

# TRIBUNALE DI PAVIA

## ESECUZIONE FORZATA

promossa da

Contro

**N. Gen. Rep. 00396/13/14**

**Giudice dr.ssa Antonella ATTARDO**

## RELAZIONE DI STIMA

### LOTTO 1

*Tecnico Incaricato: Arch. Cristina Germani  
Iscritto all'albo degli architetti della Provincia di Pavia al nr. 517  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al nr.469  
Iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia al nr.10781  
CF GRMCST68L58G388S P.IVA 02238520189  
studio in via Gorini, 15  
Tel/fax 0382530350 cell. 3385650951  
Email: [architettogermani@libero.it](mailto:architettogermani@libero.it)*

**GE dr.ssa Antonella ATTARDO**  
**Perito arch. Cristina Germani**



**BENE IMMOBILE**  
**COMUNE DI BORGO PRIOLO (Pv)**  
**Località Schizzola n°26**  
**LOTTO UNICO**

L'istanza di pignoramento immobiliare presentata da \_\_\_\_\_ n sede in \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
 al n° \_\_\_\_\_ e alla C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ al n° 222528, cod. fisc. \_\_\_\_\_  
 aderente al fondo Interbancario di Tutela dei Depositi \_\_\_\_\_ n° 5387.6, in persona del  
 legale rappresentante dott. \_\_\_\_\_ nella qualità di presidente, elett.  
 Dom. in Pavia, \_\_\_\_\_ press l'avv. \_\_\_\_\_  
 (cod. fisc. \_\_\_\_\_) che la rappresenta e difende giusta  
 procura speciale a margine dell'atto di precetto.

Contro

Comune di Borgo Priolo, frazione Schizzola (erroneamente indicato come località Staghighlione), via Schizzola n°26 (negli atti erroneamente indicato con il n°14).

- unità immobiliare adibita a negozio, con annessi servizi ed accessori al piano terreno;

sez. B, foglio 14, mappale 37 sub. 7, frazione Schizzola n°26 – piano T, cat. C/1 – cl. 2 mq. 98 – R.C. € 1.305,81 (negozio);

- appartamento composto da due vani utili oltre servizi, accessori e terrazzo al piano primo; soggiorno e due vani al piano mansardato, con annessi due vani cantina e locale caldaia al piano cantinato, il tutto censito al Catasto Fabbricati come segue:

sez. B, foglio 14, mapp. 37 sub. 8, frazione Schizzola n°26 – piano 1-2 S1, cat. A/3, cl. 2, vani 8 R.C. 388,88 (appartamento)



confi

via Schizzola beni di cui ai sub. 1 e 2 del mappale 507 per due lati, beni di cui al mappale 438 del foglio 14 e proprietà di terzi;

La sottoscritta, incaricata alla stima del suddetto compendio immobiliare, verificato che si tratta di due distinte ed autonome unità immobiliari costituite da un negozio al piano terra e da un appartamento ai piani superiori, esse possono essere oggetto di trasferimento sia unitariamente che singolarmente, ma risultano di difficile divisibilità e pertanto costituiscono un unico ed unitario compendio immobiliare da vendersi in un unico lotto.

Occorre però precisare che il negozio e l'appartamento posto al piano, sia catastalmente, che nella realtà dei luoghi hanno inglobato, delle piccole porzioni di vani che, invece, nello stato dei luoghi, fanno parte di un diverso fabbricato, presente in catasto con un diverso identificativo e rimasto in proprietà al dante causa dell'attuale proprietario (foglio 14 mapp. 507 sub 1)

Lo stato dei luoghi, nonché la situazione catastale derivano dalla circostanza che il bene oggetto di stima apparteneva in origine alla medesima ditta, e la vendita è avvenuta, cedendo gli immobili individuati secondo le planimetrie catastali, e ritenendo di procedere al frazionamento delle parti di fabbricato che costituiscono minor frazione del mapp. 507.

