
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 311/2023

OMISSIS.

Per il

OMISSIS.

Contro

ESECUTATA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

*Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio CODECA*

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE**a) BENI:**

In Mortara Via Gorizia n.33

Fabbricato su due piani fuori terra, adibito al piano terreno ad autofficina ed al piano primo due abitazioni, oltre ad appezzamenti di terreno, il tutto censito al Catasto del Comune di Mortara, come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 18, mappale 1168 sub 4 e 1 graffati 1, categoria D/8 R.C. Euro 2.024,10- Via Gorizia 33 piano: T
- Foglio 18, mappale 1168 sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 4, Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte: 70 m²; R.C. Euro 227,24 - Via Gorizia 33 piano: 1
- Foglio 18, mappale 1168 sub 3, categoria A/3, classe 2, vani 5, Totale: 75 m² Totale escluse aree scoperte: 73 m²; R.C. Euro 284,05 - Via Gorizia 33 piano: 1

Intestazione:

ESECUTATA ; Proprietà per 1/1

Catasto Terreni

- Foglio 18, part. 1168, ente urbano, superficie catastale: are 3 Ca 20;

Intestazione:

OMISSIS; Proprietà per 1/1

- Foglio 18, part. 509, seminativo irriguo, superficie catastale: are 4 Ca 71; R.D. Euro 2,19 R.A. Euro 4,38

intestazione

ESECUTATA; Proprietà per ½

ESECUTATA; Proprietà per ½

Coerenze in contorno delle particelle unite 1168 e 509 del C.T.

A nord: via Gorizia; a est: mappale 922; a sud: mappale 412; a ovest: mappale 1167

Precisazione:

pur avendo codice fiscale differente sono la stessa persona

b) QUOTA DI PROPRIETÀ:

intera

c) REGIME PATRIMONIALE ESECUTATA:

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 311-2023

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 2

Alla provenienza i beni sono pervenuti per acquisto della particella 509 di ½ e per il restante compendio per successione in morte del de cuius (eredità accettata con beneficio d'inventario)

d) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

al 18/118/2024

iscrizioni:

- Ipoteca volontaria con atto in data 13/10/2003 n. 14411/3184 di rep. del Notaio Dott. Pandolfi Giovanni di Mortara a carico di OMISSIS e ESECUTATA per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà – debitore non datore di ipoteca OMISSIS Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 11310/2398 in data 16/10/2003 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 300.000,00, di cui € 150.000,00 al tasso annuo del 3,75%, per anni 10 sui beni in Mortara (PV) censiti in NCEU Foglio 18 mappali 398 subb. 1 graffato al 399, mappale 398 subb. 2/3, sub 1, (attualmente fg 18 mappali 1168 subb. 1/2/3) e in catasto Terreni foglio 18 particelle 286 (attualmente foglio 18 particella 1168) e 509
- Ipoteca volontaria con atto in data 12/04/2007 n. 57009/10860 di rep. del Notaio Dott. Catalano Gianluca di Mede a carico di OMISSIS e ESECUTATA per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà – debitore non datore di ipoteca OMISSIS Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 4997/1142 in data 18/04/2007 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 460.000,00, di cui € 230.000,00 al tasso annuo del 5,4%, per anni 15 sui beni in Mortara (PV) censiti in NCEU Foglio 18 mappali 398 subb. 1 graffato al 399, mappale 398 subb. 2/3, sub 1, (attualmente fg 18 mappali 1168 subb. 1/2/3) e in catasto Terreni foglio 18 particelle 286 (attualmente foglio 18 particella 1168) e 509
- Ipoteca volontaria con atto in data 27/02/2013 n. 68382/17496 di rep. del Notaio Dott. Catalano Gianluca di Mede a carico di OMISSIS per la quota di proprietà 1/1, debitore non datore di ipoteca ESECUTATA e OMISSIS Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 1795/217 in data 05/03/2013 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 140.000,00, di cui € 70.000,00 al tasso annuo del 4,84%, per anni 10 sui beni in Mortara (PV) censiti in NCEU Foglio 18 mappali 398 subb. 1 graffato al 399, mappale 398 subb. 2/3, sub 1, (attualmente fg 18 mappali 1168 subb. 1/2/3) e in catasto Terreni foglio 18 particelle 286 (attualmente foglio 18 particella 1168) e 509

trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 8455/6135 in data 13/09/2023 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore VALUE ITALY SGR S.P.A. con sede in Firenze (FI), codice fiscale 05152710488 – Atto: Pubbl. Ufficiale: ufficiale giudiziario del tribunale di Pavia in data 30/07/2023 rep. n. 4457, contro ESECUTATA per la quota 1/1 dei beni in Mortara (PV) censiti in NCEU Foglio 18 mappali 398 subb. 1 graffato al 399, mappale 398 subb. 2/3, sub 1, (attualmente fg 18 mappali 1168

