

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare
Ruolo Generale n. 483/2022

creditori:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Erminio Rizzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Ing. Filippo Leoni
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761
C.F. LNEFPP89E29G388T P.IVA 02615500184

ASTE
GIUDIZIARIE®

con studio professionale in Pavia Via Ludovico il Moro n. 34
telefono 0382 46 38 71 – cellulare 333 75 57 142
e-mail filippo@leonitek.it
pec filippo.leoni@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. Erminio Rizzi
CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Beni siti presso il Comune di Lungavilla (Provincia di Pavia)
Strada Provinciale Bressana-Salice Terme n. 28
LOTTO UNICO**

Il sottoscritto Ing. Filippo Leoni, con studio professionale in Pavia, Via Ludovico il Moro n. 34, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761, redige la presente perizia tecnica descrittiva/estimativa relativa a due immobili siti presso il Comune di Lungavilla (PV), riconducibili al debitore

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti:

BENE IMMOBILE 1. Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Lungavilla (B387), foglio 5, particella 288, subalterno 1, corrispondente a Catasto Terreni come foglio 5 particella 288, rendita euro 309,87, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, Strada Provinciale Bressana-Salice Terme n. 28, piano T-1, superficie catastale totale mq. 171, totale escluse aree scoperte mq. 167.

Intestazione catastale: S

Coerenza del fabbricato: Nord – mapp. 287; Est, Sud, Ovest – area privata di pertinenza.

Coerenze del mappale: Nord – mapp. 287; Est – Strada Provinciale Bressana-Salice Terme; Sud – mapp. 289; Ovest – mapp. 559.

BENE IMMOBILE 2. Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Lungavilla (B387), foglio 5, particella 288, subalterno 2, corrispondente a Catasto Terreni come foglio 5 particella 288, rendita euro 44,31,

categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 22, piano T, Strada Provinciale Bressana-Salice Terme n. 28, superficie catastale totale mq. 22.

Intestazione catastale:



Coerenza del fabbricato: Nord, Est, Sud, Ovest – area privata di pertinenza.

Coerenze del mappale: Nord – mapp. 287; Est – Strada Provinciale Bressana-Salice Terme; Sud – mapp. 289; Ovest – mapp. 559.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'area nella quale si trovano gli immobili in oggetto è situata nella parte centrale del Comune di Lungavilla, a ridosso della Strada Provinciale 1 Bressana-Salice Terme, al margine Est dell'area urbanizzata del comune. Il Comune ha un carattere prettamente agricolo e residenziale caratterizzato da ville singole ed a schiera e complessi condominiali di piccole e medie dimensioni, con talune attività commerciali, artigianali ed industriali. Essendo un comune con una limitata estensione superficiale, nella maggior parte destinato a terreni agricoli ed il cui centro urbanizzato si sviluppa principalmente lungo la Via Umberto I, i principali servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili pedonalmente. Il Comune, situato nella fascia meridionale della Pianura Padana, è compreso indicativamente tra le colline dell'Oltrepo a Sud ed il Fiume Po a Nord; dista dal Capoluogo di Provincia, Pavia, circa km. 20,00 e dal Capoluogo di Regione, Milano, circa km. 60,00. Lungavilla, inoltre, è limitrofa a due cittadine di notevole importanza per il territorio: Voghera e Casteggio, distanti rispettivamente km. 10,00 e km. 4,00 circa. Il comune, con i suoi 6,82 km², conta indicativamente 2.450 abitanti. La zona residenziale è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI (BENE IMMOBILE 1 e BENE IMMOBILE 2)

Le unità immobiliari analizzate nella presente perizia si configurano in due corpi di fabbrica distinti, uno a carattere residenziale ed uno adibito ad autorimessa, all'interno della stessa area di proprietà, confinante sul lato Est con la Strada Provinciale 1 Bressana-Salice Terme al civico 28. Il fabbricato è

rifinito esternamente in intonaco fratazzato, tinteggiato di colore bianco su tutti i prospetti con zoccolatura a perimetro in pietra ed è caratterizzato da una copertura a doppia falda a capanna con struttura in cls, in scarso stato manutentivo e finitura in tegole portoghesi in cotto.

