



TRIBUNALE DI PAVIA



Giudice dell'Esecuzione

DOTT. MAIOLA ALESSANDRO

R.G. n°159-2024 delle esecuzione immobiliare



Promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa FININT REVALUE SPA

contro



RELAZIONE DI STIMA



Tecnico Incaricata
Arch Veronica Giannini



CONCLUSIONI

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Inverno e Monteleone (PV) Via Miradolo n.146 e consistono in un abitazione con locali accessori, box e terreno. L'abitazione è ubicata in un fabbricato, mentre i locali accessori e il box sono nel fabbricato prospiciente, il terreno pertinenziale nelle strette vicinanze, raggiungibile a piedi.

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

- DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al del Comune di Inverno e Monteleone (PV) (codice :E 310B) come segue:

ABITAZIONE e LOCALI ACCESSORI

N.C.E.U. Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 553

Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 422,

Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 414 Sub. 1

Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 1036,

N.C.E.U. Sez. Urb.: B categoria A \3 abitazione di tipo popolare , classe 2, vani 7 superficie catastale totale 129 mq totale escluse le aree scoperte 129 mq, rendita euro 263,91

BOX

N.C.E.U. Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 414 Sub. 2, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, consistenza 42 mq, superficie catastale totale 27 mq, rendita euro 71.58

TERRENO

N.C.T Foglio: 4 Particella 84 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 374 mq, reddito dominicale euro 4.83, reddito agrario euro 2.80,

N.C.T Foglio: 4 Particella 90 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 220 mq, reddito dominicale euro 1.76, reddito agrario euro 1.65,

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

I beni oggetto della presente relazione di stima sono di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime separazione dei beni

- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

In regime separazione dei beni

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del 15/09/2009- Registro Particolare 3615 Registro Generale 18948

Atto Notarile Pubblico

Notaio Maccagno Giovanni

Repertorio 927/733 del 06/08/2009

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A FAVORE

BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime separazione dei beni

Trascrizioni contro del 13/05/2024 - Registro Particolare 6035 Registro Generale 8348

Atto Giudiziario
 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia
 Repertorio 2536 del 02/04/2024
 Atto esecutivo o cautelare: verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore
 AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. per diritto di proprietà per la quota di 1/1
 contro
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

- STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sui beni non risultano contratti di locazione o comodato. L'immobile durante il sopralluogo era libero.

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

Valore dei fabbricati = 36.905,30 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%

€36.905,30 X 15%

Decurtazioni per lo stato di possesso

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

Spese tecniche di regolazione edilizia

Spese tecniche di regolazione catastale

€ 5.535,80

nessuna

nessuna

nessuna

€ 500,00

€ 1.400,00

TOT. € 29.469,50

Valore arrotondato € **30.000,00**

RELAZIONE DI STIMA**Abitazione, locali accessori, box e terreno****Via Miradolo n.146 - Inverno e Monteleone (PV)****Lotto Unico****0. PREMESSA - DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta Arch. Veronica Giannini, nominata in data 17 mag 2024 dal G.E. dott Alessandro Maiola per redigere la presente relazione di stima, provvedeva ad effettuare il giuramento di rito in data 21 mag 2024 e provvedeva preliminarmente allo studio degli atti di causa e alla verifica di:

- documentazione di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. completa
- avviso ai creditori iscritti ex art 498 secondo comma c.p.c. verificato
- altri pignoramenti non presenti
- trascrizione accettazioni eredità (del pignorato o del dante causa) non necessarie
si segnala la mancanza di accettazione tacita di eredità per la successione del 9 ott 1961 trascritta 07/03/1962 nn.1327/972

Nel proseguo delle operazioni peritali, si è eseguito:

- accessi telematici alla documentazione Catastale - Agenzia delle entrate;
- accessi telematici ispezioni ipotecarie presso Conservatoria - Agenzia delle entrate;
- in data 24 lug 2024 si provvedeva a inviare richiesta di accesso atti presso il Comune di Inverno e Monteleone ed si riceveva risposta il 13 ago 2024. Successivamente si faceva anche richiesta di CDU, che si provvedeva a ritirare il 26 set 2024
- in data 19 lug 2024 si eseguiva il sopralluogo presso l'immobile alla presenza del custode giudiziario, e del fabbro, eseguendo foto e misure. Si segnala che per il ripostiglio presente a piano terra nel fabbricato distaccato dell'abitazione, non è stato possibile effettuare l'accesso interno perché la porta era ostruita da un grosso furgone parcheggiato. Si è visionato solo dalle aperture, senza accedervi internamente. Mentre il terreno di pertinenza fg 4 mapp 84 e 90 era coperto da vegetazione incolta, e non è stato possibile accedervi internamente ma solo visionarlo esternamente. Nel box era stipato molto materiale di risulta e si è potuto visionarlo internamente solo in parte. In data 26 set 2024 ore 11.00 il Ctu ritornava sui luoghi per effettuare qualche misura di controllo esternamente agli edifici.
- in data 24 set 2024 ore 14,10 veniva effettuato un incontro presso l' Agenzia delle entrate di Pavia ufficio locazioni, per il controllo su eventuali contratti in essere;
- si eseguivano controlli sulle banche dati disponibili (omi, borsino immobiliare, maggior siti internet di intermediazione immobiliare ecc...) e in data 19 set 2024 si provvedeva a visitare le agenzie immobiliari della zona

1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di PIGNORAMENTO immobiliare del 02/04/2024 n.rep 2536, trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 13/05/2024 – reg. gen. 8348 - reg. part. 6035,

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. C.F. 05828330638 per diritto di proprietà per la quota di 1/1 ha sottoposto a pignoramento la proprietà di:



XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati e Terreni, Comune di Inverno e Monteleone (Pv):

Immobile n. 1
Catasto fabbricati
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 414 Subalterno 1
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 1036 Subalterno -
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 422 Subalterno -
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 553 Subalterno -
Natura A3 - abitazione di tipo economico
Indirizzo Via Miradolo n. 146

Immobile n. 2
Catasto fabbricati
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 414 Subalterno 2
Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Indirizzo Via Miradolo n. 146

Immobile n. 3
Catasto terreni
Foglio 4 Particella 84 Subalterno -
Natura T - terreno Consistenza 03 are 74 centiare

Immobile n. 4
Catasto terreni
Foglio 4 Particella 90 Subalterno -
Natura T - terreno Consistenza 02 are 20 centiare

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Inverno e Monteleone (PV) Via Miradolo n.146 e consistono in un abitazione con locali accessori, box e terreno. L'abitazione è ubicata in un fabbricato, mentre i locali accessori e il box sono nel fabbricato prospiciente, il terreno pertinenziale nelle strette vicinanze, raggiungibile a piedi.



Giudice dott. Maiola Alessandro
Tecnico incaricata arch. Veronica Giannini

pag 5 di 21

Vista dall'alto di tutti gli immobili



Vista dall'alto di abitazione, locali accessori e box

L'abitazione è su due livelli: a piano terra: cucina, soggiorno, corridoio, altra camera e scala,
a piano primo: camera 3, bagno 1, scala

I locali accessori sono su due livelli: a piano terra: bagno 2, ripostiglio con area esclusiva retrostante
a piano primo: due locali legnaia

Il box è su due livelli : a piano terra: box
a piano primo: locale legnaia

Terreno: appezzamento di terreno nelle vicinanze raggiungibile a piedi

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Inverno e Monteleone (PV) (codice :E 310B) come segue:

ABITAZIONE e LOCALI ACCESSORI

N.C.E.U. Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 553

Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 422,

Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 414 Sub. 1

Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 1036,

N.C.E.U. Sez. Urb.: B categoria A \3 abitazione di tipo popolare , classe 2, vani 7 superficie catastale totale 129 mq totale escluse le aree scoperte 129 mq, rendita euro 263,91

Intestati

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime separazione dei beni

Coerenze abitazione

Da nord in senso orario (n.c.e.u. sez B)

Fg 2 mapp 409

Fg 2 mapp 410

Fg 2 mapp 411

cortile

Fg 2 mapp 1058

cortile

Coerenze locali accessori - bagno 2

Da nord in senso orario (n.c.e.u. sez B)

cortile

Fg 2 mapp 414 sub 2 (stessa proprietà)

Fg 2 mapp 552

Coerenze locali accessori - ripostiglio

Da nord in senso orario (n.c.e.u. sez B)

cortile

Fg 2 mapp 1363

Fg 2 mapp 1312

Fg 2 mapp 424

BOX

N.C.E.U. Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 414 Sub. 2, categoria C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, consistenza 42 mq, superficie catastale totale 27 mq, rendita euro 71.58

Intestati

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime separazione dei beni

Coerenze

Da nord in senso orario (n.c.e.u. sez B)

cortile

Fg 2 mapp 554

vicolo

Fg 2 mapp 552

Fg 2 mapp 414 sub 1 (stessa proprietà)

