

CONCLUSIONI

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobili siti nel Comune di Sartirana Lomellina, via Vicolo Rosario

I cespiti corrispondenti agli identificativi catastali siti sul Mapp. 556 appaio essere stati demoliti. In loco risultano presenti due edifici non ultimati, che avrebbero dovuto essere accatastati all'interno della categoria F/3 Unità in corso di costruzione, fino al termine dell'iter edificatorio.

Il terreno di cui al Mapp. 555 è costituito da un sedime non edificato.

Il sopralluogo è avvenuto in data 24/07/2024. L'accesso ai beni è risultato limitato per via della presenza di abbondanti detriti, macerie e rifiuti, dentro e fuori i fabbricati in corso di edificazione e per la presenza di una fitta vegetazione incolta. L'accesso all'autorimessa era inoltre ostacolato dalla presenza di parte dello sporto di gronda in fase di crollo e di quanto depositato all'interno.

Identificato come segue in catasto:

- Catasto fabbricati: Foglio: 10; Particella: 556; Subalterno: 1 graffato alla Particella 1132 Subalterno 1; Categoria: A/6; Classe: 2; Consistenza: 2,5 vani; Superficie Catastale: 58 mq. Totale escluse aree scoperte 57 mq, Rendita: Euro 46,48.
- Catasto Fabbricati: Foglio: 10; Particella: 556; Subalterno: 2 graffato alla Particella 1132 Subalterno 2; Categoria: A/6; Classe: 2; Consistenza: 3,5 vani; Superficie Catastale: 81 mq. Totale escluse aree scoperte 80 mq, Rendita: Euro 65,07.
- Catasto Fabbricati: Foglio: 10; Particella: 556; Subalterno: 3 graffato alla Particella 1132 Subalterno 3; Categoria: A/6; Classe: 2; Consistenza: 2,5 vani; Superficie Catastale: 60 mq. Totale escluse aree scoperte 58 mq, Rendita: Euro 46,48.
- Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella: 555; Qualità: seminativo; Classe: 2; Superficie: 229 mq., Redditi: dominicale Euro 1,06 Lire 2.061 agrario Euro 0,89 Lire 1.718

2 - DIRITTI REALI – COMPROMIETÀ ED ALTRO

Proprietà

- [REDACTED] C.F.: [REDACTED] il [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- in forza di:
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/07/1999 - Registro Particolare 4137 Registro Generale 6072, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41865 del 06/07/1999, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con questa nota la Sig.ra [REDACTED] acquista da [REDACTED] la quota di 1/1 del Fg. 10 Mapp. 556 Sub. 1 graffato al Mapp. 1132 Sub. 1 e la quota di 1/2 del Fg. 10 Mapp. 556 Sub. 3 graffato al Mapp. 1132 Sub. 3 e del Mapp. 555.
 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/07/1999 - Registro Particolare 4136 Registro Generale 6071, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41865 del 06/07/1999, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con questa nota i Sigr [REDACTED] e [REDACTED] acquistano da [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno del Fg. 10 Mapp. 556 Sub. 2 graffato al Mapp. 1132 Sub. 2 e la quota di 1/4 ciascuno del Fg. 10 Mapp. 556 Sub. 3 graffato al Mapp. 1132 Sub. 3 e del Mapp. 555.

Regime Patrimoniale: i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] all'interno dell'atto di acquisto, hanno dichiarato di essere coniugati in regime legale dei beni, mentre la Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2019 - Registro Particolare 691 Registro Generale 5049, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41866 del 06/07/1999, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DIMUTUO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Sono inoltre indicati quali Debitori non datori di ipoteca i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. La nota risulta collegata alla precedente ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/1999 - Registro Particolare 1312 Registro Generale 6073, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41866 del 06/07/1999, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, gravante sui medesimi beni e riguardante i medesimi soggetti.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2023 - Registro Particolare 8168 Registro Generale 11215, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6951 del 30/10/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Si evidenzia che, nonostante l'inesatta intestazione catastale del Fg. 10 Mapp. 556 Sub. 2 graffato al Mapp. 1132 Sub. 2 e del Mapp. 555, le quote di pignoramento appaio essere state inserite correttamente.

