TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 373/2023

Creditore procedente:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Giudice:

Dott. Francesco Rocca

ALLEGATO 1

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

Ing. Marco Cattaneo

Ordine Ingegneri Provincia Pavia n° 1893 – Albo C.T.U. Tribunale Pavia n° 461 – Dipartimento VVF Ministero Interni n° PV 01893I00281
Via Don Luigi Orione, 8 – 27100 PAVIA – Tel: 0382.422.501 – e-mail: marco.cattaneo@tecnica-eas.it – Web: www.tecnica-eas.it

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

CONCLUSIONI

0.1QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento, siti in Cassolnovo (PV), Via IV Novembre n. 7, in unico lotto di vendita, sono rappresentati da un piccolo compendio immobiliare che ricomprende:

- un fabbricato disposto su due piani fuori terra, composto da un piccolo box singolo (Corpo A) e da un'unità immobiliare utilizzata quale casa di abitazione al piano primo, con ripostigli al piano terra (Corpo B);
- un fabbricato disposto su piano singolo in aderenza al precedente, composto da un piccolo box singolo (Corpo C);
- un fabbricato disposto su tre piani fuori terra (Corpo D) in corpo staccato dai precedenti, composto da una casa di abitazione ai piani primo e secondo, con locali di sgombero utilizzati quali abitazione al piano terra;
- area cortilizia comune a tutti i beni in elenco.

L'accesso al compendio avviene direttamente dalla via IV Novembre tramite un accesso carraio ed uno pedonale; quindi i beni sono raggiungibili tramite l'area cortilizia in proprietà.

E' possibile accedere al Corpo D anche da nord mediante un accesso secondario carraio e pedonale, con servitù attiva su terreni di proprietà di terzi.

Nel dettaglio il Corpo A (box singolo) presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: locale ad uso rimessa.

La piccola unità immobiliare ad uso casa di abitazione (Corpo B) presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: n. 2 ripostigli (di cui uno sottoscala), locale caldaia; al piano primo: ingresso su cucina/zona pranzo, camera da letto, bagno.

Il Corpo C (box singolo) presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: locale ad uso rimessa.

Infine la casa di abitazione di cui al Corpo D presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: n. 2 cucine/zone pranzo, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno; al piano primo: ingresso su soggiorno, cucina, camera da letto, locale guardaroba, bagno; al piano secondo: locale di deposito, locale guardaroba, locale sottotetto.

I beni risultano pignorati per la quota di proprietà di 1/2 a XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX) e di 1/2 a XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX).

0.2REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

I debitori esecutati sono persone fisiche, e risultano essere coniugati in regime di separazione dei beni alla data dell'atto di donazione mediante il quale sono diventati proprietari dei beni pignorati.

0.3ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/07/2004 a firma di Notaio Dott. Domenico Battaglia ai nn. 65819/12646 di repertorio, iscritta il 05/08/2004 a Vigevano (PV) ai nn. 8305/2246, a favore di XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX)

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 340.000,00 euro.

Importo capitale: 174.902,67 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg.20 Part.655 Sub.3, Fg.20 Part.655 Sub.4, Fg.20 Part.655 Sub.5, Fg.20 Part.655 Sub.6 predecessori. L'Annotazione del 18/06/2009 ai nn. 6447/1194 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo).

pignoramento, stipulata il 26/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Pavia ai nn. 6057 di repertorio, trascritta il 08/11/2023 a Vigevano (PV) ai nn. 10479/7604, a favore di XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX) derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

0.4STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

Al momento del sopralluogo, gli immobili pignorati risultano essere occupati dai debitori esecutati e dai famigliari.

0.5DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Box singolo	15,77	0,00	€ 7.096,50	€ 7.096,50
B	Deposito	20,02	0,00	€ 15.415,40	€ 15.415,40
C	Box singolo	13,36	0,00	€ 6.012,00	€ 6.012,00
D	Casa di abitazione	220,75	0,00	€ 169.977,50	€ 169.977,50
				€ 198.501,40	**€ 198.501,40**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 26.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 172.501,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 25.875,21**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 26,19**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 146.600,00**

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

0.6CRITICITA'

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Corpo A:

Non è presente la piccola apertura (finestra interna) graficamente rappresentata sulla parete nord verso il Corpo B; Inoltre non sono presenti le riseghe graficamente rappresentate sulla parete sud.