TERRENO

N.C.T Foglio: 4 Particella 84 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 374 mq, reddito dominicale euro 4.83, reddito agrario euro 2.80,

N.C.T. Foglio: 4 Particella 90 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 220 mq, reddito dominicale euro 1.76, reddito agrario euro 1.65,

Intestati

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Coerenze

Da nord in senso orario (n.c.t)

Fg 4 mapp 214

Fg 4 mapp 238

Fg 4 mapp 239

Fg 4 mapp 153

Fg 4 mapp 89

Fg 4 mapp 85

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DELLA ZONA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in Comune di Inverno e Monteleone (PV) via Miradolo n. 146.



vista abitazione



vista box e un locale accessorio (bagno2)

Giudice dott. Maiola Alessandro
Tecnico incaricata arch. Veronica Giannini



vista locale accessorio (ripostiglio)



vista terreno

Abitazione e locali accessori

L'abitazione, è un immobile terra-tetto, si sviluppa su due piani fuori terra collegati da scala interna .

A piano terra si trovano: soggiorno, disimpegno, cucina, scala in linea e camera 1. A piano primo: camera 2, camera 3 e camera 4 e bagno 2. L' altezza interna locali a piano terra è di H=2,50 – 2.65 ml, a piano primo 2.88 ml e una parte tetto a vista.

In immobile prospiciente l'edificio dell'abitazione, abbiamo ubicati i locali accessori, che si sviluppa su due piani fuori terra, sempre terra-tetto. Non è presente la scala di collegamento.

A piano terra : bagno 2 e ripostiglio. A piano primo : due legnaie.

L' altezza interna locali a piano terra è di H=1.85 ml, a piano primo : 1.32 ml, 2.72 ml medie

Gli immobili necessitano di ristrutturazione.

Box

In immobile prospiciente l'edificio dell'abitazione, abbiamo ubicato anche il box. che si sviluppa su due piani fuori terra, terra-tetto. Non è presente la scala di collegamento.

A piano terra : box. A piano primo : legnaia.

L' altezza interna locali a piano terra è di H=2.20 ml, a piano primo : 2.15 ml media

Si segnala che l'accesso al box non è particolarmente agevole, data la vicinanza tra edifici.

Gli immobili necessitano di ristrutturazione.

Terreno

E' nelle vicinanze degli atri edifici, raggiungibile a piedi. Di forma lunga e stretta , pianeggiante. Attualmente non è curato. E' circondato da altri terreni, che sono delimitati da recinzione.

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

ZONA

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Inverno e Monteleone, vicini alla via principale, in uscita del comune verso Miradolo Terme. Fanno parte del nucleo storico dell'abitato. La zona è prevalentemente residenziale, nello specifico gli immobili si trovano all'interno di un cortile con abitazioni con tipologia popolare. Gli immobili sono comodi a piedi rispetto al centro della frazione di Monteleone. Si segnala però che diversi servizi (Comune, Poste ecc..) sono nella frazione di Inverno. La zona in oltre ha traffico moderato, e poco distante della proprietà c'è la possibilità di parcheggio.

Il comune di Inverno e Monteleone in provincia di Pavia, equidistante tra Pavia e Lodi. Conta circa 1489 abitanti, con una densità media di 155 ab per kmq. E' situato in una zona agricola, con qualche realtà tecnologica e logistica e commerciale. In Inverno e Monteleone vi sono: ufficio postale, scuole infanzia, farmacia, alcune realtà commerciali come vivaio, negozio mobili , ecc.... mentre per altro servizi è necessario spostarsi nei comuni limitrofi.

E' la stazione ferroviaria più vicina è a Santa Cristina e Bissone a circa 7 km. Le autostrade A1 e A21 sono a circa 16 km di distanza.

I centri limitrofi sono: Gerenzago, Villanterio, Corteolona e Genzone, Santa Cristina e Bissone, Sant'Angelo Lodigiano (LO), Miradolo Terme.

5. STATO E QUOTE DI PROPRIETA'

Con atto al rogito dal Notaio Giovanni Maccagno del 06/08/2009 Numero di repertorio 926/732 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 11712 R.G. 18947 del 15/09/2009.

La signora

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime separazione dei beni

è diventata proprietaria dei seguenti immobili in Inverno e Monteleone (PV) :

ABITAZIONE e LOCALI ACCESSORI

N.C.E.U. Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 553

Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 422,

Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 414 Sub. 1

Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 1036,

N.C.E.U. Sez. Urb.: B categoria A \3 abitazione di tipo popolare

BOX

N.C.E.U. Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella 414 Sub. 2, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,

TERRENO

Giudice dott Maiola Alessandro

Tecnico incaricata arch Veronica Giannini

pag 10 di 21

N.C.T Foglio: 4 Particella 84 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 374 mq,

N.C.T Foglio: 4 Particella 90 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 220 mq,

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Da appuntamento presso l'Agenzia delle Entrate del 24 set 2024 non risultano contratti di locazione o comodato intestati all'Esecutata.

