

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 224/2023 R.G.E.

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottor Erminio RIZZI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

LOTTO 2



BENI IN ROBBIO (PV)

Compendio Immobiliare Diviso in Lotti

LOTTO 2

Esecuzione Immobiliare 224/2023 promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con atto di pignoramento del 26/05/2023 Repertorio 3468 contro

Unità immobiliare facente parte dell'edificio a tipologia condominiale denominato " Condominio La Villa" composto da cinque piani fuori terra con 13 appartamenti, 13 unità pertinenziali, centrale termica e locali comuni, con annessa area condominiale utilizzata per l'accesso ai box, completa di recinzione ed ingresso carrai e pedonale. Sita in Via Goito 5 nel territorio comunale di Robbio.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Robbio**

Catasto Fabbricati

Foglio 15 mapp.le 2408 sub. 15 Cat. A/02 cl. 1 vani 4,0 RC€. 247,90 Via Goito, 5 P1 (Ex mappale 851 soppresso per allineamento mappa eseguito d'ufficio)

Foglio 15 mapp.le 2408 sub. 11 Cat. C/06 cl. 3 mq 13,00 RC€. 34,24 Via Goito, 5 PT (Ex mappale 851 soppresso per allineamento mappe eseguito d'ufficio)

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

COERENZE

Coerenze in corpo del mappale 2408 del foglio 15 secondo mappa di Catasto Terreni:

A nord mappale 2299; ad est mappali 2546 e 2547; a sud mappale 2309; a ovest strada comunale Via Goito.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta abitata da: ---- come abitazione principale.

La provenienza della proprietà a ----- per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio MONTENERO Lorenzo nel 2001:

con atto di Cessione di Quote del Notaio MONTENERO Lorenzo in data 20/12/2000 repertorio 45898/6545 di raccolta registrato a Mede in data 02/01/2001 al n. 7 serie 1V e trascritto a Vigevano in data 29/12/2000 R.G.n. 11555 R.P.n. 7948.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Vigevano:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
- Altre limitazioni d'uso: NESSUNA
-

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di ----

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. c.f. 02113530345 con sede in Parma con Atto Notaio ---- del 20/12/2000 Rep. 45899 iscritta con Nota n. 9 del 29/12/2000 R.G.n. 11556 R.P.n. 2238 per un Capitale di Lire 50.000.000 (diconsi euro € 25.822,84) e per complessive Lire 75.000.000 (diconsi € 38.734,27) con un tasso di interesse annuo del 6,95% della durata di anni 10

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 15 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 11 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Annotamento: Comunicazione n. 346 del 04/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2007. Cancellazione Totale eseguita in data 04/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio ---- del 24/02/2011 Rep. 1334/1233 di raccolta iscritta con Nota n. 45 del 08/03/2011 R.G.n. 2315 R.P.n. 439 per un Capitale di € 98.000,00, per € 98.000,00 per interessi e per complessivi € 196.000,00 con un tasso di interesse annuo del 2,5 % della durata di anni 20

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di CONDOMINIO LIBERTA' c.f. 83003430184 con sede in Robbio con Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Vigevano del 09/06/2016 Rep. 397/2016 iscritta con Nota n. 10 del 18/05/2017 R.G.n. 4310 R.P.n. 495 per un Capitale di € 3.365,26, di €. 1.634,74 per spese e per complessivi € 10.000,00

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Interessa immobili non facenti parte del presente pignoramento

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Pavia del 26/05/2023 Rep. 3468 iscritto con Nota N. 13 del 21/06/2023 R.G.n. 6126 R.P.n. 4372.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

3.2.1B A carico del mappale 851 subalterno 15 del foglio 15

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. c.f. 02113530345 con sede in Parma con Atto Notaio ----- del 20/12/2000 Rep. 45899 iscritta con Nota n. 9 del 29/12/2000 R.G.n. 11556 R.P.n. 2238 per un Capitale di Lire 50.000.000 (diconsi euro € 25.822,84) e per complessive Lire 75.000.000 (diconsi € 38.734,27) con un tasso di interesse annuo del 6,95% della durata di anni 10

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 15 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 11 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Annotamento: Comunicazione n. 346 del 04/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2007. Cancellazione Totale eseguita in data 04/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio ----- del 24/02/2011 Rep. 1334/1233 di raccolta iscritta con Nota n. 45 del 08/03/2011 R.G.n. 2315 R.P.n. 439 per un Capitale di € 98.000,00, per € 98.000,00 per interessi e per complessivi € 196.000,00 con un tasso di interesse annuo del 2,5 % della durata di anni 20

