

TRIBUNALE DI PAVIA



Copia Privacy

Procedura Esecutiva N° 180/2022



ORGANA SPV SRL +1

Avv. L. Sambartolomeo

contro



G.E. dott. ANTONIO CODEGA

Il C.T.U.

geom. Lino Fiori -

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa - PV

tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnico Fiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it



1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO UNICO -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In Cilavegna, Corso Roma 15, piena proprietà di vecchio fabbricato " in linea " costruito su due piani fuori terra con antistante piccolo giardino esclusivo, passaggio comune e box.



1. B - Esecutati e regime patrimoniale .

- [REDACTED] per
1/1 in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
All'acquisto degli immobili la sig. [REDACTED] dichiarava di essere
coniugata in regime di separazione dei beni.

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano a tutto
il 28/12/2022 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione d'ipoteca volontaria in data 20/02/2003 al n. 1877 di Registro Generale, n. 329 di Registro Particolare, contro [REDACTED] e [REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca, a favore di Banca INTESA SPA, per la somma complessiva di € 180.000,00.

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 31/05/2022 al n. 5229 di Registro Generale, n. 3729 di Registro Particolare contro [REDACTED] a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A..

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Al momento del sopralluogo svolto il 28/11/2022 i beni erano occupati dal sig. [REDACTED] ex coniuge dell'esecutata, non vi sono contratti di locazione registrati.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	91.890,00
dedurre spese di adeguamento catastale	- €	1000,00
dedurre spese di adeguamento urbanistico	- €	2.200,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	13.303,50
Prezzo a base d'asta arrotondato	€	75.400,00

2. DATI CATASTALI

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Cilavegna al:

- Foglio 5 particella 521 sub. 2 cat. A/3 cl. 2 vani 6 RC € 291,28
corso Roma 15 Piano T- 1.

- Foglio 5 particella 521 sub. 3 cat. C/6 cl. 2 cons. 26m² RC € 57,74
corso Roma 15 Piano T.

Sono intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

2.1 CONFINI

Confini in corpo: a nord particella 517, a est particelle 1576 e 3264, a sud particelle 525, 3260 e 522 a ovest particella 520 sub. 30.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli immobili sono correttamente identificati nel pignoramento la scheda catastale dell'abitazione è conforme allo stato di fatto, quella del box è conforme ad eccezione della posizione della finestra che risulta spostata nel centro della parete.

Il costo per l'aggiornamento della scheda catastale è quantificabile in € 1.000,00.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

3.1 caratteristiche della zona:

Gli immobili si trovano nella zona centrale di Cilavegna, distanti 250 metri circa dalla piazza del municipio, sono inseriti in un tessuto prevalentemente residenziale di abitazioni in fila e piccoli condomini.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di un'abitazione edificata su due piani fuori terra con due lati (est e ovest) in aderenza ad altre unità immobiliari, la parete nord del fabbricato è costruita a confine mentre sul lato sud si sviluppa un piccolo cortile di proprietà esclusiva. L'accesso si pratica da Corso Roma