3.1 – BENE IMMOBILE 1_ descrizione analitica

Tale edificazione risulta essere realizzata tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, con tipologia strutturale mista: muratura portante in mattoni pieni e partizioni in cls armato, solai in latero cemento e cls armato. Il fabbricato residenziale è costituito da due piani fuoriterza, ospitanti rispettivamente un appartamento per piano, tra loro indipendenti, ed uno interrato adibito a cantina.

Il Piano Terra, per come è stato possibile rilevare durante il sopralluogo, si configura come un appartamento accessibile dal lato Ovest del fabbricato, composto da soggiorno, cucina, tra di loro collegate in un unico ambiente, disimpegno di distribuzione ad un servizio igienico con ripostiglio ed a due stanze adibite a camere da letto. Al medesimo, piano sul fronte Est, è presente una piccola veranda con struttura in ferro e vetro che delinea l'ingresso del locale tecnico e del locale di deposito. Da quest'ultimo ambiente si accede al Piano Interrato, adibito a cantina. Dall'area pertinenziale, attraverso una scala esterna con struttura in cls, rivestita in pietra tipo serizzo e parapetto in ferro verniciato, si accede al Piano Primo, il quale si presenta anch'esso come un appartamento composto da disimpegno d'ingresso, esterno alla sagoma in muratura del fabbricato, disimpegno zona giorno di distribuzione al soggiorno ed alla cucina, disimpegno zona notte di distribuzione ad un servizio igienico ed a due camere da letto oltre ad un balcone posto sul lato Est ed uno posto sul lato Ovest, entrambi in affaccio verso l'area esterna esclusiva degli immobili in oggetto. Nel complesso l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione dovute prettamente al continuativo utilizzo dello stesso, così come per gli impianti, per i quali però non è stato possibile comprovarne le conformità alle vigenti normative. Nel particolare le principali caratteristiche e finiture interne del Piano Terra sono le seguenti: portoncino d'ingresso a doppia anta non blindato, in legno con partizioni vetrate ed inserti in ferro battuto sovrapposto da un portoncino ad anta unica in acciaio preverniciato, pavimenti in piastrelle di color cotto formato cm 34x34 per soggiorno con cucina, disimpegno ed una camera da letto; piastrelle di formato più piccolo in corrispondenza dei vani porta ed un limitato decoro a mosaico in corrispondenza dell'ingresso; la seconda camera da letto si presenta con una pavimentazione in piastrelle, anch'esse di color cotto ma con una leggera differenza cromatica e formato, cm 20x20. Il rivestimento parietale della cucina è realizzato in piastrelle di formato cm 30x30 colore rosa scuro, presente solo in corrispondenza della zona attrezzata per una altezza dal piano di calpestio di m 1,50. Al momento del sopralluogo risulta presente l'arredo cucina complessivamente in buono stato di

