

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 203/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® *Con l'Avv. Luigi Fuardo*
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] **E**

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Rocca

ASTE
GIUDIZIARIE® *Dott. Ing. Valentina Castellotti*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3146

Con studio in Via Giuseppe Moruzzi n. 1 - 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

e-mail castellottivalentina@libero.it

valentina.castellotti@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il compendio immobiliare della procedura in oggetto distinta al R.G.E. n. 203/2023 si costituisce di immobili siti nel territorio comunale di Villanterio (Pv), in Via Cavo Marocco n. 17. Il sopralluogo si è svolto in data 26/01/2024 al fine di accertare la consistenza, lo stato dei luoghi, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni oggetto di valutazione. Trattandosi di abitazione con area pertinenziale e fabbricato accessorio in corpo staccato, la natura dei beni, in prima analisi, avrebbe consentito una divisione in lotti di vendita. Alla luce di quanto rilevato durante il sopralluogo, le incoerenze, le difformità riscontrate e i conseguenti deprezzamenti da dover applicare, la sottoscritta ha ritenuto di mantenere un unico lotto di vendita per massimizzare la valorizzazione del compendio.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

R.G.E. n. 203/2023

• **Descrizione dei beni**

Quota della piena proprietà di abitazione articolata su due livelli, area esterna pertinenziale e fabbricato accessorio a due livelli, a Villanterio (Pv), Via Cavo Marocco n. 17. La superficie commerciale dei beni è pari a 169,00 m².

• **Dati catastali**

Abitazione

Sezione urbana A, foglio 9, particella 1749, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 96,00 m², Rendita € 226,21, Via Cavo Marocco n. 17, Piano T-1.

Area urbana

Sezione urbana A, foglio 9, particella 1782, Categoria F/1, Via Cavo Marocco snc, Piano T.

Fabbricato accessorio

Sezione urbana A, foglio 9, particella 1726, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 120,00 m², Superficie catastale 131,00 m², Rendita € 99,16, Via Cavo Marocco, Piano T-1.

• **Titolarità e stato di possesso**

Proprietà degli immobili

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ in regime di comunione dei beni con ██████████;

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ in regime di comunione dei beni con ██████████.

Provenienza

Area urbana

- (Piena proprietà divisa in pari quote tra gli esecutati) atto di compravendita del 23/11/1987 repertorio n. 10966, a rogito Notaio Antonio Tonali, trascritto a Pavia il 10/12/1987 ai nn. 11744/8255;

Abitazione e fabbricato accessorio

- (Quota di 1/6 a [REDACTED]) atto di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], registrata a Corteolona al n. 8 volume 276 e trascritta a Pavia il 05/07/1979 ai nn. 5264/4026;
- (Quota di 5/6 divisa in parti uguali tra gli esecutati) atto di cessione di quota, a rogito Notaio Antonio Tonali, del 05/04/1982 repertorio n. 6614/2499, trascritto a Pavia il 28/04/1982 ai nn. 3912/2999.

Stato di possesso

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dagli esecutati.

- **Vincoli**

Trascrizioni

Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 21/01/2022 repertorio n. 344259/22879, Notaio Francesco Saverio Russo di Sant'Angelo Lodigiano, trascritto a Pavia il 24/01/2022 ai nn. 860/613, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (esecutati).

Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 21/01/2022 repertorio n. 344259/22879, Notaio Francesco Saverio Russo di Sant'Angelo Lodigiano, trascritto a Pavia il 24/01/2022 ai nn. 861/614, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (esecutati).

Verbale di pignoramento immobiliare del 09/06/2023 repertorio n. 3703, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 13/07/2023 ai nn. 13356/9307, a favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]), contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

- **Valore**

Valore intero stimato: € 162.240,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 24.336,00;
- forfettaria 10% per regolarizzazione edilizi e catastale: € 16.224,00;
- bonifica copertura in amianto: € 7.000,00.