Occorre pertanto, prima di procedere all'alienazione del bene, procedere al frazionamento dell'odierno mappale 37 sub. 7 e 8, separando dalla maggior parte del fabbricato le tre piccole parti del fabbricato che sono e fusione delle tre porzione di camere, che attualmente sono inserite nelle schede catastali del bene oggetto della vendita, ed inoltre occorrerà procedere, a spese dell'acquirente alla chiusura dei varchi di collegamento al fine di separare i due immobili.

Le porzioni che dovranno essere separate hanno un sia pur limitato valore economico, e pertanto si è proceduto ad una stima autonoma, individuando un lotto autonomo.



La stima viene suddivisa in due distinti lotti:

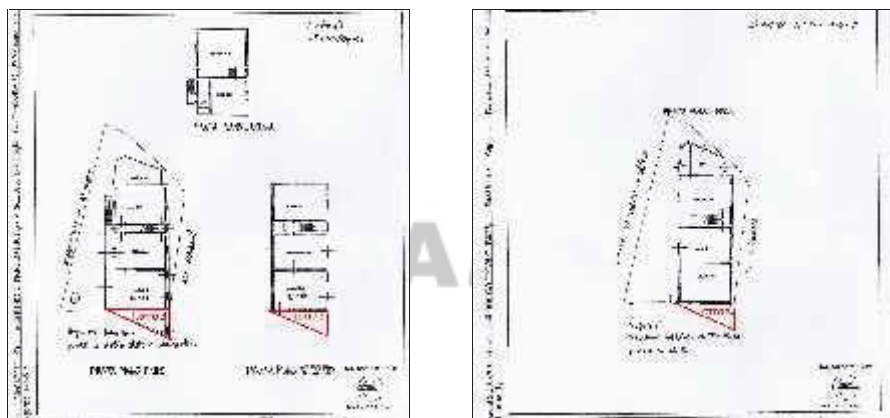
LOTTO 1: NEGOZIO E APPARTAMENTO individuati alla sez. Urbana B – foglio 14 particella 37 sub 7 (negozi) e sub. 8 (appartamento)

LOTTO 2: PORZIONI DI CAMERE poste al piano terra, piano primo e mansarda.

Così come meglio individuato graficamente:

**lotto 1: negozio e appartamento**

**lotto 2: porzioni di camere**



## LOTTO UNO

### NEGOZIO E APPARTAMENTO

#### 1. DESCRIZIONE

##### 1.1 DATI ABITATIVI

Il fabbricato è collocato in località Schizzola, via Schizzola n°26 (Pv), piccola frazione del Comune di Borgo Priolo (Pv), con affaccio diretto sulla via centrale dell'abitato, in corrispondenza dell'incrocio tra la strada Provinciale 20 e la via Schizzola.

La frazione è molto piccola, caratterizzata da tipologie abitative a bassa densità, risalenti agli anni cinquanta, con edifici in linea e villette, venendo così a costituire una zona di scarso pregio architettonico ed urbanistico.



L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da un fabbricato di modesta importanza, sia avuto riguardo alla tipologia progettuale, che al contesto, infatti, anche se posta sul ciglio stradale ed in prossimità dello svincolo che dirama la SP 20 con la SP 128, (elemento questo importante in relazione ad una eventuale attività commerciale), risulta privo di elementi contestuali di pregio.

L'alloggio si inserisce in modo armonico nel contesto, essendo collocato in posizione centrale rispetto alla piccola frazione, inoltre possiede anche un cortile privato, che permette agevolmente di parcheggiare e di sostare, svincolandosi dalla viabilità.

L'alloggio è collocato in prossimità di uno incrocio, e l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica, mediante autonomi e distinti ingressi, ossia, uno per l'appartamento che è posto al piano primo, ed altri autonomi, costituite dalle vetrine, per l'attività commerciale posta al piano terra.

Lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo risulta diverso da quello raffigurato nelle planimetrie catastali in quanto l'immobile è unito, attraverso porte, ad altro immobile che appartiene ad un diverso proprietario. Infatti le schede catastali dell'immobile oggetto di stima, hanno incorporate anche tre porzioni di vani che in realtà costituiscono un'altra proprietà.

