

CONCLUSIONI

Fg. 22 Mapp. 152 Sub. 6-159 Sub. 3

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Frascarolo Cascina Angeleri
 Catasto Fabbricati: Foglio 22 Particella 152 Subalterno 6 – particella 159:Subalterno 3,
 Categoria A/3 Classe: 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 148
 (Totale: escluse aree scoperte: 148 mq), Rendita 142,03 €.
 Costituito da una unità immobiliare ubicata al piano primo, con ingresso al piano terra
 e collegamenti verticali interni. Al piano primo sono presenti 5 locali, di cui uno costituito
 da un bagno, un disimpegno. Al piano terreno è presente il solo ingresso davanti alla
 scala che consente di accedere all'unità al piano primo.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

_____ (C.F. _____ nata a _____ il _____
 per la quota di 1/1

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/2019 - Registro Particolare 1160 Registro
 Generale 7840, Pubblico ufficiale _____ Repertorio 539/315 del
 19/09/2019, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
 MUTUO FONDIARIO. La presente nota è richiamata all'interno dell'atto di
 pignoramento.

Soggetto a favore: _____

Soggetti contro: _____

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2023 - Registro Particolare 3862 Registro
 Generale 5464, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA
 Repertorio 2696 del 17/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
 PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al
 procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

Soggetto a favore: _____

Soggetti contro: _____

4 - VALORE

BENE	VALUTAZIONE CORPO UNICO	TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:
Fg. 22 mapp. 152 sub. 6 - 159 sub. 3	50.872,50 €	45.785,25 €	38.154,38



TRIBUNALE DI PAVIA



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Numero di ruolo generale: **RGE 202/2023**

Esecuzione Immobiliare: promossa da:



Contro



24/02/2024



Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si prega di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 20/12/2023:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	4
Descrizione sommaria	5
Fg. 22 Mapp. 152 Sub. 6-159 Sub. 3	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
RILIEVO	12
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	14
CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	14
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	17
VALUTAZIONE COMPLESSIVA	19
Conclusioni	22

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione del bene oggetto dell'esecuzione forzata:

"Piena proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] abitazione di tipo economico in Comune di Frascarolo, Cascina Angeleri snc, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 22, part. 152, sub. 6, categoria A/3, vani 5, piano n. T-1, immobile graffato gruppo n.

1;
Piena proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] abitazione di tipo economico in Comune di Frascarolo, Cascina Angeleri snc, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 22, part. 159, sub. 3, categoria A/3, vani 5, piano n. T-1, immobile graffato gruppo n.

1;".

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Frascarolo. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 40 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 60 ed è collegato alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 1.213 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 23,41 chilometri quadrati. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, farmacia ed istituto bancario.

Fg. 22 Mapp. 152 Sub. 6-159 Sub. 3

Il bene oggetto di pignoramento è individuato e censito come segue:

Ubicazione: Comune di Frascarolo Cascina Angeleri

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio 22 Particella 152 Subalterno 6 - particella 159:Subalterno 3, Categoria A/3 Classe: 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 148 (Totale: escluse aree scoperte: 148 mq), Rendita 142,03 €.

Coerenze da nord (Piano terra): Catasto fabbricati Fg. 22 Mapp. 152 Sub. 4, Sub. 1

Coerenze da nord (Piano primo): Catasto fabbricati Fg. 22 Mapp. 159 sub. 1, 152 Sub. 1 (in proiezione al piano terra), 152 Sub. 5, 152 sub. 1 in proiezione al piano terra, 159 sub.1.

