

TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione Civile – Esec. Imm.

E.I. -R.G. N° 233 /2024

Promossa da

INTESA San Paolo S.P.A e per essa

INTRUM ITALY S.P.A

Contro

Via Garibaldi n. 17 -

Ferrera Erbognone (PV)

Giudice dll'Esecuzione

Dr. Francesco Rocca

Relazione di stima immobiliare

Tecnico incaricato

Geom. Gabriele Daprà



Il sottoscritto Geom. Gabriele Daprà, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al numero 2134, con studio professionale in Bressana Bottarone (PV) Via A. Depretis 89, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. Dr. Francesco Rocca nella causa R.G. n. 233/2024 E.I. promossa da Intesa San Paolo S.P.A (c.f. 00799960158) e per essa Intrum Italy S.P.A codice fiscale (10311000961) contro il Sig. (cf.), in adempimento all'incarico e decreto nomina datato 16/07/2024, ritenendo esaurienti le indagini esperite espone in appresso le risultanze a seguito dei sopralluoghi eseguiti.

BENI IN FERRERA ERBOGNONE (PV) -Via Garibaldi n.17 -LOTTO UNICO

1-Identificazione dei beni oggetto della vendita

Appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato residenziale a due piani fuori terra posto ad angolo di via Garibaldi e Piazza Bardellini costituito da tre unità abitative e negozio al piano terra.

L'appartamento in oggetto con ingresso comune e scala di accesso al piano primo è composto da soggiorno con ingresso ,cucina, bagno e camera letto con cabina armadio si sviluppa su circa 55 mq . Dall'ingresso principale su via Garibaldi si accede alla scala in comune comunicante con il pianerottolo d'ingresso all'appartamento che offre l'affaccio delle camere su via Garibaldi lato est .

Il bene in oggetto risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Ferrera Erbognone come segue:

intestati a c.f..... nato a (....) il proprietà 1/1- Fg 6 particella 1310 sub.6 – rendita € 135,57 -A/3 classe 3 -3,5 vani -via Garibaldi n.17 Piano 1- dati superficie totale mq 55 -escluse aree scoperte 55 mq.

Coerenze : nord vano scala particella 1310 sub.8 e cortiletto mappale 1310 catasto terreni, ovest e sud balcone ed alloggio particella 1310 sub.5,est via Garibaldi

2- Descrizione sommaria

L'appartamento è parte del fabbricato principale di due piani composto da quattro unità immobiliari, ed è al piano primo. La costruzione del complesso è con struttura portante in muratura laterizio, in buono stato manutentivo con

serramenti in legno e vetro termocamera, copertura in tegole e lattoneria, intonaco civile esterno e tinteggiatura.

Caratteristiche della zona – Il complesso immobiliare è stato costruito in una zona centrale in adiacenza alla piazza Bartellini e in prossimità del Palazzo Comunale ed è dotato di tutti i servizi primari. Il Comune di Ferrera Erbognone è di circa 1000 abitanti posizionato nella Lomellina meridionale della Provincia di Pavia, parte del territorio comunale con il Comune di Sannazzaro de Burgundi ospita una delle più importanti raffinerie di proprietà ENI. Nel Comune si trova la stazione ferroviaria Pavia Alessandria ed una rete viabilistica di collegamento con il basso Novarese .

Caratteristiche aree limitrofe – Il contesto edificato è principalmente costituito da edifici mono e plurifamiliari a diversi piani fuori terra intervallati da ville singole con una architettura tipica della zona rurale e dello sviluppo dei centri urbani risalenti agli inizi degli anni 1900.

3-Stato di possesso

L'immobile è posseduto dal Sig. al momento del sopralluogo 12 novembre 2024 non era occupato ed è stato eseguito un accesso forzoso.

4-Vincoli ed Oneri Giuridici

Ispezione eseguita il 17/07/2024 presso la Conservatoria dei RR. Il Direzione Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità immobiliare

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

Trascrizioni a favore e contro:

Trascrizione a favore -Atto Notarile Pubblico Dr. Catalano Gianluca del 22/02/2008 rep. 59732/12246- Atto compravendita immobili in Comune di Ferrera Erbognone(Pv) catasto fabbricati Sezione urbana fg.6 particella 1310 sub. 6 A/3 consistenza 3,5 vani via Giuseppe Garibaldi n.17 a favore di c.f. nato a (....) il proprietà

..... trascritto a Vigevano il 27/02/2008 ai n.ri 2099/1401.

Trascrizione contro -Iscrizione Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto notarile del 22/02/2008 rep. 59733/12247 Notaio Catalano Gianluca capitale € 64.500,00 totale € 96.750,00 durata anni 30 a favore Banca Intesa San Paolo sede in Torino c.f.00799960158 contro c.f.....

nato il a (....) per la quota 1/1 . Immobili in Ferrera Erbognone (Pv) fabbricati Fg.6 particella 1310 sub. 6- A/3 vani 3,5 civico 17 via Garibaldi piano 1-trascritto il 29/02/2008 a Vigevano registro generale 2233 particolare 514.

Trascrizione contro Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto notarile del 28/03/2008 repertorio 60055/12376 Notaio Catalano Gianluca capitale € 31.000,00 totale € 46.500,00 durata anni 30 a favore della Intesa San Paolo SPA sede Torino (TO) c.f. 00799960158 contro c.f..... nato a il..... per la quota di 1/1 immobile in Ferrera Erbognone (Pv) Fg.6 particella 1310 sub.6 -A/3 vani 3,5 civico 17 piano primo.

Trascrizione contro Atto Giudiziario in data 28/05/2024 rep.1984 UNEP Tribunale di Livorno per Intesa San Paolo c.f. 06687081213 Centro Direzionale Isola G/8 Napoli per la quota di 1/1 contro c.f. per la quota di 1/1 ,trascritto a Vigevano il 28/05/2024 registro generale 5611 - particolare 4277.Pignoramento promosso da Intesa San Paolo SPA rappresentata da Intrum Italy SPA, relativo all'immobile in Comune di Ferrera Erbognone (PV) fg. 6 particella 1310 sub.6 A/3 vani 3,5 via Garibaldi civico 17 piano 1.

5- Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

l'immobile esecutato risulta essere stato ristrutturato in forza a Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Ferrera Erbognone in data 14/02/2007 n. 4/2006 prot.5803/860 e successiva variante Denuncia Inizio Attività del 24/11/2007 prot.5255, comunicazione di fine lavori presentata il 15 gennaio 2008 prot. 206 e richiesta rilascio certificato di abitabilità in data 15 gennaio 2008 prot. 207. Dal confronto delle planimetrie dell'appartamento piano primo non sono state riscontrate difformità nei locali indicati nel progetto rispetto all'eseguito ed autorizzato. Tale situazione corrisponde alla planimetria catastale depositata al Catasto fabbricati protocollo n. PV 0501138 del 28/12/2007 Dipartimento Territorio di Pavia

Conformità catastale

Le visure catastali sono aggiornate come intestazione, l'immobile risulta inserito in mappa catasto terreni al Fg.6 identificati con la particella 1310 ed identificato al Catasto Fabbricati con planimetrie delle unità immobiliari di seguito allegate e riportate in visura per immobile Comune di Ferrera Erbognone nel seguente modo: Fg.6 particella 1319 subalterno 6 -corrispondente al catasto terreni Fg.6 particella 1310 – rendita € 135,57 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 3,5 -via

Garibaldi n. 17 piano 1 dati superficie totale mq 55 totale escluse aree scoperte mq 55-variazione del 28/12/2007 pratica Pv 0501138 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione n. 49933.1/2007.

Variazione toponomastica del 28/02/2011 pratica PV 0104576 in atti dal 28/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune n. 68692.1/2011-Variazione nel classamento del 29/12/2008 pratica PV 0348124 in atti dal 29/12/2008 variazione di classamento n. 34442.1/2008

Intestatario cf..... nato a il
proprietà per 1/1

6- Altre informazioni per l'acquirente

Nessuna oltre a quanto sopra descritto e riportato nell'atto di compravendita del Notaio Catalano Gianluca del 22/02/2008 rep.59732/12246 trascritto a Vigevano il 27/02/2008 registro n.ri 2099-1401. Non risulta l'Amministratore Condominiale.