Affinchè sia possibile la vendita è pertanto necessario eseguire la separazione della porzione di fabbricato unita a quello di altro proprietario (mapp. 507) mediante frazionamento, e valutando, di concerto con il GE e i creditori precedenti, se procedere alla fusione delle suddette porzioni con l'altro immobile, ovvero di invitare il proprietario dell'altro mappale a procedere all'acquisto delle stesse al prezzo stimato.

L'attività da svolgersi, ossia separare le parti di camere che appartengono nella realtà ad un diverso proprietario realizzando le tramezze di chiusura delle porte di collegamento oggi esistenti.



La stima delle piccole porzioni, che verranno separate ai fini della vendita, costituiscono un autonomo valore economico che è stato conteggiato separatamente. (LOTTO2)

L'attività commerciale posta al piano terra è di ampie dimensioni, composta da tre ampi locali, oltre ad un ripostiglio e un servizio igienico.

Le vetrine sono poste direttamente sulla via principale, dando pertanto ampia visibilità e possibilità di accesso.

L'abitazione posta al piano superiore è anch'essa di ampie dimensioni, con distribuzione interna adeguata e funzionale, con zona giorno e notte separate tra di loro, dispone inoltre di un'ampia cantina e di un cortile.

L'immobile risulta attualmente libero dal proprietario.

Dall'esame dei Registri Immobiliari risulta che la proprietà è così definita:

---

Proprietario in pieno diritto 1/1.

## **1.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

L'alloggio abitativo è adatto per un ampio nucleo familiare, atteso che è di ampie dimensioni, costituito da:

piano primo: cucina con terrazzo, soggiorno e altra camera;

piano mansarda: soggiorno camera e camera;

piano cantina: due ampi locali, oltre a locale caldaia con accesso diretto sul cortile privato.

Attività commerciale piano terra: ripostiglio, bagno, e tre ampie camere per l'attività del negozio.

Occorre precisare che l'appartamento posto al piano primo e mansardato, non possiede nessun servizio igienico. L'alloggio infatti essendo direttamente collegato con altra unità immobiliare, di proprietà di terzi,



beneficia attualmente del bagno dell'altro alloggio. Atteso che per la vendita occorre procedere al suddetto frazionamento, per rendere fruibile l'appartamento l'acquirente dovrà realizzare ex novo almeno un servizio.

La costruzione si inserisce all'interno di modesto lotto di terreno in proprietà esclusiva, in parte ad uso giardino.

L'accesso, come già precisato, avviene attraverso due ingressi autonomi e separati, per le diverse attività, permettendo in tal modo un diverso utilizzo; uno prettamente pedonale per l'appartamento ed uno attraverso delle vetrine per l'attività commerciali.

Il contesto architettonico della zona è di edilizia residenziale, caratterizzato da edifici singoli, con una viabilità appena adeguata e dotata di pochi spazi adibiti a parcheggio.

Le caratteristiche esterne dell'alloggio sono modeste, con una semplice qualità architettonica, con una tipologia del manufatto residenziale caratterizzato da una struttura distributiva regolare.

La zona in cui è inserito ha una scarsa qualità, con edifici costruiti attorno agli anni cinquanta. Il contesto appare sufficientemente mantenuto, anche se vi sono scarse sistemazioni a verde e parcheggio.

La zona è esclusivamente residenziale, e pertanto non vi sono nelle immediate vicinanze negozi o servizi, tuttavia, verificata l'esigua vicinanza di Pavia e Voghera, il raggiungimento dei servizi è relativamente comoda, anche se per l'utilizzo dell'alloggio occorre essere persone automunite. La zona infatti è priva anche di mezzi di trasporto pubblici.

La struttura si sviluppa su tre livelli, con la separazione della zona a negozio, posta al piano terra, con la zona abitativa, a sua volta con la zona giorno e notte separate.

Le dimensioni interne dei locali sono adeguate agli standard edilizi, con superficie ampie e ben illuminate. Inoltre, il numero delle camere risulta adeguato rispetto alle esigenze abitative di un nucleo familiare, ad esclusione della mancanza di un servizio igienico per l'appartamento.



