Costo professionista: 1.000,00 €
Riferito limitatamente a corpo unico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023 0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Cause in corso: non vi sono altre cause in corso
Atti ablativi: non vi sono atti ablativi
Allo scrivente non è pervenuto il regolamento di condominio poiché mai costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
[redacted] la quota di 1/1 di

[redacted] acquistava il bene dalla Società S.r.l., con **atto di compravendita** a firma del Dott. Boiocchi Marco (notaio in Casteggio), redatto in data 22/12/2010 al Repertorio n. 25337 e Raccolta n. 7064; Registrato a Pavia presso la Conservatoria dei RR. II in data 03/01/2011 al n. 9 serie 1T; trascritto a Voghera presso la Conservatoria dei RR. II in data 04/01/2011 al Registro generale n. 39 e Registro particolare n. 27. **Proprietaria dal 22/12/2010 ad oggi**
Riferito limitatamente a corpo unico

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà al ventennio.

6.2 Precedenti proprietari Anteriormente la Società S.r.l. acquistava, la quota di 1/1 di un fabbricato di abitazione da ristrutturare con area pertinenziale, con **atto di compravendita** a firma del Dott. Boiocchi Marco (notaio in Casteggio), redatto in data 27/06/2007 al Repertorio n. 18967/2812; registrato a Voghera in data 02/07/2007 al n. 2472 Serie 1/T; trascritto a Voghera presso la Conservatoria dei RR. II in data 04/07/2007 ai nn. 6282/4070.
Proprietaria dal 27/06/2007 al 22/12/2010
Riferito limitatamente a corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE:
Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, sono state individuate due distinte pratiche edilizie:

Denuncia di Inizio Attività per lavori di: Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato rurale
Richiesta intestata alla Società S.r.l., con sede in Torrazza Coste (PV), istanza protocollata in data 29/08/2007 al numero 3418

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168

[redacted]

Segnalazione Certificata di Inizio Attività per lavori di: Variante e completamento DIA 3418/2007 Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato rurale [redacted] ede in Torrazza Coste (PV), istanza protocollata in data 03/4/2012 al numero 1248

Descrizione fabbricati in corso di costruzione di cui al punto A

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Fabbricati residenziali in corso di costruzione siti in Codevilla (PV), prospicienti un'area di corte comune localizzati in via Cascina Castagnola, in ragione di:

[redacted]

Trattasi attualmente di fabbricati residenziali in corso di costruzione riconducibili alla tipologia degli appartamenti e dei box, il cui sviluppo è su tre distinti livelli al piano terra, primo e sottotetto di una porzione di fabbricato rurale, così composti: al piano terra: ampio vano al rustico con due aperture da destinare a box singoli ed un vano scala di collegamento tra l'area di corte ed il primo piano; al piano primo: due distinti ampi vani al rustico con alcune partizioni interne (muri portanti) ed un vano scala per il collegamento con il piano sottotetto; al piano sottotetto: ampio vano al rustico con alcune partizioni interne (muri portanti) ed il vano scala per il collegamento con i piani sottostanti.
Completa la proprietà un'area a verde esterna al piano terra da adibire a giardini ad uso esclusivo.

Il primo e secondo piano (appartamenti) sviluppano una superficie lorda[(1)] di circa **300,00** mq, il piano terra (box) sviluppa una superficie lorda[(1)] di circa 57**,00** mq, mentre l'area a verde esterna al piano terra sviluppa una superficie lorda[(1)] di circa **172,00** mq; alla data del sopralluogo, il complesso immobiliare, risulta essere, in discreto stato di conservazione.

[redacted]

Porzione di terreno a verde						
Foglio	**Particella**	**Subalterno**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
3	575	---	F/1	---	86 m^2	---
Indirizzo		Cascina Castagnola n. 3 – piano: T;				
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2010 Pratica n. PV0245681 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30083.1/2010) VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. PV0152046 in atti dal 28/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13705.1/2010) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. PV0418585 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46225.1/2007) COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. PV0196842 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2169.1/2006)						

Porzione di terreno a verde						
Foglio	**Particella**	**Subalterno**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
3	576	---	F/1	---	86 m^2	---
Indirizzo		Cascina Castagnola n. 3 – piano: T;				
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2010 Pratica n. PV0245683 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30085.1/2010)						

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168

VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. PV0152046 in atti dal 28/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13705.1/2010)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. PV0418585 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46225.1/2007)
COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. PV0196842 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2169.1/2006)

Box al rustico

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	578	1	F/3	---	---	---
Indirizzo		Cascina Castagnola n. 3 – piano: T;				