Gli immobili durante il sopralluogo del 19 lug 2024 erano liberi.

7. PRATICHE EDILIZIE E PROFILO URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE

A seguito richiesta al Comune di Cilavegna di accesso atti del 24 lug 2024 prot 2802 non risultano pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione come da riscontro del Comune del 13 ago 2024 prot 3011/2024

PROFILO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico, con riferimento al PGT adottato con delibera del Consiglio Comunale n.4 del 26/01/2016 e approvato con delibera Consiglio Comunale n. 19 del 29/06/2016,

l' Abitazione, i Locali accessori e Box ricadono nel "*Tessuto urbano consolidato – Tessuto storico art 21 P.d.r.*", e nello specifico l'Abitazione è soggetta a "*Classe di intervento Manutenzione Ordinaria e straordinaria*", mentre i Locali accessori e il Box sono soggetti a "*Classe di intervento Recupero edilizio rustici e accessori*".

Il Terreno , come da CDU del 26 set 2024 prot. 3413, ricade in "*Zona agricola ad elevato contenuto Paesaggistico – Naturale (art. 36 PdR)*"

8. VINCOLI GIURIDICI e CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuna

Altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem , servitù d'uso, ecc...) :

E' presente una Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03 feb 1991 numero di rep. 10476

Trascritta in Conservatoria di Pavia nn. 2048/2528 del 25/02/1991

per Costituzione di diritti reali a titolo oneroso per costituzione di SERVITÙ DI FOGNATURA

gravante su terreno identificato a C.t. fg 4 part 84 e altri immobili

a favore del Comune di Inverno e Monteleone

Per maggiori specifiche consultare la Nota della trascrizione in allegato alla Perizia (all.H)

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: Nessuna

(come da controllo nella documentazione di conservatoria)

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni contro

Iscrizione contro del 15/09/2009- Registro Particolare 3615 Registro Generale 18948

Atto Notarile Pubblico

Notaio Maccagno Giovanni

Giudice dott Maiola Alessandro

Tecnico incaricata arch Veronica Giannini

pag 11 di 21

Repertorio 927/733 del 06/08/2009
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in INVERNO E MONTELEONE (PV):

Immobile n. 1
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 90 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 20 centiare

Immobile n. 2
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 84 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 74 centiare

Immobile n. 3
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 414 Subalterno 1
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 422 Subalterno -
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 553 Subalterno -
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 1036 Subalterno -
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 7,0 vani

Immobile n. 4
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 414 Subalterno 2
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 42 metri quadri

A FAVORE
BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. Sede VERBANIA (VB) Codice fiscale 00118720036
Domicilio ipotecario eletto piazza Aldo Moro N. 8, Verbania
Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
CONTRO
XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime separazione dei beni

Per il Capitale € 90.000,00 e per un Totale € 162.000,00

Trascrizioni contro

Trascrizioni contro del 13/05/2024 - Registro Particolare 6035 Registro Generale 8348

Atto Giudiziario
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia
Repertorio 2536 del 02/04/2024
Atto esecutivo o cautelare: verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati e Terreni, Comune di Inverno e Monteleone (Pv):

Immobile n. 1
Catasto fabbricati
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 414 Subalterno 1
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 1036 Subalterno -
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 422 Subalterno -
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 553 Subalterno -
Natura A3 - abitazione di tipo economico
Indirizzo Via Miradolo n. 146

Immobile n. 2
 Catasto fabbricati
 Sezione urbana B Foglio 2 Particella 414 Subalterno 2
 Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
 Indirizzo Via Miradolo n. 146

Immobile n. 3
 Catasto terreni
 Foglio 4 Particella 84 Subalterno -
 Natura T - terreno Consistenza 03 are 74 centiare

Immobile n. 4
 Catasto terreni
 Foglio 4 Particella 90 Subalterno -
 Natura T - terreno Consistenza 02 are 20 centiare

A favore
 AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. C.F. 05828330638 per diritto di proprietà per la
 quota di 1/1
 contro
 XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per
 diritto di proprietà per la quota di 1/1

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

Accertamento conformità urbanistico edilizia

Non sono presenti le pratiche edilizie. Sono presenti le planimetrie catastali.

Gli immobili hanno una distribuzione in linea con le planimetrie catastali, tranne per che per l'abitazione dove la tramezza al piano primo, vicino alla scala interna rappresentata in planimetria, nella realtà è stata demolita. Si segnalano anche per le altezze riportate in planimetria catastale delle legnaie 3 qualche imprecisione.

Indichiamo anche che l'immobile attualmente è da ristrutturare.

Ciò premesso riteniamo che l'immobile necessiterà di una pratica ampia per la sistemazione nel suo complesso, in un ottica di ristrutturazione generale, come evidenziato in perizia. Qual'ora questi lavori fossero posticipati, per sanare solo l'attuale difformità della tramezza a piano primo, riteniamo più vantaggioso economicamente il ripristino della parete stessa, con un costo valutabile di 500 €

Accertamento conformità catastale

Gli immobili hanno una distribuzione in linea con le planimetrie catastali, tranne per che per l'abitazione dove la tramezza al piano primo vicino alla scala interna rappresentata in planimetria, nella realtà è stata demolita. Si segnalano anche per le altezze riportate in planimetria catastale delle legnaie qualche imprecisione, probabilmente dovuta alla conformazione dei tetti, e alla difficoltà di accesso agli stessi essendo privi di scala.

Nelle Visure storiche dei Terreni (fg 4 part 84 e 90) l'intestazione è ancora a nome della precedente proprietaria.

In oltre nella ricostruzione dei passaggi di proprietà si riscontra l'Atto di rettifica del 12/02/2003 trascritto 25/02/2003 nn. 4077/2155 dell' Atto di compravendita del 19/05/1967 Trascritto a Pavia Rp 1040 del 20/06/1967: l'allora indicato Fg 2 mapp 636 doveva essere Fg 2 mapp 412 (oggi mapp 1036). Ora facendo la visura storica del CT fg 2 mapp 1036 e 412 gli Intestatari non sono aggiornati secondo la rettifica citata. (vedasi anche punto 10 successivo).

Segnaliamo anche che nell'estratto di mappa al Fg 2 le part 553 e 1036, corrispondenti all'abitazione, non sono retinate come edificio. Probabilmente è solo un refuso da segnalare all'Agenzia delle Entrate.

Per la sistemare la documentazione catastale, sarà necessario predisporre le volture per sistemare le visure del Terreni e il mapp 1036 (salvo verifica vedi punto 10 successivo), e aggiornare con docfa le altezze delle legnaie, e segnalare il refuso dei retini in mappa all'Agenzia entrate, con un totale valutabile circa in 1400 €.

9. DATI CONDOMINIALI

Amministratore di condominio: l'immobile non fa parte di un condominio

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: l'immobile non fa parte di un condominio

Eventuali spese straordinarie già deliberate , ma non ancora scadute: l'immobile non fa parte di un condominio

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: l'immobile non fa parte di un condominio

Regolamento di condominio: l'immobile non fa parte di un condominio

10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

A) XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 in separazione dei beni è diventata proprietaria in data 06/08/2009 contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 in diritto di proprietà in separazione dei beni

degli Immobili siti in Inverno e Monteleone (PV):

Catasto fabbricati

Sezione urbana B Foglio 2 Particella 414 Subalterno 1

Sezione urbana B Foglio 2 Particella 1036 Subalterno -

Sezione urbana B Foglio 2 Particella 422 Subalterno -

Sezione urbana B Foglio 2 Particella 553 Subalterno -

Natura A/3 - abitazione di tipo economico

Catasto fabbricati

Sezione urbana B Foglio 2 Particella 414 Subalterno 2

Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Catasto terreni

Foglio 4 Particella 84 Subalterno -

Natura T - terreno Consistenza 03 are 74 centiare

Catasto terreni

Foglio 4 Particella 90 Subalterno -

Natura T - terreno Consistenza 02 are 20 centiare

Con atto al rogito dal Notaio Giovanni Maccagno del 06/08/2009 repertorio 926/732 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 11712 R.G. 18947 del 15/09/2009.

B) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 in diritto di proprietà in separazione è stato rettificato atto di compravendita Trascrizione a Pavia RP 1040 del 20/06/1967, in data 12/02/2003

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 in diritto di nuda proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 in diritto di usufrutto

degli Immobili siti in Inverno e Monteleone (PV):

Catasto fabbricati

Sezione urbana B Foglio 2 Particella 1036 Subalterno

La rettifica prevede : *"si da' atto che si rettifica il foglio 2 (due), mappale 636, laddove l'esatta identificazione in base alla allora vigente mappa catastale doveva essere foglio 2 (due) mappale 412 (quattrocentododici) e che a seguito di variazione della mappa medesima, avvenuta con la denuncia effettuata all'u.t.e. di pavia in data 7 gennaio 2003 n. 3625 protocollo 1859, detto mappale 412 è stato soppresso e sostituito dal nuovo mappale 1036 del foglio b/2."*

con atto a rogito Notaio Giuseppe Gallizia Di Sant'angelo Lodigiano (Lo) del 12/02/2003 n. rep. 10419, trascritto alla conservatoria di Pv il 25/02/2003 reg. gen. 4077 reg. part. 2155

Si segnala che dalla lettura dell'atto di compravendita del 19/05/1967 Trascrizione a Pavia RP 1040 del 20/06/1967, il nome di Daggradi Maria Giuseppa non compare.

C) XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 in diritto di proprietà in separazione è diventata proprietaria in data 26/01/1981

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX "ciascuna per i propri diritti e con riferimento ai soli immobili su cui tali diritti cadono"

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX "ciascuna per i propri diritti e con riferimento ai soli immobili su cui tali diritti cadono"

degli Immobili siti in Inverno e Monteleone (PV):

N.C.E.U

Sezione urbana B Foglio 2 Particella 636

Catasto terreni

Foglio 2 Particella 422

Foglio 2 Particella 414

Foglio 2 Particella 553

Foglio 2 Particella 84

Foglio 2 Particella 90

E altri

con atto a rogito Notaio Antonio Tonali di Pavia del 26 gen 1981 n. rep.5711/2108, trascritto alla conservatoria di Pv il 17/02/1981 reg. gen. 1372 reg. part. 1040

D)XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 in diritto di proprietà è diventata proprietaria in data 19/05/1967

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

degli Immobili siti in Inverno e Monteleone (PV):

N.C.E.U

Sezione urbana B Foglio 2 Particella 636

con atto a rogito Notaio Apa di Pavia del 19 mag 1967 n. rep. 29920/2453, trascritto alla conservatoria di Pv il 20/06/1967 reg. gen. 3704 reg. part. 2721

E)Per gli immobili siti in Inverno e Monteleone (PV)

Catasto terreni

Foglio 2 Particella 422

La provenienza è con atto a rogito Notaio Antonio Tonali di Pavia del 12 nov 1978 n. rep. 2379/1334, trascritto alla conservatoria di Pv il 22/11/1978 reg. gen. 8015 reg. part. 6301.

(Si segnala che da richiesta all'Agenzia delle entrate di Pavia della Nota di Trascrizione il documento risulta irreperibile)

F) Per gli immobili siti in Inverno e Monteleone (PV)

Catasto terreni

Foglio 2 Particella 414

Foglio 2 Particella 553

Foglio 2 Particella 84

Giudice dott. Maiola Alessandro

Tecnico incaricata arch. Veronica Giannini

Foglio 2 Particella 90 e altri

la provenienza è per successione di XXXXXXXXXXXXXXXX apertasi il 9 ott 1961 come da denuncia n°93 vol 218 reg. Corteolona 21 dic 1961 R.G. 1327 R.P 972 del 07/03/1962

Non è presenta accettazione tacita di eredità.

11. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

1) ABITAZIONE

Caratteristiche strutturali del bene

Fondazioni:	non visibili
Strutture verticali:	in muratura.
Solai:	mattoni e struttura portante in c.a. o travetti in ferro, e in parte in legno
Pareti esterne:	in muratura
Pareti interne:	in muratura. Si segnala che la parte della camera 2 a nord ha delle crepe significative, visibili anche in facciata est.
Struttura copertura	la parte visibile è in legno. Si riscontrano problematiche nel tetto sopra camera 2 e 3.
Manto copertura	tegole (cemento e laterizio)
Scale	probabilmente in pietra , qualche gradino in legno

Caratteristiche e finiture del bene

Porta ingresso:	legno e vetro non blindata.
Serramenti esterni:	Serramenti in legno con vetri singoli, e tapparelle in plastica. Due serramenti hanno le inferiate.
Serramenti interni:	Porte tamburate con vetro. Non tutte sono presenti
Pareti esterne:	Intonacate, quella a est è dipinta. Ci sono macchie di umidità.
Pareti interne:	Intonacate e dipinte per la maggior parte, alcune pareti sono al rustico. Sono presenti i segni di un iniziale ristrutturazione. Si segnala che la parte della camera 2 a nord ha delle crepe significative, visibili anche in facciata.
Soffitti:	Intonacati e dipinti. Nella cucina e in corridoio soffitto in legno. C'è una apertura nel soffitto della camera 2. Nella camera 3 il tetto è a vista.
Pavimentazione:	piastrelle di dimensioni medie diverse per colore e fattura tra i vari locali.
Rivestimenti:	La cucina ha rivestimento su tutte le pareti, in piastrelle di ceramica di colore verde, per un'altezza di circa di 1.50 m Il bagno 1 ha rivestimento su tutte le pareti, in piastrelle di ceramica di colore ocra con disegni, per un'altezza di circa di 1.50 m La camera 1 ha una parte in rivestimento in piastrelle color bianco, per un'altezza di circa di 1.50 m

Lo stato di conservazione generale è scarso e da ristrutturare.

Caratteristiche impianti

<u>Impianto elettrico:</u>	Impianto del tipo sottotraccia, c'è montato il contatore.
<u>Impianto idrosanitario:</u>	del tipo sottotraccia, rete di distribuzione non visibile.
<u>Apparecchi idrosanitari:</u>	nei bagni sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari bagno 1: lavabo, vaso, bidet. La vasca è stata smontata.

Impianto fognario: la proprietà al sopralluogo non era presente e non è stato possibile appurarlo.

Impianto di riscaldamento : Impianto di riscaldamento probabilmente era con le stufe, oggi non presenti. Sul tetto si vedono diversi camini. Non sono presenti corpi riscaldanti. C'è la tubatura del metano che corre in cucina. Nel box è montata una caldaia. Nella camera 4 c'è un boiler staccato che probabilmente era utile per l'acqua calda sanitaria.

Impianto di condizionamento: non presente

Impianto allarme: non presente

Lo stato di conservazione generale è scarso e da ristrutturare.

2) LOCALI ACCESSORI E BOX

Caratteristiche strutturali del bene

Fondazioni: non visibili

Strutture verticali: in muratura.

Solaio: laterizio e travetti in metallo

Pareti esterne: in muratura

Pareti interne: in muratura

Struttura copertura legno

Manto copertura tegole, per una parte con onduline sotto coppo

Caratteristiche e finiture del bene

Porta ingresso: in metallo, tranne che per il ripostiglio che è mancante. Il portone del box non è funzionante.

Serramenti esterni: Serramenti in legno con inferiate.

Pareti esterne: in parte intonacate, in parte con mattoni a vista. Un po' di umidità di risalita.

Pareti interne: in parte intonacate, in parte con mattoni a vista .

Soffitti: Intonacate.

Pavimentazione: In parte in piastrelle, in parte in battuto di cemento.

Rivestimenti: Il bagno 2 ha una parte in rivestimento in piastrelle di ceramica bianche.

Lo stato di conservazione generale è scarso e da ristrutturare.

Caratteristiche impianti

Impianto elettrico: Impianto esterno, non ha norma, il ripostiglio che ne è privo di impianti.

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia, rete di distribuzione non visibile.

Apparecchi idrosanitari: nel bagno 2 sono in essere i vaso e lavabo.

Impianto fognario: la proprietà al sopralluogo non era presente e non è stato possibile appurarlo.

Impianto di riscaldamento : E' montata una caldaia nel box, con un camino di esalazione non a norma.

Lo stato di conservazione generale è scarso e da ristrutturare.

12. SUPERFICI NETTE E LORDE

PIANO	DESTINAZIONE	SUP NETTA MQ	SUP LORDA MQ	ESPOSIZIO NE	CONDIZIONI
ABITAZIONE e LOCALI ACCESSORI					
piano terra	SOGGIORNO	16,74	22,8	sud	da ristrutturare
	DISIMPEGNO	3,56	4,47	nord	da ristrutturare
	CUCINA	6,79	9,52	ovest	da ristrutturare
	SCALA	2,84	4,17	nord	da ristrutturare
	CAMERA 1	13,83	18,64	est	da ristrutturare
	BAGNO 2	3,37	5,5	ovest	da ristrutturare
	RIPOSTIGLIO	8,98	10,94	nord	da ristrutturare
	AREA ESCLUSIVA	3,16	3,16	sud	da ristrutturare
piano primo	CAMERA 2	14,4	19,39	est	da ristrutturare
	CAMERA 3	11,32	14,18	ovest	da ristrutturare
	CAMERA 4	14,04	17,07	ovest	da ristrutturare
	BAGNO 1	4,6	6,47	sud	da ristrutturare
	LEGNAIA 1	4,61	4,86	nord	da ristrutturare
	LEGNAIA 3	10,33	10,94	nord-sud	da ristrutturare
	totale	118,57	152,11		
BOX					
piano terra	BOX	18	23,94	nord	da ristrutturare
piano primo	LEGNAIA 2	22,06	24,33	nord-sud	da ristrutturare
	totale	40,06	48,27		
TERRENO	TERRENO	594			non curato

Per superficie netta si intende quella calpestabile.