4 - VALORE

	Beni
VALUTAZIONE COMPLESSIVA	€ 25.690,00
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 21.340,00
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 18.139,00

[REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 413/2023**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

26/07/2024

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto ■■■ ■■■ ■■■ Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 02/02/2024:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	9
Attuali e precedenti proprietari	10
Vincoli ed oneri giuridici	11
Rappresentazione dei beni	12
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	17
Descrizione analitica dei beni	20
Valutazione complessiva dei beni	20
Conclusioni	25

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni, oggetto dell'esecuzione forzata:

"- per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà in capo a [REDACTED] e

[REDACTED] così censiti:

✓ in Comune di SARTIRANA LOMELLINA (PV) vicolo del Rosario n. 5/F NCEU FG. 10 PART. 556 SUB. 2, CAT. A/6, vani 3,5, p. T-1 (graffato AL FG. 10 PART. 1132 SUB. 2)

- per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno della piena proprietà in capo a [REDACTED] e

[REDACTED] così censiti:

✓ in Comune di SARTIRANA LOMELLINA (PV) vicolo del Rosario n. 5/G NCEU FG. 10 PART. 556 SUB 3, CAT. A/6, vani 2,5, p. T-1 (graffato AL FG. 10 PART. 1132 SUB. 3)
NCT FG 10 PART. 555, are 2.29

- per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà in capo a [REDACTED] così censiti:

✓ in Comune di SARTIRANA LOMELLINA (PV) vicolo del Rosario n. 5/E NCEU FG. 10 PART. 556 SUB 1 CAT. A/6, vani 2,5, p. T-1 (graffato AL FG. 10 PART. 1132 SUB. 1)

- per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in capo a [REDACTED] così censiti:

✓ in Comune di SARTIRANA LOMELLINA (PV) vicolo del Rosario n. 5/G NCEU FG. 10 PART. 556 SUB 3, CAT. A/6, vani 2,5, p. T-1 (graffato AL FG. 10 PART. 1132 SUB. 3)
NCT FG 10 PART. 555, are 2.29"

██████████
██████████
██████████

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 10; Particella: 556; Subalterno: 1 graffato alla Particella 1132 Subalterno 1; Categoria: A/6; Classe: 2; Consistenza: 2,5 vani; Superficie Catastale: 58 mq. Totale escluse aree scoperte 57 mq, Rendita: Euro 46,48

Bene 2

Ubicazione: Comune di Sartirana Lomellina, via Vicolo Rosario n. 5F.

Proprietà: Piena

- per la quota di 1/4 ██████████ ██████████ C.F.: ██████████ ██████████
██████████ il ██████████
- per la quota di 1/4 ██████████ ██████████ ██████████
██████████
- per la quota di 2/4, ██████████ ██████████ ██████████
██████████

Si rileva che, in virtù di quanto è possibile evincere dalle ricerche ipocatastali, l'intestazione riportata nella visura non appare corretta in quanto la Sig.ra ██████████ ██████████ non risulta essere intestataria del bene ed i Sig.ri ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ risultano essere proprietari per la quota di 1/2 cadauno.

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 10; Particella: 556; Subalterno: 2 graffato alla Particella 1132 Subalterno 2; Categoria: A/6; Classe: 2; Consistenza: 3,5 vani; Superficie Catastale: 81 mq. Totale escluse aree scoperte 80 mq, Rendita: Euro 65,07

Bene 3

Ubicazione: Comune di Sartirana Lomellina, via Vicolo Rosario n. 5G.

Proprietà: Piena

- per la quota di 2/4, ██████████ ██████████ ██████████
██████████
- per la quota di 1/4 ██████████ ██████████ C.F.: ██████████ ██████████
██████████ il ██████████

Attuali e precedenti proprietari

Attuali proprietari:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Gli attuali proprietari risultano intestatari dei beni dall'inizio del ventennio. Hanno acquisito i beni mediante atto notarile pubblico del 06/07/1999 Numero di repertorio 41865 Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Vigevano con le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/07/1999 - Registro Particolare 4137 Registro Generale 6072, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 41865 del 06/07/1999, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Con questa nota la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] acquista da [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/1 del Fg. 10 Mapp. 556 Sub. 1 graffato al Mapp. 1132 Sub. 1 e la quota di 1/2 del Fg. 10 Mapp. 556 Sub. 3 graffato al Mapp. 1132 Sub. 3 e del Mapp. 555.
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/07/1999 - Registro Particolare 4136 Registro Generale 6071, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 41865 del 06/07/1999, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Con questa nota i Sigr [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] acquistano da [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno del Fg. 10 Mapp. 556 Sub. 2 graffato al Mapp. 1132 Sub. 2 e la quota di 1/4 ciascuno del Fg. 10 Mapp. 556 Sub. 3 graffato al Mapp. 1132 Sub. 3 e del Mapp. 555.