conservazione. Gli zoccolini perimetrali delle stanze presenti al piano, ad eccezione del servizio igienico, sono realizzati in legno tinta bruna. Il servizio igienico risulta rivestito a pavimento con piastrelle di colore scuro, simil cotto, con formato cm 20x20 ed a parete con piastrelle raffigurante decori floreali con formato 15x22, per una altezza dal piano di calpestio di m 1,50, lungo tutto il perimetro del locale. Il bagno risulta composto da lavandino a colonna, bidet, compresi di rubinetteria, wc con cassetta di risciacquo esterna e vasca ad incasso; il tutto in ceramica bianca smaltata di marca e tipologia commerciale. Dal locale bagno, e solo da esso, è possibile accedere al piccolo ripostiglio con medesima pavimentazione del servizio igienico, corrispondente al sottoscala della scala esterna di accesso al Piano Primo. Al medesimo piano, dal fronte Est del fabbricato è possibile accedere, attraverso una piccola veranda di cui sopra, al locale tecnico ove è presente una termostufa a pellet, marca "Edilkamin" modello "Idrofox" come sistema di riscaldamento per entrambi i piani, utilizzata anche per creare acqua calda sanitaria, accoppiata ad un boiler d'accumulo marca "Ferrol". Dalla stessa veranda è possibile accedere anche in un ulteriore locale, adibito a magazzino, suddiviso in due ambienti distinti, posizionati a quote differenti: il primo, più piccolo, ospita un vano doccia con un lavello, tipo spogliatoio, pavimentato e rivestito con piastrelle di differente cromia e formato, tra loro incoerenti; il secondo, di poco più grande, risulta utilizzato come locale di deposito, rifinito a pavimento da un semplice battuto di cemento si trova ad una quota di calpestio più alta rispetto alla rimanente parte del Piano Terra in quanto, sotto di esso è stato ricavato un ambiente sfruttato come cantina, raggiungibile attraverso una scala realizzata in graniglia di marmo. L'ambiente cantina, posto al Piano Interrato ha una pavimentazione in battuto di cemento senza altro tipo di finiture, lasciando a vista la muratura e la struttura del solaio interpiano; si rileva una altezza interna netta di m 1,95. I corpi scaldanti presenti al piano sono termosifoni in ghisa, non risulta presente nessun sistema di raffrescamento. I serramenti esterni, costituiti da sole finestre sono realizzati in legno a vetro singolo, internamente ed esternamente tinteggiati di colore grigio scuro. Gli oscuranti esterni sono tapparelle avvolgibili in legno di colore bruno ad eccezione del serramento della camera da letto più piccola provvista di persiane esterne anch'esse in legno tinta marrone scuro. I serramenti interni sono ciechi, in legno tamburato effetto legno tipo noce. Le pareti interne sono rifinite a gesso e tinteggiate. L'immobile è dotato di videocitofono. L'altezza interna netta del Piano Terra è di m 2,50 ad eccezione del locale di deposito, il quale risulta di m 2,00 per i motivi di cui sopra. A seguito di ricerche svolte, presso il Catasto Energetico, è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica per il subalterno in oggetto, codice identificativo 1808400004918 del 06/12/2018 valido fino al 06/12/2028, Classe Energetica E, $EP_{gl,nren} = 168,05 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

In riferimento al Piano Primo le principali caratteristiche sono le seguenti: disimpegno di ingresso con struttura in alluminio e vetro, realizzato sul pianerottolo di sbarco della rampa di scala di accesso al piano, pavimentato con piastrelle di colore ocra/verde con formato cm 10x20, portoncino d'ingresso a doppia anta non blindato, in alluminio con partizioni vetrate, pavimenti in grès effetto legno, tinta chiara con formato cm 15x60, in tutti i locali ad eccezione del servizio igienico il quale risulta pavimentato con piastrelle di colore verde con formato cm 20x20. Il bagno ha un rivestimento parietale in piastrelle con decori sulla tinta del verde, in abbinamento al pavimento, il cui formato è di cm 15x20, per una altezza dal piano di calpestio di m 2,00, lungo tutto il perimetro del locale. Il servizio igienico risulta composto da lavandino a colonna, bidet, compresi di rubinetteria, wc con cassetta di risciacquo esterna e piatto doccia, il tutto in ceramica bianca smaltata di marca e tipologia commerciale, mentre il box doccia risulta in materiale plastico. Il rivestimento parietale della cucina è realizzato in piastrelle di formato cm 60x30 colore grigio chiaro effetto pietra, presente solo in corrispondenza della zona attrezzata per una altezza dal piano di calpestio di m 1,50. Al momento del sopralluogo risulta presente l'arredo cucina complessivamente in buono stato di conservazione e funzionante. Gli zoccolini perimetrali delle stanze presenti al piano, ad eccezione del servizio igienico, sono realizzati con la stessa finitura della pavimentazione ma utilizzando pezzi appositi. I balconi esterni, posti sul fronte Ovest e sul fronte Est, hanno una finitura a pavimento in piastrelle da esterno, con parapetto a ringhiera in ferro. I corpi scaldanti presenti al piano sono termosifoni in ghisa; risultano presenti, nelle sole camere da letto e per ciascuna di esse un termoventilatore elettrico, mentre non risulta presente nessun sistema di raffrescamento. I serramenti esterni, costituiti da finestre e portefinestre sono realizzati in legno a vetro singolo, internamente ed esternamente tinteggiati di colore bianco, sovrapposti da ulteriori serramenti filo muro esterno in alluminio con zanzariere integrate. Eccezione viene fatta per il serramento del bagno realizzato in pvc a doppio vetro, con oscurante esterno in tapparelle avvolgibili anch'esse in pvc colore marrone scuro, mentre la rimanente parte di oscuranti esterni, sempre di colore marrone scuro, sono in legno. I serramenti interni sono ciechi, in legno tamburato effetto legno tinta chiara. Le pareti interne sono rifinite a gesso e tinteggiate. L'immobile è dotato di videocitofono. L'altezza interna netta del Piano Terra è di m 3,05.