Per superficie lorda si intende la superficie al lordo di pareti interne, e delle pareti perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà, se non confinanti le pareti perimetrali considerate al 100%. Delle scale, qual'ora presenti, valutiamo la proiezione una sola volta.

13. SUPERFICI COMMERCIALI

PIANO	DESTINAZIONE	SUP		SUP. COMMERCIALE MQ
		LORDA MQ	COEFFIC	
ABITAZIONE e LOCALI ACCESSORI				
piano terra piano primo®	SOGGIORNO	22,8	1	22,80
	DISIMPEGNO	4,47	1	4,47
	CUCINA	9,52	1	9,52
	SCALA	4,17	1	4,17
	CAMERA 1	18,64	1	18,64
	BAGNO 2	5,5	0,25	1,38
	RIPOSTIGLIO	10,94	0,25	2,74
	AREA ESCLUSIVA	3,16	0,02	0,06
	CAMERA 2	19,39	1	19,39
	CAMERA 3	14,18	1	14,18
	CAMERA 4	17,07	1	17,07
	BAGNO 1	6,47	1	6,47
	LEGNAIA 1	4,86	0,25	1,22
	LEGNAIA 3	10,94	0,25	2,74
	totale	152,11		124,83
BOX				
piano terra	BOX	23,94	1	23,94
piano primo	LEGNAIA 2	24,33	0,25	6,08
	totale	48,27		30,02
TERRENO	TERRENO	594	1	594

La superficie commerciale, utile per la valutazione globale dell'immobile, è data dalla superficie lorda moltiplicata per coefficienti in funzione delle destinazioni, che nello specifico sono:

abitazione principale 1, locali complementari direttamente collegati all'abitazione (cantine, soffitte, rustici ecc..) 0,33, locali complementari non direttamente collegati all'abitazione 0,25, balconi 0,3, aree scoperte da 0,02 a 0,1 esclusive.

14. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA e FONTICritério di stima

Per la valutazione dell'immobile abbiamo utilizzato il metodo del confronto di mercato.

Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari della zona,

Scenario Immobiliare Pavese (F.I.M.A.A.),

OMI, Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate ,

Maggiori siti internet di intermediazione immobiliare .

Dalle quali fonti indichiamo i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI – Agenzia entrate

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Pavia Comune: Inverno e Monteleone (PV)

zona: centrale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	960	L
Abitazioni civili	Ottimo	940	1200	L
Box	Normale	560	660	L

Valori Agricoli Medi della Provincia – Agenzia entrate

Provincia di Pavia - Annualità 2023

Seminativo irriguo 37000 €/Ettaro

Scenario immobiliare pavese 2023-2024 F.i.m.a.a.

Comune di Inverno e Monteleone (Pv)

	Nuovo/ristrutturato medio				vecchio/da ristruttur	
	max	min	max	min	max	min
Appartamenti €/mq	950	700	450	350	200	100
Box €	5000				3500	

15. VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in un UNICO LOTTO.

IMMOBILE	SUP COMMERCIALE	VALORE €/ MQ	VALORE INTERO	QUOTA VALORE DIRITTO PROP
abitazione e locali sgombero	124,83	250	€ 31.207,50	€ 31.207,50 1 / 1
box	30,02	a corpo	€ 3.500,00	€ 3.500,00 1 / 1
terreno	594	3,7	€ 2.197,80	€ 2.197,80 1/1
		totale lotto unico	€ 36.905,30	

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%

€ 36.905,30 X 15%

€ 5.535,80

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolazione edilizia

€ 500,00

Spese tecniche di regolazione catastale

€ 1.400,00

TOT. € 29.469,50
Valore arrotondato € **30.000,00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 28 set 2024

Tecnico incaricata
Arch. Veronica Giannini

Allegati:

- Relazione di stima formato *privacy*
- documentazione fotografica
- estratti di mappa catastale
- planimetrie catastale
- visure catastali
- rilievo di massima
- dich comune pratiche edilizie e CDU
- visure conservatoria
- atto di provenienza