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2019 - Registro Particolare 691 Registro Generale 5049, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 41866 del 06/07/1999, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DIMUTUO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Sono inoltre indicati quali Debitori non datori di ipoteca i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] La nota risulta collegata alla precedente ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/1999 - Registro Particolare 1312 Registro Generale 6073, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 41866 del 06/07/1999, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

[REDACTED]

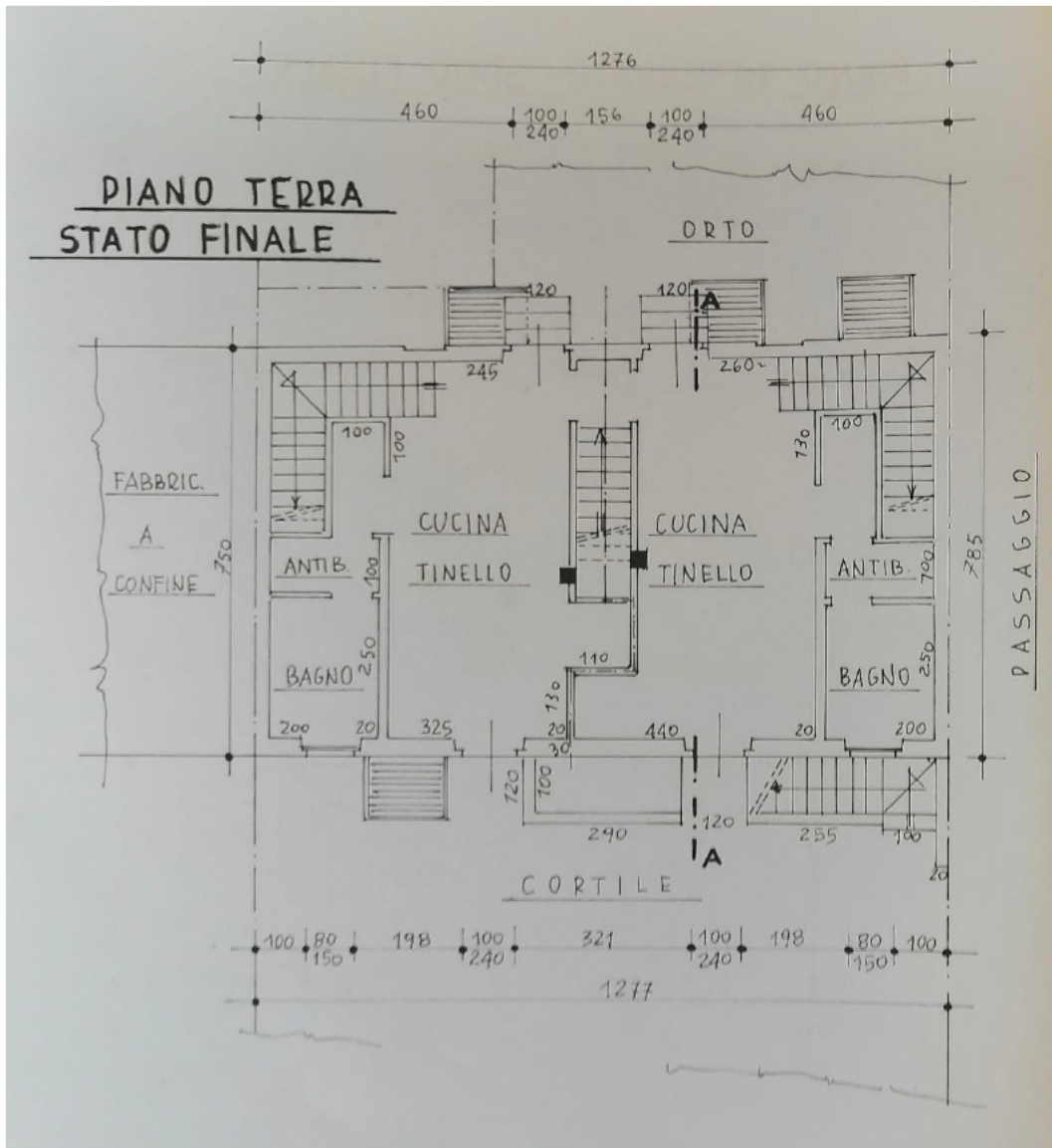
GARANZIA DI MUTUO, gravante sui medesimi beni e riguardante i medesimi soggetti.