L'immobile in cui è inserito l'alloggio si trova in un pessimo stato manutentivo e conservativo e i proprietari attuali non hanno eseguito opere edilizie difformi.

I serramenti sono totalmente da sostituire e si presentano divelti e/o danneggiati nella quasi totalità.

Gli Impianto sono obsoleti e non funzionanti, e si segnala inoltre che l'abitazione posta al primo piano è priva di servizio igienico e che attualmente tutto lo stabile è servito da un'unica rete di distribuzione elettrica, idro-sanitaria e di riscaldamento, e che tale stato non è compatibile con i possibili usi futuri.

I pavimenti e i rivestimenti, ove presenti sono ammalorati, in taluni punti divelti e comunque ormai vetusti e da sostituire.

Lo stato dei luoghi coincide con la scheda catastale del 1990, ad eccezione della chiusura in maniera provvisoria del ballatoio, al fine di collegarlo all'alloggio confinante (avente diversa proprietà).

L'immobile si presenta allo stato del tutto privo di impianti di riscaldamento e/o raffrescamento, in quanto seppur presenti dei termosifoni all'interno dei locali e di una caldaia nel locale centrale termica, quest'ultima è del tutto obsoleta, non funzionante e evidentemente danneggiata dal mancato utilizzo prolungato. L'impianto di riscaldamento è inoltre privo del fluido termo-vettore a causa del mancato utilizzo e alcuni caloriferi sono stati danneggiati dal gelo. Manca inoltre il collegamento alla rete di distribuzione del gas e dell'acqua.

Pertanto ai sensi della normativa vigente in materia di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica quest'ultimo non deve essere redatto per impossibilità di calcolare il valore IPE dell'immobile, dato dal rapporto tra il sistema di riscaldamento nella sua interezza ed il fabbricato nelle sue componenti dimensionali.



### 1.3 IDENTIFICATIVO CATASTALE

#### Catasto fabbricati

- unità immobiliare adibita a negozio, con annessi servizi ed accessori al piano terreno;

sez. B, foglio 14, mappale 37 sub. 7, frazione Schizzola n°26 – piano T, cat. C/1 – cl. 2 mq. 98 – R.C. € 1.305,81 (negoziato);

- appartamento composto da due vani utili oltre servizi, accessori e terrazzo al piano primo; soggiorno e due vani al piano mansardato, con annessi due vani cantina e locale caldaia al piano cantinato, il tutto censito al Catasto Fabbricati come segue:

sez. B, foglio 14, mapp. 37 sub. 8, frazione Schizzola n°26 – piano 1-2 S1, cat. A/3, cl. 2, vani 8 R.C. 388,88 (appartamento)

#### Intestazione beni

diritto 1/1.

#### coerenze

via Schizzola, beni di cui ai sub. 1 e 2 del mappale 507 per due lati, beni di cui al mappale 438 del foglio 14 e proprietà di terzi;

### 1.4 DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è collocato in una zona lontana rispetto al paese di Borgo Briolo (Pv), ossia alla frazione di Schizzola, in via Schizzola n°26;

La zona urbanistica risulta insufficiente, con destinazione prevalentemente residenziale senza la presenza di servizi e negozi.



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona:           | semicentrale - con parcheggi scarsi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Servizi della zona:             | asilo nido (Borgo Priolo), scuola materna (borgo priolo), scuola elementare (borgo priolo), scuola media inferiore (voghera/casteggio/stradella), campo da calcio (Borgo Priolo), biblioteca (sufficiente), farmacie (Borgo Priolo), municipio (Borgo Priolo) negozio al dettaglio (borgo Priolo), ospedali (Voghera), polizia (Borgo Priolo), verde attrezzato (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | miste i principali centri limitrofi sono Pavia (25 Km) e Voghera (10 Km)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Collegamenti pubblici (km):     | aeroporto (30), autobus (10), ferrovia (10), autostrada (10).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 2. STATO DI POSSESSO

### 2.1. STATO ATTUALE

L'immobile attualmente risulta libero.

