

Beni in GARLASCO (PV) LOTTO DUE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità residenziale (1/1) in Comune di GARLASCO (PV) – Via Santa Lucia, 102 - 104 –

VILLETTA su due piani fuori terra composta al piano terra da ingresso con scala per accedere al primo piano, due locali, cantina, lavanderia, un bagno e un box; al primo piano, soggiorno doppio, tre camere da letto, cucina e bagno; sono presenti due balconi al piano primo, un portico al piano terra e due box sul retro della casa. , tre camere da letto. Il tutto per una superficie commerciale di mq 257,01 ca. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);



- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia
Comune di GARLASCO (PV) intestati a :

INNOCENTI LUCA MAURIZIO (C.F. NNC LMR80P03 F205G), nato a Milano il 03.09.1980, proprietario per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà, **INNOCENTI MARAT** (C.F. NNC MRT 47E02 A562B), nato a San Giuliano Terme (PI), il 02.05.1947, proprietario per la quota di 2/3 del diritto di piena proprietà, **INNOCENTI SIMONA** (C.F. NNC SMN 75C49 F205G) nata a Milano il 09.03.1975, proprietaria per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà.,

e contraddistinti come:

Fg. 13, mapp. 1589, sub. 2, Via Santa Lucia 102, PT-1, cat. A/7, classe 2, vani 9, superficie catastale totale 211 mq, escluse aree scoperte 206 mq, Rendita € 627,50;

Fg. 13, mapp. 1589, sub. 3, Via Santa Lucia 104, PT, cat. C/6, classe 1, cons. 18 mq, superficie catastale totale 18 mq, Rendita € 39,97;

Allegato 1: visure catastali

Coerenze in corpo:

Nord: mapp.li 130 e 1534; Est: mapp. 1927; Sud: mapp.li 1927 e 1928; Ovest: Via Santa Lucia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di GARLASCO, Via Santa Lucia 102- 104, situata in zona periferica rispetto all'agglomerato urbano.

L'abitazione non necessita di opere di ristrutturazione in quanto si trova in uno stato di conservazione normale, occupato come segnalato dal sig. Innocenti Marat

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto.

Caratteristiche zona: periferica a traffico scarso.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale ed agricole.

Caratteristiche zona: il comune di Garlasco è situato nella parte Orientale della Lomellina. E' uno dei maggiori comuni della provincia di Pavia per numero di abitanti (9.819). L'economia è agricolo-industriale. Il centro abitato dista circa 18 km da Pavia, 47 km da Milano, 18 km da Vigevano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Principali collegamenti pubblici (Km): Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico Garlasco è servito dalla linea di trasporto ferroviario Vercelli-Pavia ed è munito di una stazione propria. Il comune è inoltre servito dall'autolinea "Autoguidovie S.p.a." che si occupa del collegamento col capoluogo e con gli altri comuni della Lomellina e del Pavese. L'autostrada più vicina è l'A7, uscita Gropello Cairoli (7 km).

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato dai proprietari.

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 di assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.5. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.6. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.3 Iscrizioni:

NESSUNA

4.2.4 Trascrizioni:

Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 721/517 in data 29.01.2021 – A favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO IPAM COSMETIC CENTER SNC NONCHE' DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI INNOCENTI MARAT E PELLEGRINI ADRIANO** – Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 14.07.2020 n. di repertorio 30/2020, a carico di **INNOCENTI MARAT** (C.F. NNC MRT 47E02 A562B), nato a San Giuliano Terme (PI), il 02.05.1947, per la quota di 500/1000 del diritto di piena proprietà.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: l'immobile risulta costruito in seguito a:

Concessione edilizia n. 21/85 rilasciata dal Comune di GARLASCO il 8.01.1987 a seguito della pratica n. 226/85 presentata il 14/10/1985.

Concessione edilizia n. 146/89 rilasciata dal Comune di GARLASCO il 26.10.1989 a seguito della pratica n. 372/89 per la costruzione di un box esterno.

Autorizzazione alla pavimentazione esterna n. 536/89 rilasciata dal Comune di GARLASCO il 9.2.1990.