Trascrizioni

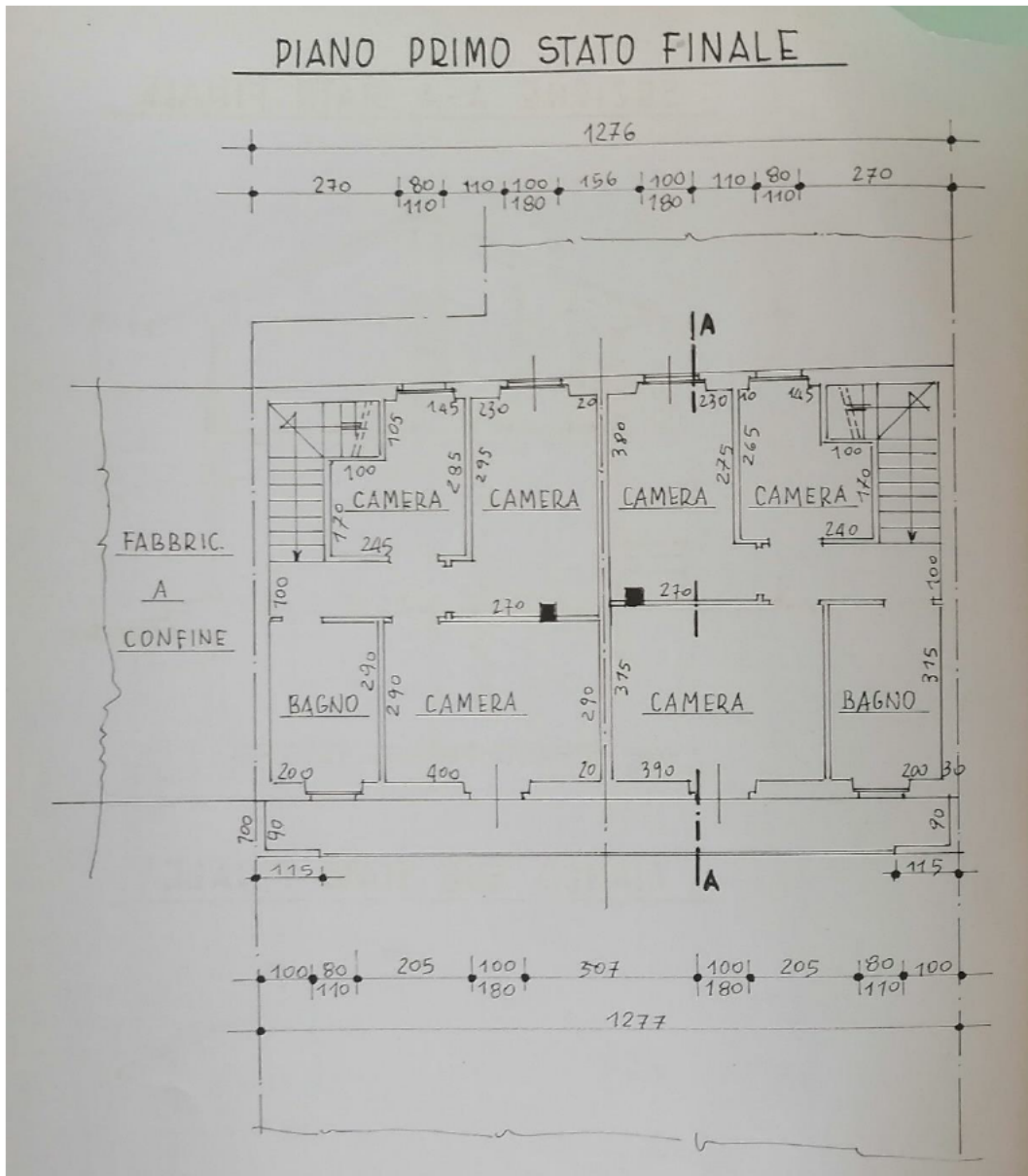
- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2023 - Registro Particolare 8168 Registro Generale 11215, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 6951 del 30/10/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Si evidenzia che, nonostante l'inesatta intestazione catastale del Fg. 10 Mapp. 556 Sub. 2 graffato al Mapp. 1132 Sub. 2 e del Mapp. 555, le quote di pignoramento appaio essere state inserite correttamente.