## 3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### 3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**3.1.1** - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**

**3.1.2** - Convenzioni matrimoniali: **no**

**3.1.3** - Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

**3.1.4** - Altre limitazioni d'uso: **l'immobile è libero**

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

#### 3.2.1 ISCRIZIONI

##### 3.2.1.A - IPOTECA giudiziale

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **685** Reg. Gen. **5944** del **19/09/2012**, per la somma di € 45.000,00 a garanzia di euro 45.000,00.



**Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.**

### **3.2.1.B - IPOTECA giudiziale**

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **369** Reg. Gen. **3417** del 30/05/2012, per la somma di € 176.213,00 a garanzia di euro 146.843,70.

---

Titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di [REDACTED] del 30.03.2012 Rep. 1278.

**Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.**

### **3.2.1.C - IPOTECA giudiziale**

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **188** Reg. Gen. **1810** del 20/03/2012, per la somma di € 183.000,00 a garanzia di euro 135.370,00.

A favc

fiscale

Contrc

titolare della piena proprietà.

Titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di [REDACTED] del 01.03.2012 Rep. 1684/2012.



**Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.**

#### **3.2.1.D - IPOTECA volontaria**

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **131** Reg. Gen. **1298** del 27/02/2012, per la somma di € 2.720.000,00 a garanzia di un mutuo fondiari odi Euro 1.600.000,00 durata di anni 19 e 11 mesi.

A favore:

Titolo: contratto di mutuo fondiario del Notaio [REDACTED] del 20.02.2012 rep. 22445.

**Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.**

#### **3.2.1.E - IPOTECA volontaria**

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **445** Reg. Gen. **2118** del 23/03/2010, per la somma di € 288.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 160.000,00 durata di anni 4.

Titolo: contratto di mutuo fondiario del Notaio [REDACTED] del 08.03.2010 rep. 19727.

**Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.**



### 3.2.2 PIGNORAMENTI

#### 3.2. 2.A – pignoramento

atto esecutivo trascritto a Pavia il 03.10.2013 ai n.ri 4041/2013

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, all'art. Reg. Part. 4847 Reg. Gen. 6294 del 04.11.2013.

Titolo: Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di [REDACTED] del 03.10.2013  
Rep. 4041/2013

**Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.**

**3.2.2.1** altre trascrizioni: **Nessuna**

**3.2.2.2** altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### **3.3. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO- EDILIZIA E CATASTALE**

#### **3.3.1. Conformità urbanistico edilizia**

L'abitazione rilevata è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche non essendoci state modifiche dal momento della costruzione del fabbricato residenziale e commerciale, ad esclusione di una chiusura provvisoria del ballatoio esterno al fine di collegarlo alla porzione abitativa avente altra intestazione di proprietà. Ma necessita della realizzazione di un servizio igienico di dimensioni adeguate nell'appartamento posto al piano primo e mansardato.



**3.3.1. Conformità catastale**

La scheda catastale dell'immobile risulta conforme allo stato attuale, in quanto all'interno del fabbricato non sono state eseguite modifiche alle tramezzature, ad esclusione della suddetta chiusura del ballatoio.

Occorre però rilevare che l'immobile oggetto della stima, inserito catastalmente in due distinte ed autonome schede catastali (abitazione e attività commerciale), possiede in proprietà anche una porzione di un fabbricato che costituisce un autonomo e distinto immobile, intestato a diversa proprietà.

Risulta pertanto necessario, prima della vendita, separare la suddetta porzione attraverso un frazionamento. La vendita di tale porzione è stata definita come LOTTO 2, da vendersi in modo autonomo rispetto al fabbricato principale.

**L'attuale situazione di una diversa proprietà del fabbricato, costituito nella sua interezza dai mappali 37 e 507, nasce dalla circostanza che, prima dell'acquisto da parte del debitore esecutato del mappale 37, tutto il caseggiato era intestato ad un unico proprietario il sig. Pantaleo Turturro.**

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- |                                                                         |        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>4.1.</b> spese ordinarie di gestione dell'immobile ancora da saldare | € 0,00 |
| <b>4.2.</b> spese straordinarie di gestione immobile                    | € 0,00 |

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### **5.1. ATTUALE PROPRIETARIO**

\_\_\_\_\_

1/1.