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 311-2023

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 3

subb. 1/2/3) e in catasto Terreni foglio 18 particelle 286 (attualmente foglio 18 particella 1168) e 509

e) **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito il 10.10.2024, eseguito con l'assistenza del custode e la presenza dell'Amministratore di sostegno, i beni risultavano liberi

f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 1000/1000:	€ 335.600,00
Riduzione del valore del 15%, arrotondato:	€ 50.300,00
Adeguamento edilizio e catastale	€ 15.000,00
Prezzo base d'asta	€ 270.300,00

g) **DIVISIBILITÀ:**

Il compendio è composto da tre unità immobiliari distinte, presenti nello stesso fabbricato posto in un ampio lotto, libero da tutti i lati. L'eventuale composizione in lotti separati, oltre ad un costo di difficile quantificazione per le parti comuni, influirebbe negativamente sulla vendita, dato il ridotto valore che avrebbero le singole unità immobiliari sul mercato immobiliare di Mortara, se poste in lotti distinti e tempi di ribasso differenti nel tempo. Pertanto il sottoscritto Perito ritiene valido stimare i beni in un unico lotto

RELAZIONE PERITALE

Beni in MORTARA (PV)
Lotto unico
Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

"...., VALUE UALY SGR S.p.A. dichiara di voler sottoporre a pignoramento la **piena proprietà per l'intero dei beni immobili** di proprietà di **ESECUTATA**, anche in qualità di erede di **DE CUIUS**, siti in Mortara (PV), Via Gorizia n.33, fabbricato su due piani fuori terra, parte adibito ad autofficina e parte ad abitazione, oltre ad appezzamento di terreno, censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

1. Foglio 18, mappale **398**, sub 1, e mappale **399**, sub. **1 (graffati)**, cat. **D/8**, rendita catastale € 2.024,10;
 2. Foglio 18, mappale **398**, sub 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale € 227,24;
 3. Foglio 18, mappale **398**, sub 3, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita catastale € 284,05;
- e al N.C.T. del detto Comune come segue:
4. Foglio 18, mappale **286**, di area 3.20, nat. T, reddito dominicale € 1,49, reddito agrario 2,97;

5. Foglio 18, mappale **509**, di are 4.71, nat. T, reddito dominicale € 2,19, reddito agrario € 4,38.

con quanto pertinente ed accessorio, ivi comprese nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto altro sia comunque gravabile a norma di legge”

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

In Mortara Via Gorizia n.33

Fabbricato su due piani fuori terra, adibito al piano terreno ad autofficina ed al piano primo due abitazioni, oltre ad appezzamenti di terreno, il tutto censito al Catasto del Comune di Mortara, come segue:

Catasto Fabbricati

– Foglio 18, mappale 1168 sub 4 e 1 graffiati 1, categoria D/8 R.C. Euro 2.024,10- Via Gorizia 33 piano: T

– Foglio 18, mappale 1168 sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 4, Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte: 70 m²; R.C. Euro 227,24 - Via Gorizia 33 piano: 1

– Foglio 18, mappale 1168 sub 3, categoria A/3, classe 2, vani 5, Totale: 75 m² Totale escluse aree scoperte: 73 m²; R.C. Euro 284,05 - Via Gorizia 33 piano: 1

Intestazione:

ESECUTATA; Proprietà per 1/1

Catasto Terreni

– Foglio 18, part. 1168, ente urbano, superficie catastale: are 3 Ca 20;

Intestazione:

OMISSIS; Proprietà per 1/1

– Foglio 18, part. 509, seminativo irriguo, superficie catastale: are 4 Ca 71; R.D. Euro 2,19 R.A. Euro 4,38

intestazione

ESECUTATA; Proprietà per ½

ESECUTATA; Proprietà per ½

Coerenze in contorno delle particelle unite 1168 e 509 del C.T.