Il bene è costituito da una unità immobiliare ubicata al piano primo, con ingresso al piano terra e collegamenti verticali interni. Al piano primo sono presenti 5 locali, di cui uno costituito da un bagno, un disimpegno. Al piano terreno è presente il solo ingresso davanti alla scala che consente di accedere all'unità al piano primo.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 12 febbraio 2024, i beni non risultavano occupati da nessuno e l'immobile risultava aperto ed accessibile da chiunque. È stato possibile accedere a tutte le parti dei beni pignorati.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si premette che la conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

Attuale proprietario:

- [redacted] (C.F. [redacted]) nata a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/1

Precedenti Proprietari

- [redacted] per la quota di 1/1

- [redacted] per la quota di 1/1

- [redacted] per la quota di 1/3

- [redacted] per la quota di 1/3

- [redacted] per la quota di 1/3

Relativamente ai beni di cui al fg. 22 Mapp. 152 Sub. 2 e Sub. 3 Catasto Fabbricati

- [redacted] per la quota di 3/4

- [redacted] per la quota di 1/4

Relativamente al bene di cui al fg. 22 Mapp. 159 Catasto Fabbricati

- [redacted] per la quota di 1/3

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
per la quota di 2/3. Si inserisce il nominativo seppur la data di morte risulta collocata ante ventennio ipocatastale, con accettazione tacita di eredità post ventennio ipocatastale.

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE del 24/09/2019 - Registro Particolare 5546 Registro Generale 7839, Pubblico ufficiale notaio: [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 538/314 del 19/09/2019, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

- [REDACTED] [REDACTED] acquista da [REDACTED] [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 31/10/2017 - Registro Particolare 6427 Registro Generale 9484, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1194/2017 del 19/10/2017, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. La nota riguarda il Fg. 22 Mapp. 159, Fg. 22 Mapp. 152 Sub. 2 e Sub. 3 Catasto Fabbricati, identificativi catastali soppressi originanti i beni pignorati.

- [REDACTED] [REDACTED] acquista da [REDACTED] [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 28/03/2008 - Registro Particolare 2354 Registro Generale 3529, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 123201/42173 del 29/02/2008, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda il 22 Mapp. 152 Sub. 2 e Sub. 3 Catasto Fabbricati, identificativi catastali originanti i beni pignorati.

- [REDACTED] [REDACTED] acquista da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 1/3 ciascuno.
- TRASCRIZIONE del 28/03/2008 - Registro Particolare 2353 Registro Generale 3528, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 123201/42173 del 29/02/2008, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda il Fg. 22 Mapp. 159, identificativo catastale soppresso originante i beni pignorati.

- [REDACTED] [REDACTED] acquista da [REDACTED] [REDACTED] per $\frac{3}{4}$ e [REDACTED] [REDACTED] per $\frac{1}{4}$.
- TRASCRIZIONE del 27/02/2007 - Registro Particolare 1355 Registro Generale 2317, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO di Mortara Repertorio 62/632 del 08/09/2006, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE. La nota riguarda il Fg. 22 Mapp. 37, 42, 121, 122 Catasto Terreni, identificativi catastali soppressi, originari del Mapp. 152 Catasto terreni, su cui è stato costituito il bene in esame.

- eredita la quota di 1/3 da
- TRASCRIZIONE del 28/03/2008 - Registro Particolare 2352 Registro Generale 3527, Pubblico ufficiale Repertorio 123201/42173 del 29/02/2008, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. La nota riguarda il Fg. 22 Mapp. 152 Sub. 2 e Sub. 3 Catasto Fabbricati, identificativi catastali soppressi originanti i beni pignorati. Si tratta dell'accettazione di eredità di cui al punto precedente.

accetta eredità della quota di 1/3 di

N.B.

Si deve evidenziare che, senza che nell'elenco delle formalità ci siano annotamenti, lo scrivente perito ha rilevato che sono state presentate le seguenti due note:

1. TRASCRIZIONE del 25/06/2008 - Registro Particolare 5044 Registro Generale 7805, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO di Mortara Repertorio 92/634/6 del 07/11/2006, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. La nota riguarda il Fg. 22 Mapp. 37, 42, 121, 122 Catasto Terreni, identificativi catastali soppressi, originari del Mapp. 152 Catasto terreni, su cui è stato costituito il bene in esame.

eredita la quota di 1/3 da

Si tratta in sostanza della denuncia di successione in morte di già trascritta con trasc. 27/02/2007 Registro Particolare 1355 Registro Generale 2317 prima citata.

Nel quadro D della nota è indicato che "La presente sostituisce la precedente N. 62 vol. 632".

Lo scrivente sottolinea che, quanto ai beni di interesse, non ci sono modifiche.

2. TRASCRIZIONE del 31/12/2021 - Registro Particolare 8820 Registro Generale 12317, Pubblico ufficiale (UFFICIO DEL REGISTRO) di Mortara Repertorio 40/9990/21 del

████████████████████
████████████████████
22/11/2021, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE. La nota riguarda il Fg. 22 Mapp. 37, 42, 121, 122 Catasto Terreni,
identificativi catastali soppressi, originari del Mapp. 152 Catasto terreni, su cui è stato
costituito il bene in esame.

██████████ eredita la quota di 1/3 da ██████████
Si tratta in sostanza della denuncia di successione in morte di ██████████ già
trascritta con trasc. 27/02/2007 Registro Particolare 1355 Registro Generale 2317 e
trascr. 25/06/2008 - Registro Particolare 5044 Registro Generale 7805 prima citate.

Nel quadro D della nota è indicato che "La presente sostituisce la precedente N. 62
vol. 632 e la N. 92 vol. 634"

Lo scrivente sottolinea che, quanto ai beni di interesse, non ci sono modifiche.

- TRASCRIZIONE del 27/02/2001 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 1481,
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO di Torino Repertorio 18/7917 del
10.05.1999, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE. La nota riguarda il Fg. 22 Mapp. 37, 42, 121, 122 Catasto Terreni,
identificativi catastali soppressi, originari del Mapp. 152 Catasto terreni, su cui è stato
costituito il bene in esame.

██████████ per 1/3 e ██████████ per 1/3 ereditano da ██████████
██████████

- TRASCRIZIONE del 28/03/2008 - Registro Particolare 2351 Registro Generale 3526,
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 123201/42173 del 29/02/2008, ATTO
PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. La nota riguarda il Fg.
22 Mapp. 152 Sub. 2 e Sub. 3 Catasto Fabbricati, identificativi catastali soppressi
originanti i beni pignorati. Si tratta dell'accettazione di eredità di cui al punto
precedente.

La provenienza della quota di 2/3 in capo a ██████████ è ante ventennio.

La provenienza della quota di 1/3 in capo a ██████████ è ante ventennio.

La provenienza in capo a ██████████ e ██████████ è ante ventennio

Si precisa che con riferimento alla denuncia di successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] trascritta tre volte, lo scrivente perito, in relazione alla continuità storica e formalità pregiudizievoli e iscrizioni, ha fatto riferimento alla prima trascrizione del 27/02/2007 - Registro Particolare 1355 Registro Generale 2317.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si premette che la conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/2019 - Registro Particolare 1160 Registro Generale 7840, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 539/315 del 19/09/2019, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La presente nota è richiamata all'interno dell'atto di pignoramento.

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetti contro: [REDACTED]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2023 - Registro Particolare 3862 Registro Generale 5464, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

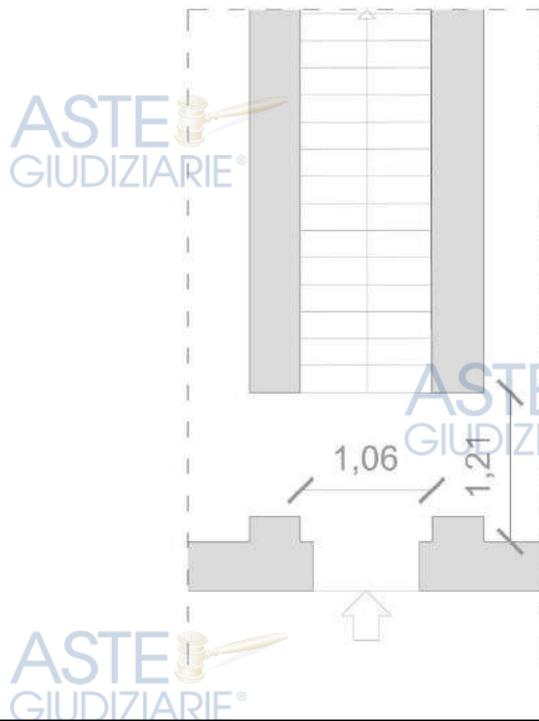
Repertorio 2696 del 17/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al
procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

Soggetto a favore: [REDACTED]

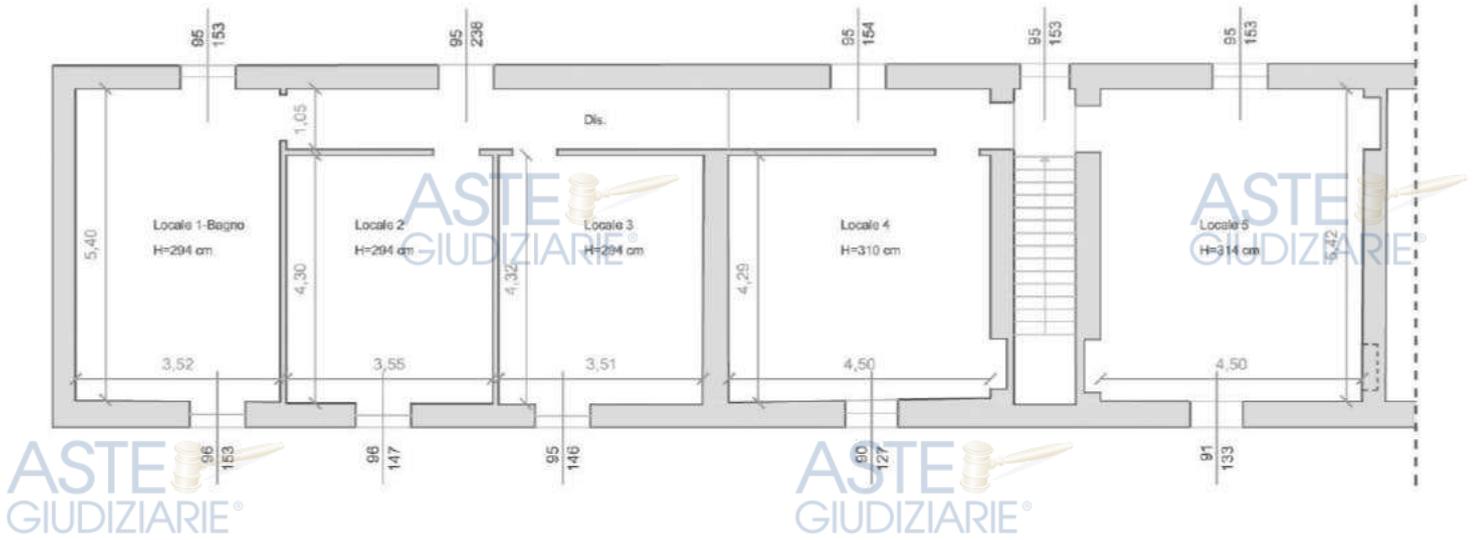
Soggetti contro: [REDACTED]

RILIEVO

Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo
effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta Piano terra



Fot. 2 – Pianta Piano primo

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa messe a disposizione del CTU a seguito richiesta di accesso agli atti sono le seguenti:

Pratica CILA Prot. n. 3415/2017

- CILA Prot. n. 3415 del 22/11/2017
- Comunicazione del 16/12/2017 con cui il Comune dispone l'interruzione dei termini, richiedendo documentazione integrativa. Lo scrivente precisa che l'U.T. del Comune non ha mostrato documentazione successiva a questa comunicazione.
- Elaborato progettuale

La pratica riguarda interventi di manutenzione straordinaria e frazionamento dell'edificio, comprendendo anche porzioni non oggetto di pignoramento. La modulistica prevede una data di inizio lavori al 25/11/2017.

Si evidenzia che, da quanto appreso durante il sopralluogo, le lavorazioni appaiono essere state potenzialmente iniziate ma non portate a compimento. Il fabbricato si presenta pertanto in uno stato di cantiere non finito. Sono state rilevate altresì azioni vandalistiche con deturpamento delle superfici delle pareti e parziali rotture di manufatti in cartongesso. Si rimanda ai capitoli seguenti per la descrizione delle caratteristiche dell'immobile.