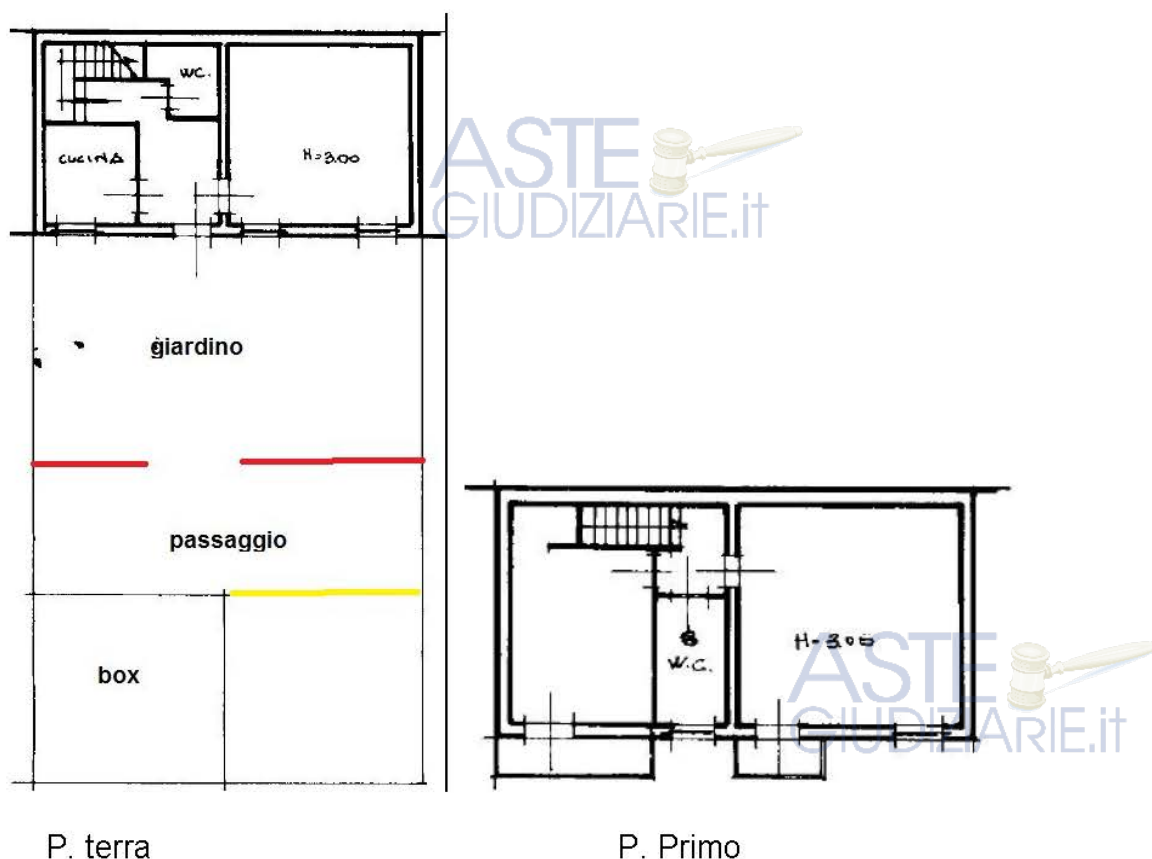
tramite un passaggio comune ad altre unità immobiliari. Nel complesso la costruzione presenta un carente stato di conservazione con una marcata presenza di umidità di risalita sulle pareti. Di fronte al giardino si trova il box con una residua porzione di area scoperta.

3.3 Abitazione :

L'alloggio al piano terra è formato da ingresso disimpegno, cucina, soggiorno e servizio WC, al piano primo ci sono due camere, due balconi, disimpegno e un bagno.

La superficie lorda totale dell'abitazione è di mq. 68 circa per piano oltre ai balconi per un totale di mq 5,50.

I beni hanno le seguenti caratteristiche:



Appartamento	Superfici			
	Sup. lorda	Pt -P1	mq.	135,00
	Sup. balconi		mq	5,40
Locali	Sup. nette:	ingresso	mq.	10,00
		<u>cucina</u>	mq.	8,53
		<u>WC-servizio</u>	mq.	3,70
		<u>Soggiorno</u>	mq.	27,56
		<u>Camera</u>	mq.	16,85
		<u>Camera</u>	mq.	29,30
		<u>Disimpegno</u>	mq.	2,10
		<u>Bagno</u>	mq	5,25
	Altezza media dei locali ml. 2,90 Pt - ml. 2,98 P1°			
Struttura del fabbricato	Muratura esterna mista di laterizio, presenta segni di umidità di risalita.			
TETTO	Orditura non verificabile, tegole di laterizio tipo portoghese, lattoneria di rame.			
Pareti esterne	Intonacate al civile, sono presenti macchie di umidità di risalita.			
Tavolati interni	Tavolati in forati (spess. cm. 8) e muri di spina sp. cm 45/65			
Intonaci	Intonaco al civile			
Pavimentazioni	I pavimenti sono in ceramica di serie economica			
				
Rivestimenti				
	Rivestimento del bagno e pareti cucina in ceramica.			

Porta d'ingresso di legno, porte interne di legno tamburato di serie economica. Finestre in legno con doppio vetro, persiane in legno carenti di manutenzione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Serramenti esterni
e interni



Elettrico: sottotraccia, datato, frutti e placche di serie economica. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.

Impianti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Idrico sanitario: Bagno con sanitari in ceramica di qualità economica/commerciale



. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Autonomo con caldaia a gas a camera aperta installata in cucina.
termosifoni in ghisa,
Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.



3.4 Box:

Di fronte l'abitazione si trova il box con una piccola area scoperta usufruibile come posto auto. Il manufatto ha pavimento di cemento, porta basculante di lamiera manto di copertura formato da lastre di fibrocemento che alla vista sembrano essere di amianto, la lattoneria di lamiera è da sostituire.

La muratura intonacata presenta segni di umidità di risalita.

La superficie utile del box è di mq 24,50, l'altezza è di m.2,40.



4. PROVENIENZE e storia catastale ed ipotecaria

All'esecutata Sig. [REDACTED] la piena proprietà dei beni è pervenuta da [REDACTED]

[REDACTED] per atto di compravendita notaio Giovanni Pandolfi del 13/02/2003 rep.7884/2398 trascritto a Vigevano il 20/02/2003 ai nn.