A nord: via Gorizia; a est: mappale 922; a sud: mappale 412; a ovest: mappale 1167

Precisazione:

pur avendo codice fiscale differente sono la stessa persona

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 311-2023

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 5

Il compendio è composto da tre unità immobiliari distinte, presenti nello stesso fabbricato posto in un ampio lotto, libero da tutti i lati ed il lato principale fronte strada. Il piano terreno è occupato dall'attività di servizio, quale autofficina con salone espositivo. L'ampio terreno, comune alle tre unità immobiliari, è di fatto pertinenziale all'autofficina. Al piano primo, sono presenti due abitazioni accessibili tramite la scala comune con ingresso diretto sul fronte strada, entrambe hanno lo stesso tipo di articolazione interna: ingresso, cucina, soggiorno bagno due camere. L'unità sub 2 ha ampliato, senza titolo, la cucina occupando parte del balcone, con chiusura laterale in alluminio e vetro. L'unità sub 3 è dotata di un ampio terrazzo.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: sp. 494 Milano/Alessandria – sp. 596 innesto per Vercelli - sp 211 per Pavia – stazione ferroviaria a Mortara – bus per Vigevano e Pavia

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 10.10.2024, eseguito con l'assistenza del custode e la presenza dell'Amministratore di sostegno, i beni risultavano liberi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **Nulla**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. convenzione edilizia: trascrizione 5233/3726 del 04/08/1998 a favore del mappale 286 del foglio 18 ed a carico del mappale 230 del foglio 18, (autorizzazione a sopraelevare l'attuale muro di recinzione (tratto b-c) di 100 cm. e a loro volta concedevano il diritto di poter realizzare a confine del tratto a - d costruzioni accessorie con altezza massima >250 cm)

4.1.4. Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

al 18/11/2024

iscrizioni:

- Ipoteca volontaria con atto in data 13/10/2003 n. 14411/3184 di rep. del Notaio Dott. Pandolfi Giovanni di Mortara a carico di OMISSIS e ESECUTATA per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà – debitore non datore di ipoteca OMISSIS Conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 11310/2398 in data 16/10/2003 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 300.000,00, di cui € 150.000,00 al tasso annuo del 3,75%, per anni 10 sui beni in Mortara (PV) censiti in NCEU Foglio 18 mappali 398 subb. 1 graffato al 399, mappale 398 subb./2/3, sub 1, (attualmente fg 18 mappali 1168 subb. 1/2/3) e in catasto Terreni foglio 18 particelle 286 (attualmente foglio 18 particella 1168) e 509

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 311-2023

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 6

- Ipoteca volontaria con atto in data 12/04/2007 n. 57009/10860 di rep. del Notaio Dott. Catalano Gianluca di Mede a carico di OMISSIS e ESECUTATA per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà – debitore non datore di ipoteca OMISSIS Conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 4997/1142 in data 18/04/2007 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 460.000,00, di cui € 230.000,00 al tasso annuo del 5,4%, per anni 15 sui beni in Mortara (PV) censiti in NCEU Foglio 18 mappali 398 subb. 1 graffato al 399, mappale 398 subb. 2/3, sub 1, (attualmente fg 18 mappali 1168 subb. 1/2/3) e in catasto Terreni foglio 18 particelle 286 (attualmente foglio 18 particella 1168) e 509

trascrizioni

- Ipoteca volontaria con atto in data 27/02/2013 n. 68382/17496 di rep. del Notaio Dott. Catalano Gianluca di Mede a carico di OMISSIS per la quota di proprietà 1/1, debitore non datore di ipoteca ESECUTATA e OMISSIS Conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 1795/217 in data 05/03/2013 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 140.000,00, di cui € 70.000,00 al tasso annuo del 4,84%, per anni 10 sui beni in Mortara (PV) censiti in NCEU Foglio 18 mappali 398 subb. 1 graffato al 399, mappale 398 subb. 2/3, sub 1, (attualmente fg 18 mappali 1168 subb. 1/2/3) e in catasto Terreni foglio 18 particelle 286 (attualmente foglio 18 particella 1168) e 509

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: immobili edificati prima del 01/09/1967 in seguito:

- PE 131-1963 "COSTRUZIONE DI LOCALE E AUTORIMESSA E CALDAIA"
- PE 112-1966 "SOPRAELEVAZIONE DI FABBRICATO IN VIA GORIZIA 33"
- PE 179-1989 "CONDONO 02/10/1989 – COSTRUZIONE DI OPERE IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA (locale accessorio tamponamento portico costruzione di ripostiglio)
- PE 234-1992 "APERTURA ACCESSO CARARIO"
- CON 11-1995 COPERTURA PORTICO: NON RILASCIATO
- PE 84-1998 "MANUTENZIONE STRAORDINARIA RIFACIMENTO COPERTURA"
- DIA 515-1999 "VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON RIFACIMENTO DELLA COPERTURA E COSTRUZIONE DELLA RECINZIONE"
- PE 41-1999 "COSTRUZIONE DI LOCALE E AUTORIMESSA E CALDAIA"

P.G.T. vigente: tessuto a prevalente caratterizzazione monofunzionale residenziale

Adottato: ambiti prevalentemente residenziale (non ammesso l'artigianato di servizio T6)

Difformità riscontrate: 1) negli atti comunali non è stata individuata la prima pratica edilizia

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 311-2023

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 7

2) è stata mantenuta la copertura di portico nonostante il mancato rilascio della sanatoria del 1995 – (sanabile col DL 69/24 - decreto salva casa)

3) opere interne eseguite senza autorizzazione edilizia (sanabile)

4) in atti comunali non sono state riscontrate le agibilità/abitabilità per le particelle 1168 (necessarie per il lo stato legittimo dl 69/2004 in riferimento al dpr 380/2001)

5) copertura in policarbonato al piano primo

6) cambio di destinazione per ampliamento cucina al sub 3

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Catasto Fabbricati

– Foglio 18, mappale 1168 sub 4 e 1 graffiati 1, categoria D/8 R.C. Euro 2.024,10-
Via Gorizia 33 piano: T

– Foglio 18, mappale 1168 sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 4, Totale: 77 m²
Totale escluse aree scoperte: 70 m²; R.C. Euro 227,24 - Via Gorizia 33 piano: 1

– Foglio 18, mappale 1168 sub 3, categoria A/3, classe 2, vani 5, Totale: 75 m²
Totale escluse aree scoperte: 73 m²; R.C. Euro 284,05 - Via Gorizia 33 piano: 1

Intestazione:

ESECUTATA; Proprietà per 1/1

Catasto Terreni

– Foglio 18, part. 1168, ente urbano, superficie catastale: are 3 Ca 20;

Intestazione:

OMISSIS; Proprietà per 1/1

– Foglio 18, part. 509, seminativo irriguo, superficie catastale: are 4 Ca 71; R.D.
Euro 2,19 R.A. Euro 4,38

intestazione

ESECUTATA; Proprietà per ½

ESECUTATA; Proprietà per ½

. *Diffomità riscontrate:* a) pur

avendo codice fiscale differente sono la stessa persona
(catasto da riallineare)

b) la particella 509 del foglio 18 del C.T. è ancora intestata al
marito defunto OMISSIS (catasto da riallineare)

- c) le planimetrie catastali sono da aggiornare in quanto non corrispondono pienamente allo stato dei luoghi (sanatoria edilizia)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: opere di manutenzione integrale e messa a norma degli impianti

Altre spese: oneri comunali (IMU, TARI ecc).

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 18/11/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

– Per i mappali 1168 (ex 286) del foglio 18 del Catasto Fabbricati:

TITOLARE **ESECUTATA**; Proprietà per 1/1 dal 27/12/2022 al 18/11/2024 data di accertamento telematico, pervenuti per successione ex lege del marito OMISSIS – eredità accettata con beneficio d'inventario trascritta presso la Conservatoria di Vigevano il 01/02/2024 ai nn. 840/668, atto pubblico ufficiale Notaio Pandolfi Giovanni di Vigevano del 24/01/2024 rep nn. 72170/28307

TITOLARE **OMISSIS** proprietario per 1/1 dal 12/02/1963 al 27/12/2022 data del decesso, per acquisto con atto notarile pubblico a rogito Notaio Scandurra Salvatore di Mortara del 12/02/1963 rep 12953 Trascritto Presso la Conservatoria di Vigevano il 08/03/1963 n.1295

Per la particella 509 del Catasto Terreni

TITOLARE **ESECUTATA**; Proprietà per 1/1 dal 06/07/1992 al 18/11/2024 data di accertamento telematico, pervenuti per acquisto con scrittura privata Notaio Giuseppe De Rosa di Mortara del 06/07/1992 rep 9514 Trascritto Presso la Conservatoria di Vigevano il 20/07/1992 ai nn. 6090/4461