7- Attuali e precedenti proprietà

Consultando la visura storica per immobile in data 17/07/2024 si annota:

Attuale proprietà

.....cf..... nato a Il..... proprietà 1/1 -
Beni in Comune di Ferrera Erbognone (PV) – fg. 6 particella 1310 sub. 6 rendita € 135,57 -A/3 classe 3vani 3,5 via Garibaldi n.17 piano 1 superficie 55 mq, totale escluse aree scoperte mq 55.

Precedenti proprietari storia degli intestati degli immobili:

Intestatario Immobile Fg.6 particella 1310 sub 6 dal 28/12/2007 al 22/02/2008.

In precedenza con atto compravendita Notaio Catalano Gianluca del 09/10/2006 repertorio 55385/10024 trascritto in data 13 /10/2006

02111760183 per la quota di 1/1 dell'immobile avente originaria consistenza Fg.6 particella 771 sub. 1 e sub.2.

Con atto Notaio Catalano Gianluca del 03/08/2005 di repertorio 50798/8555 trascritto il 04/08/2005 ai n.ri 10243/59

Società Dilettantistica c.f. 01304100181 la quota di 1/1 dell'immobile in originaria consistenza Fg.6 particella 771 sub.1 e sub.2.

Dalla Fusione di Società per incorporazione trascritta in data 06 maggio 1993 ai n.ri 3112/2319 con atto Notaio trotta del 22/04/1993 rep.62998/14208 risultava

[REDACTED] avente per oggetto l'originaria consistenza dell'immobile in oggetto e precisamente Fg.6 particella 771 sub.1 e sub. 2

8-Pratiche edilizie

A seguito richiesta di accesso agli atti datata 17/07/2024 e successivo sopralluogo del 12/11/2024 presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Ferrara Erbognone risultano per l'immobile in oggetto le seguenti pratiche: Permesso di Costruire P.E n. 4-4/2006 prot. 5803/860- Denuncia Inizio Attività variante al P. di C. 4-4/2006 presentata il 24/11/2007 prot. 5255, comunicazione di fine lavori presentata in data 15/01/2008 prot. 206 e richiesta rilascio certificato di agibilità parziale presentata in data 15/01/2008 prot. 207.

9- Descrizione del lotto unico

L'unità immobiliare che fa parte dell'edificio residenziale si trova in Via Giuseppe Garibaldi n.17 ed è rappresentata da:

-Abitazione posta al piano primo composta da ingresso soggiorno, cucina, bagno, camera letto e cabina armadio aventi altezze interne di cm.309. L'appartamento è ben distribuito con affaccio diretto sulla via collegato alla via comunale con atrio vano scala comune . Muratura perimetrale in laterizio, tavolati divisori in laterizio, intonacatura interna ed esterna con tinteggiatura. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica ,gli impianti predisposti sono indipendenti ed autonomi, caldaia a gas metano e radiatori , i sanitari del bagno lavabo, Wc, bidet, doccia, sono in vetrochina .Serramenti esterni in legno pitturato con vetro termocamera, persiane in legno pitturato , porte interne in legno tanganika porta blindata all'ingresso. Copertura tetto in tegole e lattoneria canali e pluviali.

Particolari pregi – Non sono stati rilevati particolari pregi

Specifiche appartamento-(misure indicative-rif. Sopralluogo 12/11/2024)

Superficie netta locali

Piano primo – appartamento-

Soggiorno mt.4.62x 3,42 + 0,45x1,20= mq 16,34

Cucina 1,98x1,72 +2,07x2,87= mq 9,34

Camera $3,79 \times 3,07 + 1,66 \times 1,20 = \text{mq } 13,62$
Bagno $1,57 \times 3,25 = \text{mq } 5,10$

Totale superficie netta mq 44,40

Per il calcolo della superficie lorda si attribuiscono alle unità immobiliari una maggiorazione della superficie netta pari al 10% considerate le murature interne/esterne e quindi si attribuiscono le seguenti metrature:

appartamento piano primo mq $44,40 + 10\% = \text{mq } 48,80$ arrotondato a mq 49,00

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	sup. lorda mq	coeff.	sup. comm. mq	esposizione	condizioni
Appartamento					

Piano primo	49,00	1	49,00	est- ovest	buone
-------------	-------	---	-------	------------	-------