**5.1.1** L'immobile in oggetto risulta così intestato:

1/1.

**5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Al signor \_\_\_\_\_ opera generalizzato, la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio \_\_\_\_\_ del 07.05.2007 Rep. 15071, trascritto a Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vogheraa, all'art. Reg. Part. 3492 Reg. Gen. 5329 del 07.06.2007, dal sig.

\_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà, da potere in maggiore e diversa consistenza.

In detto atto il signo \_\_\_\_\_ dichiarava di acquistare gli immobili sopra descritti in regime di separazione dei beni.

Al signor \_\_\_\_\_ come sopra generalizzato, la piena proprietà di quanto in oggetto in maggiore e diversa consistenza è pervenuta per atto di acquisto a Ministero Notaio \_\_\_\_\_ del 20.10.1975 Rep. 31644, trascritto a Pavia servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, all'art. Reg. Part. 4468 Reg. Gen. 5200 del 17.11.1975.

**5.2 PRATICHE EDILIZIE**

Non sono state eseguite opere edilizie e lo stato dei luoghi è conforme a quello catastale, ad eccezione della copertura del ballatoio.

**6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE****6.1 DATA DI COSTRUZIONE**

L'edificio in cui si inserisce l'abitazione è stato costruito in epoca remota, presumibilmente attorno agli anni cinquanta.

**6.2 SUPERFICIE**

La parte prettamente residenziale è distribuita due piani, e precisamente il piano primo e quello mansardato, mentre quella commerciale è tutta distribuita al piano terra.

piano terra - negozio: tre ampi locali oltre ripostiglio e bagno.

piano primo: ingresso, tre camere e terrazzo;

Piano mansarda: soggiorno e due camere da letto;

piano interrato: due ampie cantine;

L'alloggio è circondato da una porzione di terreno ad uso esclusivo con accesso diretto dalla via principale.

- La superficie lorda residenziale complessiva risulta essere di mq. 347,06
- La superficie del terrazzo risulta essere di mq.  $15,50 + 9,31 =$  mq. 24,81
- La superficie lorda della cantina mq. 80,01

### **6.3 ALTEZZA INTERNA**

- metri 2,95 negozio piano terra
- metri 2,60 abitazione primo piano e metri 2,70 (HM) mansarda.
- metri 2,20 cantina;

### **6.4 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

#### **6.4.1 strutturali:**

- Fondazioni: non visibili, in cemento armato stato buono;
- Muratura: in mattoni spessore 50 senza interposto isolante, condizioni buone;
- Solaio: piano interrato gettata di cemento, piano superiore travetti e pignatte con sovrastante massetto di c.a.;
- Copertura: a falde con copertura in coppi;



#### **6.4.2 componenti edilizie**

- Serramenti: in legno senza doppio vetro, in scarse condizioni;
- Pavimento: in ceramica in scarse condizioni;
- Pareti: rivestimento fino ad un'altezza di mt. 2,00 in ceramica in bagno;
- Soffitto: plafoni in intonaco al civile in buone condizioni;

#### **6.4.3 impianti**

- Impianto riscaldamento: tipologia autonomo con alimentazione a gas metano, impianto di distribuzione con tubatura di rame ed elemento radianti in acciaio, condizioni da rivedere.
- Impianto elettrico: sottotraccia tensione: 220V, condizioni da verificare;
- Fognatura: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito al collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: buona.
- Impianto di raffrescamento: non presente;

#### **6.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Dalla realizzazione della struttura edilizia, la proprietà non è intervenuta con opere edilizie straordinarie manutentive e migliorative infatti l'impianto planimetrico e distribuito risulta conforme a quello concessionato, ad esclusione della copertura del ballatoio esterno.

Lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo coincide con quello realizzato in base alla concessione edilizia e alla scheda catastale originaria. L'immobile in cui è inserito l'alloggio si trova in un pessimo stato manutentivo e conservativo ma i proprietari attuali non hanno eseguito opere edilizie difformi.