Rappresentazione dei beni

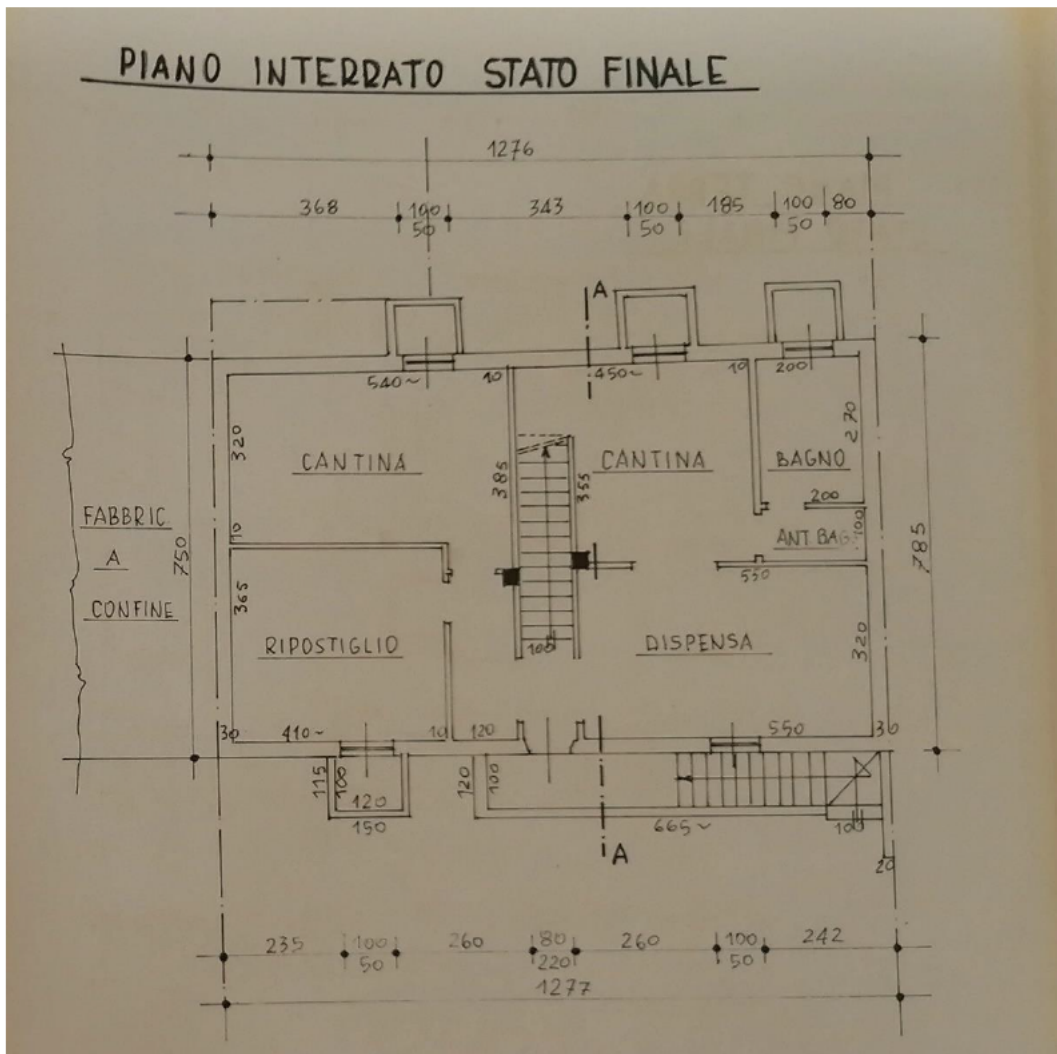
In conseguenza delle difficoltà di accesso ai luoghi, già esposte nelle pagine precedenti, a cui si rimanda, in questa sede, che in virtù dello stato non finito delle lavorazioni edificatorie, è possibile inserire unicamente uno stralcio della rappresentazione grafica di progetto, reperita durante l'accesso agli atti effettuato, che mostra quale sarebbe stato lo stato dell'edificio al termine dell'iter burocratico edificatorio.



Fot. 1 - Rappresentazione grafica del Piano terra dell'edificio di progetto, desunta dalla Concessione n. 20 del 21/06/1999

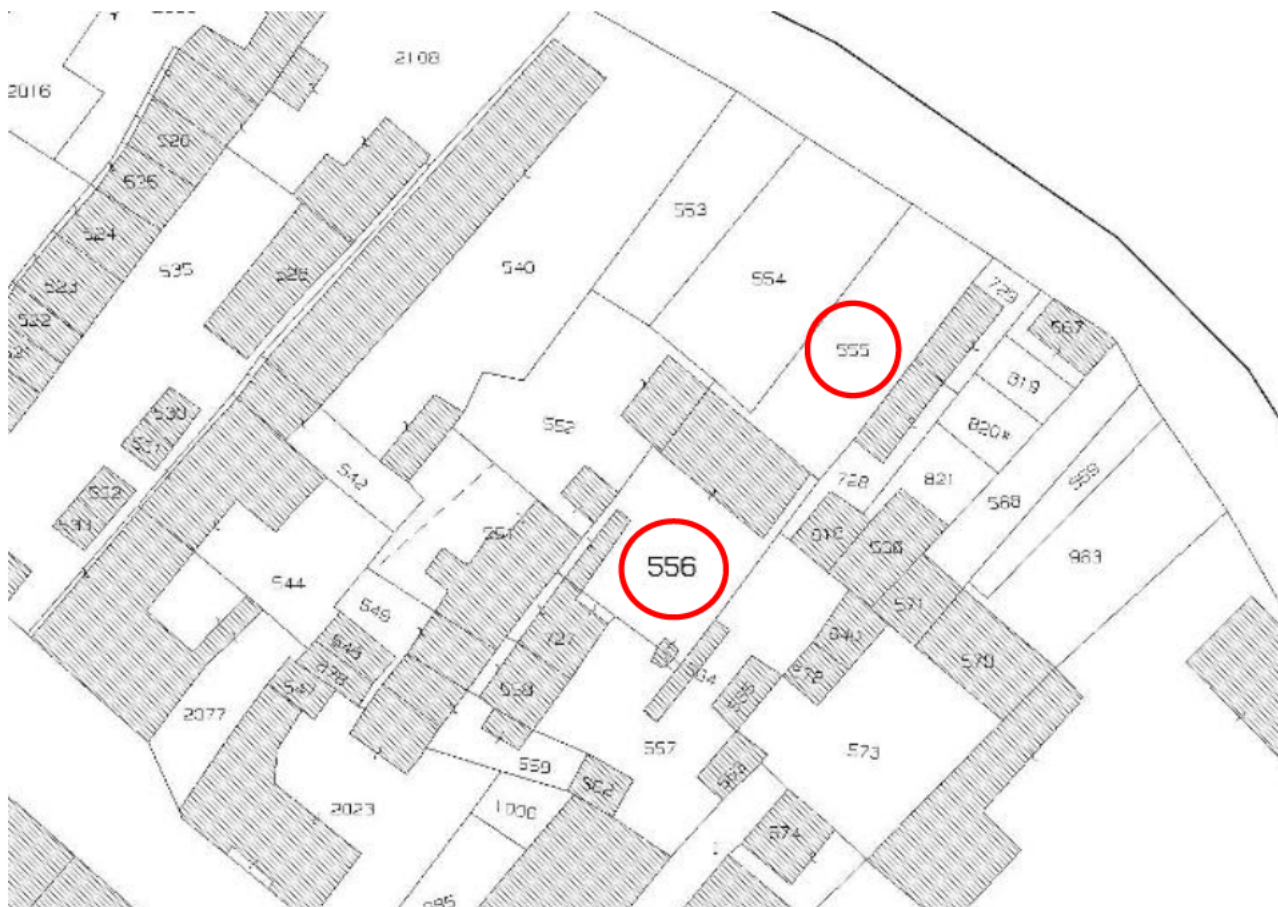


Fot. 2 - Rappresentazione grafica del Piano primo dell'edificio di progetto, desunta dalla Concessione n. 20 del 21/06/1999



Fot. 3 - Rappresentazione grafica del Piano S1 dell'edificio di progetto, desunta dalla Concessione n. 20 del 21/06/1999

Si inserisce inoltre un estratto di mappa catastale per identificare la posizione dei Mapp. 556 e 555.



Fot. 4 - Estratto di mappa catastale con indicazione dei mappali oggetto della presente relazione

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Concessione edilizia n. 20/1999

- Richiesta di concessione edilizia del 24/05/1999 Prot. 2725
- Relazione alla Commissione Edilizia del 29/05/1999 contenente un parere favorevole condizionato alla presentazione di un parere ASL e del conteggio afferente il costo di costruzione.
- Parere igienico sanitario n. 991031 del 04/06/1999
- Concessione Edilizia n. 20 del 21/06/1999
- Comunicazione di cessione fabbricato del 07/07/2024 da [REDACTED] a [REDACTED]
- Comunicazione di Inizio lavori del 12/07/1999
- Comunicazione del Comune del 21/03/2000 con cui il tecnico comunale attestava che in pari data si era presentato in ufficio il Sig. [REDACTED] depositando l'originale della concessione edilizia n. 20 del 21/06/1999. Precisava inoltre che per effettuare la voltura era necessaria la richiesta scritta da parte dei nuovi proprietari, precisando che la fotocopia dell'atto di acquisto era già stata depositata.
- Comunicazione del 16/07/2002 dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con cui informavano di una truffa subita dal costruttore e indicavano di aver edificato le sole fondamenta dell'edificio. Si dimostravano disponibili a far pervenire tutta la documentazione.

- ██████████
- Richiesta del 09/06/2006 Prot. 3137 di dichiarazione dello stato di fatto dell'immobile.
 - Dichiarazione dello stato di fatto del 12/06/2006 Prot. 3137, da cui si apprende la realizzazione della sola struttura al piano terra.
 - Richiesta del 13/02/2013 Prot. 706 con cui i Sig.ri ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ chiedevano al Comune l'autorizzazione alla modifica catastale dei beni affinché vi sia esatta corrispondenza tra la reale situazione e quella risultante dai registri catastali.

L'intervento riguarda la demolizione degli edifici preesistenti e la costruzione di nuovi fabbricati.

Come già esposto in precedenza la costruzione non è stata portata a termine. Non è stata riscontrata pertanto la presenza di eventuale documentazione di fine lavori.

Si rammenta che durante il sopralluogo non è stato possibile esaminare completamente i cespiti, in quanto carenti delle necessarie condizioni di sicurezza per l'accesso ed in conseguenza alla presenza di abbondanti detriti, rifiuti, oltre ad una rigogliosa vegetazione spontanea che impediva l'accesso al Mapp. 555.

Non è pertanto possibile un analitico raffronto tra le componenti edificate e la pratica edilizia presentata. In ogni caso occorre evidenziare che il titolo edilizio, risalente a circa 25 anni fa, risulta scaduto nei propri termini di durata, non essendo stato portato a compimento dei tempi definiti dalla normativa dell'epoca e non avendo mostrato il Comune eventuale documentazione atta ad una proroga od una sospensione degli stessi. Un eventuale futuro proprietario dovrà pertanto necessariamente predisporre un nuovo progetto ed una nuova pratica edilizia, che dovrà rispettare l'attuale assetto normativo. Il nuovo progetto potrebbe altresì prevedere l'eventuale demolizione di quanto riscontrato in loco, quantomeno in attinenza all'edificio principale, il quale si trova in un iniziale stato delle lavorazioni, per procedere ad una successiva nuova eventuale edificazione. Tali aspetti, tuttavia, dipendono strettamente dalle volontà e dalle scelte che un ipotetico futuro proprietario vorrà intraprendere e costituiscono elementi che lo scrivente non può prevedere in questa sede.

[REDACTED]

Per tali motivazioni non risulta possibile fornire ulteriori informazioni in merito alla regolarità edilizia dei fabbricati, in virtù sia del loro stato non finito delle opere, sia di quanto sopra esposto. Lo scrivente, in questa sede, può unicamente tenere complessivamente in considerazione quanto enunciato nella determinazione del valore di stima finale, applicando eventuali deprezzamenti.

Si precisa inoltre che il progetto presentato mostrava l'autorimessa nella sola indicazione di posizionamento nella planimetria generale, senza la presenza di piante, sezioni e prospetti di dettaglio.

Per quanto attiene al Mapp. 555 il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 15/2024 Prot. 3198 del 17/07/2024 informa che la classificazione dell'area ricade nella Zona A2 Residenziale Compatta, regolamentata dall'Art. 6.6.3 delle NTA del PDR del PGT Comune. Da un'analisi della tavola di azionamento del PDR la medesima classificazione è applicabile anche al Mapp. 556.

Conformità catastale

Analogamente a quanto esposto nel capitolo precedente si definisce che la documentazione catastale disponibile attiene al fabbricato demolito e non più presente in loco. In questa fase in cui il cespite non risulta aver terminato il proprio iter edificatorio e sarebbe corretto accatastare i beni nella categoria F/3 Unità in corso di costruzione.

Lo scrivente, in questa sede, può unicamente tenere in considerazione quanto esposto applicando una generale riduzione del valore di stima.

Descrizione analitica dei beni

Durante il sopralluogo è stata visionata la presenza di un edificio edificato solo parzialmente, al rustico, privo di orizzontamenti o coperture, che presentava l'esistenza di abbondanti detriti e rifiuti all'interno della sua superficie. Lo stato dei luoghi non ha consentito di verificare un piano interrato, previsto progettualmente.

È inoltre presente un edificio di minori dimensioni (autorimessa), in un più avanzato stato delle lavorazioni, che mostrava una scarsa condizione manutentiva della copertura, in quanto è stato visionato che lo sporto di gronda era in fase di parziale crollo per la potenziale rottura di un elemento di sostegno. Le murature di elevazione presentano il tessuto murario a vista, privo in intonaco.

Dalle informazioni disponibili non sono emerse eventuali dotazioni impiantistiche nei due fabbricati.

Il terreno di cui al Mapp 555 è costituito da un sedime non edificato e ricoperto da una fitta vegetazione spontanea.

Valutazione complessiva dei beni

CRITERIO DI STIMA

In virtù dello stato dei luoghi visionato si procederà ad effettuare due valutazioni distinte: una per l'autorimessa e una per il resto dei cespiti. Si provvederà in seguito a fornire ulteriori considerazioni valutative finali.

AUTORIMESSA

L'edificio autorimessa risulta in un più avanzato stato delle lavorazioni rispetto al resto del comparto, essendo stata edificata anche la copertura, seppur la stessa mostri parte dello sporto di gronda in fase di crollo. Le tavole progettuali mostrano il fabbricato unicamente nella planimetria generale senza fornirne piante, prospetti, sezioni di dettaglio. Tuttavia, le componenti edilizie al rustico appaiono completate e, data la funzione di autorimessa, non sono necessarie elaborate caratteristiche di finitura, seppur si rilevi l'assenza di componenti serramentistiche di chiusura e dell'intonaco sulle pareti, oltre di eventuali dotazioni impiantistiche.

Il valore dell'autorimessa, che può essere assimilata ad un doppio box auto e considerando quanto sopra specificato, può essere stimato a corpo nella misura di **10.000,00 €**.