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR n.138 del 23/03/ 1998 e come da norme UNIEN 15733/2011

Caratteristiche edilizie ed impianti – stato di fatto al 12/11/2024

Caratteristiche strutturali

Fondazioni - non valutabili

Strutture verticali – struttura in c.a e muratura -integra

Travi -in c.a. non valutabili- integri

Solai - in laterizio-integri

Copertura - a falde inclinate e tegole in buono stato

Rete fognaria - funzionante con allaccio alla rete comunale- non valutabile

Componenti edilizie appartamento

Infissi esterni - serramenti in legno vetro termocamera con persiane

Infissi interni - porte in legno

Pareti esterne - in muratura laterizio intonacate e pitturate

Pareti interne - in laterizio intonacate e tinteggiate

Pavimenti interni - piastrelle in ceramica varie dimensioni

Rivestimenti -piastrelle in ceramica

Soglie e davanzali -in marmo

Ingresso -porta in legno massiccio

Caratteristiche impianti

Elettrico - tensione di rete 220 v.prese e punti luce funzionanti,impianto TV

Idrico - sottotraccia rete distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagno

Termico - rete impianto autonomo con radiatori e caldaia gas metano

Telefonico - rete sottotraccia e prese

Antintrusione- inesistente -

Condizionamento- inesistente -

Bagno - wc,bidet.lavabo. vasca.

10 – Valutazione complessiva del lotto unico

Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione del criterio di assimilazione economica e comparativa a quello medio zonale corrente. Il risultato è da ritenersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini escludendo qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive dei contraenti. In particolare è considerata la vetustà degli immobili oggetto di valutazione, la loro consistenza, il grado di finitura, lo stato attuale, l'ubicazione nel contesto urbano, confortati dalle indagini di mercato per immobili simili nell'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole. Nella valutazione complessiva si è tenuto conto anche delle parti comuni da attribuire alle unità immobiliari in oggetto.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari-OMI- Agenzia Entrate per il Comune di Ferrera Erbognone abitazioni civili con stato conservativo normale rileviamo i seguenti valori riferiti al 2° semestre 2023 – minimo € mq 720-max €mq 800- Esaminando il listino valori dell'osservatorio quotazioni immobiliari (Ferrera Erbognone) è data una quotazione media immobili residenziali in stato normale di circa € 745 al mq. Pertanto sulla base dei dati riscontrati e per le caratteristiche descritte, posizione centrale,il periodo di costruzione, si ritiene attribuibile alla

Costruzione nel suo contesto un valore di € 800,00 al mq comprensivo delle parti in comune.

Fonti di informazione

Conservatoria Registri Immobiliari di Pavia

Agenzia Entrate -OMI- banca dati 2° semestre 2023

Altre fonti, operatori immobiliari, consulenti tecnici, agenzie immobiliari

Valutazione dell'appartamento piano terra con giardino esclusivo e box esterno:

superficie commerciale appartamento mq 49,00x €mq800,00 = € 39.200,00

Valore complessivo lotto proprietà 1/1 = € 39.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base

catastale e reali, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (15%) = € 5.800,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed

adeguamenti, spese straordinarie già deliberate € 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso € 0,00

Decurtazioni per servitù o altre limitazioni € 0,00

Spese per smaltimento di eventuali rifiuti (incluse decurtazioni 15% € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente nessuna

Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico acquirente -nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione per Attestato Prestazione Energetica € 100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € 0,00

Prezzo a base d'asta

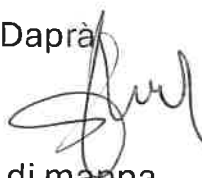
Valore dell'immobile lotto unico al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova (€ 39.200,00 - € 5.900,00) = € 33.300,00 diconsi euro trentatremilatrecento.

Bressana Bottarone 19 novembre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ILCTU

Geom. Gabriele Dapra



ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati: estratto di mappa

visura catasto fabbricati per soggetto

visura storica catastale

planimetrie catastali appartamento

visure ipotecarie aggiornate

documentazione fotografica

atto di provenienza

richiesta e documentazione Comune di Ferrera Erbognone

Agenzia Entrate -OMI- banca dati 2° semestre 2024

Quotazioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