Valore della quota della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 114.700,00 (arrotondato)

Il prezzo base d'asta verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1. I BENI OGGETTO DI VENDITA

(...) i seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] siti in Villanterio, Via Cavo Marocco n. 17, di cui si fornisce la seguente descrizione:

- 1) L'immobile così descritto al catasto fabbricati sezione A, foglio 9, part. 1749 p. T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 6, r. € 226,21 ([REDACTED] per 7/12 e [REDACTED] per 5/12);
- 2) L'immobile così descritto al catasto fabbricati sezione A, foglio 9, part. 1726 (sub. 1), T-1, cat. C/2, cl. 1, mq 120, r. € 99,16 ([REDACTED] per 7/12 e [REDACTED] per 5/12 - ad oggi erroneamente intestato a [REDACTED] per omesse volte);
- 3) L'immobile così descritto al catasto fabbricati sezione A, foglio 9, part. 1782 area urbana ([REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½)."

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota della piena proprietà di abitazione articolata su due livelli, area esterna pertinenziale e fabbricato accessorio a due livelli, a Villanterio (Pv), Via Cavo Marocco n. 17.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Villanterio (Pv) come segue: (Allegato 2 - Visure catastali)

Abitazione

Sezione urbana A, foglio 9, particella 1749, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 96,00 m², Rendita € 226,21, Via Cavo Marocco n. 17, Piano T-1.

Il bene risulta attualmente intestato a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] Proprietà per 5/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] - Proprietà per 2/12 in regime di bene personale;

■■■■■■■■■■, nata a ■■■■ il ■■■■, C.F. ■■■■ - Proprietà per 5/12 in regime di comunione dei beni con ■■■■ ■■■■

Fabbricato accessorio

Sezione urbana A, foglio 9, particella 1726, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 120,00 m², Superficie catastale 131,00 m², Rendita € 99,16, Via Cavo Marocco, Piano T-1.

Il bene risulta attualmente intestato a:

■■■■■■■■■■, nato a ■■■■ il ■■■■, C.F. ■■■■ - Proprietà per 1000/1000.

NOTA

L'immobile di cui sopra risulta attualmente intestato al Sig. ■■■■ ■■■■ per omesse volture.

Area urbana

Sezione urbana A, foglio 9, particella 1782, Categoria F/1, Via Cavo Marocco snc, Piano T.

Il bene risulta attualmente intestato a:

■■■■■■■■■■, nato a ■■■■ il ■■■■, C.F. ■■■■ - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

■■■■■■■■■■, nata a ■■■■ il ■■■■, C.F. ■■■■ - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Nell'Allegato 3 si riporta l'estratto di mappa del Foglio 9 di Villanterio da cui si evince la corrispondenza dei beni con i mappali 1749, 1726 e 1782.

COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

- Bene di cui al mappale 1749, a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 475, 1255, 1782 e 2016, tutti del foglio 9 di Villanterio;
- Bene di cui al mappale 1726, a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 1403, 1255, 475 e 1783, tutti del foglio 9 di Villanterio;
- Bene di cui al mappale 1782, a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 1749, 1255, 1256, Via del Cavo e mappale 1781, tutti del foglio 9 di Villanterio.

L'Allegato 4 riporta le planimetrie catastali dei beni.

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti nella quota della piena proprietà ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

Area urbana

- (Piena proprietà divisa in pari quote tra gli esecutati) atto di compravendita del 23/11/1987 repertorio n. 10966, a rogito Notaio Antonio Tonalì, trascritto a Pavia il 10/12/1987 ai nn. 11744/8255;

Abitazione e fabbricato accessorio

- (Quota di 1/6 a [REDACTED]) atto di successione in morte di [REDACTED], registrata a Corteolona al n. 8 volume 276 e trascritta a Pavia il 05/07/1979 ai nn. 5264/4026;
- (Quota di 5/6 divisa in parti uguali tra gli esecutati) atto di cessione di quota, a rogito Notaio Antonio Tonalì, del 05/04/1982 repertorio n. 6614/2499, trascritto a Pavia il 28/04/1982 ai nn. 3912/2999.

(Allegato 5 - Copia atti di provenienza)

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dagli esecutati.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari al ventennio ad oggi

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED]
nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in forza degli atti di cui al paragrafo precedente.