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Frascarolo, cui il CTU ha allegato le visure catastali storiche con i nominativi dei proprietari che si sono susseguiti nel tempo, ha dato come unico risultato la pratica appena sopra citata.

Nel rogito notarile di provenienza si da atto che la costruzione delle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura è iniziata anteriormente al 01 settembre 1967 e che successivamente sono state eseguite le opere di cui alla CILA prot. 3415 presentata il 22.11.2017.

Il C.T.U. può confermare che, da un semplice esame visivo, l'epoca di costruzione dell'immobile appare vetusta.

In considerazione del fatto che le opere di cui alla predetta CILA non sono state in realtà completate, considerando la decadenza dei termini della Cila presentata, stante l'assenza di ulteriori pratiche edilizie precedenti, lo scrivente perito non è nelle condizioni di fornire eventuali approfondimenti analitici in merito all'esistenza di eventuali irregolarità.

Stante la vetustà dell'immobile, considerata la dichiarazione contenuta nel rogito di provenienza (costruzione iniziata anteriormente al 01 settembre 1967), il CTU può solo elencare le difformità tra lo stato di fatto dei beni come rilevato e lo stato dichiarato nella CILA, ossia:

- mancata esecuzione tavolato che doveva dividere il bagno dalla cabina armadi (in realtà, nello stato di fatto è presente una intelaiatura metallica);
- minime differenze nelle misure interne di alcuni locali;
- lungo la scala di accesso, mancato tamponamento delle due aperture che permettono di accedere all'unità al P.T.

Dall'analisi del PGT del Comune di Frascarolo è emerso che l'area si colloca all'interno delle Aree agricole normate dall'art. 40 delle NTA.

Nelle attuali condizioni l'immobile non può essere utilizzato a fini residenziali, come previsto dalla CILA indicata, non essendo presenti componenti impiantistiche ultimate, serramenti interni ed esterni ed essendo stati visionati segni di azioni vandalistiche.

L'immobile è peraltro ubicato in zona isolata, nelle campagne poste nella vicinanza del fiume Po, dove si hanno dubbi arrivino tutte o alcune utenze/servizi.

Si sottolinea poi che, alla luce delle indicazioni di PGT, in particolare dall'art. 40, nelle aree agricole sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'art. 31, non incluse fra:

Ea: residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, compresi gli ambienti accessori e di servizio alle stesse;

[REDACTED]

[REDACTED]

Eb: le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole, quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, compresi gli spazi destinati al ricovero delle macchine e dei mezzi;

Ec: le strutture per l'agriturismo, compresi tutti gli ambienti accessori e di servizio alle stesse, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n. 10 del 2007 e s.m.i, con le limitazioni di cui al successivo comma 6, lettera b;

Pc: spazi per attività di allevamento di animali, compresi i relativi locali di custodia, gli spazi accessori, i depositi e i magazzini.

Sul punto vedasi nello specifico lo stralcio del PGT allegato.

E' ammessa la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, dismessi dall'attività agricola, con cambio dalle destinazioni d'uso agricole a quelle residenziali, commerciali di tipo Ca, terziarie, produttive Pa, Pb, ricettive, servizi tranne Fi. Il PGT precisa però che detti edifici dismessi dall'attività agricola sono contrassegnati con il simbolo di asterisco (*), che non è apposto sul fabbricato in questione.

Un ipotetico futuro acquirente dovrà pertanto presentare un'ulteriore pratica edilizia volta alla realizzazione di un intervento atto a conferire all'immobile i requisiti necessari alla destinazione d'uso voluta tenendo conto dell'Azionamento di PGT sopra analizzato e della propria qualifica, nonché atta a regolarizzare le lievi differenze riscontrate rispetto alla pratica depositata.

Su tali aspetti lo scrivente non è nelle condizioni di poter fornire analisi od approfondimenti, non conoscendo le future scelte progettuali e le eventuali volontà della futura proprietà. Tale potenziale pratica dovrà rispettare il quadro normativo in vigore al momento della presentazione, ulteriore aspetto non prevedibile a priori.