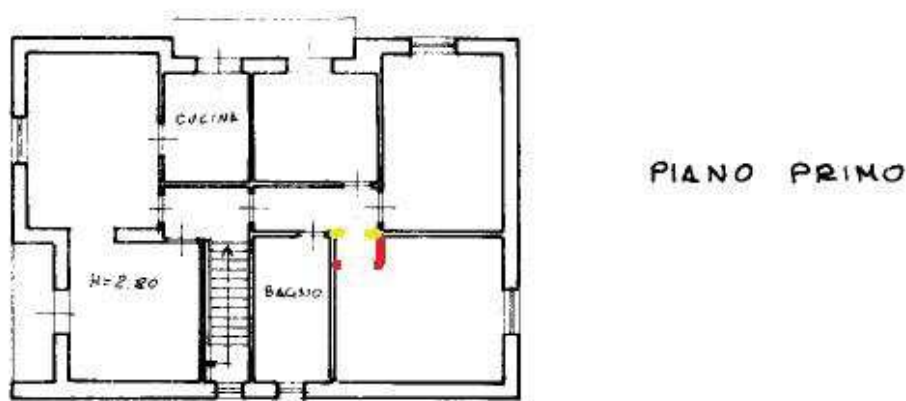
Autorizzazione alla costruzione di altro box esterno n. 233 rilasciata dal Comune di GARLASCO il 24.2.1994 a seguito di domanda n. 331/94.

In base ai riscontri effettuati la situazione dello stato dei luoghi, a tutt'oggi, è **conforme** alle disposizioni urbanistiche. Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte.

Lo stato attuale non è conforme a quanto risulta a Catasto e anche in Comune la situazione non è stata aggiornata. Al piano primo piccola difformità interna (tavolato con porta per ingresso ad una camera leggermente spostato).

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT, l'unità è segnalata come "AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI – TESSUTO DISCONTINUO RADO", art. 33 NtA.

4.3.3 *Accertamento di conformità Catastale:* La situazione reale dello stato dei luoghi non corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto. Al piano primo piccola difformità interna (tavolato con porta per ingresso ad una camera leggermente spostato).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna.*

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *Nessuna*

Altre spese: *Nessuna.*

Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria

ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARI: **INNOCENTI LUCA MAURIZIO** (C.F. NNC LMR80P03 F205G), nato a Milano il 03.09.1980, proprietario per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà, **INNOCENTI MARAT** (C.F. NNC MRT 47E02 A562B), nato a San Giuliano Terme (PI), il 02.05.1947, proprietario per la quota di 2/3 del diritto di piena proprietà, **INNOCENTI SIMONA** (C.F. NNC SMN 75C49 F205G) nata a Milano il 09.03.1975, proprietaria per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà, proprietari dal 12.01.2020 ad oggi

Proprietari per successione in morte di **DOMINIJANNI FRANCESCA MADDALENA** (C.F. DMN FNC 52C52 I266A) nata a Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (CZ), il 12.03.1952 e deceduta il 12.01.2020.

Certificato di denunciata successione rep. 63313/88888 del 18.02.2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano ai nn. gen./part. 1549/1073 del 22.02.2021

TITOLARI: **INNOCENTI MARAT** (C.F. NNC MRT 47E02 A562B), nato a San Giuliano Terme (PI), il 02.05.1947, proprietario per la quota di 500/1000 del diritto di piena proprietà e

DOMINIJANNI FRANCESCA MADDALENA (C.F. DMN FNC 52C52 I266A) nata a Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (CZ), il 12.03.1952, proprietaria per la quota di 500/1000 del diritto di piena proprietà; proprietari per titoli anteriori al ventennio;

7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile risulta costruito in seguito a licenza di:

Concessione edilizia n. 21/85 rilasciata dal Comune di GARLASCO il 8.01.1987 a seguito della pratica n. 226/85 presentata il 14/10/1985.

Concessione edilizia n. 146/89 rilasciata dal Comune di GARLASCO il 26.10.1989 a seguito della pratica n. 372/89 per la costruzione di un box esterno.

Autorizzazione alla pavimentazione esterna n. 536/89 rilasciata dal Comune di GARLASCO il 9.2.1990.

Autorizzazione alla costruzione di altro box esterno n. 233 rilasciata dal Comune di GARLASCO il 24.2.1994 a seguito di domanda n. 331/94.

Lo stato attuale non è conforme a quanto risulta a Catasto e anche in Comune la situazione non è aggiornata. Al piano primo piccola difformità interna (tavolato con porta per ingresso ad una camera leggermente spostato).

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda degli immobili, presente agli **atti risulta non essere corrispondente allo stato di fatto**. Al piano primo piccola difformità interna (tavolato con porta per ingresso ad una camera leggermente spostato).