Globalmente l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, in riferimento alla vetustà

Si riportano indicativamente le superfici lorde rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

Abitazione P.1° mq. 118,00 ca. – Balconi P.1° mq. 16,00 – Locali accessori P.T. mq. 120,00 – Cantina P.S.1 mq. 14,00 – Area esterna di pertinenza mq. 630,00.

Si riportano indicativamente le superfici nette dei singoli locali:

Abitazione P.1°: disimpegno ingresso mq. 3,40 – disimpegno zona giorno mq. 3,80 – cucina/pranzo mq. 25,20 – soggiorno mq. 20,00 – disimpegno zona notte mq. 6,20 – camera da letto 1 mq. 16,50 – camera da letto 2 mq. 16,60 – servizio igienico mq. 5,00.

Locali accessori P.T.: soggiorno/cucina mq. 27,90 – disimpegno mq. 7,70 – camera da letto 1 mq. 11,90 – camera da letto 2 mq. 19,00 – servizio igienico mq. 7,00 – ripostiglio mq. 1,40 – centrale termica mq. 2,40 – disimpegno mq. 4,30 – locale accessorio/deposito mq. 14,00.

Cantina P.S.1: cantina mq. 11,80.

3.1 – BENE IMMOBILE 2 _ descrizione analitica

L'edificazione dell'autorimessa, in corpo di fabbrica separato dall'immobile sopra descritto, può essere considerata coeva a quella del fabbricato residenziale ma con tipologia e modalità costruttiva differenti; muratura perimetrale in mattoni pieni e copertura a falda unica con struttura in legno sormontata da lastre ondulate di materiale tipo fibrocemento. L'autorimessa si sviluppa su un unico piano e risulta accessibile esclusivamente dall'area di pertinenza esclusiva; si rilevano due accessi distinti, entrambi posti sul lato Est del fabbricato, corrispondenti a due ambienti differenti, non comunicanti tra loro. Il primo vano, destinato prettamente al ricovero di automobili/motoveicoli, risulta con una pavimentazione in battuto di cemento ed, a parete, rifinito con intonaco di cemento. L'accesso avviene attraverso una porta basculante. Il secondo vano risulta adattato a stanza hobby, risulta parzialmente pavimentato con piastrelle, mentre la rimanente parte è rivestita con moquette, le pareti hanno una finitura a gesso e sono tinteggiate. L'accesso avviene attraverso una porta battente in metallo. Esternamente il fabbricato ha una finitura in intonaco civile tinteggiato, attorniato da limitate superfetazioni di esiguo valore, aggiunte nel tempo.

Si riportano indicativamente le superfici lorde rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

Autorimessa mq. 35,00.

Si riportano indicativamente le superfici nette dei singoli locali:

Locale 1 mq. 15,00 – locale 2 mq. 15,50.