VARIAZIONE del 25/10/2012 Pratica n. PV0210633 in atti dal 25/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 32779.1/2012)
VARIAZIONE del 02/04/2012 Pratica n. PV0054510 in atti dal 02/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE DELLA UIU (n. 7698.1/2012)
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2010 Pratica n. PV0245685 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30086.1/2010)
VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. PV0152046 in atti dal 28/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13705.1/2010)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. PV0418585 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46225.1/2007)
COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. PV0196842 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2169.1/2006)

Box al rustico

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	578	2	F/3	---	---	---
Indirizzo		Cascina Castagnola n. 3 – piano: T;				

VARIAZIONE del 25/10/2012 Pratica n. PV0210636 in atti dal 25/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 32781.1/2012)
VARIAZIONE del 02/04/2012 Pratica n. PV0054511 in atti dal 02/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE DELLA UIU (n. 7699.1/2012)
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2010 Pratica n. PV0245686 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30088.1/2010)
VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. PV0152046 in atti dal 28/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13705.1/2010)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. PV0418585 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46225.1/2007)
COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. PV0196842 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2169.1/2006)

Appartamento al rustico

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	578	6	F/3	---	---	---
Indirizzo		Cascina Castagnola n. 3 – piano: 1;				

VARIAZIONE del 25/10/2012 Pratica n. PV0210637 in atti dal 25/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 32782.1/2012)
VARIAZIONE del 02/04/2012 Pratica n. PV0054504 in atti dal 02/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE DELLA UIU (n. 7695.1/2012)
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2010 Pratica n. PV0245693 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30095.1/2010)
VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. PV0152046 in atti dal 28/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13705.1/2010)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. PV0418585 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46225.1/2007)
COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. PV0196842 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2169.1/2006)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168

[redacted]

Appartamento al rustico						
Foglio	**Particella**	**Subalterno**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
3	578	7	F/3	---	---	---
Indirizzo		Cascina Castagnola n. 3 – piano: 1;				

VARIAZIONE del 25/10/2012 Pratica n. PV0210640 in atti dal 25/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 32783.1/2012)
VARIAZIONE del 02/04/2012 Pratica n. PV0054508 in atti dal 02/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE DELLA UIU (n. 7697.1/2012)
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2010 Pratica n. PV0245696 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30098.1/2010)
VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. PV0152046 in atti dal 28/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13705.1/2010)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. PV0418585 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46225.1/2007)
COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. PV0196842 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2169.1/2006)

L'originario fabbricato residenziale con accessorio ed area pertinenziale, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con parziale ricostruzione (portico crollato), negli anni compresi tra il 2007 ed il 2008 su iniziativa della Società immobiliare che ne deteneva la proprietà, si conoscono solo parzialmente i particolari dell'intervento edificatorio, ma non di manutenzione straordinaria, poiché è stato possibile reperire solo la pratica originale e la successiva variante, entrambe presenti nell'archivio comunale.
Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra ed un sottotetto, con ingressi alle attuali unità individuate al piano terra a ridosso della corte comune, in uso alle altre unità immobiliari individuate nei fabbricati, il tutto origina un complesso immobiliare riconducibile ad una cascina agricola.
Le altezze interne a tutto il fabbricato sono variabili poiché le unità sono attualmente al rustico pertanto non vi è corrispondenza con quanto rappresentato negli elaborati grafici.

Dotazioni condominiali:
L'immobile in oggetto non è inserito in un ambito condominiale.

Fabbricati residenziali in corso di costruzione:
descrizione delle unità
Gli appartamenti con box in corso di costruzione sono caratterizzati da un doppio affaccio, con viste sul vuoto dell'area pertinenziale a verde a Nord e sulla corte comune a Sud, il fronte laterale ad Ovest è a ridosso di un'area a verde di proprietà di terzi, mentre l'altro fronte ad Est è in aderenza all'unità confinante.

Attualmente gli appartamenti al rustico si sviluppano con due unità al primo piano ed una al piano sottotetto collegate da un vano scala comune, si è rilevata la mancata realizzazione di alcune partizioni interne, mentre altre dovranno essere ancora oggetto di modifica.
I box al rustico al piano terra sono attualmente composti da un unico ampio vano che dovrà essere suddiviso con una muratura interna.
L'ampio giardino è parzialmente delimitato da una siepe dei fabbricati confinanti e dai lotti di terreno coltivati confinanti.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che le unità sono in un discreto stato di manutenzione, si rileva una scarsa cura nelle finiture sia interne che esterne, oltre alla loro mancanza poiché la struttura è in corso di costruzione. Non sono pervenute allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti o delle dichiarazioni di rispondenza poiché non sono mai stati realizzati all'interno della struttura.