I serramenti sono totalmente da sostituire e si presentano divelti e/o danneggiati nella quasi totalità.

Gli impianti sono obsoleti e non funzionanti, e si segnala inoltre che l'abitazione posta al primo piano è priva di servizio igienico e che attualmente tutto lo stabile è servito da un'unica rete di distribuzione



elettrica, idro-sanitaria e di riscaldamento, e che tale stato non è compatibile con i possibili usi futuri.

I pavimenti e i rivestimenti, ove presenti sono ammalorati, in taluni punti divelti e comunque ormai vetusti e da sostituire.

Lo stato dei luoghi coincide con la scheda catastale del 1990, ad eccezione della chiusura in maniera provvisoria del ballatoio, al fine di collegarlo all'alloggio confinante (avente diversa proprietà).

L'immobile si presenta allo stato del tutto privo di impianti di riscaldamento e/o raffrescamento, in quanto seppur presenti dei termosifoni all'interno dei locali e di una caldaia nel locale centrale termica, quest'ultima è del tutto obsoleta, non funzionante e evidentemente danneggiata dal mancato utilizzo prolungato. L'impianto di riscaldamento è inoltre privo del fluido termo-vettore a causa del mancato utilizzo e alcuni caloriferi sono stati danneggiati dal gelo. Manca inoltre il collegamento alla rete di distribuzione del gas e dell'acqua.

Pertanto ai sensi della normativa vigente in materia di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica quest'ultimo non deve essere redatto per impossibilità di calcolare il valore IPE dell'immobile, dato dal rapporto tra il sistema di riscaldamento nella sua interezza ed il fabbricato nelle sue componenti dimensionali.

## **7. DESTINAZIONE URBANISTICA**

il PGT, classifica l'area come:

Tessuto Urbano Consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale.

Sono compatibili con la destinazione urbanistica dell'area la destinazione residenziale, terziaria e ristorativo - alberghiera.

Non vi sono sull'immobile vincoli storici della Soprintendenza e paesaggistici.



## 8. CALCOLO SUPERFICIE LORDA

La superficie netta per ogni locale risulta essere:

### PIANO terra – NEGOZIO

| LOCALE        | Superficie netta | Valore dell'intero | Superficie lorda |
|---------------|------------------|--------------------|------------------|
| locale        | 27,30            | 100%               |                  |
| locale        | 23,50            | 100%               |                  |
| locale        | 24,15            | 100%               |                  |
| bagno         | 5,62             | 100%               |                  |
| ripostiglio   | 5,19             | 100%               |                  |
| <b>TOTALE</b> | <b>85,76</b>     |                    | <b>139,58</b>    |

### PIANO primo - ABITAZIONE

| LOCALE        | Superficie netta | Valore dell'intero | Superficie lorda |
|---------------|------------------|--------------------|------------------|
| cucina        | 27,17            | 100%               |                  |
| soggiorno     | 26,76            | 100%               |                  |
| soggiorno     | 29,44            | 100%               |                  |
| <b>TOTALE</b> | <b>83,37</b>     |                    | <b>103,74</b>    |

### PIANO mansarda - ABITAZIONE

| LOCALE        | Superficie netta | Valore dell'intero | Superficie lorda |
|---------------|------------------|--------------------|------------------|
| camera        | 27,08            | 100%               |                  |
| camera        | 27,48            | 100%               |                  |
| camera        | 30,57            | 100%               |                  |
| ripostiglio   | 1,54             | 100%               |                  |
| <b>TOTALE</b> | <b>86,67</b>     |                    | <b>103,74</b>    |

### PIANO cantina - abitazione



| LOCALE        | Superficie netta | Valore dell'intero | Superficie lorda |
|---------------|------------------|--------------------|------------------|
| Cantina       | 80,01            | 50%                |                  |
| <b>TOTALE</b> | <b>130,78</b>    |                    | <b>40,01</b>     |

**terrazzi**

| LOCALE        | Superficie netta | Valore dell'intero | Superficie lorda |
|---------------|------------------|--------------------|------------------|
| Terrazzo      | 24,81            | 30%                |                  |
| <b>TOTALE</b> |                  |                    | <b>7,44</b>      |

**giardino**

| LOCALE        | Superficie netta | Valore dell'intero | Superficie lorda |
|---------------|------------------|--------------------|------------------|
| Giardino      | 85,00            | A corpo            |                  |
| <b>TOTALE</b> |                  |                    |                  |

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che la parte di bene pignorato come sopra descritto e denominato Lotto 1 può essere alienato in un unico lotto composto dall'appartamento e attività commerciale.

**Criterio di stima**

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato in considerazione della sua consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e delle finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato e dell'esistenza nella zona di limitati servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato di beni simili.



## 9.1 Fonti di informazione

Le fonti utilizzati sono state le agenzie immobiliari del Comune di Borgo Priolo, l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pavia e L'agenzia del Territorio di Voghera e le agenzie Immobiliari di Casteggio, Broni, Stradella, oltre all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

## 9.2 Superfici commerciali

L'area residenziale dell'immobile viene calcolata comprensiva dei muri divisorii interni e della metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri ad esso confinanti; sui lati in cui non confina 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.

- Negozi piano terra: mq. 139,58
- Appartamento piano primo e mansarda: mq. 207,48
- Cantina superficie comparata: mq. 40,01
- terrazzi: mq. 7,44
- giardino: a corpo viene rapportato al valore di un posto macchina

## 9.3 VALUTAZIONE ECONOMICA

La stima commerciale dell'immobile è stata pertanto determinata quantificando il prezzo di mercato di immobili simili nella zona, raccolti come sopra e tenendo conto dello stato di manutenzione dell'immobile e delle condizioni del mercato immobiliare.

### ATTIVITA' COMMERCIALE

Il valore commerciale della parte destinata ad attività commerciale è stato determinato tenendo presenti i valori medi risultanti per la zona, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e aumentandoli del 25% in ragione della loro destinazione d'uso ( valore medio € 300/mq x 25%= € 375,00/mq)

Valore commerciale negozio €/mq. 375,00 x 139,58 mq. = **€ 52.342,50**



**ABITAZIONE**

Valore commerciale abitazione €/mq. 300,00 x 207,48 mq. = **€. 62.244,00**

Valore commerciale terrazzo : €/mq. 300,00 x mq. 7,44 = **€. 2.232,00**

Valore commerciale cantina €/mq. 300,00 x mq. 40,01 = **€. 12.003,00**

**GIARDINO**

Valore commerciale giardino (rapportato al valore di un posto auto scoperto) a corpo = **€. 3.000,00**

**TOTALE: € 131.922,50 (Euro centotrentunomilanovecentoventidue//50)**

**DETRAZIONI**

Dal valore suddetto occorre detrarre le seguenti spese:

1. costo per realizzare, la chiusura in muratura dei vani porta che attualmente collegano il fabbricato (mapp. 37) con l'altra unità immobiliare (mapp. 507).

L'intervento di chiusura deve necessariamente essere eseguito previa presentazione di regolare pratica edilizia, e pertanto oltre al costo delle opere murarie occorre precedere il compenso del professionista.

Onorario di professionista ed opere murarie

€ 2.000,00 Oltre IVA e CPA

2. pratica di sanatoria per chiusura veranda: € 500,00

**Costo totale: € 2,500,00 Oltre IVA e CPA**

**Valutazione**

Prezzo del compendio immobiliare valore pari a 1000/1000:

**€ 131.922,50 (Euro centotrentunomilanovecentoventidue//50)**



## 10. SCHEMA VALUTATIVO COMPENDIO IMMOBILIARE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni relative alle spese di

**€. 2.500,00**

**Prezzo del compendio immobiliare**

**€.129.422,50**

**€uro centoventinovemilaquattrocentoventidue//50**

Pavia, 17 Febraio 2015

Il perito

arch. Cristina Germani

**Allegati:**

1. scheda catastale
2. visura catastale
3. estratto di mappa
4. fotografie
5. certificazione energetica negativa
6. CD con relazione tecnica