5. VINCOLI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.
- Altri pesi o limitazioni: nessuno.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Trascrizioni

Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 21/01/2022 repertorio n. 344259/22879, Notaio Francesco Saverio Russo di Sant'Angelo Lodigiano, trascritto a Pavia il 24/01/2022 ai nn. 860/613, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (esecutati).

Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 21/01/2022 repertorio n. 344259/22879, Notaio Francesco Saverio Russo di Sant'Angelo Lodigiano, trascritto a Pavia il 24/01/2022 ai nn. 861/614, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (esecutati).

Verbale di pignoramento immobiliare del 09/06/2023 repertorio n. 3703, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 13/07/2023 ai nn. 13356/9307, a favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]), contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'Allegato 6.

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEI BENI

I beni oggetto della presente si trovano in Villanterio (Pv), piccolo centro della provincia di Pavia da cui dista circa 20 km in direzione nord est. Gli immobili risultano siti in Via Cavo Marocco, nella porzione periferica dell'abitato posta a nord ovest rispetto al centro, prossima al corso del Fiume Lambro, come si evince nella foto aerea riportata di seguito.

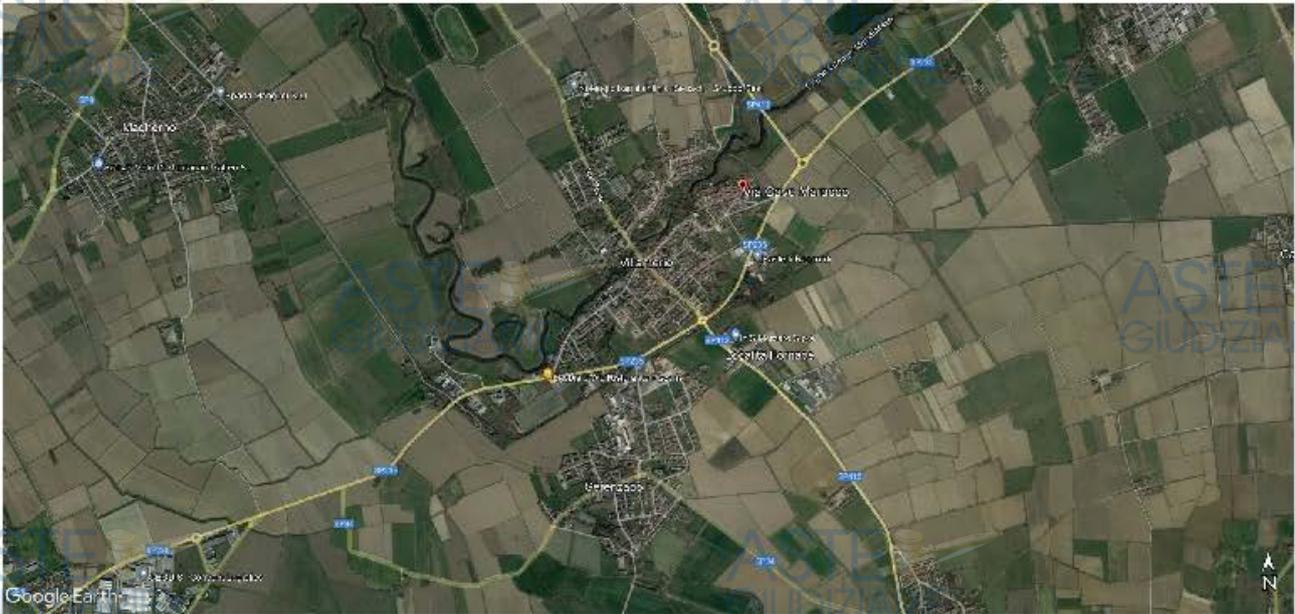


Foto aerea di Villanterio con localizzazione dei beni

Piano di governo del territorio (P.G.T.)

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente, del Comune di Villanterio (Pv), in particolare della Tavola PR 2a "Azzonamento" del Piano delle Regole si evince che i beni ricadono all'interno del "ZTR2 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità".



Estratto del P.G.T. di Villanterio con legenda e individuazione dei beni

7. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni della presente relazione di stima sono costituiti da abitazione articolata su due livelli fuori terra con area pertinenziale esterna e fabbricato accessorio in blocco staccato, a Villanterio (Pv), Via Cavo Marocco n. 17.

L'accesso principale dell'abitazione si apre direttamente sulla Via Cavo Marocco mentre il fabbricato accessorio si raggiunge percorrendo un tratto sterrato che conduce ad una corte comune dove affaccia anche il fronte secondario dell'abitazione. Segue indicazione del percorso e degli accessi.

Non risultano installati cancelli pedonale e carraio e al fine di avere una maggior comprensione dello stato dei luoghi si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata, raccolta in sede di sopralluogo.



Zoom aereo con indicazione del tragitto sterrato da percorrere e dell'accesso diretto dell'abitazione da Via Cavo Marocco

Abitazione con area esterna pertinenziale

L'unità abitativa si articola su due piani fuori terra ed è dotata di superficie esterna, adibita a verde e parzialmente perimetrata, con carattere di pertinenza esclusiva, a ridosso della Via

Cavo Marocco. Al piano terra si trovano gli ambienti della zona giorno. In particolare si tratta di un unico ambiente diviso in tre aree funzionali (ingresso/soggiorno/sala da pranzo) mediante un gioco di livelli connessi da pochi gradini, privi di ringhiera o altro supporto. A conclusione, cucina abitabile. Il corpo scala interno porta al piano superiore in cui un piccolo disimpegno serve tre camere da letto e l'unico bagno dell'abitazione. Si segnala la presenza di ripostigli in quota in corrispondenza del ribassamento del disimpegno e in camera padronale. I valori delle altezze interne risultano pari a 2,15 m all'ingresso, 2,67 in sala da pranzo e cucina al piano terra e 2,85 m nel soggiorno. Al piano primo si è rilevato un valore pari a 2,20 m nel disimpegno e un valore omogeneo in tutti i locali pari a 2,98 m.

Seguono le tabelle 1, 2 e 3 relative alle caratteristiche edilizie strutturali, interne ed impiantistiche dell'abitazione oggetto di valutazione.

Tabella 1: caratteristiche edilizie strutturali

CARATTERISTICHE STRUTTURALI (*)		Segnalazioni riferite allo stato di manutenzione
Tipo di fondazioni	Le fondazioni dello stabile sono in latero cemento.	-
Struttura portante	La struttura portante dello stabile è in muratura perimetrale in mattoni pieni.	-
Strutture verticali	Le strutture verticali sono in setti di mattoni pieni, intonacati e tinteggiati.	-
Solai	I solai (pavimenti e soffitti) sono in latero cemento.	-
Copertura	La copertura dello stabile è a falde inclinate.	-
Manto di copertura	Il manto di copertura dello stabile è in tegole.	-
Scala interna	Alzate rivestite in piastrelle di ceramica, pedate rivestite in legno. Ringhiera e corrimano in legno.	-
Pareti esterne dell'immobile	Le pareti esterne dello stabile sono intonacate e tinteggiate.	-

(*) Le caratteristiche strutturali indicate si riferiscono allo stabile condominiale qualora i beni oggetto di valutazione siano appartamenti e/o autorimesse componenti, mentre all'intero fabbricato nel caso di abitazioni o immobili indipendenti di qualsivoglia destinazione d'uso.

Tabella 2: caratteristiche edilizie interne all'unità immobiliare

CARATTERISTICHE INTERNE		Stato di manutenzione
Infissi interni	Serramenti in legno con vetrocamera	Sufficiente
Infissi esterni	Persiane in legno	Sufficiente
Porta d'ingresso	Porta finestra in legno e vetro con serratura non blindata con antone in legno esterno sulla Via Cavo Marocco.	Buono
Porte interne	In legno a battente.	Sufficiente
Tramezzature interne	In mattoni forati, intonacate e tinteggiate.	Sufficiente
Pavimenti	In ceramica in piastrelle 40x40 cm in tutti i locali di abitazione ad eccezione delle camere da letto in cui si trova parquet posato a mosaico.	Sufficiente
Soffitti	Intonacati e tinteggiati	Sufficiente. Si segnala in una delle camere al piano primo un punto ammalorato dovuto ad una perdita dalla copertura.
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Sufficiente con molteplici punti di distacco dell'intonaco dato da acqua da risalita al piano terra.
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento in piastrelle in ceramica 30x30 cm su tutte le pareti della cucina (al piano terra) e del bagno (al piano primo) fino a 2,10 m.	Sufficiente
Area esterna pertinenziale (Area urbana di cui al mappale 1782)	Area sulla Via Cavo Marocco, per la maggior parte adibita a spazio verde e recintata da cordolo in cemento sormontato da rete metallica e paletti.	Sufficiente

Tabella 3: caratteristiche impiantistiche dell'unità immobiliare

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI		Conformità
Impianto elettrico	-	Non verificata
Impianto idrosanitario	-	Non verificata
Impianto termico	Caldaia autonoma murale a gas metano installata a parete in cucina per riscaldamento che per la produzione di ACS.	Non verificata
	Terminali di emissione: radiatori in ghisa a piastre in tutti i locali.	
Altro	-	-

Fabbricato accessorio

Il fabbricato accessorio oggetto di valutazione risulta in corpo staccato, aperto e accessibile da corte comune. Dalla Via Cavo Marocco è possibile giungervi mediante tratto sterrato, frammisto a terze proprietà. Sulla parte finale della corte, posto frontalmente al retro dell'abitazione, si trova il prospetto principale del fabbricato, scandito da poche finestre e un grande portone pedonale e carraio a scorrimento, in ferro e vetro.



Immagine dei fabbricati accessorio (in colore rosso a sinistra) e abitativo (in colore blu a destra)

Varcando la soglia si entra in un unico ambiente con, a ridosso del corpo scala, la definizione di un blocco di servizio composto da bagno/lavanderia collegato al sottoscala, ed ulteriore locale ripostiglio. La rampa di scale dal disegno lineare conduce al piano primo caratterizzato da un unico grande ambiente al rustico che occupa tutta la superficie coperta dell'edificio. L'utilizzo degli ambienti risulta coerente con la destinazione d'uso: si tratta di un deposito articolato su due livelli, con blocco di servizio interno.

I valori dell'altezza interna oscillano tra 3,15 m e 2,80 m al piano terra mentre al piano primo si precisano un valore massimo e minimo rispettivamente pari a 4,30 m e 2,50 m.

Piccola area esterna adibita a verde è accessibile attraversando in lunghezza l'intero fabbricato.

NOTA

Si ritiene che il manufatto sia risultato di opere di demolizioni e costruzioni prive di progettazione poiché, visitandolo, appaiono chiare le differenze materiche e strutturali delle componenti. In particolare, si nota parte della muratura portante originaria in mattoni pieni affiancata a setti "più recenti" in blocchi di laterocemento, i pilastri in cemento armato e il solaio intermedio in laterocemento con pignatte e travi a vista, al rustico.

Seguono le tabelle 4, 5 e 6 relative alle caratteristiche edilizie strutturali, interne ed impiantistiche del fabbricato accessorio oggetto di valutazione.

Tabella 4: caratteristiche edilizie strutturali

CARATTERISTICHE STRUTTURALI (*)		Segnalazioni riferite allo stato di manutenzione
Tipo di fondazioni	Le fondazioni dello stabile sono in latero cemento.	-
Struttura portante	La struttura portante dello stabile è in muratura perimetrale in mattoni pieni, mista ad elementi puntuali successivi in cemento armato.	-
Strutture verticali	Le strutture verticali sono in setti di mattoni pieni, intonacati e tinteggiati.	-
Solai	Solaio in latero cemento.	-
Copertura	La copertura dello stabile è a falde inclinate, con struttura in legno.	-
Manto di copertura	Il manto di copertura dello stabile è in lastre di amianto.	Si segnala presenza di amianto in copertura.
Scala interna	La scala interna, in cemento armato, risulta attualmente al rustico	-
Pareti esterne dell'immobile	Il fronte principale rivolto su corte comune risulta intonacato e tinteggiato. Il prospetto secondario risulta privo di intonaco e tinteggiatura.	-