L'area privata esterna è delimitata su tutti e quattro i fronti da una rete metallica plastificata, la cui struttura è annegata in un cordolo di conglomerato cementizio a perimetro della proprietà. Gli ingressi carrai e pedonale, posti sul fronte Est a confine con la SP1 Bressana-Salice Terme, sono realizzati con cancelli in acciaio di colore grigio metallizzato. La pavimentazione esterna è costituita da autobloccanti in conglomerato cementizio e risultano presenti due distinte aree verdi, una sul fronte

ASTE
GIUDIZIARIE

Est ed una sul fronte Ovest. All'interno dell'area privata di pertinenza esclusiva, tra il fabbricato residenziale e l'autorimessa, è presente una fossa settica (o fossa biologica) con pozzo a tenuta, per il trattamento delle acque reflue. Si rileva un buono stato manutentivo dell'area di pertinenza.

Dallo stato rilevato durante il sopralluogo si evincono importati incongruità sulle planimetrie catastali presente agli atti. A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Lungavilla, per quanto è stato possibile osservare, si riscontrano anche rilevanti incongruità urbanistiche tra lo stato rilevato e quanto depositato presso il SUE del medesimo comune.

4. STATO DI POSSESSO/UTILIZZO

L'immobile, alla data del sopralluogo, si presenta occupato ed utilizzato dal debitore e famiglia.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Sentenza del Tribunale di Pavia n. 952/2022 del 30/06/2022, pubblicata in data 01/07/2022 repertorio n. 1556/2022.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Non rilevati

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5.2 – ISCRIZIONI

Non risultano iscrizioni.

5.3 – TRASCRIZIONI

5.3.1 – Atto tra vivi, concessione di diritti reali a titolo oneroso, Pubblico Ufficiale Notaio Dott.ssa Mariateresa Salomoni Repertorio n. 7372/6086 del 09/07/2019, trascritto a Voghera in data 15/07/2019 registro particolare n. 3575 registro generale n. 4733.

Soggetto a favore la quota di 6/9 per il diritto di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/9 per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Soggetto contro: [REDACTED],

per la quota di 6/9

Unità negoziale

5.3.2 - Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 26/10/2020 Repertorio n. 4875/2020, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera in data 13/11/2020, registro particolare n. 5054 registro generale n. 6684.

Soggetto a favore: [REDACTED] per la quota di 6/9 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/9 per il diritto di piena proprietà.

Soggetti contro: [REDACTED] 55,

per la quota di 6/9

[REDACTED]

diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/9 per il diritto di piena proprietà.

Unità negoziale: Comune di Lungavilla (PV), NCEU foglio 5, mappale 288, sub. 1 e 2.

5.3.3 - Atto Giudiziario di pignoramento immobili del 30/11/2022 Repertorio n. 8161, autorità emittente: UNEP, trascritto a Voghera in data 26/01/2023, registro particolare n. 425 registro generale n. 520.

Soggetto a favore: [REDACTED]

di 7/9 per il diritto

Soggetto contro: [REDACTED]

quota di 7/9 per il diritto di piena proprietà.

Unità negoziale: Comune di Lungavilla (PV), NCEU foglio 5, mappale 288, sub. 1 e 2.

6. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

6.1 - CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

A seguito dell'Accesso agli Atti presso i competenti Uffici del Comune di Lungavilla, eseguito dal sottoscritto in data 19 giugno 2023, dalla documentazione rilevata è stato possibile verificare la presenza della pratica edilizia relativa a quanto in oggetto; nel particolare è stato rilevato:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Lungavilla in data 30/08/1968 n. 16 al [REDACTED]

Terminate le indagini di cui sopra, si è potuto constatare che il confronto tra la documentazione indicata e lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi, per entrambi i beni immobili, non risulta corrispondere, si riscontrano forti incongruenze.

6.2 – CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione delle schede catastali rilevate in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontate con lo stato di fatto dei due immobili in oggetto hanno portato a decretare come entrambi i subalterni non risultino conformi.

