

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. **156/2021** di RGE

MAIOR SPV srl
creditrice

contro

DEBITORE ESECUTATO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

Tecnico incaricato: Arch. Silvio Bellotti

INDICE

| | | |
|--|------------|-----------|
| Conclusioni definitive | da pag. 3 | a pag. 4 |
| Analisi generale del compendio immobiliare pignorato | | |
| 1 Identificazione dei beni oggetto della vendita | da pag. 5 | a pag. 7 |
| 2 Sopralluoghi | da pag. 7 | a pag. 7 |
| 3 Descrizione sommaria dei beni pignorati | da pag. 7 | a pag. 7 |
| 4 Vincoli ed oneri giuridici | da pag. 7 | a pag. 8 |
| 5 Precedenti proprietari | da pag. 8 | a pag. 9 |
| 6 Stato di possesso | da pag. 9 | a pag. 9 |
| 7 Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti | da pag. 9 | a pag. 9 |
| 8 Pratiche edilizie | da pag. 9 | a pag. 9 |
| 9 Fonti di informazione | da pag. 9 | a pag. 9 |
| 10 Criteri di stima | da pag. 9 | a pag. 10 |
| 11 Formazione dei Lotti | da pag. 10 | a pag. 10 |
| Lotto 1 | da pag. 11 | a pag. 16 |
| Lotto 2 | da pag. 17 | a pag. 18 |

Allegati per il Tribunale

| | | |
|---|--|--|
| Perizia | | |
| 1 Perizia privacy | | |
| 2 Individuazione del compendio immobiliare pignorato | | |
| 3 Estratto di mappa, schede catastali, visure storiche e per soggetto, ispezioni ipotecarie, Omi 1° sem. 2021 | | |
| 4 Stralcio titoli abilitativi edilizi, dichiarazione responsabile Ufficio Tecnico | | |
| 5 Atti di provenienza, nota successione | | |
| 6 Lotto 1 – documentazione fotografica | | |
| 7 Lotto 2 – documentazione fotografica | | |
| 8 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Vigevano - Voghera | | |

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

| | | |
|---|--|--|
| Perizia privacy | | |
| 1 Estratto di mappa, schede catastali | | |
| 2 Lotto 1 – individuazione del Lotto 1 e documentazione fotografica | | |
| 3 Lotto 2 – individuazione del Lotto 2 e documentazione fotografica | | |

CONCLUSIONI DEFINITIVE**LOTTO 1**

In Comune di Cornale e Bastida, compendio immobiliare composto da **(1/1) abitazione** di 7,5 vani catastali su due piani collegati da scala interna con accesso pedonale dalla via Mauro Angelieri civico 20 e **(1/4) portico** al piano terra e **balcone coperto** al piano primo collegati ai due piani dell'abitazione per una superficie commerciale complessiva di 170,00 m² circa, **(1/1) ripostiglio** con due vani al piano terra, **fienile** al piano superiore e **(1/1) fabbricato rurale** adiacente, entrambi in corpi autonomi staccati dall'abitazione per una superficie commerciale complessiva di 43 m² e accessi dalla corte comune sulla via Mauro Angelieri, **(1/1) area urbana** di forma regolare, incolta e interposta a due fabbricati con accesso dalla corte comune, superficie catastale di 45 m².

Abitazione, in CF Comune di Cornale e Bastida – Bastida, via Mauro Angelieri, 20

| Bene | Fg | mapp. | sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Sup. cat. | Rendita € |
|----------|----------|------------|-----|-----------|--------|-------|-------------|--------------------|-----------|
| | | 367 | | A/3 | 3 | T-1 | 7,5 vani | 172 m ² | 290,51 |
| 1 | 3 | 368 | - | | | | | | |
| | | 743 | | | | | | | |

Portico p.T e balcone p.1, in CF Comune di Cornale e Bastida – Bastida, via Mauro Angelieri, 20

| Bene | Fg | mapp. | sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Sup. cat. | Rendita € |
|----------|----------|------------|-----|-----------|--------|-------|-------------------|-------------------|-----------|
| 2 | 3 | 369 | - | C/7 | U | T-1 | 18 m ² | 18 m ² | 5,76 |

Area urbana, in CF Comune di Cornale e Bastida – Bastida

| Bene | Fg | mapp. | sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Sup. cat. | Rendita € |
|----------|----------|------------|-----|-------------|--------|-------|-------------------|-----------|-----------|
| 4 | 3 | 284 | - | Area urbana | - | T | 45 m ² | - | - |

Intestazione catastale dei beni 1 e 4

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera l'11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/1.

Intestazione catastale del bene 2

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera l'11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/2.

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bastida de' Dossi il 28/02/1924 cf XXXXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/2.

Stato di possesso: libero.

Valore del Lotto 1 € **90.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita € **13.500,00**

Sgombero locali € **1.500,00**

Eliminazione copertura ripostiglio in lastre di amianto € **1.800,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: proprietà quota 1/4 del mapp. 369, decurtazione 3% € **2.700,00**

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € **4.000,00**

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti € **66.500,00**

Prezzo base d'asta del Lotto 1 (proprietà 1/1 e 1/4) € **66.500,00**

Criticità varie

Relativamente al bene 2 (Fg 3 mapp. 369 cat. C/7, portico al p.T e balcone coperto al p.1) si evidenzia che per successione (si veda allegato 5) il sig. DEBITORE ESECUTATO detiene quota 1/4 del diritto di proprietà anziché quota 1/1 come riportato nell'Atto di Pignoramento, Nota di Trascrizione e visure in Catasto Fabbricati (si veda allegato 3).

LOTTO 2

In Comune di Cornale e Bastida, **(1/1) terreno** incolto di forma rettangolare interposto a due fabbricati residenziali, recintato su tre lati con sviluppo ortogonale alla via Mauro Angeleri dalla quale ha accesso, superficie di 246 m².

Vigneto, in CT Comune di Cornale e Bastida – Bastida, via Mauro Angeleri snc

| Bene | Fg | mapp. | Qualità | Classe | Consistenza ha.are.ca | Rendita € Agrario Dominicale |
|----------|----------|------------|---------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| 3 | 3 | 281 | Vigneto | U | 00.02.46 | 2,73 1,72 |

Intestazione catastale del bene 3

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera l'11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/1.

Stato di possesso: libero.

Valore del Lotto 2 € **15.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita € **2.250,00**

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti € **12.750,00**

Prezzo base d'asta del Lotto 2 (proprietà 1/1) € **12.700,00**

Criticità varie

Nulla.

Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizione

Atto Pubblico Ufficiale Nota A favore di Contro
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/11/2006 Paolo Caridi notaio ai nn. 159264/15288 di rep. del 24/11/2006 ai nn. 11074/2111 BANCA REGIONALE EUROPEA SpA con sede a Cuneo p.iva 01127760047 DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera il 11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/1, relativamente ai beni 1, 3, 4

Trascrizione

Atto Pubblico Ufficiale Nota A favore di Contro
Pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario Voghera del 02/02/2011 al n. 197 di rep. del 07/03/2011 ai nn. 1717/1158 BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SpA con sede a Milano p.iva 03910420961 DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera il 11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/1, relativamente ai beni 1, 3, 4

Trascrizione

Atto Pubblico Ufficiale Nota A favore di Contro
Pignoramento immobiliare Tribunale di Voghera del 14/05/2012 al n. 1131 di rep. del 13/06/2012 ai nn. 3780/3010 AGOS DUCATO SpA con sede a Milano p.iva 08570720154 DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera il 11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/4, relativamente al bene 2

Trascrizione

Atto Pubblico Ufficiale Nota A favore di Contro
Pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 12/04/2021 al n. 1579 di rep. del 11/05/2021 ai nn. 3698/2889 MAIOR SPV srl con sede a Conegliano TV p.iva 04951650268 DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera il 11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/1, relativamente ai beni 1, 2, 3, 4

ANALISI GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Esecuzione Immobiliare n. 156/2021 di RGE Tribunale di Pavia
Arch. Silvio Bellotti - Ordine Architetti Pavia n. 449 - Vigevano via Dalmazia, 6 - tel. 0381 77265

4 di 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Cornale e Bastida, compendio immobiliare composto da **(1/1) abitazione** di 7,5 vani catastali su due piani collegati da scala interna con accesso pedonale dalla via Mauro Angeleri civico 20 e **(1/4) portico** al piano terra e **balcone coperto** al piano primo collegati ai due piani dell'abitazione per una superficie commerciale complessiva di 170,00 m² circa, **(1/1) ripostiglio** con due vani al piano terra, fienile al piano superiore e **(1/1) fabbricato** rurale adiacente, entrambi in corpi autonomi staccati dall'abitazione per una superficie commerciale complessiva di 43 m² e accessi dalla corte comune sulla via Mauro Angeleri, **(1/1) area urbana** di forma regolare, incolta e interposta a due fabbricati con accesso dalla corte comune, superficie catastale di 45 m², **(1/1) terreno** incolto di forma rettangolare interposto a due fabbricati residenziali, recintato su tre lati con sviluppo ortogonale alla via Mauro Angeleri dalla quale ha accesso, superficie di 246 m².

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/04/2021 n. 1579 e nella Nota di Trascrizione del 11/05/2021 ai nn. 3698/2889 n. 5 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF) Comune di Cornale e Bastida - Bastida

| Bene | Fg | mapp. | sub | Categoria | Piano | Consistenza | Ubicazione |
|----------|----------|--|-----|-----------|-------|-------------------|------------------------|
| 1 | 3 | 367 368 743 | | A/3 | T-1 | 7,5 vani | Via Mauro Angeleri, 20 |
| 2 | 3 | 369 | | C/7 | T-1 | 18 m ² | Via Mauro Angeleri, 20 |

Catasto dei Terreni (d'ora in poi CT) Comune di Cornale e Bastida - Bastida

| Bene | Fg | mapp. | Qualità | Classe | Consistenza ha.are.ca | Rendita € Agrario Dominicale |
|----------|----------|------------|---------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| 3 | 3 | 281 | | - | 00.02.46 | - |
| 4 | 3 | 284 | - | - | 00.00.45 | - |

Intestazione dei beni 1, 2, 3, 4

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera l'11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/1.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche e per soggetto del 21/10/2021 e 10/01/2022 (allegato 3), i beni sono censiti come segue:

Abitazione, in CF Comune di Cornale e Bastida - Bastida

| Bene | Fg | mapp. | sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Sup. cat. | Rendita € |
|----------|----------|--|-----|-----------|--------|-------|-------------|--------------------|-----------|
| 1 | 3 | 367 368 743 | - | A/3 | 3 | T-1 | 7,5 vani | 172 m ² | 290,51 |

Ubicazione: via Mauro Angeleri, 20

Storia catastale

- 24/11/2015, variazione territoriale del 04/02/2014, Legge Regionale 30/01/2017 n. 7 proveniente dal Comune di Bastida de' Dossi A711; trasferito al Comune di Cornale e Bastida sezione Bastida M338B (n. 28/2015);
- 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;
- 26/09/2014, variazione nel classamento n. PV0133099 di prot., (n.69172.1/2014);
- 26/09/2013, variazione per fusione n. PV0125039 di prot., (n. 49679.1/2013).

Con riferimento allo stralcio estratto mappa al (1989) in allegato 1, il mapp. 367 deriva dalla soppressione del mapp. 73 al Fg 1; il mapp. 368 deriva dalla soppressione del mapp. 2410 al Fg 1; il mapp. 743 deriva dalla fusione e soppressione dei mappali 70 e 71 con accorpamento di porzione del mapp. 69.

Portico p. T e balcone p. 1, in CF Comune di Cornale e Bastida - Bastida

| Bene | Fg | mapp. | sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Sup. cat. | Rendita € |
|----------|----------|------------|-----|-----------|--------|-------|-------------------|-------------------|-----------|
| 2 | 3 | 369 | - | C/7 | U | T-1 | 18 m ² | 18 m ² | 5,76 |

Ubicazione: via Mauro Angeleri, 20

Storia catastale

- 24/11/2015, variazione territoriale del 04/02/2014, Legge Regionale 30/01/2017 n. 7 proveniente dal Comune di Bastida de' Dossi A711; trasferito al Comune di Cornale e Bastida sezione Bastida M338B (n. 28/2015);
- 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;
- 07/07/2009, variazione nel classamento n. PV0175505 di prot., (n. 33073.1/2009);
- 28/05/1999, costituzione del 28/05/1999, (n. Z01814.1/1999)

Con riferimento allo stralcio estratto mappa al (1989) in allegato 1, il mapp. 369 deriva dalla fusione e soppressione dei mappali 70 e 71 con accorpamento di porzione del mapp. 69.