CONFORMITÀ CATASTALE

I documenti catastali relativi ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono i seguenti:

Visura catastale: riporta correttamente gli identificativi della proprietaria.

Scheda catastale: la scheda riporta lo stato di progetto desumibile dalla precedente CILA presentata, seppur la pratica e le relative opere non siano state portate al compimento.

La planimetria dovrà pertanto essere adeguata allo stato dei luoghi.

Elaborato planimetrico catastale: graficamente l'elaborato è corretto, quantomeno con riferimento al bene in esame, nell'elenco dei subalterni non è stato inserito proprio il sub. 6 mapp. 152.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Si inserisce la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Locale 1-Bagno	19,06	Seppur siano presenti pavimenti e rivestimenti di recente realizzazione, sono stati visionati segni di azioni vandalistiche con graffiti alle pareti e danni alle pareti e contropareti interne. Inoltre si richiama che il bene si trova in uno stato non finito delle lavorazioni, privo di serramenti interni ed esterni
Locale 2	15,28	
Locale 3	15,21	
Locale 4	19,39	
Locale 5	24,89	
Disimpegno	12,72	

Si deve segnalare che nessuno dei 5 locali esistenti, tranne il locale 1/bagno nella sua attuale consistenza, ha il Rapporto aero-illuminante soddisfatto (minimo pari ad 1/8), anche se si deve evidenziare che nella tavola progettuale allegata alla citata CILA, quanto ai locali 2, 3, 4, 5 è evidenziato che si tratta di locali non oggetto di intervento, quindi si presume con RAI preesistente.



CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI



Sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato, pareti in intonaco civile tinteggiate. I soffitti sono in intonaco civile tinteggiato.

Come già esposto nella trattazione precedente l'edificio si presenta in uno stato di cantiere non ultimato. Non sono presenti gran parte delle componenti serramentistiche, non sono state visionate dotazioni impiantistiche ultimate.



L'edificio presenta segni di azioni vandalistiche con graffiti alle pareti e danneggiamenti a contro-pareti e pareti interne.



LA SUPERFICIE LORDA

Proponiamo di seguito le superfici lorde relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Fg. 22 mapp. 152 sub. 6 - 159 sub. 3	Superfici
Piano terra	2,37
Piano primo	142,98

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Fg. 22 mapp. 152 sub. 6 - 159 sub. 3	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra	2,37	1,00	2,37
Piano primo	142,98	1,00	142,98
Superficie commerciale parametrata			145,35

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 770,00 ed €/mq. 870,00 (zona centrale) e per ville/villini in stato conservativo normale riporta valori compresi fra € 750,00 ed €/mq. 850,00 (zona agricola pianeggiante) mentre non sono presenti indicazioni per abitazioni civili.

2) Scenario Immobiliare Pavese 2021/2022 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 650,00 ed €/mq. 900,00, per appartamenti medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 250,00 ed €/mq. 350,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 100,00 ed €/mq. 200,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato e la data dell'opera dell'intervento edilizio di cui si è dato conto, non ultimato, il relativo stato di conservazione, la mancanza di serramenti ed impianti ultimati, lo stato di abbandono ed in genere tenuto conto di tutte le caratteristiche descritte, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 350,00.

Valore unitario: €/mq. 350,00

Valore dell'immobile: € (350,00 x 145,35) = 50.872,50 €

RIEPILOGO LOTTO**CORPO UNICO: 50.872,50 €**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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

50.872,50 €:x 15% 7.630,87 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (aggiornamento documentazione catastale)

50.872,50 €:x 10% 5.087,25 €

**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 45.785,25 €**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:38.154,38 €**

Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENE	VALUTAZIONE CORPO UNICO	TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:
Fg. 22 mapp. 152 sub. 6 - 159 sub. 3	50.872,50 €	45.785,25 €	38.154,38

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, 01/03/2024

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale;
- All. 3 - Atto di provenienza;
- All. 4 - Richiesta accesso atti e stralcio pratica edilizia;
- All. 5 - Stralcio PGT;
- All. 6 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare;
- All. 7 - Documentazione fotografica.