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Pavia del 26/05/2023 Rep. 3468 iscritto con Nota N. 13 del 21/06/2023 R.G.n. 6126 R.P.n. 4372.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

3.2.1C A carico del mappale 851 subalterno 11 del foglio 15

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. c.f. 02113530345 con sede in Parma con Atto Notaio ----- del 20/12/2000 Rep. 45899 iscritta con Nota n. 9 del 29/12/2000 R.G.n. 11556 R.P.n. 2238 per un Capitale di Lire 50.000.000 (diconsi euro € 25.822,84) e per complessive Lire 75.000.000 (diconsi € 38.734,27) con un tasso di interesse annuo del 6,95% della durata di anni 10

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 15 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 11 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Annotamento: Comunicazione n. 346 del 04/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2007. Cancellazione Totale eseguita in data 04/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 con sede in Genova con Atto Notaio ----- del 24/02/2011 Rep. 1334/1233 di raccolta iscritta con Nota n. 45 del 08/03/2011 R.G.n. 2315 R.P.n. 439 per un Capitale di € 98.000,00, per € 98.000,00 per interessi e per complessivi € 196.000,00 con un tasso di interesse annuo del 2,5 % della durata di anni 20

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Pavia del 26/05/2023 Rep. 3468 iscritto con Nota N. 13 del 21/06/2023 R.G.n. 6126 R.P.n. 4372.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 2

Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 1157 subalterno 3

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 1 (ora mappale 2408 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 851 subalterno 2 (ora mappale 2408 per allineamento mappa)

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Robbio

Foglio 15 Mappale 2408 subalterno 15 e subalterno 11

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robbio con pec al protocollo del Comune di Robbio inviata in data 06/09/2023, e in data 12/10/2023 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Licenza Edilizia n. 173/5803 del 21/11/1968 per la costruzione di un fabbricato condominiale denominato "La Villa".
- Inizio Lavori del 10/10/1969
- Fine Lavori del 22/09/1971 Dichiarazione del Sindaco di Robbio.
- Certificato di collaudo di Opere di cemento armato timbro della prefettura del 07/01/1971
- Decreto del Prefetto di Pavia del 18/02/1971 protocollo 1898 n. 2138 per rilascio licenza d'uso della costruzione condominiale "La Villa".
- Certificato di Abitabilità protocollo 11977 del 07/12/2001

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 12/10/2023 avendo accesso a tutti i vani, l'unità immobiliare presenta delle lievi difformità nella disposizione interna dei vani e dell'ingresso all'abitazione che risulta leggermente differente rispetto al progetto presentato.

Al fine di poter sanare l'immobile occorrerà presentare una CILA in sanatoria con il pagamento della relativa sanzione di cui al momento non è possibile quantificarne il costo in quanto non è stato possibile parlare al tecnico comunale in sede di accesso agli atti.

Mentre il box è conforme alla progetto presentato nella licenza edilizia del 1968.

Il costo della prestazione professionale necessaria alla presentazione del permesso in sanatoria si può quantificare in € 1.000,00 oltre a CIPAG e IVA ai sensi di Legge per un importo totale di **€ 1.281,00** che andranno considerati nella valutazione finale del Compendio Immobiliare.

Il condominio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è inserito nel perimetro del centro storico del Comune di Robbio, art. 9 delle N.T.A. e nella tavola specifica del centro storico PR01 è indicato come edificio di minor pregio art. 9 comma 3.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Robbio

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 2408 sub. 15 del foglio 15** è stata censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi.
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 2408 sub. 11 del foglio 15** è stata censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi.
- Occorre precisare che dal punto di vista catastale la sagoma dell'edificio presente a Catasto Terreni non corrisponde allo stato dei luoghi, essendo un immobile condominiale non è possibile procedere alla sistemazione dell'intera sagoma se non con unanimità del condominio.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di ----- per l'intera quota da:

Atto di Compravendita Notaio ----- nel 2000 da:

con atto di Compravendita del Notaio ----- in data 20/12/2000 repertorio 45898/6545 di raccolta registrato a Mede in data 02/01/2001 al n. 7 serie 1V e trascritto a Vigevano in data 29/12/2000 R.G.n. 11555 R.P.n. 7948.

2a. PROVENIENZA di ----- per la quota di 1/6 ciascuna da:

Denuncia di Successione in morte di ----- apertasi il 23/03/1984:

Dichiarazione di Successione registrata a Mortara il 02/07/1984 al n. 34 VOL. 518 trascritta a Vigevano in data 17/11/1984 R.G.n. 7276 R.P.n. 5642.