Nel particolare, solo ad esempio, si sottolinea che il Piano Terra ad oggi rifinito ad abitazione, ma ab origine destinato a locali accessori comunicanti con il piano sovrastante non rispetta taluni requisiti igienico-sanitari rendendo quindi non sanabile l'attuale destinazione; non è più presente il collegamento interno (P.T. – P.1); risulta un piano interrato, di superficie inferiore rispetto all'ingombro planimetrico dell'edificio originario, ad uso cantina non previsto dal progetto di cui sopra; si riscontra un aumento di volumetria per modesti ampliamenti del Piano Terra oltre ad una differente distribuzione degli spazi interni; risulta presente un balcone sul fronte Ovest non indicato negli elaborati progettuali.

Agli atti non risulta nessun riferimento all'edificazione del corpo di fabbrica ad uso autorimessa, nonostante sia presente una planimetria catastale che la rappresenti oltre alla sua identificazione nella mappa del foglio cui appartiene, inoltre, sempre in riferimento all'autorimessa, lo stato rilevato durante il sopralluogo, confrontato con la planimetria catastale, rileva come sia stata aggiunta volumetria al fabbricato.

Riferendosi esclusivamente al fabbricato residenziale si può decretare come ci sia coerenza tra gli elaborati grafici di progetto e la scheda catastale presenti agli atti, ma non vi è coerenza con quanto rilevato durante il sopralluogo, come sopra esposto.

7. STORIA DEGLI INTESTATI DEI BENI IMMOBILI E PROVENIENZE A COPERTURA DEL VENTENNIO

Intestazione attuale:

§ [redacted]
C [redacted]
F [redacted] diritto di proprietà per la quota di 1/9; § [redacted]
E [redacted] titolare del diritto di usufrutto per la quota

di 6/9; [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/9 e del diritto di nuda proprietà per la quota di 6/9.

Provenienze:

A) Dalla costituzione al 11/01/2002 i beni in oggetto risultavano di proprietà del Sig. [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 e della S. [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2.

B) Per successione *ex lege* del Sig. [redacted] dichiarazione di successione presentata a Voghera in data [redacted] e trascritta Voghera in data 07/02/2003 ai nn. 1 [redacted] e di eredità trascritta a Voghera in data 15/07/2019 ai nn. 4732/3574, gli immobili vengono ereditati dalla S. [redacted], nata a [redacted], acquisendo diritto di proprietà per la quota di 6/9, dalla Sig.ra [redacted]

[redacted] O, nata a [redacted] acquisendo diritto di proprietà per la quota di 1/9.

C) Con atto di donazione del giorno [redacted]

D) Con atto di cessione di beni immobili con corrispettivo portato da prestazione di assistenza in data [redacted]

E) **NOTA BENE** - Con [redacted] 01/07/2022 repertorio [redacted] proposta dalla Sig.ra [redacted] nn. 6684/5054) è stato [redacted] repertorio a firma di [redacted] 7106/826.

NOTA BENE:

C053K, nata a

usufrutto si è

Voghera il 21/05/1975.

Alla data odierna non sono state eseguite relative volture catastali.

L'esecutato, alla luce di quanto esposto, risulta formalmente titolare della quota di 7/9 del diritto di piena proprietà.

8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**8.1 – CRITERIO DI STIMA**

Per giungere alla stima del più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si prende in esame il criterio della comparazione di beni oggi sul mercato con caratteristiche paragonabili nella stessa zona di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche, eventualmente applicando coefficienti per adeguamento alla realtà economica.

8.2 – FONTI DI INFORMAZIONE

Ulteriori controlli circa i valori di mercato si sono potuti effettuare utilizzando pubblicazioni territoriali e riferimenti pubblicati da organi ufficialmente riconosciuti nel campo immobiliare, quali O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. "Scenario Immobiliare Pavese".