Tabella 5: caratteristiche edilizie interne all'unità

CARATTERISTICHE INTERNE		Stato di manutenzione
Infissi interni	Serramenti in ferro e vetro singolo. Si segnala la posa di finestra con telaio in legno e vetrocamera sul prospetto secondario.	Sufficiente
Infissi esterni		
Portone d'ingresso principale e porta sul retro	Si tratta di portone carrajo a scorrimento in ferro e vetro, con serratura semplice ed apertura non automatica. Portoncino in ferro per l'accesso all'area esterna retrostante, vetusto e con serratura semplice.	Sufficiente
Porte interne	In legno e vetro ad unico battente. Porta a soffietto in PVC tra bagno e ripostiglio ricavato nel sottoscala.	Insufficiente
Tramezzature interne	In mattoni forati, privi di intonaco e tinteggiatura .	Insufficiente
Pavimenti	Cemento disconnesso e ammalorato al piano terra ad eccezione del bagno di servizio in cui si trova rivestimento con piastrelle in ceramica 30x30 cm. Piastrelle 5x10 antigelive nel ripostiglio. L'ambiente al piano primo risulta al rustico con colata di massetto di allettamento in buone condizioni.	Insufficiente Buono
Soffitti	Soffitto in laterocemento privo di intonaco e tinteggiatura tra piano terra e primo. Orditura primaria e secondaria a vista della copertura al piano primo, in legno con lastre in appoggio .	Insufficiente
Pareti interne	Le porzioni intonacate e tinteggiate presentano un grave stato di ammaloramento ad eccezione dei locali bagno e ripostiglio .	
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento in piastrelle in ceramica 30x30 cm per una superficie pari a 1,00 mq in prossimità del portone carrajo per la presenza di lavandino di servizio e per tutte le pareti del bagno di servizio fino a 2,00 m .	Insufficiente
Area esterna retrostante	Area a verde definita sul perimetro da recinzione in rete metallica e paletti.	Insufficiente

Tabella 6: caratteristiche impiantistiche dell'unità immobiliare

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI		Conformità
Impianto elettrico	-	Non verificata
Impianto idrosanitario	-	Non verificata
Impianto termico	Stufa a gas installa nel bagno di servizio al piano terra. Boiler elettrico installato a parete in prossimità del portone carraio per la produzione di ACS.	Non verificata

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 7**.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche svolte sul Catasto Energetico degli Edifici Regionale (CEER) di Regione Lombardia, si evince che non è stato redatto alcun documento che attesti le prestazioni energetiche degli immobili oggetto del compendio immobiliare.

8. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono gli immobili oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Abitazione con area esterna pertinenziale				
PIANO TERRA				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Ingresso/Soggiorno/Sala da pranzo	Hmin=2,15 m Hporzione soggiorno=2,85 m Hporzione sala da pranzo=2,67 m	35,50	Nord Ovest/Sud Est	Sufficienti
Cucina	2,67	6,20	Sud	Sufficienti
Area esterna pertinenziale	-	70,20	Sud	Sufficienti

PIANO PRIMO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Scala interna	-	2,85	-	Buone
Disimpegno	2,20	1,95	-	Sufficienti
Camera 1	2,98	8,40	Sud	Sufficienti
Camera 2	2,98	9,10	Nord Ovest	Sufficienti
Camera padronale	2,98	14,85	Sud Est	Sufficienti

Fabbricato accessorio				
PIANO TERRA				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Ambiente unico	3,15	83,80	Nord Ovest/sud Est	Scadenti
Bagno di servizio/lavanderia	2,80	4,30	Sud Est	Sufficienti
Ripostiglio sottoscala	Hmax=2,80	6,90	-	Insufficienti
Ripostiglio	3,00	2,00	-	Scadenti
Scala interna	-	8,00	-	Insufficienti
Area esterna retrostante	-	46,55	Nord Ovest	Insufficienti
PIANO PRIMO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Ambiente unico	Hmin=2,50 m Hmax=4,30 m	100,00	Nord/Sud	Insufficienti

9. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto della presente sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali di Villanterio, le planimetrie catastali (**Allegato 4**) e lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

L'edificazione dei beni risulta ante 01/09/1967. A seguire sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta di rilascio di concessione edilizia n. 54/1985 del 21/09/1985 protocollo n. 3060 presentata dal Sig. [REDACTED] per opere di "Ristrutturazione";
- Concessione edilizia n. 27/1989 del 08/05/1989 protocollo n. 2679 presentata dal Sig.