2b. PROVENIENZA di ----- per la quota di 2/6 ciascuna da:

Denuncia di Successione in morte di ----- apertasi il 12/05/1992:

Dichiarazione di Successione registrata a Mortara il 30/06/1992 al n. 27 VOL. 558 trascritta a Vigevano in data 19/11/1992 R.G.n. 8815 R.P.n. 6415.

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

L'unità immobiliare interessata dal presente Rapporto di stima fa parte di un edificio a tipologia condominiale denominato "Condominio La Villa" sito in Via Goito al civico 5 nel territorio comunale di Robbio. Il condominio è costituito da 13 appartamenti e 13 unità pertinenziali adibite a box, dislocato su cinque piani fuori terra.

Il condominio ha accesso pedonale tramite il cancello pedonale posto in fregio alla Via Goito a cui si accede al cortile comune e all'ingresso principale del condominio.

L'accesso carraio si pratica tramite il cancello carraio posto anch'esso in fregio alla Via Goito e dotato di dispositivo di apertura automatizzato.

I piani condominiali sono collegati tra loro dal vano scala comune e sono serviti da ascensore.

La struttura portante della palazzina è in pilastri in cemento armato con solette in laterocemento, tamponamenti perimetrali in muratura con intercapedine, non isolata.

Le facciate esternamente sono intonacate al civile e tinteggiate con pitturazioni al quarzo.

I serramenti sono in legno con persiane in legno sull'esterno, mentre il portone di ingresso è in alluminio come la porta di ingresso secondario posta sul retro della palazzina.

I box presentano portoni in alluminio di fattura medio commerciale.

I balconi presentano alcune infiltrazioni dovute alla scarsa tenuta dell'impermeabilizzazione effettuata (se è stata fatta) per normale deterioramento del materiale nel tempo.

Le ringhiere sono in ferro ed alcune invece sono in muratura intonacate e tinteggiate come le facciate.

Il tetto è in laterocemento con manto di copertura in tegole e lattoneria in rame.

La delimitazione dell'area di pertinenza del condominio verso strada è stata realizzata in muratura cieca, con alcune aperture ad oblo complete da inferiate in ferro.

A seguito della richiesta inviata all'Amministratore Condominiale in data 17/10/2023, in data odierna ho ricevuto dall'Amministratore del Condominio "ALERAMICA" la quantificazione delle spese insolute sull'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva RG 224-2023 relativamente al solo LOTTO 2, con specificato i millesimi di proprietà sulle parti comuni che vanta solo l'appartamento e sono pari a **48/1000**, mentre il box non vanta millesimi di proprietà.

L'amministratore di condominio, mi ha specificato via mail che sull'unità immobiliare sono a carico dell'appartamento per l'anno 2022/2023 l'esecutato ha maturato in totale di insoluti pari ad € 6.084,74 comprensiva del saldo a debito esercizio.

Ed € 155,12 prima rata esercizio preventivo per il periodo 2023/2024

Per un totale di **€ 6.239,86**

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Robbio Catasto Fabbricati

Fg 15 mapp.le 2408 sub. 15 Cat. A/02 cl. 1 vani 4,0 RC€. 247,90

Unità immobiliare adibita ad abitazione posta al piano primo del fabbricato condominiale così composta:

Al piano primo si accede dalla scala interna condominiale o dal vano ascensore di servizio ai piani, all'ingresso- disimpegno, cucina, bagno, sala, camera e ripostiglio; la cucina, la sala e la camera sono serviti da balcone.

Internamente l'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione con finiture e materiali coeve dell'epoca di costruzione. In alcune stanze sono presenti delle crepe sulla muratura perimetrale.

Dal punto di vista visivo, l'intero stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Il bagno è completo di vaso, bidet, lavabo, attacco lavatrice e vasca con funzione di doccia.

I pavimenti sono in piastrelle di marmo ricomposte, posate nell'ingresso-disimpegno, nella camera, nel ripostiglio, la cucina è piastrellata e rivestita in piastrelle di ceramica, il bagno presenta una pavimentazione ed un rivestimento in ceramica.

I balconi sono piastrellati con mattonelle di grès tipiche dell'epoca di costruzione.

Le porte interne sono in legno con inserti in vetro tipiche dell'epoca di costruzione dell'immobile.

I serramenti sono in legno originari dell'epoca di costruzione dell'immobile con persiane in legno sull'esterno.

La porta di ingresso è in legno;

E' presente l'impianto di riscaldamento centralizzato con centrale termica condominiale e termosifoni nei vani residenziali, non funzionante al momento del sopralluogo e non verificato.

Impianto elettrico sottotraccia del tipo medio commerciale, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Impianto idrosanitario non verificato;

Canna fumaria di scarico fumi della cucina, non verificato;

Impianto antintrusione non presente;

Impianto di condizionamento non presente;

Impianto citofonico non verificato;

Piano Primo altezza utile interna ml. 3,00

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Ingresso -disimpegno	Mq 8,31	1,00	Mq 8,31	centrale	Mediocri
Ripostiglio	Mq 4,67	1,00	Mq 4,67	centrale	Mediocri
Cucina	Mq 10,54	1,00	Mq 10,54	Nord	Mediocri
Balcone	Mq 3,48	0,30	Mq 1,04	Nord	Mediocri
Bagno	Mq 5,94	1,00	Mq 5,94	Nord	Mediocri
Sala	Mq 20,26	1,00	Mq 20,26	Est	Mediocri
Balcone	Mq 5,76	0,30	Mq 1,73	Est	Mediocri
Camera	Mq 13,78	1,00	Mq 13,78	Sud	Mediocri
		Totale	Mq 66,27		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 66,27

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Robbio va da un minimo di €. 770,00/mq ad un massimo di €. 910,00/mq, considerato

l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, la tipologia dell'immobile inserito in un contesto residenziale, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 840,00

Valore fabbricato d'abitazione

mq 66,27 x €. 840,00 = €. 55.666,80

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 47.316,78

Decurtato di €. 1,281,00 per sistemazione urbanistica edilizia

€. 46.035,78 Arrotondato ad **€. 46.000,00**

B) Comune di Robbio Catasto Fabbricati

Fg 15 mapp.le 2408 sub. 11 Cat. C/06 cl. 3 mq 13,00 RC€. 34,24

Unità immobiliare adibita ad box posta al piano terra del fabbricato condominiale composta da unico vano con accesso dal cortile condominiale.

Internamente l'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione con finiture e materiali coeve dell'epoca di costruzione.

Presenta pavimentazione in graniglia di marmo, le pareti sono intonacate al civile.

Porta basculante in alluminio per accesso al vano.

Impianto elettrico non verificato;

Piano Terra altezza utile interna ml. 2.67

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Box	Mq 13,80	1,00	Mq 13,80	Est	Mediocri
		Totale	Mq 13,80		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 13,80

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Robbio va da un minimo di €. 520,00/mq ad un massimo di €. 660,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, la tipologia dell'immobile inserito in un contesto residenziale, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 590,00

Valore fabbricato d'abitazione

mq 13,80 x €. 590,00 = €. 8.142,00

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 6.920,70 Arrotondato ad **€. 7.000,00**

VALORE APPARTAMENTO € 46.000,00

VALORE BOX € 7.000,00

TOTALE VALORE LOTTO 2 € 53.000,00

TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO 2

€. 53.000,00

(diconsi euro cinquantatremila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona periferica rispetto al centro. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerando lo stato di conservazione e manutenzione in cui versa l'intero stabile e in particolare l'unità oggetto di pignoramento, la zona centrale in cui è ubicato l'immobile, il contesto in cui è inserito e la vicinanza al centro e ai servizi.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO 2 € 53.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Unità immobiliare facente parte dell'edificio a tipologia condominiale denominato " Condominio La Villa" composto da cinque piani fuori terra con 13 appartamenti, 13 unità pertinenziali, centrale termica e locali comuni, con annessa area condominiale utilizzata per l'accesso ai box, completa di recinzione ed ingresso carraio e pedonale oltre a locale box posto al piano terra dello stabile in Via Goito 5 nel territorio comunale di Robbio.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Robbio

Catasto Fabbricati

Foglio 15 mapp.le 2408 sub. 15 Cat. A/02 cl. 1 vani 4,0 RC€. 247,90 Via Goito, 5 P1 (Ex mappale 851 soppresso per allineamento mappa eseguito d'ufficio)

Foglio 15 mapp.le 2408 sub. 11 Cat. C/06 cl. 3 mq 13,00 RC€. 34,24 Via Goito, 5 PT (Ex mappale 851 soppresso per allineamento mappe eseguito d'ufficio)

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo del mappale 2408 del foglio 15 secondo mappa di Catasto Terreni:

A nord mappale 2299; ad est mappali 2546 e 2547; a sud mappale 2309; a ovest strada comunale Via Goito.

Intestata a:

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a ----- per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio ----- nel 2001:

con atto di Cessione di Quote del Notaio ----- in data 20/12/2000 repertorio 45898/6545 di raccolta registrato a Mede in data 02/01/2001 al n. 7 serie 1V e trascritto a Vigevano in data 29/12/2000 R.G.n. 11555 R.P.n. 7948.

VALORE LOTTO 2 E PREZZO FINALE € 53.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 19/10/2023.

II C.T.U.