8.3 – VALUTAZIONI**8.3.1 – BENE IMMOBILE 1 (sub. 1) - abitazione**

BENE IMM. 1 (sub. 1)	SUPERFICIE	VALORE [€/mq]	VALORE INTERO [€]	VALORE DEL DIRITTO [€]
Abitazione P.1°	mq. 118,00 ca.	800,00	94.400,00	73.422,22
Balconi P.1°	mq. 16,00 ca.	300,00	4.800,00	3.733,33
Locali accessori P.T.	mq. 120,00 ca.	400,00	48.000,00	37.333,33
Cantina P.S.1	mq. 14,00 ca.	250,00	3.500,00	2.722,22
Area esterna di pertinenza	mq. 630,00 ca.	a corpo	4.000,00	3.111,11
TOTALE			154.700,00	120.322,21

8.3.2 – BENE IMMOBILE 2 (sub. 2) - autorimessa

BENE IMM. 2 (sub. 2)	SUPERFICIE	VALORE [€/mq]	VALORE INTERO [€]	VALORE DEL DIRITTO [€]
Autorimessa	mq. 35,00 ca.	a corpo	3.500,00	2.722,22
TOTALE			3.500,00	2.722,22

Totale valore del diritto al lordo della riduzione:

€ 123.044,43 (centoventitremilaquarantaquattro/43).

Adeguamenti e correzioni della stima: si applica una riduzione del 15% circa del valore stimato, della quota di diritto, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto; giungendo così al valore definitivo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova alla data della perizia, pari ad € 104.587,76 (centoquattromilacinquecentoottantasette/76).

TOTALE VALORE STIMATO DEL DIRITTO pari a € 104.600,00 (centoquattromilaseicento/00), per la quota di 7/9 del diritto di piena proprietà.

Premesso che non tutte le irregolarità potranno essere oggetto di sanatorie, le spese in merito alle attività tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per quanto è possibile provvedere, dato lo stato dei luoghi e la non conformità sia urbanistica che catastale, possono essere stimabili indicativamente nell'ordine di € 6.000,00 oltre ad IVA in misura di legge, oneri aggiuntivi, oneri, diritti comunali e sanzioni amministrative.

*_*_*_*_*

Data del sopralluogo: 25 settembre 2023

Pavia, li 13 ottobre 2023

Il Perito

Ing. Filippo Leoni

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PAVIA
 DOTTORE INGEGNERE
FILIPPO LEONI
 ING. FCAR SP. A. S. PAVIA
 SETTORE A
 ANNO DI ISCRIZIONE: 2018
 n° 3389

Filippo Leoni

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni

Pagina 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- ALL. "A" - Documentazione fotografica dei due beni immobili
- ALL. "B" - Visure catastali storiche dei due beni immobili
- ALL. "C" - Schede catastali dei due beni immobili
- ALL. "D" - Estratto di mappa catastale
- ALL. "E" - Estratto del P.d.R. del P.G.T.
- ALL. "F" - Estratti pratiche edilizie
- ALL. "G" - Ispezioni Conservatoria RR.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. Erminio Rizzi
CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni
Pagina 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 483/2022 - integrazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Immobiliare
Ruolo Generale n. 483/2022**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Integrazione al

RAPPORTO DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Erminio Rizzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Ing. Filippo Leoni
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761
C.F. LNEFPP89E29G388T P.IVA 02615500184

con studio professionale in Pavia Via Ludovico il Moro n. 34
telefono 0382 46 38 71 -- cellulare 333 75 57 142
e-mail filippo@leonitek.it
pec filippo.leoni@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. Erminio Rizzi
CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 483/2022 - integrazione

**Beni siti presso il Comune di Lungavilla (Provincia di Pavia)
Strada Provinciale Bressana-Salice Terme n. 28
LOTTO UNICO**

Il sottoscritto Ing. Filippo Leoni, con studio professionale in Pavia, Via Ludovico il Moro n. 34, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761, redige la presente integrazione al Rapporto di Stima in epigrafe, R.G. n. 483/2022, precedentemente inoltrato in data 17/10/2023, relativa a due immobili siti presso il Comune di Lungavilla (PV), riconducibili al debitore Sig. _____

La presente integrazione, oltre a sottolineare come la quota del diritto di piena proprietà dell'esecutato, relativo compendio immobiliare oggetto di stima, sia pari a 7/9, vuole evidenziare l'impossibilità della divisione/frazionamento dei beni immobiliari analizzati, in funzione dello stato di fatto in cui essi si presentano. I beni del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risultano divisibili. L'unità residenziale, per come è stato possibile osservare durante il sopralluogo del sottoscritto CTU, presenta rilevanti difformità rispetto alla Licenza Edilizia ab origine; attualmente si configura come due appartamenti distinti con ingressi separati, uno al Piano Terra ed uno al Piano Primo. Nonostante questo, la porzione al Piano Terra non è possibile considerarla abitabile, in quanto non rispetta alcuni requisiti igienico-sanitari essenziali per poter essere abitabile/agibile, tra cui l'altezza netta interna, pari a m. 2,50. L'esempio citato non potrà essere passibile di pratica di sanatoria urbanistica. Inoltre, la conformazione dell'intero fabbricato, così come le parti esterne e la disposizione degli impianti non permettono una appropriata divisione/frazionamento. Per il fabbricato con destinazione autorimessa, anch'esso con rilevanti difformità urbanistico-catastali, si rileva la medesima impossibilità di divisione/frazionamento, principalmente a causa della propria conformazione planivolumetrica.

Pavia, lì 03 novembre 2023

Il Perito

Ing. Filippo Leoni



Giudice: Dott. Erminio Rizzi
CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni
Pagina 2

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 483/2022 – integrazione n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Integrazione n. 2 al

RAPPORTO DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Erminio Rizzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Ing. Filippo Leoni
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761
C.F. LNEFPP89E29G388T P.IVA 02615500184

ASTE
GIUDIZIARIE®

con studio professionale in Pavia Via Giuseppe Scaramuzza Visconti n. 10
telefono 0382 14 71 343 – cellulare 333 75 57 142
e-mail filippo@leonitek.it
pec filippo.leoni@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. Erminio Rizzi
CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 483/2022 – integrazione n. 2

- Analisi statica dell'immobile (a seguito delle attività di scavo all'interno ed al di sotto delle fondazioni) e conseguente presentazione di opportuna modulistica con relazione statica dell'immobile.
- Redazione di ex L. 10/91 per verifica involucro edilizio e impianto di riscaldamento per il piano terra divenuto a tutti gli effetti "abitazione".
- Verifica dei rapporti aeroilluminanti ed eventuale adeguamento degli stessi e delle altre prescrizioni/norme igienico sanitarie.
- Per quanto riguarda l'altezza interna dei locali al piano terra, non sanabili ai tempi in cui è stata redatta la C.T.U. in quanto l'altezza corrisponde a m. 2,50, ad oggi con l'adozione del D.M. Salva Casa D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024 risulta possibile il cambio destinazione in abitazione.

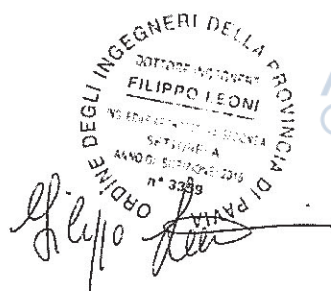
Alla luce di quanto sopra dovrà essere predisposto un progetto completo che determinerà, con le opportune procedure consentite, la verifica definitiva per la sanabilità delle opere non conformi.

Successivamente dovrà essere aggiornata la parte catastale mediante redazione di nuovo DOCFA e presentazione delle schede catastali opportunamente corrette.

A riguardo dei costi, come richiesto, risulta non quantificabile l'ammontare degli oneri e sanzioni in quanto determinabili solo a seguito di un progetto dettagliato; tuttavia, può essere ipotizzabile la quantificazione di oneri professionali per le attività sopra descritte (verifica statica; ex. L. 10/91; pratica edilizia) che verranno eseguite da Tecnici specializzati ad un costo indicativo di circa € 8.500,00 oltre accessori, spese ed IVA, ovviamente eventuali ulteriori richieste da parte degli Enti proposti risultano da quantificarsi a parte.

Pavia, li 24 ottobre 2024

Il Perito
Ing. Filippo Leoni



Giudice: Dott. Erminio Rizzi
CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni
Pagina 3