TITOLARE **ESECUTATA**; Proprietà per 1/2 dal 27/12/2022 al 18/11/2024 data di accertamento telematico, pervenuti per successione ex lege del marito OMISSIS – eredità accettata con beneficio d'inventario trascritta presso la Conservatoria di Vigevano il 01/02/2024 ai nn. 840/668, atto pubblico ufficiale Notaio Pandolfi Giovanni di Vigevano del 24/01/2024 rep nn. 72170/28307

TITOLARE **OMISSIS** proprietario per 1/1 dal 12/02/1963 al 27/12/2022, data del decesso, per acquisto con scrittura privata Notaio Giuseppe De Rosa di Mortara del 06/07/1992 rep 9514 Trascritto Presso la Conservatoria di Vigevano il 20/07/1992 ai nn. 6090/4461

TITOLARE **OMISSIS** e **OMISSIS** proprietari per ½ ciascuno dal 18/06/1962 al 12/02/1963, per acquisto con atto notarile pubblico a rogito Notaio Scandurra Salvatore di Mortara del

18/06/1962 rep 18478/933 Trascritto Presso la Conservatoria di Vigevano il 11/073/1962 al n. 3253/3202

7. PRATICHE EDILIZIE

immobili edificati prima del 01/09/1967 in seguito PE 131-1963 "costruzione di locale e autorimessa e caldaia" - PE 112-1966 "sopraelevazione di fabbricato in via Gorizia 33" - PE 179-1989 "condono 02/10/1989 - costruzione di opere in assenza di concessione edilizia (locale accessorio tamponamento portico costruzione di ripostiglio) - PE 234-1992 "apertura accesso carraio" - con 11-1995 copertura portico: non rilasciato - PE 84-1998 "manutenzione straordinaria rifacimento copertura" - dia 515-1999 "variante in corso d'opera di manutenzione straordinaria con rifacimento della copertura e costruzione della recinzione" - PE 41-1999 "costruzione di locale e autorimessa e caldaia" (manca l'agibilità per il d/8 fg 18 map. 1168 sub 4)

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Mortara Via Gorizia n.33

Fabbricato su due piani fuori terra, adibito al piano terreno ad autofficina ed al piano primo due abitazioni, oltre ad appezzamenti di terreno, il tutto censito al Catasto del Comune di Mortara, come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 18, mappale 1168 sub 4 e 1 graffiati 1, categoria D/8 R.C. Euro 2.024,10- Via Gorizia 33 piano: T

- Foglio 18, mappale 1168 sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 4, Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte: 70 m²; R.C. Euro 227,24 - Via Gorizia 33 piano: 1

- Foglio 18, mappale 1168 sub 3, categoria A/3, classe 2, vani 5, Totale: 75 m² Totale escluse aree scoperte: 73 m²; R.C. Euro 284,05 - Via Gorizia 33 piano: 1

Intestazione:

ESECUTATA; Proprietà per 1/1

Catasto Terreni

- Foglio 18, part. 1168, ente urbano, superficie catastale: are 3 Ca 20;

Intestazione:

OMISSIS; Proprietà per 1/1

- Foglio 18, part. 509, seminativo irriguo, superficie catastale: are 4 Ca 71; R.D. Euro 2,19 R.A. Euro 4,38

intestazione

ESECUTATA; Proprietà per ½

ESECUTATA; Proprietà per ½

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 311-2023

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 10

Coerenze in contorno delle particelle unite 1168 e 509 del C.T.

A nord: via Gorizia; a est: mappale 922; a sud: mappale 412; a ovest: mappale 1167

Precisazione:

pur avendo codice fiscale differente sono la stessa persona

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.		
1168	1	D/8	T	esposizione	76,90		sud	discrete					
				esposizione	48,00		sud						
				antibagni	19,10		int						
				bagni	5,20		int						
				antibagni	19,10		int						
				officina 1	34,90		nors						
				officina 2	97,10		nord						
				vano	29,80		nord						
				bruciatore	6,00		nord						
	somma sub 1				336,10				348,00	1	348,00		
	2	A/3	1	scala	4,30		sud	buone	4,9				
				ingresso	6,40		int						
				cucina	9,90		nord						
				soggiorno	11,50		sud		76,7				
				camera	19,40		nord						
				bagno	11,50		ovest						
				camera	14,90		sud						
				somma sub2					77,90		81,60		81,60
	3	A/3	1	scala	4,30		sud	buone	4,9				
				ingresso	6,00		int						
				cucina	10,40		nord						
				soggiorno	9,00		sud		72	1			
				camera	16,20		sud						
				bagno	4,70		nord						
				camera	16,20		nord						
				somma su					66,80		76,9		76,90
				accessorio	7,90		ovest			9,00	0,3	2,70	
				terrazzo	42,50		n/e/o			42,00	0,2	8,40	
				sommaaacc sub 2					50,40		51,00		11,10
totali				531,20		557,50		517,60					