DESCRIZIONE

Abitazione (1/1) in Comune di GARLASCO (PV) – Via Santa Lucia 102-104 –

VILLETTA su due piani fuori terra composta al piano terra da ingresso con scala per accedere al primo piano, due locali, cantina, lavanderia, un bagno e un box; al primo piano, soggiorno doppio, tre camere da letto, cucina e bagno; sono presenti due balconi al piano primo, un portico al piano terra e due box sul retro della casa, tre camere da letto. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 257,01 ca.. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

Comune di GARLASCO (PV) – intestati a :

INNOCENTI LUCA MAURIZIO (C.F. NNC LMR80P03 F205G), nato a Milano il 03.09.1980, proprietario per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà, **INNOCENTI MARAT** (C.F. NNC MRT 47E02 A562B), nato a San Giuliano Terme (PI), il 02.05.1947, proprietario per la quota di 2/3 del diritto di piena proprietà, **INNOCENTI SIMONA** (C.F. NNC SMN 75C49 F205G) nata a Milano il 09.03.1975, proprietaria per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà,.

e contraddistinti come:

Fg. 13, mapp. 1589, sub. 2, Via Santa Lucia 102, PT-1, cat. A/7, classe 2, vani 9, superficie catastale totale 211 mq, escluse aree scoperte 206 mq, Rendita € 627,50;

Fg. 13, mapp. 1589, sub. 3, Via Santa Lucia 104, PT, cat. C/6, classe 1, cons. 18 mq, superficie catastale totale 18 mq, Rendita € 39,97;

Allegato 1: visure catastali

Coerenze in corpo:

Nord: mapp.li 130 e 1534; Est: mapp. 1927; Sud: mapp.li 1927 e 1928; Ovest: Via Santa Lucia.

Destinazione Condizioni	Superficie	coeff.	Superficie	
	Lorda mq		Commerciale mq	
p. terra accessori	105,87	1,0	105,87	normali
p. terra box normali	19,50	0,50	9,75	
p. terra portico	6,93	0,30	2,08	normali
abitazione piano primo normali	118,06	1.0	118,06	
balconi piano primo normali	9,24	0,3	2,77	
BOX piano terra normali	28,76	0,50	14,38	
Sup. scoperta	410,00	0,01	4,10	

ABITAZIONE

Superficie Lorda complessiva: mq. **592,60 ca.**

Superficie Commerciale complessiva: mq. **257,01 ca.**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	copertura a falda recente in buono stato
<i>Fondazioni:</i>	non valutabili
<i>Strutture verticale:</i>	muratura portante – integra
<i>Travi:</i>	non valutabili - integre

Componenti Edilizie

<i>Cancello carraio:</i>	in ferro
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno con vetro camera
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura – intonacate e tinteggiate
<i>Pavim. interna:</i>	piastrelle in ceramica , marmette e parquet
<i>Porta d'ingresso:</i>	porta in legno blindata
<i>Tramezzatura interna:</i>	forati in laterizio - Finitura: intonaco di cemento

Caratteristiche Impianti

<i>Ascensore:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia - <i>tensione di rete:</i> 220 V –
<i>Fognario</i>	presente
<i>Idrico:</i>	sottotraccia
<i>apparecchi alimentati:</i>	elementi idrosanitari, w.c.
<i>Montacarichi:</i>	nessuno
<i>Termico:</i>	Autonomo con caloriferi
<i>Condizionamento:</i>	assente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per immobili siili tra €/mq. 750,00 e €/mq. 950,00. Da cui L1a = €/mq. 850,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 660 e 810 euro a mq.) **in uno stato conservativo normale** mentre sul "borsino immobiliare" troviamo valori tra **635 e 747 €/mq.** Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 713 ,00

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati cercati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscano Case, ,Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da ottobre 2021; anche sul web (nei siti immobiliare.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it ad esempio) sono stati cercati e trovati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono immobili residenziali (villette) in zona a GARLASCO. **I valori rilevati tra 562,07 e 975 €/mq. (4 solo paragonabili per metratura) quindi sono di media pari a €/mq. 747,56.**

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili comparabili. Non sono state trovate altre esecuzioni immobiliari.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento $La = (850 + 713 + 747,56)/3 = \text{€ } 770,19$ arrotondato a **€/mq. 770,00**

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Pavia.

Ufficio tecnico di GARLASCO

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in GARLASCO.

9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Val. compl. arrotondato
Abitazione	257,01	€ 770,00	€ 197.897,70	€ 198.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 198.000,00**

Valore della quota di 1/1: **€ 198.000,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi (ca. 10%):

€ 20.000

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€.	0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO	
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA	
Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:	€. 1.000	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€. 2.000	

9.5. Prezzo base d'asta

Valore base d'asta immobile libero	€.	175.000
Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):	€.	135.000

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di GARLASCO
- Documentazione Comunale
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)

Cassolnovo, 22 aprile 2022

il perito incaricato









































