BENI RIMANENTI

Per quanto attiene al resto dei cespiti, con particolare riferimento all'edificio principale, data la particolare natura del bene in esame, che mostra uno stato abbastanza arretrato delle opere, richiamato quanto esposto nel capitolo di analisi della regolarità edilizia in cui sono state richiamate le future scelte che un ipotetico proprietario dovrà intraprendere sui luoghi, che non sono prevedibili a priori dallo scrivente, in questa sede non appare percorribile la valutazione delle componenti edilizie edificate, riscontrate in loco, in quanto non vi è certezza che esse potranno essere mantenute nell'ambito di una nuova attività progettuale che rispetti il contemporaneo assetto normativo e delle scelte della futura committenza. Non è stato inoltre possibile effettuare eventuali prove invasive volte ad esaminare l'eventuale stato di conservazione stratigrafico degli elementi edificati finora, che, si ricorda, hanno subito circa 25 anni di eventi meteorologici e continui cicli stagionali che potrebbero averne deteriorato i materiali utilizzati. Si rammenta che l'edificio principale non risulta in possesso di orizzontamenti volti ad intercettare precipitazioni meteoriche ed a proteggere dall'azione dei raggi solari.

[REDACTED]

In questa sede è pertanto maggiormente consono procedere valutando i mappali in qualità di terreno edificabile, considerando i manufatti edificati come oggetto di potenziale demolizione.

Analizzando gli articoli delle NTA allegati al CDU fornito dal Comune, è richiamato l'art. 6.3.4 che, per l'area in esame, prevede unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Non apparrebbero pertanto consentiti interventi di nuove costruzioni ma, al più, di demolizione e ricostruzione, come previsto dall'art. 6.3.4 a pag. 40 delle NTA.

Il caso in esame risulta di particolare costituzione in quanto il precedente edificio è già stato demolito e quanto oggi presente in loco mostra unicamente alcune componenti edilizie di fabbricati non ultimati. Inoltre, il precedente intervento, non portato a termine, è stato eseguito nell'ambito del precedente strumento urbanistico non più in vigore. L'eventuale determinazione degli indici edificatori da utilizzare per un ipotetico futuro intervento dovrà pertanto essere concordata con il Comune, e non è prevedibile in questa sede.

Nell'ambito della presente relazione risulta possibile unicamente procedere con una valutazione dell'area edificabile, prevedendo un cautelativo deprezzamento che tenga in considerazione sia la potenziale necessità di demolizione delle componenti edilizie visionate, sia l'incertezza di determinazione del potenziale edificatorio dell'area, oltre le ulteriori criticità analizzate, a cui si rimanda.

All'interno della delibera n. 34 del 06/03/2005 sono determinati valori unitari afferenti alle zone residenziale di completamento ed a quelle di espansione, utilizzati dal Comune. Tali categorie non appaiono prettamente sovrapponibili sia all'attuale classificazione del PGT che all'estratto di PGR presente all'interno della pratica edilizia visionata.

In questa sede si provvederà ad utilizzare il valore afferente alle aree di completamento, ritenute maggiormente compatibili con la natura dell'area in esame, per un valore unitario di comparazione pari a 30 €/mq.

LA SUPERFICIE

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

Mappale	Superfici
Mapp. 556	294,00
Mapp. 555	229,00
Detrazione superficie autorimessa valutata a parte	-46,02
TOTALE	476,98

VALUTAZIONE

SUPERFICI			
Superficie totale aree	523,00	Valore complessivo	€ 15.690,00
VALORI			
Valore unitario	€ 30,00		

VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE

Si procede ora alla valutazione complessiva dei beni oggetto di pignoramento.

Le analisi esposte pocanzi portano ai seguenti importi economici.

Valutazione autorimessa	€ 10.000,00
Valutazione beni rimanenti	€ 15.690,00
Valutazione totale	€ 25.690,00

A tali valori occorre applicare i necessari adeguamenti e correzioni di stima, proposte nel seguente prospetto.

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di demolizione	€ 3.500,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	€ 500,00
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	Non prevedibili in questa sede
Spese tecniche di regolazione Catastale per modifica categoria catastale in F/3	€ 350,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 4.350,00
Riduzione cautelativa	
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita	€ 3.201,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEI BENI

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 25.690,00
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 21.340,00
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 18.139,00

Conclusioni

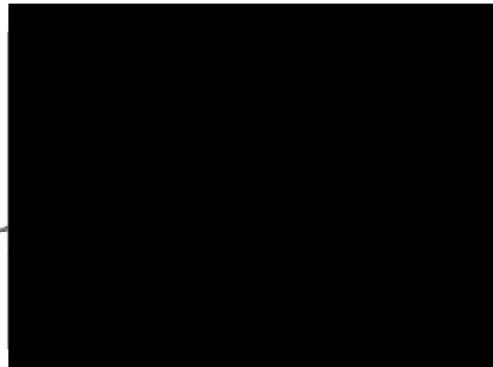
Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.


VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Beni
	€ 25.690,00
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 21.340,00
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 18.139,00

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

Con osservanza.

Pavia, li 26/07/2024.





Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione fotografica
- All. 3 - Documentazione catastale
- All. 4 - Ispezione ipotecaria
- All. 5 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 7 - Atto di provenienza