1876/1344.

Ai predetti sigg. [REDACTED], la
quota di 1/4 ciascuno degli immobili è pervenuta per successione di
[REDACTED] e deceduta [REDACTED]

denuncia registrata il 30/09/1997 al n. 1 vol. 6601, trascritta il 30/10/2002
ai nn. 9854/6801.

Con atto notaio Elio Roncaglione del 09/06/1982 rep. 30662/6090
trascritto il 01/07/1982 ai nn. 4054/3126 i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] acquistarono la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli
immobili al fog. 5 particelle 3263 e 1334 del catasto terreni.

Con atto di compravendita notaio Elio Roncaglione del 09/11/1982 rep.
32194/6256 trascritto il 22/11/1982 ai nn. 6704/5209 i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] acquistarono l'immobile riportato al C.T. fog. 5
particella 521.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione
delle formalità descritte al punto 1 C.

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa
coniugale : **nessuna**

6. - Condominio e Spese condominiali.

Nessuna spesa

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Cilavegna e dall'esame della

documentazione ipocatastale, gli immobili in oggetto risultano edificati in data antecedente al 1967. Con pratica edilizia n. 9 e 9/bis 1983, e concessione Edilizia n. 1032/86 del 11/04/1986, i beni sono stati oggetto di un intervento di " Recupero di patrimonio edilizio esistente con modifiche interne per il miglioramento delle condizioni igienico - statiche di edificio unifamiliare e relativi accessori.

Si rilevano rispetto al progetto piccole difformità nella disposizione dei divisori interni, e per una diversa posizione della finestra del box. Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria il cui costo compreso le sanzioni è stimabile in € 2.200,00.

8. - P.G.T. -

L'area su cui ricadono i fabbricati è inserita nel "TESSUTO RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' del vigente PGT.

9 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	coeff.				Sup.
	Sup. Lorda		Ragguaglio		
Abitazione	mq. 135,00	x	1,00	=	mq. 135,00
Balconi	mq. 5,40	x	<u>0,33</u>	=	<u>mq. 1,80</u>
			totale		mq 136,80

10.1 - STIMA

Per la stima si sono verificate le caratteristiche costruttive, le finiture, lo stato di conservazione e l'ubicazione dei beni, sono stati acquisiti i valori dello scenario immobiliare pavese, i dati OMI, e assunte le informazioni di mercato tramite la pubblicità delle agenzie immobiliari.

Si è potuto accertare per il residenziale con età massima di 40 anni, in discreto stato di conservazione, che i prezzi variano da € 350,00 a

€ 600,00/mq. Il prezzo dei box varia da € 530,00 a € 670,00/mq.

Sulla scorta dei dati acquisiti si produce la seguente valutazione:

abitazione e accessori	m ²	136,80	x	€ 575,00/m ²	=	€	78.660,00
box	m ²	24,50	x	€ 540,00/m ²	=	€	<u>13.230,00</u>
totale							€ 91.890,00
<u>spese per adeguamento urbanistico - catastale</u>							€ 3.200,00
totale							€ 88.690,00

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 13.303,50

per assenza della garanzia per vizi e incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 88.690,00 – € 13.303,50 = € 75.386,50 che si arrotonda in

€ 75.400,00 (settantacinquemilaquattrocento/00).

11. DIVISIBILITA'.

E' opportuno che i beni formino un solo lotto.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Cilavegna, Corso Roma 15, piena proprietà di vecchio fabbricato " in linea " costruito su due piani fuori terra con antistante piccolo giardino esclusivo, passaggio comune e box.

Dati catastali :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Cilavegna al:

- Foglio 5 particella 521 sub. 2 cat. A/3 cl. 2 vani 6 RC €. 291,28

corso Roma 15 Piano T- 1.

- Foglio 5 particella 521 sub. 3 cat. C/6 cl. 2 cons. 26m² RC €. 57,74

corso Roma 15 Piano T.

Confini :

Confini in corpo: a nord particella 517, a est parcelle 1576 e 3264, a sud 525, 3260 e 522 a ovest particella 520 sub. 30.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica.

VALORE di stima €. 91.890,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 75.400,00

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 28.12.2022

**IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori**

Allegati:

1. Relazione peritale copia privacy
2. Visure Catastali
3. Copia schede catastali
4. Estratto di mappa;
5. Estratto PGT;
6. Copia delle pratiche edilizie
7. Visure conservatoria
8. Copia atti di provenienza
9. Comparabili
10. Fotografie;