Vigneto, in CT Comune di Cornale e Bastida - Bastida

| Bene | Fg | mapp. | Qualità | Classe | Consistenza ha.are.ca | Rendita € Agrario Dominicale | |
|----------|----------|------------|---------|--------|--------------------------|---------------------------------|------|
| 3 | 3 | 281 | Vigneto | U | 00.02.46 | 2,73 | 1,72 |

Ubicazione: via Mauro Angeleri

Storia catastale

- 27/11/2015, variazione territoriale del 04/02/2014, Legge Regionale 30/01/2017 n. 7 proveniente dal Comune di Bastida de' Dossi A711; trasferito al Comune di Cornale e Bastida sezione Bastida M338B (n. 28/2015);
- 09/07/1977, impianto meccanografico.

Area urbana, in CF Comune di Cornale e Bastida – Bastida

| Bene | Fg | mapp. | sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Sup. cat. | Rendita € |
|----------|----------|------------|-----|----------------|--------|-------|-------------------|-----------|-----------|
| 4 | 3 | 284 | - | Area urbana | - | T | 45 m ² | - | - |

Ubicazione: via Mauro Angeleri, 20

Storia catastale

- 27/11/2015, variazione territoriale del 04/02/2014, Legge Regionale 30/01/2017 n. 7 proveniente dal Comune di Bastida de' Dossi A711; trasferito al Comune di Cornale e Bastida sezione Bastida M338B (n. 30/2015);
- 24/09/2013, tipo mappale n. PV0123777 di prot., (n. 123777.1/2013);
- 27/08/2012, variazione d'ufficio n. PV0168110 di prot., (n. 25100.1/2012);
- 09/07/1977, impianto meccanografico (fabbricato rurale).

Intestazione catastale dei beni 1, 3, 4

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera l'11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/1.

Intestazione catastale del bene 2

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera l'11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/2.

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bastida de' Dossi il 28/02/1924 cf XXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/2.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Relativamente al bene 2, Fg 3 mapp. 369 cat. C/7, si osserva:

- che l'Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/04/2021 n. 1579 e la Nota di Trascrizione del 11/05/2021 ai nn. 3698/2889, riportano in capo al debitore esecutato il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- che la visura catastale per soggetto (allegato 3), riporta in capo al debitore esecutato il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e altra quota 1/2 intestata a XXXXXXXXXXXXX (madre) nata a Bastida de' Dossi il 28/02/1994 cf XXXXXXXXXXXXX, deceduta il 13/09/2019 a San Giorgio Lomellina (certificato di morte in allegato 3);
- che la nota di Trascrizione del 24/01/2001 ai nn. 403/329, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione in morte di XXXXXXXXXXXXX avvenuta il 08/12/1998 (in allegato 6), riporta in capo al debitore esecutato il diritto di proprietà per la quota di 1/4, come correttamente indicato nella certificazione notarile della procedura depositata nel PCT (Sergio Cappelli notaio).

Ne consegue che, per titolo, il sig. DEBITORE ESECUTATO, sul bene 2 (Fg 3 mapp. 369, portico al piano terra e balcone al piano primo) detiene quota 1/4 del diritto di proprietà, mentre la madre

quota 3/4. Si evidenzia che non è stata avviata la pratica di successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXX e che il debitore esecutato risulta l'unico erede.
Nessuna osservazione per i beni 1, 3, 4.

2. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo dei beni pignorati in via Mauro Angeleri al civico 20 a Cornale e Bastida (Bastida) si è svolto il 05/01/2022, previo ritiro delle chiavi presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano-Voghera.

Sono stati visitati tutti i locali rilevando consistenza, caratteristiche e conformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati e alle schede catastali.

Si precisa che per una miglior individuazione del bene 1, composto dai mappali 367, 368 e 743 graffiati, nelle descrizioni che seguono si farà riferimento all'estratto di mappa in allegati 2 e 3:

- mapp. 367 ripostiglio con due locali al piano terra e fienile al piano primo;
- mapp. 368 portico (fabbricato agricolo);
- mapp. 743 abitazione su due piani fuori terra.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare è composto da un'abitazione su due piani collegati da scala interna con accessi pedonale e carraio entrambi sulla via Mauro Angeleri civico 20; accessibili dall'abitazione, portico al piano terra e balcone coperto al piano primo; in corpo staccato dall'abitazione, ripostiglio di due vani al piano terra e fienile superiore con accesso dalla corte comune; altro corpo staccato dall'abitazione, porzione di un fabbricato rurale a doppia altezza con accesso dalla corte comune; area urbana interposta a due fabbricati con passaggio su area contigua; nella stessa via Mauro Angeleri, non contiguo ai beni citati, terreno di forma rettangolare libero da costruzioni e incolto con sviluppo ortogonale alla via pubblica dalla quale ha accesso snc.

L'abitazione, con esposizione sulla via pubblica, è stata ristrutturata nel 1990 accorpando parte del fabbricato contiguo; gli altri immobili, per caratteristiche costruttive e tipologia, risalgono ai primi anni del secolo scorso.

Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici

Tutti gli immobili pignorati si trovano in prossimità ai pochi negozi al dettaglio presenti e al Municipio.

Il Comune di Cornale e Bastida ha 830 abitanti circa, dista 49 km circa da Pavia e Vigevano, 65 km circa da Milano, 13 km circa da Voghera; le autostrade più vicine sono la A7 MI-GE con casello a Casei Gerola e la E70 TO-PC con casello di Voghera; è presente una linea pullman che collega i comuni limitrofi, Voghera e Pavia; la stazione ferroviaria per varie linee è a Voghera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria del 14/01/2022 risultano le seguenti formalità:

Iscrizione

| | |
|--------------------|--|
| Atto | Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario |
| Pubblico Ufficiale | del 20/11/2006 Paolo Caridi notaio ai nn. 159264/15288 di rep. |
| Nota | del 24/11/2006 ai nn. 11074/2111 |
| Capitale: | 250.000,00 € |
| Ipoteca: | 500.000,00 € |
| A favore di | BANCA REGIONALE EUROPEA SpA con sede a Cuneo p.iva 01127760047 |
| Contro | DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera il 11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 |
| Beni | In Comune di Bastida de' Dossi ora Cornale e Bastida, relativamente ai beni 1, 3, 4. |

Trascrizione

| | |
|------|--------------------------|
| Atto | Pignoramento immobiliare |
|------|--------------------------|

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Voghera del 02/02/2011 al n. 197 di rep.
Nota del 07/03/2011 ai nn. 1717/1158
A favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SpA con sede a Milano p.iva
03910420961
Contro DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera il 11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXX per
quota 1/1
Beni In Comune di Bastida de' Dossi ora Cornale e Bastida, relativamente ai beni 1,
3, 4.

Trascrizione

Atto Pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale Tribunale di Voghera del 14/05/2012 al n. 1131 di rep.
Nota del 13/06/2012 ai nn. 3780/3010
A favore di AGOS DUCATO SpA con sede a Milano p.iva 08570720154
Contro DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera il 11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXX
Beni In Comune di Bastida de' Dossi ora Cornale e Bastida, relativamente al bene 2
per quota 1/4

Trascrizione

Atto Pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 12/04/2021 al n. 1579 di rep.
Nota del 11/05/2021 ai nn. 3698/2889
A favore di MAIOR SPV srl con sede a Conegliano TV p.iva 04951650268
Contro DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera il 11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXX per
quota 1/1
Beni In Comune di Cornale e Bastida, relativamente ai beni 1, 2, 3, 4

5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico, si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà.

Relativamente ai beni 1, 3, 4:

Titolare dal 22/02/1989 al 14/01/2022

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera il 11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1
Atto Compravendita del 22/02/1989 Emilio Muzio notaio nn. 53384/13471 di rep.,
trascritto a Voghera il 20/03/1989 ai nn. 1819/1424
Venditore XXXXXXXXXXXXX nato Bastida de' Dossi il 17/07/1947 cf XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bastida de' Dossi il 10/04/1949 cf XXXXXXXXXXXXX
Bene In Comune Bastida de' Dossi: in NCEU al Fg 3 mappali 70, 69/1; in NCT al Fg 3
mapp. 241 di 80 ca (fabbricato rurale ora mapp. 368 in CF) e mapp. 284 di 45 ca
(ora area urbana stesso mappale in CF).
Nota Si evidenzia che nella vendita è compresa la comproprietà dell'andito (accesso
scoperto dalla via pubblica) e del cortile al Fg 3 mappali 238 e 72 in CT.

Titolare dal 28/08/1989 al 14/01/2022

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera il 11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXX diritto di nuda proprietà
Atto Compravendita del 28/08/1989 Emilio Muzio notaio nn. 55285/13924 di rep.,
trascritto a Voghera il 06/09/1989 ai nn. 1954/4167
Venditori XXXXXXXXXXXXX nata a Voghera il 22/01/1925 cf XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Voghera il 15/04/1921 cf XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Silvano Pietra il 01/12/1928 cf XXXXXXXXXXXXX
Bene In Comune Bastida de' Dossi: in NCEU al Fg 3 mappali 71; in NCT al Fg 3 mapp.
73 di 24 ca (ripostiglio su due piani ora mapp. 367 in CF) e mapp. 281 di 02 are
46 ca (ora terreno al Fg 3 mapp. 281 in CT).

Relativamente al bene 2:

Titolare dal 08/12/1998 al 14/01/2022

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera il 11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/4

Atto Successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXX nato a Voghera il 15/04/1921 cf XXXXXXXXXXXXXXX, trascritta a Voghera il 24/01/2001 ai nn. 403/329.
De cuius XXXXXXXXXXXXXXX nato a Voghera il 15/04/1921 cf XXXXXXXXXXXXXXX deceduto l'08/12/1998
Beni In Comune Bastida de' Dossi

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Tutti gli immobili visitati nel sopralluogo sono disabitati da tempo; l'area urbana e il terreno non sono coltivati. Libero.

7. VINCOLI, SERVITU', LIMITAZIONI D'USO, DIRITTI, CONVENZIONI URB.

La corte interna (rif. allegato 2, mappali 72 e 238 al Fg 3) di accesso ai beni 1, 2 e 3 è comune con altre proprietà (rif. allegato 6, art. 1, Atto di Compravendita del 22/02/1989).

8. PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente ufficio tecnico del Comune di Cornale e Bastida si è svolto un accesso agli atti finalizzato alla ricerca dei titoli abilitativi edilizi eventualmente rilasciati al debitore esecutato e precedenti proprietari. Non avendo reperito documentazione utile, è stata richiesta al responsabile dell'Ufficio Tecnico una dichiarazione che evidenziasse l'assenza presso l'archivio comunale di tre pratiche relative ad interventi realizzati negli anni scorsi sugli immobili pignorati (stralcio titoli in allegato 4). Interpellato il tecnico che nel 2013 aveva aggiornato le schede catastali degli immobili, è stato possibile reperire alcuni stralci grafici di un intervento di ricostruzione realizzato sull'abitazione (bene 1, mapp. 743).

Relativamente al bene 1: CE del 24/02/1990 (timbro Comune di Bastida de' Dossi, firma Sindaco). Oggetto: "Progetto di ricostruzione di un fabbricato civile" al Fg 3 mappali 69, 70, 71. Proprietà: DEBITORE ESECUTATO.

Relativamente ai beni 2, 3, 4: nulla.

9. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Voghera.

Ufficio tecnico di: Cornale e Bastida.

Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Vigevano-Voghera.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 1°/2021, Cornale e Bastida.

Rilevazione prezzi degli immobili Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 ore).

10. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore minimo al m² di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 1° sem. 2021). Nel Comune di Cornale e Bastida, per abitazioni simili in normale stato d'uso e manutenzione in zona centrale si hanno valori tra 790,00 €/m² e 880,00 €/m²; per autorimesse tra 420,00 €/m² e 550,00 €/m² (allegato 3). Considerate le condizioni dell'immobile oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale sfavorevole e gli effettivi dati di vendita registrati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali, fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" elaborato dall'UNITER ente federato UNI; DPR 138/98, allegato C, Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo; ISO 9836 Norme prestazionali

in edilizia – Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e volume, pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale.

Si precisa inoltre che, poiché tali superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

11. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare, composto da immobili di diversa natura, ha la possibilità di essere frazionato in due lotti distinti, funzionalmente ed economicamente indipendenti in grado di collocarsi autonomamente nel mercato immobiliare della zona.

Il lotto più grande è formato da beni con quota di proprietà intera (1/1, abitazione e accessori) e una minor porzione per quota 1/4 (portico e balcone); si evidenzia che quest'ultima è funzionalmente parte dell'abitazione per la presenza di accessi diretti tra piano terra e portico, primo piano e balcone. Inoltre, tenendo conto della nuova situazione in capo agli intestatari dell'unità immobiliare 2 (mapp. 369 al Fg 3) creatasi con il decesso del soggetto con quota 3/4 di proprietà – è probabile che il debitore esecutato, quale unico erede – riassuma l'intera proprietà (allo stato attuale è assente la successione della sig.ra XXXXXXXXXXXXX, ispezione in allegato 3).

Per come descritti gli immobili 1 e 2, quote diverse di proprietà non determinano necessariamente la vendita del portico e balcone separata dall'abitazione: la formazione di un lotto composto dal solo bene 2 per quota 1/4, non avrebbe alcuna possibilità di mercato. La decurtazione di valore dello stesso bene, dovuta alla vendita della frazione 1/4 – soprattutto in prospettiva – è ininfluenza sul valore di un più ampio lotto composto da abitazione, portico e balcone, ripostiglio, fabbricato rurale e area urbana.

In merito alla formazione del lotto costituito dal solo bene 3, terreno in CT al Fg 3 mapp. 281 di 02 are 46 ca, si evidenzia che la scelta è data dall'ubicazione, dalla forma regolare del terreno e dalla reale possibilità per almeno uno dei due fabbricati residenziali contigui di ampliarsi accorpandolo. Lasciato in un unico lotto con i beni 1, 2 e 4, a parere dello scrivente, del terreno si vanificherebbero le potenzialità che si avrebbero invece in una vendita esclusiva.

LOTTO 1 – In Comune di Cornale e Bastida, compendio immobiliare composto da **(1/1) abitazione** di 7,5 vani catastali su due piani collegati da scala interna con accesso pedonale dalla via Mauro Angeleri civico 20 e **(1/4) portico** al piano terra e **balcone coperto** al piano primo collegati ai due piani dell'abitazione per una superficie commerciale complessiva di 170,00 m² circa, **(1/1) ripostiglio** con due vani al piano terra, **fienile** al piano superiore e **(1/1) fabbricato rurale** adiacente, entrambi in corpi autonomi staccati dall'abitazione per una superficie commerciale complessiva di 43 m² e accessi dalla corte comune sulla via Mauro Angeleri, **(1/1) area urbana** di forma regolare, incolta e interposta a due fabbricati con accesso dalla corte comune, superficie catastale di 45 m².

LOTTO 2 – In Comune di Cornale e Bastida, **(1/1) terreno** incolto di forma rettangolare interposto a due fabbricati residenziali, recintato su tre lati con sviluppo ortogonale alla via Mauro Angeleri dalla quale ha accesso, superficie di 246 m².

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1 – In Comune di Cornale e Bastida, compendio immobiliare composto da **(1/1) abitazione** di 7,5 vani catastali su due piani collegati da scala interna con accesso pedonale dalla

via Mauro Angeleri civico 20 e **(1/4) portico** al piano terra e **balcone coperto** al piano primo collegati ai due piani dell'abitazione per una superficie commerciale complessiva di 170,00 m² circa, **(1/1) ripostiglio** con due vani al piano terra, **fienile** al piano superiore e **(1/1) fabbricato rurale** adiacente, entrambi in corpi autonomi staccati dall'abitazione per una superficie commerciale complessiva di 43 m² e accessi dalla corte comune sulla via Mauro Angeleri, **(1/1) area urbana** di forma regolare, incolta e interposta a due fabbricati con accesso dalla corte comune, superficie catastale di 45 m².

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/04/2021 n. 1579 e nella Nota di Trascrizione del 11/05/2021 ai nn. 3698/2889 n. 5 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF) Comune di Cornale e Bastida - Bastida

| Beni | Fg | mapp. | sub | Categoria | Piano | Consistenza | Ubicazione |
|----------|----------|------------|-----|-----------|-------|-------------------|------------------------|
| 1 | 3 | 367 | | A/3 | T-1 | 7,5 vani | Via Mauro Angeleri, 20 |
| | | 368 | | | | | |
| | | 743 | | | | | |
| 2 | 3 | 369 | | C/7 | T-1 | 18 m ² | Via Mauro Angeleri, 20 |

Catasto dei Terreni (d'ora in poi CT) Comune di Cornale e Bastida - Bastida

| Bene | Fg | mapp. | Qualità | Classe | Consistenza ha.are.ca | Rendita € Agrario Dominicale |
|----------|----------|------------|---------|--------|-----------------------|------------------------------|
| 4 | 3 | 284 | - | - | 00.00.45 | - - |

Intestazione dei beni 1, 2, 4

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera l'11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/1.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche e per soggetto del 21/10/2021 e 10/01/2022 (allegato 3), i beni sono censiti come segue:

Abitazione, in CF Comune di Cornale e Bastida – Bastida, via Mauro Angeleri, 20

| Beni | Fg | mapp. | sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Sup. cat. | Rendita € |
|----------|----------|------------|-----|-----------|--------|-------|-------------|--------------------|-----------|
| | | 367 | | A/3 | 3 | T-1 | 7,5 vani | 172 m ² | 290,51 |
| 1 | 3 | 368 | - | | | | | | |
| | | 743 | | | | | | | |

Portico p.T e balcone p.1, in CF Comune di Cornale e Bastida – Bastida, via Mauro Angeleri, 20

| Bene | Fg | mapp. | sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Sup. cat. | Rendita € |
|----------|----------|------------|-----|-----------|--------|-------|-------------------|-------------------|-----------|
| 2 | 3 | 369 | - | C/7 | U | T-1 | 18 m ² | 18 m ² | 5,76 |

Area urbana, in CF Comune di Cornale e Bastida – Bastida

| Bene | Fg | mapp. | sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Sup. cat. | Rendita € |
|----------|----------|------------|-----|-------------|--------|-------|-------------------|-----------|-----------|
| 4 | 3 | 284 | - | Area urbana | - | T | 45 m ² | - | - |

Intestazione catastale dei beni 1 e 4

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera l'11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/1.

Intestazione catastale del bene 2

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera l'11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/2.
XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bastida de' Dossi il 28/02/1924 cf XXXXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/2.

Coerenze mapp. 367 (rif. allegato 1 - ripostiglio con fienile superiore)

Nord: corte comune mapp. 72;

Est: altra proprietà mapp. 706;

Sud: altra proprietà mapp. 706;

Ovest: corte comune mapp. 72

Coerenze mapp. 368 (rif. allegato 1 – fabbricato rurale)

Nord: altra proprietà mapp. 705;

Est: altra proprietà mapp. 706;

Sud: corte comune mapp. 72;

Ovest: corte mapp. 238.

Coerenze mapp. 743 (rif. allegato 1 – abitazione)

Nord: quota stessa proprietà mapp. 69 sub 2;

Est: quota stessa proprietà mapp. 369;

Sud: altra proprietà mapp. 706;

Ovest: via Mauro Angeleri.

Coerenze mapp. 369 (rif. allegato 1 – portico al p.T e balcone coperto al p.1)

Nord: striscia di marciapiede mapp. 741;

Est: corte comune mapp. 72;

Sud: altra proprietà mapp. 706;

Ovest: stessa proprietà mapp. 743.

Coerenze mapp. 284 (rif. allegato 1 – area urbana p.T)

Nord: altra proprietà mapp. 234;

Est: altra proprietà mapp. 706;

Sud: altra proprietà mapp. 236;

Ovest: quota stessa proprietà mapp. 283.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Relativamente al bene 2 (Fg 3 mapp. 369 cat. C/7, portico al p.T e balcone coperto al p.1), si osserva che per successione del padre XXXXXXXXXXXX (si veda Nota Trascrizione del 24/01/2001, in allegato 6) il sig. DEBITORE ESECUTATO detiene quota 1/4 del diritto di proprietà anziché quota 1/1, come riportano l'Atto di Pignoramento e la Nota di Trascrizione della presente procedura, o quota 1/2, come indicato nella visura catastale per soggetto (allegato 3). La rimanente quota 3/4 del diritto di proprietà è della madre, deceduta nel 2019; al 14/01/2022 non risulta ancora avviata la pratica di successione; da informazioni assunte, il debitore esecutato risulterebbe l'unico erede.

Nessuna osservazione per i beni 1 e 4.

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

Il 22/02/1989 e 28/08/1989 (Atti di compravendita, in allegato 5) il sig. DEBITORE ESECUTATO ha dichiarato di essere celibe.

Stato di possesso dei beni

Liberi.

Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti, convenzioni urbanistiche

La corte interna (rif. allegato 2, mappali 72 e 238 al Fg 3) di accesso ai beni 1, 2 e 4 è comune con altre proprietà (rif. allegato 6, art. 1 Atto di Compravendita del 22/02/1989).

Millesimi di proprietà sulle parti comuni

Nulla.

Certificazione energetica

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1

Il Lotto 1 comprende una porzione di fabbricato residenziale (mapp. 743) su due piani fuori terra che forma cortina sulla via Mauro Angeleri con accesso pedonale dal civico 20; i due piani sono collegati da scala interna e comprendono due locali, disimpegno e bagno al piano terra, tre camere e bagno al piano primo. Entrambi i piani hanno accesso al portico del piano terra e al balcone coperto del piano primo (mapp. 369) estesi a tutto il fronte del fabbricato prospiciente al cortile comune (mapp. 72) con accesso carraio dalla via pubblica citata.

I locali d'abitazione del piano terra sono:

- ingresso-soggiorno, accesso da portoncino su via pubblica, accesso alla cucina e disimpegno, accesso al portico su corte comune, esposizione est-ovest;

- cucina, accesso dall'ingresso-soggiorno, esposizione est;
- disimpegno, accesso dall'ingresso-soggiorno, accesso al bagno e al portico, esposizione est;
- portico, accesso dal disimpegno e dal soggiorno, accesso al vano caldaia posto a confine sud, esposizione est.

Al piano primo:

- disimpegno (pianerottolo di arrivo scala), accesso alle tre camere e bagno, esposizione est;
- camera 1, accesso dal disimpegno, accesso al balcone coperto, esposizione est-ovest;
- camera 2, accesso dal disimpegno, accesso ad altra unità immobiliare contigua non compresa nella procedura esecutiva (mapp. 69), esposizione ovest;
- camera 3, accesso dal disimpegno, accesso al balcone coperto, esposizione est;
- bagno, accesso dal disimpegno, esposizione ovest.

Il fabbricato residenziale deriva dall'accorpamento di tre unità immobiliari realizzato con la ristrutturazione del 1990; lo stato di manutenzione dei locali, disabitati da tempo, è pessima.

In corpo staccato dall'abitazione, il Lotto 1 comprende un piccolo fabbricato con due locali ad uso ripostiglio e wc al piano terra ed un fienile aperto su tre lati al piano superiore. Per come rappresentata sulla scheda catastale all'unità immobiliare compete una striscia di terreno della larghezza di circa un metro lungo i fronti nord ed ovest del fabbricato. Per caratteristiche costruttive e materiali impiegati l'immobile risale ai primi anni del secolo scorso; le condizioni di manutenzione dei locali sono pessime.

Altra porzione del Lotto 1, adiacente al fabbricato appena descritto, è un portico a doppia altezza facente parte di un più ampio fabbricato un tempo ad uso agricolo composto da altre due unità immobiliari con sviluppo sul cortile comune (mapp. 238) e accesso dalla via pubblica. Il portico è delimitato su tre lati con muratura in laterizio; il quarto lato, prospiciente al cortile comune, è chiuso con tamponamento di legno. Per come rappresentata sulla scheda catastale all'unità immobiliare compete una striscia di terreno sui fronti est e ovest. Per caratteristiche costruttive e materiali impiegati, l'immobile risale ai primi anni del secolo scorso; le condizioni di manutenzione sono pessime.

Altra porzione del Lotto 1, posta al fondo del cortile comune (mapp. 238), è l'area urbana interposta tra il fabbricato rurale di cui è parte l'unità sopra descritta e altra costruzione a un piano di pertinenza al mapp. 234. L'area urbana, libera da materiali o detriti, è incolta ed è accessibile solo con passaggio su altra area urbana (mapp. 283).

Si precisa che nel sopralluogo in tutti i locali dell'abitazione erano presenti mobili, suppellettili e materiali vari e negli altri locali, oltre a questi, scarti e rifiuti di vario genere.

Migliore descrizione delle caratteristiche strutturali e componenti edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

| Caratteristiche strutturali e componenti edilizie dell'abitazione (mapp. 743) | | Condizioni |
|--|--|-------------------|
| Fondazioni: | continue in cls, isolate a plinti (struttura in c.a portico e balcone) | - |
| Solai: | latero cemento copertura p. terra e primo | discrete |
| Strutture verticali: | muratura portante in laterizio pieno; pilastri in c.a. portico e balcone coperto | discrete |
| Strutture orizz.: | travi in c.a. in spessore; soletta copertura balcone in c.a. | discrete |
| Copertura: | a falde manto in laterizio (non visitata) | - |
| Gronde e canali: | gronda in getto, canali e pluviali in rame | discrete |
| Balconi: | in getto c.a., intradosso a fondo cassero | pessime |
| Superfici murarie esterne: | intonaco al civile tinteggiato | scadenti |
| Rivestimenti esterne: | strollato di cemento | scadenti |
| Pavimentazioni esterne: | sotto il portico grès, terra battuta il cortile, incolto con erba spontanea | pessime |

| | | |
|-------------------|---|----------|
| Impianti esterni: | illuminazione esterna non funzionante; vano caldaia posto sotto al portico con caldaia non funzionante | - |
| Cortile: | mappali 72 e 238 (accesso dalla via pubblica) indivisi e comuni a più uu.ii. | - |
| Recinzioni: | solo a delimitazione dell'area urbana mapp. 284 a nord paletti in acciaio e rete metallica, a est colonnine prefabbricate con lastre interposte | scadenti |

Finiture interne dell'abitazione al p. T e 1

| | | |
|------------------------------|--|-----------------|
| Altezze locali: | h 277 cm p.T, 270 cm p.1 | - |
| Pavimentazione: | ceramica al piano terra, parquet al piano primo | pesse |
| Rivestimenti: | ceramica nei bagni | pesse |
| Intonaci: | al civile tinteggiati | pesse |
| Porta accesso: | portoncino ad anta unica in legno | pesse |
| Porte interne: | in legno ad anta battente | pesse |
| Serramenti esterni: | in legno verniciato colore bianco | pesse |
| Oscuramenti: | persiane in legno verniciato colore bianco | pesse |
| Scala: | struttura in muratura, alzata e pedata in legno naturale, parapetto in legno | scadenti |
| Sanitari: | al piano terra: lavabo, bidet, vaso e box doccia, attacco lavatrice. Al piano primo: lavabo, bidet, vaso e vasca | pesse |
| Impianto idrico e sanitario: | in traccia | non funzionante |
| Impianto di riscaldamento: | caldaia a gas metano autonoma con termosifoni in ogni locale; presenza di camino nel locale soggiorno | - |
| Impianto elettrico: | in traccia | non funzionante |

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie del ripostiglio (mapp. 367)

| | | |
|------------------------------|--|----------------|
| Struttura: | muratura in mattoni pieni | pesse |
| Solaio: | probabilmente in putrelle e tavelloni | pesse |
| Copertura: | orditura in legno e manto in eternit, canale di gronda e pluviale in lamiera zincata | pesse |
| Pavimentazione: | ceramica | pesse |
| Intonaci: | al civile ammalorato e cadente | pesse |
| Porta accesso: | in legno a battente | pesse |
| Serramenti: | legno e vetro | pesse |
| Sanitari: | lavabo, doccia, bidet, vaso | pesse |
| Impianto elettrico: | in traccia e a vista | non verificato |
| Impianto idrico e sanitario: | in traccia e a vista | non verificato |

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie del portico (mapp. 368)

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Struttura: | muratura e pilastri in mattoni pieni a vista; il locale è a doppia altezza | pesse |
| Copertura: | struttura con orditura principale e secondaria in legno, manto in coppi, gronda e pluviali in lamiera zincata | pesse |
| Pavimentazioni: | battuto di cemento e terra | pesse |
| Porta accesso: | assente, presente un varco prospiciente il fabbricato ripostiglio | pesse |
| Impianto elettrico: | non rilevata presenza | - |

Accertamenti di conformità catastale, edilizia ed urbanistica

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 26/09/2013 n. PV0125039 di prot., scheda del 13/09/1994 n. 570 TN (allegato 3), dal sopralluogo svolto in data 05/01/2022 e dall'accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornale e Bastida (allegato 4).

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale del 26/09/2013.

Si segnala che, contrariamente a quanto riportato graficamente nella scheda catastale, un locale al piano primo dell'abitazione (mapp. 743) è collegato con porta interna al vano scala dell'unità immobiliare mapp. 69 (estranea al pignoramento), di cui il debitore esecutato è proprietario di quota parte.

Inoltre, del portico mapp. 368, si è rilevato un tamponamento di legno del fronte verso il cortile comune (mapp. 238) con conseguente formazione di vano chiuso.

Conformità edilizia: con la precisazione già contenuta al cap. 8 e con riferimento all'allegato 4, la verifica della conformità edilizia e urbanistica del Lotto 1 è parziale in quanto presso l'Ufficio Tecnico comunale è assente gran parte della documentazione depositata dai precedenti proprietari e dal debitore esecutato.

Lo stralcio grafico relativo alla nuova distribuzione dei locali dell'abitazione realizzata con gli interventi del 1990, corrisponde solo per il piano primo, ad eccezione della porta di comunicazione con il mapp. 69, non per il piano terra, dove non risultano il disimpegno di accesso al bagno e al portico esterno.

Non risulta documentazione per gli altri immobili: per quanto si è potuto constatare nel sopralluogo, le caratteristiche costruttive e dei materiali risalgono all'epoca di costruzione (primi anni del secolo scorso).

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: regolarizzazione edilizia con chiusura di porta comunicante con il mapp. 69 al piano primo dell'abitazione; rimozione tamponamento di legno del portico (mapp.368).

Oneri e spese di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica: per la regolarizzazione edilizia, spese tecniche per procedura in sanatoria opere interne (chiusura porta), sanzione e spese per intervento; rimozione tamponamento in legno sul fronte del portico verso il cortile comune; forfettariamente 4.000,00 €.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT): nel PGT vigente i fabbricati pignorati sono compresi nel Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale TCR Tav. 04b del PdR con modalità d'intervento descritte all'art. 4.2.2 delle NTA; si veda sito PGTWEB sezione Cornale e Bastida - <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/3885/documenti>.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche dimensionali e d'uso simili a quelle descritte: forfettariamente 1.200,00 €/anno.

Sgombero dei locali: rilevato nel sopralluogo, sono presenti mobili e suppellettili, elettrodomestici, vari materiali e rifiuti abbandonati; considerata la loro quantità, per lo sgombero e smaltimento sono congrui 1.500,00 €.

Elementi in amianto: copertura del ripostiglio in lastre di amianto; rimozione e smaltimento secondo normativa vigente, forfettariamente 1.800,00 €.

Altre informazioni: si informa che per l'abitazione sono necessari radicali interventi di ristrutturazione, in particolare la verifica e messa a norma degli impianti e la sostituzione completa dei sanitari.

4. VALUTAZIONE LOTTO 1

| Abitazione mappali 743 e 369 | Sup. Pavimento [m ²] | Sup. Lorda [m ²] | Coeff. | Sup. Commerciale [m ²] | Esposizione | Condizioni |
|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------|------------------------------------|-------------|------------|
| Ingresso-soggiorno con scala | 44,40 | 158,50 | 1 | 158,50 | est-ovest | pessime |

| | | | | | | |
|--|--------|--------|------|-----------------------------|-----------|---------|
| e disimpegno p.T | | | | | | |
| Cucina | 16,80 | | | | ovest | pesime |
| Bagno | 6,80 | | | | est | pesime |
| Disimpegno p.1 (pianerottolo) | 5,20 | | | | sud | pesime |
| Camera 1 | 23,50 | | | | est-ovest | pesime |
| Camera 2 | 13,10 | | | | ovest | pesime |
| Camera 3 | 13,90 | | | | est | pesime |
| Bagno | 6,10 | | | | ovest | pesime |
| Portico p.T | 17,60 | 17,60 | 0,30 | 5,28 | est | pesime |
| Vano caldaia sotto al portico | 3,00 | 3,30 | 0,10 | 0,33 | nord | pesime |
| Balcone coperto p.1 | 18,30 | 21,50 | 0,30 | 6,45 | est | pesime |
| Superficie | 168,70 | 200,90 | | 170,56 | | |
| Ripostiglio e portico mappali 367 e 368 | | | | | | |
| Ripostiglio e wc p.T | - | 16,20 | 0,30 | 4,86 | est-ovest | pesime |
| Fienile aperto su tre lati | - | 16,20 | 0,10 | 16,20 | est-ovest | pesime |
| Portico | - | 75,50 | 0,30 | 22,65 | sud | pesime |
| Superficie | - | 107,90 | | 43,71 | | |
| Area urbana mapp.284 | | | | | | |
| - | - | 45,00 | - | 45,00 | - | incolto |
| Riepilogo | | | | | | |
| Superficie commerciale abitazione: | | | | 170,00 m² | | |
| Superficie commerciale accessori: | | | | 43,00 m² | | |
| Superficie area urbana: | | | | 45,00 m² | | |

| | | |
|--|---|------------------|
| Valore del Lotto 1 | € | 90.000,00 |
| Adeguamenti e correzioni della stima | | |
| Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita | € | 13.500,00 |
| Sgombero locali | € | 1.500,00 |
| Eliminazione copertura ripostiglio in lastre di amianto | € | 1.800,00 |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: proprietà quota 1/4 del mapp. 369, decurtazione 3% | € | 2.700,00 |
| Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni | € | - |
| Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale | € | 4.000,00 |
| Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti | € | 66.500,00 |
| Prezzo base d'asta del Lotto 1 (proprietà 1/1 e 1/4) | € | 66.500,00 |

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 2 – In Comune di Cornale e Bastida, **(1/1) terreno** incolto di forma rettangolare interposto a due fabbricati residenziali, recintato su tre lati con sviluppo ortogonale alla via Mauro Angeleri dalla quale ha accesso, superficie di 00.02.46 ettari.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/04/2021 n. 1579 e nella Nota di Trascrizione del 11/05/2021 ai nn. 3698/2889 n. 5 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene è individuato come segue:

Catasto dei Terreni (d'ora in poi CT) Comune di Cornale e Bastida - Bastida

| Bene | Fg | mapp. | Qualità | Classe | Consistenza ha.are.ca | Rendita € Agrario Dominicale |
|----------|----------|------------|---------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| 3 | 3 | 281 | - | - | 00.02.46 | - |

Intestazione del bene 3

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera l'11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/1.

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche e per soggetto del 21/10/2021 e 10/01/2022 (allegato 3), il bene è censito come segue:

Vigneto, in CT Comune di Cornale e Bastida - Bastida

| Bene | Fg | mapp. | Qualità | Classe | Consistenza ha.are.ca | Rendita € Agrario Dominicale |
|----------|----------|------------|---------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| 3 | 3 | 281 | Vigneto | U | 00.02.46 | 2,73 1,72 |

Intestazione catastale del bene 3

DEBITORE ESECUTATO nato a Voghera l'11/05/1967 cf XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per quota 1/1.

Coerenze

Nord: altra proprietà mappali 366 e 358;

Est: altra proprietà mapp. 706;

Sud: altra proprietà mappali 234 e 285;

Ovest: via Mauro Angeleri.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nessuna.

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

Il 22/02/1989 (Atto di compravendita, in allegato 5) il sig. DEBITORE ESECUTATO ha dichiarato di essere celibe.

Stato di possesso del bene

Libero.

Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti, convenzioni urbanistiche

Nessuna.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 2

Il Lotto 2 è composto da un terreno di forma rettangolare interposto tra i numeri civici 24 e 26 di via Mauro Angeleri dalla quale è direttamente accessibile. Il terreno si sviluppa perpendicolarmente alla strada, sui tre confini è delimitato da recinzioni con zoccolo in cls con rete in acciaio plastificata e siepe, in lastre prefabbricate di cemento; la superficie catastale di 246 m² è incolta e libera da materiali o detriti.

Accertamenti di conformità catastale, edilizia ed urbanistica

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalle visure ed estratto mappa CT (allegato 3), dal sopralluogo svolto in data 05/01/2022 e dall'accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornale e Bastida (allegato 4).

Conformità catastale: conforme.

Conformità edilizia: conforme.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: nessuna.

Oneri e spese di regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: nulla.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT): nel PGT vigente il terreno pignorato è compreso nel Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale TCR Tav. 04b del PdR con modalità d'intervento descritte all'art. 4.2.2 delle NTA; si veda sito PGTWEB sezione Cornale e Bastida - <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/3885/documenti>.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche dimensionali e d'uso simili a quelle descritte: forfettariamente 300,00 €/anno.

Sgombero dei locali: nessuno.

Altre informazioni: nulla.

3. VALUTAZIONE LOTTO 2

| | Sup. Catastale [m ²] | Esposizione | Condizioni |
|---|----------------------------------|-------------|------------------|
| Terreno mapp. 281 | 246 | - | incolto |
| Valore del Lotto 2 | | € | 15.000,00 |
| Adeguamenti e correzioni della stima | | | |
| Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita | | € | 2.250,00 |
| Sgombero eventuali materiali o detriti | | € | - |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso | | € | - |
| Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni | | € | - |
| Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale | | € | - |
| Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti | | € | 12.750,00 |
| Prezzo base d'asta del Lotto 2 (proprietà 1/1) | | € | 12.700,00 |

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vigevano, 17 gennaio 2022

Arch. Silvio Bellotti