██████████ per "costruzione di recinzione".

Ad oggi non sono state presentate ulteriori autorizzazioni atte alla regolarità dello stato dei luoghi.

NOTA 1

In sede di evasione della richiesta di accesso agli atti, da un confronto con il tecnico comunale è emerso che la richiesta di rilascio datata 1985, in forza di cui è stata svolta la ristrutturazione dell'immobile abitativo, non è mai stata rilasciata poiché presentata come pratica "gratuita" e non "onerosa". Alla data della perizia il tutto risulta sanabile a mezzo del versamento degli oneri di ristrutturazione che non risultano stati versati. La quantificazione degli oneri da versare dipende dalle tariffe comunali dei valori al metro quadrato e al metro cubo definiti per le opere di ristrutturazione, da verificare al momento della sanatoria.

NOTA 2

Non risulta alcuna pratica edilizia riferita al blocco accessorio di cui al mappale 1726.

Conformità edilizia e catastale

Abitazione con area esterna

Dal punto di vista edilizio il mancato rilascio della pratica sopracitata equivale all'assenza di autorizzazione ai lavori. Ad oggi il solo riferimento da poter utilizzare per esprimere eventuale conformità o punti di difformità risultano le planimetrie catastali. Le intestazioni catastali risultano corrette ma, dal confronto tra il rilevato e il rappresentato in scheda catastale si evincono i seguenti punti di difformità:

Piano terra

- Differente disegno del gioco di livelli e rispettivi valori di altezza netta;
- L'area urbana di cui al mappale 1782 e la sagoma dell'abitazione (di cui al mappale 1749), in estratto di mappa, risultano differenti dalle rappresentazioni in planimetria catastale;

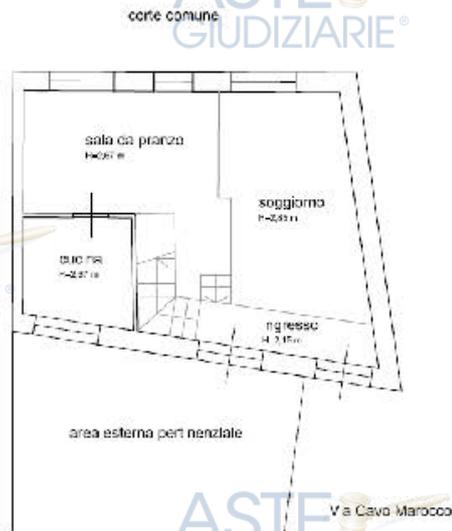
Piano primo

- Bagno con gradino, blocco di seduta e vasca a pavimento;
- Disimpegno ribassato e ripostigli in quota;
- Mancata segnalazione di ripostiglio in quota in camera padronale;
- Modifica di tramezza tra camera e camera padronale a favore di quest'ultima e conseguente modifica della posizione della porta di accesso.

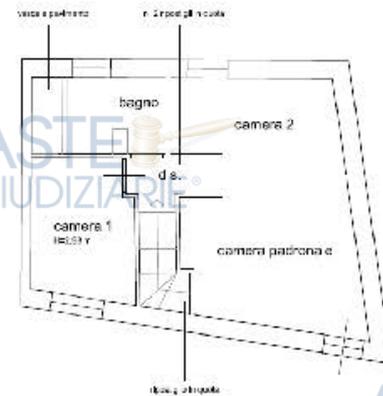
Inoltre vi sono differenze anche nella segnalazione e nella tipologia di serramento, sia al piano terra che al piano primo. Segue la rappresentazione dello stato dei luoghi come da sopralluogo.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Rilevato dello stato dei luoghi - Abitazione

Fabbricato accessorio

Le ricerche svolte a seguito di istanza di accesso agli atti non hanno sortito alcun risultato in merito alla presentazione di pratiche edilizie di fabbricazione e/o modifica dell'immobile. Si desume che l'edificazione sia da ricondursi ad un periodo anteriore al 01/09/1967. Il solo riferimento rappresentativo su cui poter esprimere conformità o irregolarità, anche in questo caso, risulta l'estratto di mappa e la planimetria catastale. In sede di sopralluogo si è potuto appurare che esiste una doppia incoerenza: la prima tra le due rappresentazioni e la seconda tra le rappresentazioni e lo stato di fatto. Alla luce di ciò, ad oggi, non si ritiene di potersi esprimere in merito alla regolarità dello stato dei luoghi di tale fabbricato. Occorre però evidenziare quanto segue:

- Le intestazioni catastali risultano errate poiché non volturate (attuale intestazione a [redacted]);
- In estratto di mappa catastale la particella 1726 possiede un disegno di superfici coperte più articolato rispetto alla realtà rilevata (immagini 1 e 2);



Immagine 1: zoom su estratto di mappa in cui si segnala indicativamente la superficie coperta del fabbricato (in colore rosso) rilevato rispetto alla rappresentazione in particella 1726



Immagine 2: zoom su foto aerea con indicazione del fabbricato che insiste sul mappale 1726

- La planimetria catastale del mappale 1726 subalterno 1 sembra rappresentare solo una parte del fabbricato disegnato in estratto di mappa e risulta graficamente "incompiuto" sulla porzione rivolta a nord ovest (immagine 3).

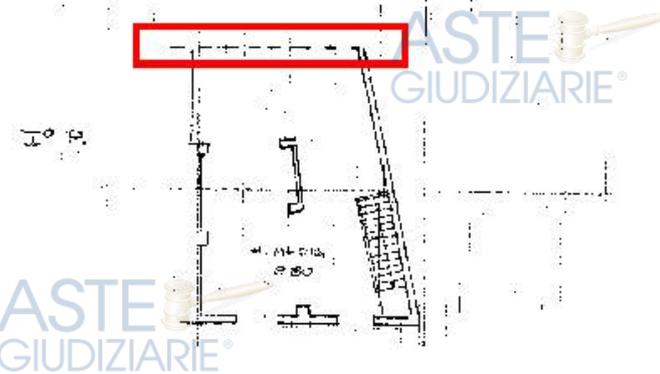


Immagine 3: estratto della planimetria catastale del fabbricato accessorio (mappale 1726 subalterno 1)

Si riporta sotto la planimetria di quanto rilevato al piano terra e primo del fabbricato accessorio, fissando la consistenza e le linee dello stato di fatto ad oggi.





Rilevati dello stato dei luoghi - Fabbricato accessorio

10. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui gli immobili non confinano 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.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)

Abitazione con pertinenze e fabbricato accessorio

Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Abitazione	110,00	1
Area esterna pertinenziale (abitazione e deposito)	116,75	0,05
Fabbricato accessorio (PT+P1)	211,80 52,95	0,25

Superficie commerciale totale: 169,00 m² (valore arrotondato)

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza di ogni singolo immobile, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari.

Nell'**Allegato 9** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.

Abitazione, area esterna pertinenziale e fabbricato accessorio

- Superficie commerciale: 169,00 m²
- Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 960,00 €/m²
- Valore: 162.240,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI: 162.240,00 €

(centosessantaduemiladuecentoquaranta/00)

La tabella seguente è riferita agli adeguamenti e alle correzioni di stima da applicare al valore totale dei beni di cui sopra per la formulazione della valorizzazione finale del compendio immobiliare.

Adeguamento o correzione di stima	Applicazione	Quantificazione (€)
Deprezzamento forfettario pari al 15% della quota della piena proprietà per assenza di garanzia di vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, oltre alle eventuali spese di smaltimento di beni mobili.	X	24.336,00
Decurtazioni per lo stato di possesso		
Spese condominiali insolute al biennio		
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		
Deprezzamento forfettario pari al 10% per sanatoria edilizia e catastale dei fabbricati	X	16.224,00
Bonifica di copertura in amianto del fabbricato accessorio	X	7.000,00

VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI AL NETTO DEGLI ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA

€ 114.700,00

(centoquattordicimilasettecento/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, li 05 Febbraio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti

Allegati

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Visure catastali
- 3) Estratto di mappa catastale N.C.T.
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Copia atto di provenienza
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Estratti di pratiche edilizie
- 9) Quotazioni immobiliari OMI