Corpo B - Piano terra:

Non è presente la piccola apertura (finestra interna) graficamente rappresentata sulla parete sud verso il Corpo A; inoltre non risulta reperibile il titolo abilitativo per la chiusura del sottoscala.

Corpo B - Piano primo:

Il titolo abilitativo reperito riporta una destinazione d'uso a "locale deposito" per la porzione oggi adibita a cucina/sala da pranzo. Non risulta poi reperibile il titolo abilitativo per la formazione (chiusura perimetrale e trasformazione in locali abitativi) della porzione rivolta a sud oggi adibita a camera e bagno. Risulta inoltre difforme la parete rivolta a sud dell'odierno locale cucina/sala da pranzo ove il passaggio verso l'attuale camera non è rappresentata graficamente. Il titolo abilitativo reperito infine non riporta graficamente la tramezza ed il ripostiglio in quota interni all'odierno locale cucina/sala da pranzo.

Corpo C:

Il bene presenta dimensioni interne ed esterne e la configurazione della copertura differenti da quelle autorizzate; E' presente un'ampia risega sulla parete est non graficamente rappresentata, ed infine non è presente la finestra graficamente rappresentata sulla parete sud.

Corpo D:

Lo stato dei luoghi presenta una differente distribuzione degli spazi interni, differente configurazione delle aperture interne, esterne e dei collegamenti verticali rispetto alle rappresentazioni grafiche dei titoli abilitativi reperiti.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri, oblazioni, sanzioni e spese tecniche per pratica di compatibilità paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria: **€ 10.000,00**
- Solo Corpo B: Costi e oneri per lavori ed opere per la messa in pristino dello stato preesistente: **€ 10.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 210 giorni

Corpo A: Regolarizzabile

Corpo B: Parzialmente non regolarizzabile: - la porzione del piano primo rivolta a sud, oggi camera e bagno, non può essere sanata in quanto presenta configurazione che non consente il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente, pertanto deve essere operato il ripristino dello stato preesistente mediante demolizione delle pareti perimetrali e rimozione di impianti e finiture; - la rimanente porzione del piano primo rivolta a nord, oggi cucina/sala da pranzo, non può essere sanata in quanto non rispetta le superfici minime per locali d'abitazione e non dispone di servizi igienici, pertanto deve essere mantenuta con destinazione a deposito.

Corpo C: Regolarizzabile

Corpo D: Regolarizzabile

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I beni di cui ai Corpi A, B e D presentano stato dei luoghi difforme rispetto le rappresentazioni grafiche delle planimetrie catastali reperite quali: differenti distribuzione interna, dimensioni dei locali, indicazione delle altezze e configurazione delle aperture interne e perimetrali. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche catastali per aggiornamento planimetrie: **€ 6.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Dall'atto di donazione di immobili Dott. Domenico Battaglia Rep. nn. 65158/12344 del 16/12/2003 (al quale si rimanda per completezza) la rimessa di cui al Corpo A è annessa (ma disgiunta) al fabbricato di cui al Corpo D.

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

Si riporta il seguente passaggio dall'atto di donazione di immobili Dott. Domenico Battaglia Rep. nn. 65158/12344 del 16/12/2003 (al quale si rimanda per completezza): *"Accesso: pedonale e carraio direttamente dalla Via IV Novembre, nonchè, in lato di nord, transitando in servitù attiva su cortili di proprietà di terzi come fin qui praticato."* Si segnala la presenza, proprio in lato di nord e quindi sul lato posteriore del fabbricato di cui al Corpo D, di un cancello elettrico per l'accesso ai beni pignorati e per l'accesso a terreni in proprietà agli esecutati e non pignorati. In caso di vendita dei beni pignorati non dovrà essere precluso l'accesso a tali terreni.

Il perito
Ing. Marco Cattaneo

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

373/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Rocca

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Marco Cattaneo

CF:CTTMRC70T01G388B
con studio in PAVIA (PV) Via Don Luigi Orione, 8
telefono: 0382422501
email: marco.cattaneo@tecnica-eas.it
PEC: marco.cattaneo1@ingpec.eu

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 373/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CASSOLNOVO Via IV Novembre 7, della superficie commerciale di **15,77** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un locale ad uso rimessa (piccolo box) posto al piano terra di un più ampio fabbricato composto anche dal bene di cui al successivo Corpo B e, più in generale, facente parte di un piccolo compendio immobiliare ricomprendente anche i beni di cui ai successivi Corpo C e Corpo D, con relativa area cortilizia comune.

Il fabbricato è disposto su due piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via IV Novembre tramite un accesso carraio e uno pedonale e quindi tramite area cortilizia in proprietà ed in comune con i beni di cui ai Corpi B, C e D.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: locale ad uso rimessa (piccolo box).

Le finiture e gli impianti si presentano di media qualità ed in mediocre stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- pavimentazione in battuto di cemento;

- portone manuale a due battenti in acciaio.

Si segnala che dall'atto di donazione di immobili Dott. Domenico Battaglia Rep. nn. 65158/12344 del 16/12/2003 (al quale si rimanda per completezza) la rimessa in esame è annessa (ma disgiunta) al fabbricato di cui al Corpo D.

L'immobile è in diretta comunicazione con l'unità immobiliare di cui al Corpo B mediante un passaggio interno posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2550 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 7 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.20 Part.655 Sub.3
  Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.20 Part.2550 Sub.4, area esterna di proprietà, Fg.20 Part.2550 Sub.5, Fg.20 Part.2716

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B **deposito** a CASSOLNOVO Via IV Novembre 7, della superficie commerciale di **20,03** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una piccola unità immobiliare utilizzata quale casa di abitazione posta ai piani terra e primo di un più ampio fabbricato composto anche dal bene di cui al

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

precedente Corpo A e, più in generale, facente parte di un piccolo compendio immobiliare ricomprendente anche i beni di cui ai successivi Corpo C e Corpo D, con relativa area cortilizia comune.

Il fabbricato è disposto su due piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via IV Novembre tramite un accesso carraio e uno pedonale e quindi tramite area cortilizia in proprietà ed in comune con i beni di cui ai Corpi A, C e D.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: n. 2 ripostigli (di cui uno sottoscala), locale caldaia; al piano primo: ingresso su cucina/zona pranzo, camera da letto, bagno. L'accesso al piano terra avviene direttamente dall'area cortilizia in proprietà mentre l'accesso al piano primo avviene attraverso una scala esterna.

Le finiture e gli impianti si presentano di media qualità ed in buono stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;

- serramenti perimetrali dell'epoca di costruzione in legno a vetro singolo con oscuranti a persiana in legno;

- porte in legno tamburate;

- sanitari in ceramica;

- frutti elettrici dell'epoca;

- rivestimento scala in pietra naturale;

- botola per accesso al sottotetto (non accessibile alla data del sopralluogo);

- impianto di riscaldamento autonomo con unica caldaia e due impianti separati a servizio dei beni del Corpo B e Corpo D, con sottoimpianto di emissione a radiatori in ghisa;

- unico contatore gas in comune con le altre unità immobiliari del compendio;

- unico contatore elettricità in comune con le altre unità immobiliari del compendio;

- unico contatore acqua in comune con le altre unità immobiliari del compendio.

L'immobile è in diretta comunicazione con l'unità immobiliare di cui al Corpo A mediante un passaggio interno posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2550 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 71,27 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 7, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.20 Part.655 Sub.4
  Coerenze: Da Nord in senso orario: area esterna di proprietà, Fg.20 Part.2550 Sub.3, Fg.20 Part.2716.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

C **box singolo** a CASSOLNOVO Via IV Novembre 7, della superficie commerciale di **13,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un locale ad uso rimessa (piccolo box) in aderenza al fabbricato composto dai beni di cui ai precedenti Corpo A e Corpo B e, più in generale, facente parte di un piccolo compendio immobiliare ricomprendente anche il bene di cui al successivo Corpo D, con relativa area cortilizia comune.

Il fabbricato è disposto su unico piano fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via IV Novembre tramite un accesso carraio e uno pedonale e quindi tramite area cortilizia in proprietà ed in comune con i beni di cui ai Corpi A, B e

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

D.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: locale ad uso rimessa (piccolo box).

Le finiture e gli impianti si presentano di media qualità ed in mediocre stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- pavimentazione in battuto di cemento;

- portone manuale a due battenti in acciaio;

- tetto con struttura lignea leggermente inclinata;

- pozzetto di ispezione della fossa biologica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2550 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.20 Part.655 Sub.5
  Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.20 Part.2550 Sub.3, area esterna di proprietà, Fg.20 Part.2716

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .
D **casa di abitazione** a CASSOLNOVO Via IV Novembre 7, della superficie commerciale di **220,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una casa di abitazione facente parte di un piccolo compendio immobiliare che ricomprende anche i beni di cui ai precedenti Corpo A, Corpo B e Corpo C, con relativa area cortilizia comune.

Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via IV Novembre tramite un accesso carraio e uno pedonale e quindi tramite area cortilizia in proprietà ed in comune con i beni di cui ai Corpi A, B e C. E' anche possibile accedere al bene da nord mediante accesso secondario carraio e pedonale, con servitù attiva su terreni di proprietà di terzi.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: n. 2 cucine/zone pranzo, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno; al piano primo: ingresso su soggiorno, cucina, camera da letto, locale guardaroba, bagno; al piano secondo: locale di deposito, locale guardaroba, locale sottotetto. L'accesso al piano terra avviene direttamente dall'area cortilizia in proprietà mentre l'accesso al piano primo avviene attraverso scale esterne. Il piano secondo è in comunicazione diretta con il piano primo mediante scala interna.

Le finiture e gli impianti si presentano di media qualità ed in buono stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;

- serramenti perimetrali dell'epoca di costruzione in legno a vetro singolo con oscuranti a persiana in legno (ai soli piani primo e secondo);

- porte in legno tamburate;

- sanitari in ceramica;

- frutti elettrici dell'epoca;

- rivestimento scala esterna in pietra naturale;

- scala interna in legno;

- inferriate in ferro battuto ai piani terra e primo;

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

- impianto di riscaldamento autonomo con unica caldaia e due impianti separati (Corpo B e Corpo D), con sottoimpianto di emissione a radiatori in ghisa;

- unico contatore gas in comune con le altre unità immobiliari del compendio;

- unico contatore elettricità in comune con le altre unità immobiliari del compendio;

- unico contatore acqua in comune con le altre unità immobiliari del compendio.

Si segnala che dall'atto di donazione di immobili Dott. Domenico Battaglia Rep. nn. 65158/12344 del 16/12/2003 (al quale si rimanda per completezza) la rimessa di cui al precedente Corpo A in esame è annessa (ma disgiunta) al fabbricato in esame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2550 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 7, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.20 Part.655 Sub.6
  Coerenze: Da Nord in senso orario: area esterna di proprietà, Fg.20 Part.2665, area esterna di proprietà, Fg.20 Part.2716

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**269,91 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 172.501,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 146.600,00**
Data della valutazione:	**18/03/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I beni pignorati risultano essere giuridicamente liberi.

Al momento del sopralluogo, gli immobili pignorati risultano essere occupati dai debitori esecutati e dai famigliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta il seguente passaggio dall'atto di donazione di immobili Dott. Domenico Battaglia Rep. nn. 65158/12344 del 16/12/2003 (al quale si rimanda per completezza):

"Accesso: pedonale e carraio direttamente dalla Via IV Novembre, nonchè, in lato di nord, transitando in servitù attiva su cortili di proprietà di terzi come fin qui praticato."

Si segnala la presenza, proprio in lato di nord e quindi sul lato porteriore del fabbricato di cui al Corpo D, di un cancello elettrico per l'accesso ai beni pignorati e per l'accesso a terreni in proprietà agli esecutati e non pignorati. In caso di vendita dei beni pignorati non dovrà essere precluso l'accesso

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

a tali terreni.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/07/2004 a firma di Notaio Dott. Domenico Battaglia ai nn. 65819/12646 di repertorio, iscritta il 05/08/2004 a Vigevano (PV) ai nn. 8305/2246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 340.000,00 euro.
Importo capitale: 174.902,67 euro.
Durata ipoteca: 15 anni.
Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg.20 Part.655 Sub.3, Fg.20 Part.655 Sub.4, Fg.20 Part.655 Sub.5, Fg.20 Part.655 Sub.6 predecessori. L'Annotazione del 18/06/2009 ai nn. 6447/1194 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Pavia ai nn. 6057 di repertorio, trascritta il 08/11/2023 a Vigevano (PV) ai nn. 10479/7604, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Donazione di immobili, con atto stipulato il 16/12/2003 a firma di Notaio Dott. Domenico Battaglia ai nn. 65158/12344 di repertorio, registrato il 30/12/2003 a Vigevano (PV) ai nn. 2389 Serie 1V, trascritto il 16/01/2004 a Vigevano (PV) ai nn. 301/217.
L'atto riguarda i beni di cui al Fg.20 Part.655 Sub.3, Fg.20 Part.655 Sub.4, Fg.20 Part.655 Sub.5, Fg.20 Part.655 Sub.6 predecessori.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Donazione di immobili, con atto stipulato il 16/12/2003 a firma di Notaio Dott. Domenico Battaglia ai nn. 65158/12344 di repertorio, registrato il 30/12/2003 a Vigevano (PV) ai nn. 2389 Serie 1V, trascritto il 16/01/2004 a Vigevano (PV) ai nn. 301/217.
L'atto riguarda i beni di cui al Fg.20 Part.655 Sub.3, Fg.20 Part.655 Sub.4, Fg.20 Part.655 Sub.5, Fg.20 Part.655 Sub.6 predecessori.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riporta il seguente passaggio dall'atto di donazione di immobili Dott. Domenico Battaglia Rep. nn. 65158/12344 del 16/12/2003 (al quale si rimanda per completezza):

"le opere relative agli immobili in contratto sono iniziate in data antecedente il 1 settembre 1967."

Si segnala che è presente negli elenchi di archivio una Comunicazione Pratica n. 97C/2007 del 22/10/2007 - Prot. 13149 relativa a lavori di tinteggiatura esterna, rifacimento rivestimenti/pavimentazioni esterne e manutenzione/rifacimento senza alcuna modifica di recinzione su area privata. Tale comunicazione risulta però irreperibile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione onerosa per la Edificabilità dei Suoli **N. 221/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di rimessa, presentata il 29/10/1981 con il n. 6005 di protocollo, rilasciata il 29/12/1981 con il n. 221/1981 di protocollo.
Denuncia di inizio lavori del 20/05/1982 prot. n. 2994.

Autorizzazione **N. 141/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di una scala elicoidale esterna e trasformazione di una finestra in porta al piano superiore, presentata il 05/05/1977 con il n. 2360 di protocollo, rilasciata il 14/06/1977 con il n. 141/77 di protocollo

Autorizzazione **N. 140/71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento di un fabbricato esistente mediante trasformazione di stalla in ripostiglio e locale caldaia, e del fienile in locale deposito., presentata il 31/08/1971 con il n. 4532 di protocollo, rilasciata il 03/09/1971 con il n. 140 di protocollo.
Denuncia di Inizio Lavori per nuova costruzione del 17/09/1971 prot. n. 4823.

Autorizzazione **N. 168/71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica del prospetto sud della casa consistente in trasformazione di porta in finestra e chiusura di una finestrella. , presentata il 20/01/1971 con il n. 496 di protocollo, rilasciata il 28/01/1971 con il n. 168 di protocollo

Autorizzazione **N. 161/65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione ingresso carraio verso la via 4 Novembre n. 7 e recintazione del cortile con lastre prefabbricate.,

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

presentata il 16/11/1965 con il n. 6568 di protocollo, rilasciata il 23/11/1965 con il n. 161 di protocollo

Autorizzazione **N. 169/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una scala di accesso al primo piano - inoltre si sostituisce una parte di recinzione in rete metallica con muratura., presentata il 16/10/1973 con il n. 5559 di protocollo, rilasciata il 17/10/1973 con il n. 169 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo A: Non è presente la piccola apertura (finestra interna) graficamente rappresentata sulla parete nord verso il Corpo B; Inoltre non sono presenti le riseghe graficamente rappresentate sulla parete sud. Corpo B - Piano terra: Non è presente la piccola apertura (finestra interna) graficamente rappresentata sulla parete sud verso il Corpo A; inoltre non risulta reperibile il titolo abilitativo per la chiusura del sottoscala. Corpo B - Piano primo: Il titolo abilitativo reperito riporta una destinazione d'uso a "locale deposito" per la porzione oggi adibita a cucina/sala da pranzo. Non risulta poi reperibile il titolo abilitativo per la formazione (chiusura perimetrale e trasformazione in locali abitativi) della porzione rivolta a sud oggi adibita a camera e bagno. Risulta inoltre difforme la parete rivolta a sud dell'odierno locale cucina/sala da pranzo ove il passaggio verso l'attuale camera non è rappresentata graficamente. Il titolo abilitativo reperito infine non riporta graficamente la tramezza ed il ripostiglio in quota interni all'odierno locale cucina/sala da pranzo. Corpo C: Il bene presenta dimensioni interne ed esterne e la configurazione della copertura differenti da quelle autorizzate; E' presente un'ampia risega sulla parete est non graficamente rappresentata, ed infine non è presente la finestra graficamente rappresentata sulla parete sud. Corpo D: Lo stato dei luoghi presenta una differente distribuzione degli spazi interni, differente configurazione delle aperture interne, esterne e dei collegamenti verticali rispetto alle rappresentazioni grafiche dei titoli abilitativi reperiti.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri, oblazioni, sanzioni espese tecniche per pratica di compatibilità paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria: €.10.000,00
- Solo Corpo B: Costi e oneri per lavori ed opere per la messa in pristino dello stato preesistente: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 210 giorni.
Corpo A: Regolarizzabile Corpo B: Parzialmente non regolarizzabile: - la porzione del piano primo rivolta a sud, oggi camera e bagno, non può essere sanata in quanto presenta configurazione che non consente il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente, pertanto deve essere operato il ripristino dello stato preesistente mediante demolizione delle pareti perimetrali e rimozione di impianti e finiture; - la rimanente porzione del piano primo rivolta a nord, oggi cucina/sala da pranzo, non può essere sanata in quanto non rispetta le superfici minime per locali d'abitazione e non dispone di servizi igienici, pertanto deve essere mantenuta con destinazione a deposito. Corpo C:

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

Regolarizzabile Corpo D: Regolarizzabile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I beni di cui ai Corpi A, B e D presentano stato dei luoghi difforme rispetto le rappresentazioni grafiche delle planimetrie catastali reperite quali: differenti distribuzione interna, dimensioni dei locali, indicazione delle altezze e configurazione delle aperture interne e perimetrali.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratiche catastali per aggiornamento planimetrie: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSOLNOVO VIA IV NOVEMBRE 7

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CASSOLNOVO Via IV Novembre 7, della superficie commerciale di **15,77** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un locale ad uso rimessa (piccolo box) posto al piano terra di un più ampio fabbricato composto anche dal bene di cui al successivo Corpo B e, più in generale, facente parte di un piccolo compendio immobiliare ricomprendente anche i beni di cui ai successivi Corpo C e Corpo D, con relativa area cortilizia comune.

Il fabbricato è disposto su due piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via IV Novembre tramite un accesso carraio e uno pedonale e quindi tramite area cortilizia in proprietà ed in comune con i beni di cui ai Corpi B, C e D.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: locale ad uso rimessa (piccolo box).

Le finiture e gli impianti si presentano di media qualità ed in mediocre stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- pavimentazione in battuto di cemento;

- portone manuale a due battenti in acciaio.

Si segnala che dall'atto di donazione di immobili Dott. Domenico Battaglia Rep. nn. 65158/12344 del 16/12/2003 (al quale si rimanda per completezza) la rimessa in esame è annessa (ma disgiunta) al fabbricato di cui al Corpo D.

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

L'immobile è in diretta comunicazione con l'unità immobiliare di cui al Corpo B mediante un passaggio interno posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2550 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 7 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.20 Part.655 Sub.3
  Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.20 Part.2550 Sub.4, area esterna di proprietà, Fg.20 Part.2550 Sub.5, Fg.20 Part.2716

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Vigevano, Mortara, Abbiategrasso, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
asilo nido	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
palestra	nella media
piscina	nella media
verde attrezzato	nella media
centro sportivo	nella media
scuola per l'infanzia	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 170 m	nella media
ferrovia distante 7,9 km	nella media
autostrada distante 30,4 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	al di sotto della media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Box	15,77	x	100 %	=	15,77
Totale:	**15,77**				**15,77**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,77	x	450,00	=	**7.096,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.096,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.096,50**

BENI IN CASSOLNOVO VIA IV NOVEMBRE 7

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

deposito a CASSOLNOVO Via IV Novembre 7, della superficie commerciale di **20,03** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una piccola unità immobiliare utilizzata quale casa di abitazione posta ai piani terra e primo di un più ampio fabbricato composto anche dal bene di cui al precedente Corpo A e, più in generale, facente parte di un piccolo compendio immobiliare ricomprendente anche i beni di cui ai successivi Corpo C e Corpo D, con relativa area cortilizia comune.

Il fabbricato è disposto su due piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via IV Novembre tramite un accesso carraio e uno pedonale e quindi tramite area cortilizia in proprietà ed in comune con i beni di cui ai Corpi A, C e D.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: n. 2 ripostigli (di cui uno sottoscala), locale caldaia; al piano primo: ingresso su cucina/zona pranzo, camera da letto, bagno. L'accesso al piano terra avviene direttamente dall'area cortilizia in proprietà mentre l'accesso al piano primo avviene attraverso una scala esterna.

Le finiture e gli impianti si presentano di media qualità ed in buono stato di conservazione.

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

Si segnala la presenza di:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;

- serramenti perimetrali dell'epoca di costruzione in legno a vetro singolo con oscuranti a persiana in legno;

- porte in legno tamburate;

- sanitari in ceramica;

- frutti elettrici dell'epoca;

- rivestimento scala in pietra naturale;

- botola per accesso al sottotetto (non accessibile alla data del sopralluogo);

- impianto di riscaldamento autonomo con unica caldaia e due impianti separati a servizio dei beni del Corpo B e Corpo D, con sottoimpianto di emissione a radiatori in ghisa;

- unico contatore gas in comune con le altre unità immobiliari del compendio;

- unico contatore elettricità in comune con le altre unità immobiliari del compendio;

- unico contatore acqua in comune con le altre unità immobiliari del compendio.

L'immobile è in diretta comunicazione con l'unità immobiliare di cui al Corpo A mediante un passaggio interno posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2550 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 71,27 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 7, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.20 Part.655 Sub.4
  Coerenze: Da Nord in senso orario: area esterna di proprietà, Fg.20 Part.2550 Sub.3, Fg.20 Part.2716.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Vigevano, Mortara, Abbiategrasso, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
asilo nido	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
palestra	nella media
piscina	nella media
verde attrezzato	nella media
centro sportivo	nella media
scuola per l'infanzia	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 170 m	nella media

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

ferrovia distante 7,9 km — nella media
autostrada distante 30,4 km — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — nella media
esposizione: — nella media
luminosità: — al di sotto della media
panoramicità: — nella media
impianti tecnici: — al di sotto della media
stato di manutenzione generale: — al di sotto della media
servizi: — al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Ripsotiglio (sottoscala)	9,66	x	25 %	=	2,42
Piano Terra - Ripostiglio	15,52	x	25 %	=	3,88
Piano Terra - Locale caldaia	6,86	x	25 %	=	1,72
Piano Primo - Cucina/Pranzo	23,41	x	25 %	=	5,85
Piano Primo - Bagno	4,32	x	25 %	=	1,08
Piano Primo - Camera	11,33	x	25 %	=	2,83
Pianerottolo/Scala (esterna)	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	**80,10**				**20,03**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,02	x	770,00	=	**15.415,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.415,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.415,40**

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

BENI IN CASSOLNOVO VIA IV NOVEMBRE 7

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a CASSOLNOVO Via IV Novembre 7, della superficie commerciale di **13,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un locale ad uso rimessa (piccolo box) in aderenza al fabbricato composto dai beni di cui ai precedenti Corpo A e Corpo B e, più in generale, facente parte di un piccolo compendio immobiliare ricomprendente anche il bene di cui al successivo Corpo D, con relativa area cortilizia comune.

Il fabbricato è disposto su unico piano fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via IV Novembre tramite un accesso carraio e uno pedonale e quindi tramite area cortilizia in proprietà ed in comune con i beni di cui ai Corpi A, B e D.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: locale ad uso rimessa (piccolo box).

Le finiture e gli impianti si presentano di media qualità ed in mediocre stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- pavimentazione in battuto di cemento;

- portone manuale a due battenti in acciaio;

- tetto con struttura lignea leggermente inclinata;

- pozzetto di ispezione della fossa biologica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2550 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.20 Part.655 Sub.5
  Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.20 Part.2550 Sub.3, area esterna di proprietà, Fg.20 Part.2716

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Vigevano, Mortara, Abbiategrasso, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
asilo nido	nella media
scuola elementare	nella media

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

scuola media inferiore	nella media
palestra	nella media
piscina	nella media
verde attrezzato	nella media
centro sportivo	nella media
scuola per l'infanzia	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 170 m	nella media
ferrovia distante 7,9 km	nella media
autostrada distante 30,4 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	al di sotto della media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Box	13,36	x	100 %	=	13,36
Totale:	**13,36**				**13,36**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13,36	x	450,00	=	**6.012,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.012,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.012,00**

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

BENI IN CASSOLNOVO VIA IV NOVEMBRE 7

CASA DI ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO D

casa di abitazione a CASSOLNOVO Via IV Novembre 7, della superficie commerciale di **220,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una casa di abitazione facente parte di un piccolo compendio immobiliare che ricomprende anche i beni di cui ai precedenti Corpo A, Corpo B e Corpo C, con relativa area cortilizia comune.

Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via IV Novembre tramite un accesso carraio e uno pedonale e quindi tramite area cortilizia in proprietà ed in comune con i beni di cui ai Corpi A, B e C. E' anche possibile accedere al bene da nord mediante accesso secondario carraio e pedonale, con servitù attiva su terreni di proprietà di terzi.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: n. 2 cucine/zone pranzo, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno; al piano primo: ingresso su soggiorno, cucina, camera da letto, locale guardaroba, bagno; al piano secondo: locale di deposito, locale guardaroba, locale sottotetto. L'accesso al piano terra avviene direttamente dall'area cortilizia in proprietà mentre l'accesso al piano primo avviene attraverso scale esterne. Il piano secondo è in comunicazione diretta con il piano primo mediante scala interna.

Le finiture e gli impianti si presentano di media qualità ed in buono stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;

- serramenti perimetrali dell'epoca di costruzione in legno a vetro singolo con oscuranti a persiana in legno (ai soli piani primo e secondo);

- porte in legno tamburate;

- sanitari in ceramica;

- frutti elettrici dell'epoca;

- rivestimento scala esterna in pietra naturale;

- scala interna in legno;

- inferriate in ferro battuto ai piani terra e primo;

- impianto di riscaldamento autonomo con unica caldaia e due impianti separati (Corpo B e Corpo D), con sottoimpianto di emissione a radiatori in ghisa;

- unico contatore gas in comune con le altre unità immobiliari del compendio;

- unico contatore elettricità in comune con le altre unità immobiliari del compendio;

- unico contatore acqua in comune con le altre unità immobiliari del compendio.

Si segnala che dall'atto di donazione di immobili Dott. Domenico Battaglia Rep. nn. 65158/12344 del 16/12/2003 (al quale si rimanda per completezza) la rimessa di cui al precedente Corpo A in esame è annessa (ma disgiunta) al fabbricato in esame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2550 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 10

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 7, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.20 Part.655 Sub.6
Coerenze: Da Nord in senso orario: area esterna di proprietà, Fg.20 Part.2665, area esterna di proprietà, Fg.20 Part.2716

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Vigevano, Mortara, Abbiategrasso, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
asilo nido	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
palestra	nella media
piscina	nella media
verde attrezzato	nella media
centro sportivo	nella media
scuola per l'infanzia	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 170 m	nella media
ferrovia distante 7,9 km	nella media
autostrada distante 30,4 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

Piano Terra - Locale di sgombero	42,02	x	25 %	=	10,51
Piano Terra - Locale di sgombero	40,03	x	25 %	=	10,01
Piano Terra - Disimpegno	3,68	x	25 %	=	0,92
Piano Terra - Ripostiglio	2,52	x	25 %	=	0,63
Piano Terra - Lavanderia	9,90	x	25 %	=	2,48
Piano Terra - Locale di sgombero	16,12	x	25 %	=	4,03
Piano Primo - Soggiorno	41,46	x	100 %	=	41,46
Piano Primo - Cucina	20,12	x	100 %	=	20,12
Piano Primo - Bagno	17,41	x	100 %	=	17,41
Piano Primo - Locale guardaroba	15,28	x	100 %	=	15,28
Piano Primo - Camera	15,86	x	100 %	=	15,86
Piano Secondo - Locale guardaroba 1	16,91	x	100 %	=	16,91
Piano Secondo - Locale guardaroba 2	20,87	x	100 %	=	20,87
Scala interna	4,75	x	100 %	=	4,75
Piano Secondo - Locale sottotetto	72,08	x	25 %	=	18,02
Balcone/Scala esterna anteriore	11,32	x	50 %	=	5,66
Area cortilizia comune anteriore	186,25	x	8 %	=	14,90
Sedime posteriore (lato nord)	17,50	x	2 %	=	0,35
Area esterna antistante l'accesso carraio e pedonale	29,84	x	2 %	=	0,60
Totale:	**583,92**				**220,75**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 220,75 x 770,00 = **169.977,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 169.977,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 169.977,50**

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano, ufficio tecnico di Cassolnovo (PV), agenzie: del territorio pavese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,77	0,00	7.096,50	7.096,50
B	deposito	20,02	0,00	15.415,40	15.415,40
C	box singolo	13,36	0,00	6.012,00	6.012,00
D	casa di abitazione	220,75	0,00	169.977,50	169.977,50
				198.501,40 €	**198.501,40 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.501,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 25.875,21**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 26,19**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.600,00**

data 18/03/2024

il tecnico incaricato
Marco Cattaneo

Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825