Particolari pregi: il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo, spazi sufficientemente ampi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168

[redacted]

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Box	57,00	0,50	28,50	Nord/Sud	Discrete
Area a verde pertinenziale	172,00	0,10	17,20	---	Discrete
Piano primo					
Appartamenti	195,00	1,00	195,00	Nord/Sud	Discrete
Piano sottotetto					
Appartamento	105,00	1,00	105,00	Nord/Sud	Discrete
Totale	**529,00**		**345,70**		
Totale	**529,00**		**346,00**		

Caratteristiche descrittive: dati rilevati in fase di sopralluogo

Fondazioni (struttura): Materiale-tipologia: fondazione continua in calcestruzzo armato o mattoni (presunto)
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): Materiali: muratura di mattoni semipieni o pieni (presunto)
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): Materiale: in calcestruzzo armato (presunto)
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): Tipologia: in latero-cemento e calcestruzzo
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): Tipologia: muratura in laterizio con soprastante intonaco
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento): Tipologia: doppia falda in legno con tegole
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): Tipologia: non presente
Condizioni:
Materiale:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: ad ante in legno con vetri (parzialmente presenti)
Protezioni esterne: oscuranti in legno del tipo a persiana (parzialmente presenti)
Condizioni generali: sufficienti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni(componente edilizia): Materiale: in cemento o parziale intonaco
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne): Materiale: in laterizio al rustico o parzialmente intonacate
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Balconi/terrazzi (struttura): Materiale: getto in calcestruzzo al rustico
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento (componente edilizia): Ubicazione: finitura esterna dei muri di elevazione
Materiale: intonaco al civile e blocchi o mattoni in laterizio
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168

[redacted]

Pavimenti (componente edilizia):	Ubicazione: non presenti Materiale: Condizioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti esterni (componente edilizia):	Ubicazione: non presenti Materiale: Condizioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	Tipologia: non presente Condizioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva componente edilizia):	Tipologia: non presente Condizione: Certificazione: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	Tipologia: non presente Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	Alimentazione: non presente Condizioni: Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	Tipologia: non presente Condizioni: Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	Tipologia: non presente Condizioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	Tipologia: non presente Condizioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: non presente Condizioni: Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	Alimentazione: non presente Condizioni: Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	Tipologia: non presente Condizioni: Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna/esterna (componente edilizia):	Tipologia: a doppia rampa in calcestruzzo armato al rustico Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Non necessaria per gli edifici in corso di costruzione Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Tipologia: non presente Condizioni: Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168

[redacted]

Condizionamento (componente edilizia):	Tipologia: non presente Condizioni: Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il metodo di valutazione ritenuto adeguato per l'immobile in trattazione, si richiama al criterio convenzionale di superficie lorda, come espletato e descritto nel D.P.R. 23 Marzo 1998, n. 138.
Per determinare il valore economico rapportato a metro quadrato, lo scrivente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la Camera di Commercio di Pavia, confrontato e ragguagliato con le vendite effettive per immobili similari nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia (Codevilla), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia (Codevilla), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: Provincia di Pavia (Codevilla), Rilevazione prezzi di mercato anno 2022/2023 Prezziario Immobili in Codevilla, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del Comune di Codevilla.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Fabbricati residenziali in corso di costruzione con box ed area a verde	346,00	€ 69.200,00	**€ 69.200,00**
Totale		€ 69.200,00	**€ 69.200,00**

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo 150,00 €/mq per la superficie Commerciale

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A. A. Fabbricati residenziali in corso di costruzione con box ed area a verde	**€ 69.200,00**
Totale	**€ 69.200,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	**€ 10.380,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	**€ 3.016,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 56.000,00
(Euro cinquantaseimila/00)

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile per lo stato di possesso -00% ***(abbattimento economico nullo)***

€ 56.000,00
(Euro cinquantaseimila /00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168

[redacted]

Voghera, lì 27 Aprile 2023

Il perito estimatore
Dott. Ing. Lello GORRINI

Allegati in copia:

- Rilievo fotografico a colori di tutto il lotto

Documentazione richiesta dal perito:

- Copia delle pratiche edilizie in atti
- Atto di compravendita con allegati
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Visure aggiornate per soggetto e storiche
- Estratto di mappa aggiornato
- Elaborato planimetrico attuale
- Quotazioni OMI e Geopoi recenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORRINI LELLO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 25ea5ea253503168