Superficie Lorda D/8: mq **348,00** – valutazione commerciale 1/1

Superficie Calpestabile D/8: mq **336,10**

Superficie Lorda residenziale sub 2: mq **81,60** – valutazione commerciale 1/1

Superficie Calpestabile residenziale sub 2: mq **77,90**

Superficie Lorda residenziale sub 3: mq **76,90** – valutazione commerciale 1/1

Superficie Calpestabile residenziale sub 2: mq **66,80**

Superficie Lorda accessoria sub 3: mq **51,00** – valutazione commerciale mq 11,20

Superficie accessoria residenziale sub 2: mq **50,40**

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde per la parte originale, in polycarbonato per gli ampliamenti

Scale: in c.a..

Solai: laterocemento

Strutture verticali: in laterizio. per la parte originale, struttura metallica per gli ampliamenti

Travi: struttura metallica per gli ampliamenti

Componenti Edilizie (in buono stato)

Ingresso condominiale: porta a due battenti in alluminio e vetri

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 311-2023

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 11

<i>Cancello carraio:</i>	-
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in laterizio;
<i>Infissi esterni:</i>	abitazioni: finestre vetri semplici e tapparelle in pvc – autofficina: profili in alluminio anodizzato chiaro e vetri
<i>Infissi interni:</i>	porte cieche ad anta, in legno naturale
<i>Porta d'ingresso:</i>	di sicurezza rivestita in legno naturale
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco
<i>Pareti interne:</i>	intonaco a gesso – bagni rivestiti in ceramica – stabilitura in officina
<i>Pavim. interna:</i>	nelle abitazioni: in bagno ceramica, resto marmo seminato e nella parte autofficina Clincher rosso
<i>Scala:</i>	pedate e alzate in marmo chiaro venato
Caratteristiche Impianti (non a norma)	
<i>Elettrico:</i>	presente
<i>Idrico:</i>	presente
<i>Bagno:</i>	latrine nel sub 1 - vasca, lavabo, water, bidet negli appartamenti
<i>Fognario:</i>	collegato con la fognatura pubblica
<i>Ascensore</i>	-
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	a gas autonomo – ad aria in officina – radiatori nelle abitazioni
<i>Antenna TV:</i>	presente
<i>Citofonico:</i>	presente
<i>Aria Condizionata:</i>	presente nel sub 2

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione, del tipo di contesto edilizio ed il relativo mercato immobiliare, della superficie, dell'anno di costruzione, del tipo di finiture, del discreto stato di finitura delle abitazioni, dell'oneroso condono edilizio e della negativa previsione di mantenimento dell'attività di servizio come previsto dal pgt adottato. Parametri corrispondenti con quanto riportato in O.M.I. per immobili in normale stato conservativo presenti nella stessa fascia D1/2, mentre non sono presenti valori riferiti ad immobili destinati all'artigianato di servizio

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Comune di Mortara

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 311-2023

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 12

La superficie riportata è indicativa ed è formata dalle superfici lorde dei tre subalterni e la somma al sub 3 del 30% delle superficie lorda dell'accessorio e del 20% della superficie lorda del terrazzo.

Immobile	Superficie lorda indicativa	Valore complessivo
Subb.1	348,00	€ 208.800,00
Subb.2	81,60	€ 65.280,00
Subb.3	76,90	€ 61.520,00
Valore complessivo del lotto:		€ 335.600,00
Valore della quota di 1000/1000 :		€ 335.600,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per esonero di garanzia per vizi incogniti e/o occulti, per mancanza di qualità, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per la rimozione di eventuali

Rifiuti giacenti anche speciali

€ 50.300,00

Decurtazione per lo stato di possesso

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato in
avviso di vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 15.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 270.300, 00

Pavia 26/11/2024

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani