

CONCLUSIONI**Fg. 10 Mapp. 382****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Sartirana Lomellina, Via Amedeo D'Aosta n. 59
Catasto Fabbricati: Foglio: 10; Particella: 382; Categoria: A/6; Classe: 2; Consistenza:
3 vani; Rendita € 55,78.

Costituito da una unità abitativa, distribuita su due piani fuori terra, con collegamenti verticali interni. Al piano terra è presente un soggiorno/cucina ed un ripostiglio sottoscala, mentre al piano primo sono presenti due camere ed un bagno oltre un disimpegno ed un piccolo ripostiglio. Al piano terra è presente una piccola area esterna da cui si accede ad un bagno esterno ed ad un ripostiglio esterno, mentre al piano primo è presente un balcone.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

_____ il _____ C.F.:

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/2024 - Registro Particolare 354 Registro Generale 2582, Pubblico ufficiale notaio _____ Repertorio 1084 del 30/03/2004, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. La nota risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento immobiliare. Rimane a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro il soggetto pignorato. Nell'ambito della ricerca ipocatastale esperita è emerso che l'iscrizione è collegata alla seguente formalità precedente: ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2004 - Registro Particolare 706 Registro Generale 3153, Pubblico ufficiale notaio _____ Repertorio 1084/172 del 30/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in SARTIRANA LOMELLINA(PV), afferente ai medesimi soggetti.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2024 - Registro Particolare 3624 Registro Generale 4730, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1961 del 10/04/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Risulta a favore di _____ contro _____

4 - VALORE

BENE	Mappale 382
VALUTAZIONE CORPO UNICO	€ 34.500,00
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	€ 25.875,00
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	€ 20.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 147/2024**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Contro

20/12/2024

Pagina
3

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri 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 18/09/2024:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Fg. 10 Mapp. 382	7
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
RILIEVO	10
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	11
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	13
VALUTAZIONE COMPLESSIVA	14
Conclusioni	17

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

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

"Unità immobiliare riportata in N.C.U.E. Direzione Provinciale di Pavia Ufficio Provinciale

- Territorio Servizi Catastali al Fg. 10, part. 382, categ. A/6, Cl. 2, vani 33, P.T-1, R.C.

€ 55,78, sita in Via Amedeo D'Aosta n.33, 27020 - Sartirana Lomellina (PV)".

I beni oggetto di pignoramento sono individuati e censiti come segue:

Ubicazione: Comune di Sartirana Lomellina

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1,

il C.F.:

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 10; Particella: 382; Categoria: A/6; Classe: 2;

Consistenza: 3 vani; Rendita 55,78 €.

Descrizione sommaria

I beni oggetto del presente pignoramento si trovano nel Comune di Sartirana Lomellina. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 46 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 70 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 1.652 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 29,53 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia paritaria, primaria, secondaria inferiore, farmacia ed istituti bancari.

Fg. 10 Mapp. 382

Ubicazione: Comune di Sartirana Lomellina, Via Amedeo D'Aosta n. 59

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, [REDACTED]

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

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 10; Particella: 382; Categoria: A/6; Classe: 2;

Consistenza: 3 vani; Rendita € 55,78.

Coerenze da nord in senso orario: Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 381, proprietà di terzi, mapp. 2177, via Amedeo D'Aosta.

N.B.

Sulle coerenze vedasi quanto verrà esposto nella parte di perizia dove si darà conto dei dati catastali.

Il bene è costituito da una unità abitativa, distribuita su due piani fuori terra, con collegamenti verticali interni. Al piano terra è presente un soggiorno/cucina ed un ripostiglio sottoscala, mentre al piano primo sono presenti due camere ed un bagno oltre un disimpegno ed un piccolo ripostiglio. Al piano terra è presente una piccola area esterna da cui si accede ad un bagno esterno ed ad un ripostiglio esterno, mentre al piano primo è presente un balcone.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 05/11/2024, il bene risultava abitato dalla stessa debitrice esecutata. È stato possibile accedere a tutte le parti dei beni, tranne nel ripostiglio del sottoscala e nel ripostiglio al p1.

██████████ . ██████████ . ██████████
██
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ il ██████████ C.F.:

██████████
Si evidenzia che l'attuale proprietaria risultava intestataria dei beni dall'inizio del ventennio ipocatastale. La formalità con cui ha acquisito i cespiti corrisponde alla TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/03/2004 - Registro Particolare 1913 Registro Generale 3152, Pubblico ufficiale notaio ██████████ ██████████ Repertorio 1083/171 del 30/03/2004, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La Conservatoria di riferimento è quella di Vigevano. Nell'atto di acquisto l'acquirente dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

La Conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso: non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/2024 - Registro Particolare 354 Registro Generale 2582, Pubblico ufficiale notaio ██████████ ██████████ Repertorio 1084 del 30/03/2004, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. La nota risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento immobiliare. Rimane a favore di

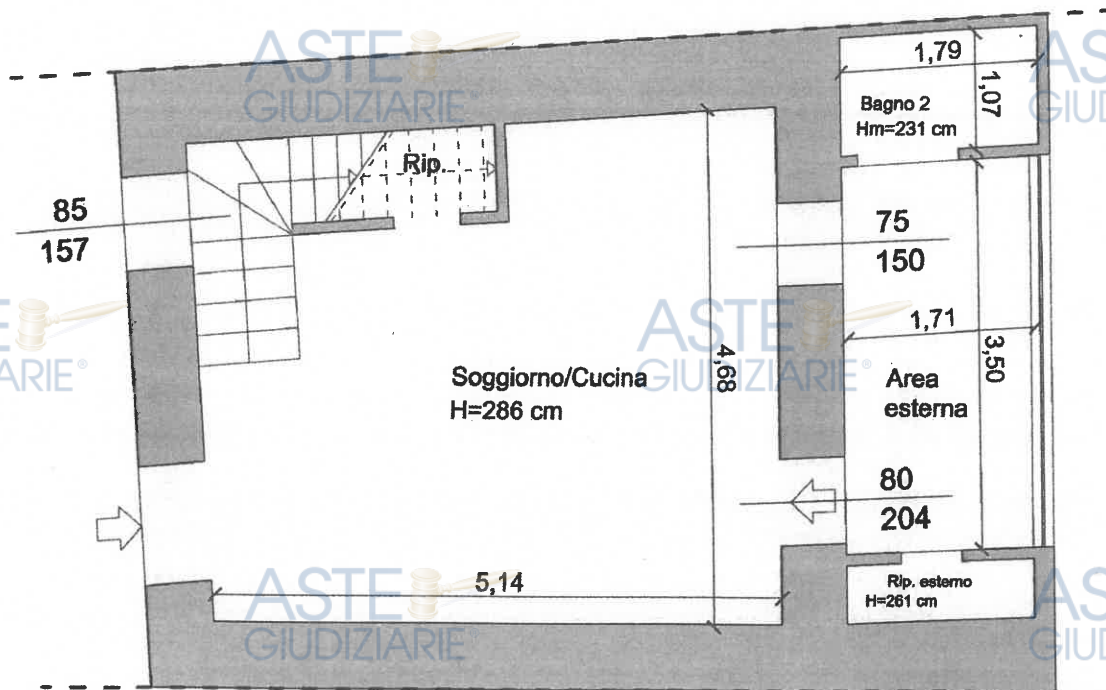
UNICREDIT BANCA S.P.A. contro il soggetto pignorato. Nell'ambito della ricerca ipocatastale esperita è emerso che l'iscrizione è collegata alla seguente formalità precedente: ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2004 - Registro Particolare 706 Registro Generale 3153, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 1084/172 del 30/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in SARTIRANA LOMELLINA(PV), afferente ai medesimi soggetti.

Trascrizioni

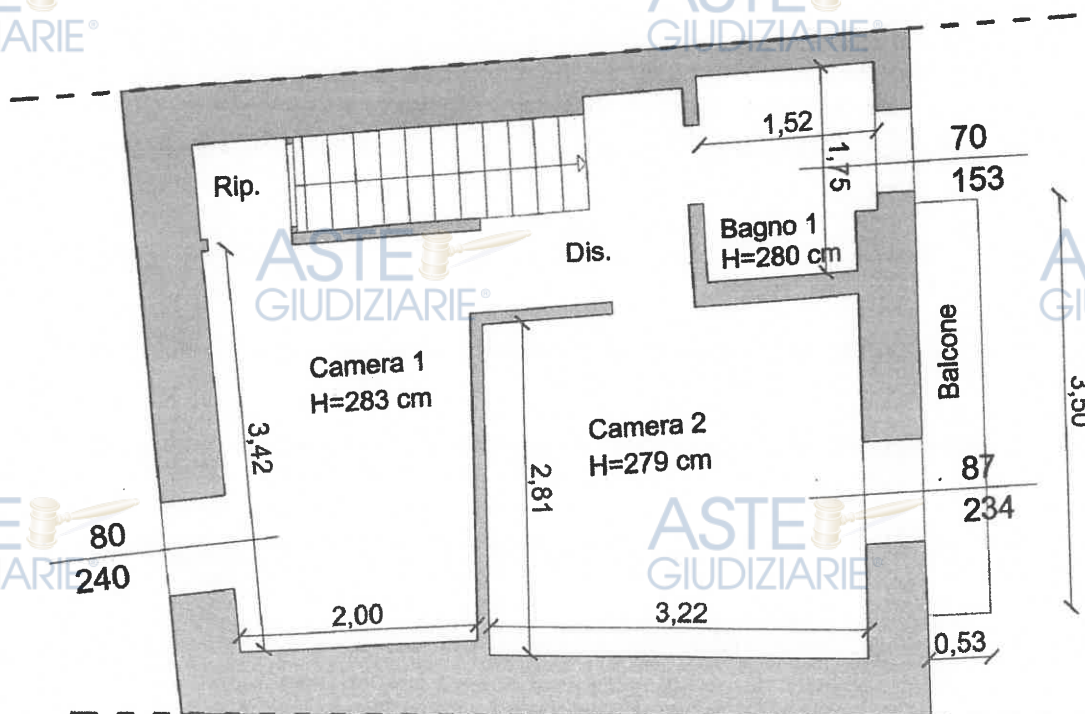
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2024 - Registro Particolare 3624 Registro Generale 4730, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1961 del 10/04/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

RILIEVO

Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta Piano terra



Fot. 2 - Pianta Piano primo

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

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

Pratica n. 16/1973

- Denuncia di opere edilizia del 05/04/1973 prot. 1163
- Licenza n. 16/73 prot. N. 1163 del 18/05/1973

È presente una tavola grafica.

La pratica riguarda la sistemazione interna ed esterna del fabbricato.

Dal confronto tra l'elaborato grafico ed il rilievo eseguito emergono differenze afferenti alla distribuzione interna. Difatti, mentre al piano terra il progetto prevede una ripartizione tra soggiorno e cucina, in loco è presente un unico locale. Inoltre, la tavola collega il sottoscala alla cucina, mentre il rilievo evidenzia la creazione di un ripostiglio nel sottoscala, non risultato accessibile. Esternamente non è previsto né il w.c. nel il ripostiglio. Al piano primo la conformazione interna è lievemente diversa. Non è stato possibile l'accesso al ripostiglio. Progettualmente non è previsto il balcone.

Analizzando la superficie dei locali è possibile rilevare che la camera 1 non possiede la metratura minima per la funzione di camera, pertanto, dovrà essere destinata a locale deposito o ripostiglio, mentre la camera 2 possiede una superficie compatibile con una camera singola.

Nel progetto non sono presenti quote metriche atte ad individuare le dimensioni delle aperture. È possibile unicamente indicare che la tavola mostra la presenza di una portafinestra in corrispondenza del locale cucina. In tale posizione è stata rilevata una finestra. Al piano primo, sul prospetto lato strada, la pianta raffigura un'apertura in prossimità della scala non presente in loco. Per le limitazioni sopra esposte non è possibile fornire ulteriori precisazioni in merito.

La configurazione dei locali rilevata in loco consente tuttavia ai locali soggiorno/cucina e Camera 2 di restare in possesso dei requisiti aeroilluminanti.

Come detto la tavola grafica non prevede i locali esterni e l'area esclusiva. Poichè le N.T.A. del P.G.T. del Comune non prevedono, nella zona di interesse, la possibilità di edificazione di nuovi volumi, il Bagno 2 ed il ripostiglio esterno, peraltro costruiti a confine, dovranno essere ricondotti alla pratica edilizia e rimossi, così come il balcone.

La lieve maggior altezza al P.T. (m.2,86 rispetto a m.2,80 in progetto) pari a circa il 2% si presume possa considerarsi nella tolleranza esecutiva. Nei disegni progettuali i locali sono indicati in quadro, di fatto non lo sono. Anche questa cosa andrà valutata.

Occorrerà inoltrare p.e. in sanatoria per regolarizzare le difformità rilevate e ripristinare allo stato licenziato quelle eventualmente non sanabili, verificando con gli uffici comunali la tolleranza di cui sopra o meno. All'esito si valuterà cosa sanare e cosa ripristinare.

CONFORMITÀ CATASTALE

I doc. catastali relativi ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono :

Visura catastale: riporta correttamente gli identificativi dei proprietari

Estratto di mappa: si rileva che la mappa identifica con il Mapp. 382 un'area esterna verso nord-est di maggiori dimensioni rispetto al rilevato ed un ulteriore corpo di fabbrica graffato al medesimo mappale.

Scheda : la scheda catastale non risulta disponibile. Il C.T.U. ha prima provato ad acquisirla telematicamente come di prassi, in data 30.09.2024 ricevendo riscontro di "planimetria non rilasciabile planimetria non abbinata". A quindi inoltrato formale richiesta di acquisizione all'Agenzia delle Entrate, ricevendo inizialmente comunicazione di "presa in carico" in data 03.10.2024 e 09.10.2024 nonché ricevuta di accettazione istanza e successivamente in data 10.10.24 comunicazione di mancato accoglimento in quanto "dalla verifica della banca dati catastale è emerso che l'unità immobiliare in oggetto è stata censita d'Ufficio e non risulta presentata la relativa planimetria"

Lo scrivente veniva invitato dall'Agenzia a regolarizzare entro 30 giorni, presentando una pratica DOCFA. Se ritenuto necessario, il C.T.U. può procedere in tal senso.

Ciò detto, in mancanza di planimetria, non si può procedere alla verifica di conformità.

Il C.T.U. evidenzia che a nord-est, dove sulla mappa è sempre indicato mappale 382 per un'area più ampia e altro fabbricato, sembra essere proprietà di terzi.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: potenzialmente setti in laterizio

Solai: potenzialmente solaio in latero cemento

Copertura: copertura a falde.

Si inserisce la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA
Soggiorno/Cucina	19,99
Ripostiglio sottoscala	Non misurabile
Camera 1	7,33
Camera 2	9,47
Bagno	2,52
Disimpegno P1	2,23
Bagno 2	1,91
Rip. Esterno	0,90 circa

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato, pareti in intonaco civile tinteggiate. Parte delle pareti del soggiorno/cucina mostrano perline di rivestimento. I soffitti al piano terra ed al piano primo sono in intonaco civile tinteggiato.

Le porte interne sono in legno tamburato con inserto in vetro satinato. Le finestre presentano telaio in legno e tapparelle. La porta d'ingresso è blindata.

Il bagno al P1 è dotato di wc, bidet, doccia e lavabo.

Il bagno esterno è dotato di un wc e attacco lavatrice.

Non è presente impianto di riscaldamento ma una stufa a legna nel soggiorno/cucina.

È presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria nel bagno al P1.

La cucina è ad induzione.

Si deve evidenziare che il cortiletto esterno è in pessimo stato manutentivo, che si riscontrano evidenti segni di umidità lungo le pareti anteriori e posteriori.

Al piano terra si ritiene non ci sia il vespaio aerato. Non si può escludere che il manto di copertura dei due accessori esterni sia in eternit con amianto.

Gli impianti esistenti sono da rifare/adeguare.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

LA SUPERFICIE LORDA

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

Mappale 382	Superfici
Piano terra Residenziale	33,00
Piano terra Bagno 2	2,40
Piano terra Rip. Esterno	1,83
Piano terra Area esterna	5,98
Piano primo Residenziale	33,00
Piano primo Balcone	1,86

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Mappale 382	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra Residenziale	33,00	1,00	33,00
Piano terra Bagno 2	2,40	0,30	0,72
Piano terra Rip. Esterno	1,83	0,20	0,37
Piano terra Area esterna	5,98	0,10	0,60
Piano primo Residenziale	33,00	1,00	33,00
Piano primo Balcone	1,86	0,50	0,93
Superficie commerciale parametrata			68,62 = mq. 69,00

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 770,00 ed €/mq. 870,00.

2) Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 800,00 ed €/mq. 1.000,00, per appartamento medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 300,00 ed €/mq. 400,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 200,00 ed €/mq. 250,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato e la data dell'opera dell'intervento edilizio di cui si è dato conto ed il relativo stato di conservazione, la probabile assenza di vespaio aerato, si ritiene che il valore unitario sia pari a Valore unitario: €/mq. 500,00

Valore dell'immobile: € (500 x 69,00) = € 34.500,00 €

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: € 34.500,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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

34.500,00 € x 15%

€ 5.175,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: non note

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, opere di ripristino allo stato licenziato

Deprezzamento 25%

€ 8.625,00

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA

ONERI TRIBUTARI, ECC.: € 25.875,00

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI

TRIBUTARI, ECC.: € 20.700,00

Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENE	Mappale 382
VALUTAZIONE CORPO UNICO	€ 34.500,00
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	€ 25.875,00
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	€ 20.700,00

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

Con osservanza.

Pavia, 20/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy;
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atto di provenienza
- All. 4 - Richiesta accesso atti e stralcio pratica edilizia;
- All. 5 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 6 - Documentazione fotografica