

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 339/2022

contro

Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

Dott. Ing. Valentina Castellotti

Iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3146

Con studio in Via Giuseppe Moruzzi n. 1 – 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

e-mail castellottivalentina@libero.it

valentina.castellotti@pec.ording.pv.it

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

- **Descrizione dei beni**

Quota della piena proprietà di abitazione unifamiliare in villa, ad Ottobiano (Pv), Via Fornace n. 4. La superficie commerciale dei beni è pari a 469,00 m².

- **Dati catastali**

Abitazione con area esterna pertinenziale

Foglio 21, particella 302, subalterno 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 15,5 vani, Superficie catastale 377,00 m2, Rendita € 840,53, Via Fornace, Piano T-1;

Foglio 21, particella 302, subalterno 2, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 55,00 m2, Rendita € 135,57, Via Fornace, Piano T.

- **Titolarità e stato di possesso**

Provenienza

1. Atto di compravendita datato 19/11/1996 repertorio n. 2751/595, trascritto a Vigevano il 30/11/1996 ai nn. 9190/6280;
2. Atto di donazione del 19/11/1996 repertorio n. 2751/595, a rogito Notaio Mario De Angelis di Mortara, trascritto a Vigevano il 30/11/1996 ai nn. 9191/6281.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla famiglia del Sig. [REDACTED] di contratto di locazione del 01/01/2014.

- **Vincoli**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/07/2000 repertorio n. 21764,



Notaio Gianluca Catalano, iscritta a Vigevano il 14/07/2000 ai nn. 6433/1290, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA – Società Cooperativa a r.l., con sede a Novara, C.F. 00109290031, [REDACTED]

- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 04/07/2000 repertorio n. 21764, Notaio Gianluca Catalano, iscritta a Vigevano il 10/07/2020 ai nn. 4373/588, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA – Società Cooperativa a r.l., con sede a Novara, C.F. 00109290031, [REDACTED] (esecutati).

Ipoteca legale del 10/01/2008 repertorio n. 15749/79, Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A., iscritta a Vigevano il 18/01/2008 ai nn. 611/143, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 09816500152 [REDACTED]

Ipoteca legale del 10/01/2008 repertorio n. 15750/79, Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A., iscritta a Vigevano il 18/01/2008 ai nn. 612/144, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 09816500152 [REDACTED]

Ipoteca legale del 29/10/2008 repertorio n. 8014/79, Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A., iscritta a Vigevano il 05/11/2008 ai nn. 13409/2692, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 09816500152 [REDACTED]

(Il suddetto vincolo grava unicamente sui beni di cui al subalterno 1 del mappale 302)

Ipoteca legale del 25/06/2009 repertorio n. 9182/79, Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A., iscritta a Vigevano il 02/07/2009 ai nn. 7125/1358, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 09816500152 [REDACTED]

(Il suddetto vincolo grava unicamente sui beni di cui al subalterno 1 del mappale 302)

Ipoteca legale del 20/09/2012 repertorio n. 315/7912, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A., iscritta a Vigevano il 05/10/2012 ai nn. 8124/1038, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano, C.F. 07244730961, [REDACTED] o).

Ipoteca legale del 18/12/2013 repertorio n. 874/7913, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A., iscritta a Vigevano il 10/01/2014 ai nn. 120/7, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano, C.F. 07244730961, [REDACTED]

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 20/07/2022 repertorio n. 4866/2022, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 22/09/2022 ai nn. 8629/6162, a

favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede a Roma, C.F. 14978561000, cont

- **Valore**

Valore intero stimato: € 436.170,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 65.425,50;
- Decurtazione forfettaria riferita alla posizione della centrale termica in altro mappale non facente parte della presente procedura: € 10.000,00;
- regolarizzazione edilizia e catastale dello stato dei luoghi: € 3.000,00.

Valore della quota della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 357.800,00 (arrotondato)

Il prezzo base d'asta verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1. ISTANZA DI VENDITA

COMUNE	SEZIONE URBANA	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CONS.
G 194 OTTOBIANO (PV)	-	F	21	302	1	A/7	15,5 vani (354 mq)
					2	A/7	2,5 vani (55 mq)
INTESTATARI:						DIRITTO:	
SALA MASSIMILIANO (C.F. SLAMSM66C18F754M)						Proprietà 1/2	
SALA BARBARA (C.F. SLABBR67R59G388I)						Proprietà 1/2	

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

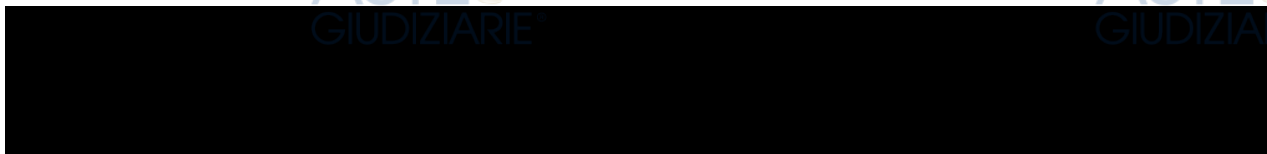
Oggetto della presente relazione di stima è la quota della piena proprietà di abitazione unifamiliare in villa, ad Ottobiano (Pv), in Via Fornace n. 4.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Ottobiano (Pv) come segue: (**Allegato 2** – Visure catastali)

- Foglio 21, particella 302, subalterno 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 15,5 vani, Superficie catastale 377,00 m², Rendita € 840,53, Via Fornace, Piano T-1;

- Foglio 21, particella 302, subalterno 2, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 55,00 m², Rendita € 135,57, Via Fornace, Piano T.

I beni risultano attualmente intestati a:



per 1/2.

NOTA 1

Si ritiene di dover inserire anche l'area esterna di cui al subalterno 3, definita come "bene comune non censibile", priva di intestazione, ma a servizio dei beni oggetto di procedura. Si tratta di "porzione di fabbricato che non possiede autonomia reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari anche se nessuna ne risulta proprietaria".

Bene comune non censibile

Foglio 21, particella 302, subalterno 3, Via Fornace, Piano T.

Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa del Foglio 21 dell'N.C.T. di Ottobiano da cui si evince la corrispondenza dei beni rispettivamente con il mappale 315.

NOTA 2

Si segnala una differente numerazione del mappale di cui i beni sono parte tra Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) e Catasto Terreni (N.C.T.).

COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Beni di cui al mappale 315 (corrispondente al mappale 302 di N.C.E.U.), a corpo da nord in senso orario: Via Fornace, beni di cui ai mappali 12, Torrente Erbognone e beni di cui al mappale 299 tutti del foglio 21 di Ottobiano.

COERENZE DA ELABORATO PLANIMETRICO

- Bene di cui al mappale 302 subalterno 1 a corpo da nord in senso orario: area esterna di cui al subalterno 3 e subalterno 2, tutti del mappale 302 del foglio 21;

- Bene di cui al mappale 302 subalterno 2 a corpo da nord in senso orario: unità immobiliare di cui al subalterno 1 ed area esterna di cui al subalterno 3, tutti del mappale 302 del foglio 21;
- Bene non censibile di cui al mappale 302 subalterno 3 a corpo da nord in senso orario: Via Fornace, beni di cui ai mappali 12, Torrente Erbognone e beni di cui al mappale 299 tutti del foglio 21 di Ottobiano.

Gli **Allegati 4 e 5** riportano rispettivamente l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili.

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti nella quota della piena (tati) in forza dei seguenti atti:

1. Atto di compravendita datato 19/11/1996 repertorio n. 2751/595, trascritto a Vigevano il 30/11/1996 ai nn. 9190/6280 a rogito Notaio Mario De Angelis di Mortara, con cui acquistavano la piena proprietà dei beni (distinti al foglio 21, mappale 5, subalterno 3 e particelle graffate 115 e 128) nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dalle Sigg.re Firpo Gianna (nata a Milano il 09/11/1942, C.F. FRP GNN 42S49 F205N) e Firpo Germana (nata a Milano il 15/06/1946, C.F. FRP GMN 46H55 F205N);
2. Atto di donazione del 19/11/1996 repertorio n. 2751/595, a rogito Notaio Mario De Angelis di Mortara, trascritto a Vigevano il 30/11/1996 ai nn. 9191/6281, con cui venivano in possesso della quota della piena proprietà degli immobili distinti al foglio 21, mappali 10, 41 e 130 e altri dalla Sig.ra Firpo Alessandrina (nata a Ottobiano il 17/03/1919, C.F. FRP LSN 19C57 G194Z).

(**Allegato 6** – Copia atto di provenienza)

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla famiglia del [redacted] forza di contratto di locazione del 01/01/2014.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal 19/11/1996, al ventennio ad oggi



dell'atto di cui al paragrafo precedente.

5. VINCOLI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.
- Altri pesi o limitazioni: nessuno.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/07/2000 repertorio n. 21764, Notaio Gianluca Catalano, iscritta a Vigevano il 14/07/2000 ai nn. 6433/1290, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA – Società Cooperativa a r.l., con sede a Novara, C.F.



- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 04/07/2000 repertorio n. 21764, Notaio Gianluca Catalano, iscritta a Vigevano il 10/07/2020 ai nn. 4373/588, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA – Società Cooperativa a r.l., con sede a Novara, C.F. 00109290031,



Ipoteca legale del 10/01/2008 repertorio n. 15749/79, Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A., iscritta a Vigevano il 18/01/2008 ai nn. 611/143, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 0981650015



Ipoteca legale del 10/01/2008 repertorio n. 15750/79, Pubblico ufficiale EQUITANIA ESATRI S.P.A., iscritta a Vigevano il 18/01/2008 ai nn. 612/144, a favore di EQUITANIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 09816500152 [REDACTED]

Ipoteca legale del 29/10/2008 repertorio n. 8014/79, Pubblico ufficiale EQUITANIA ESATRI S.P.A., iscritta a Vigevano il 05/11/2008 ai nn. 13409/2692, a favore di EQUITANIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 09816500152 [REDACTED]

(Il suddetto vincolo grava unicamente sui beni di cui al subalterno 1 del mappale 302)

Ipoteca legale del 25/06/2009 repertorio n. 9182/79, Pubblico ufficiale EQUITANIA ESATRI S.P.A., iscritta a Vigevano il 02/07/2009 ai nn. 7125/1358, a favore di EQUITANIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 09816500152 [REDACTED]

(Il suddetto vincolo grava unicamente sui beni di cui al subalterno 1 del mappale 302)

Ipoteca legale del 20/09/2012 repertorio n. 315/7912, Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD S.P.A., iscritta a Vigevano il 05/10/2012 ai nn. 8124/1038, a favore di EQUITANIA NORD S.P.A. con sede a Milano, C.F. 0724473096 [REDACTED]

Ipoteca legale del 18/12/2013 repertorio n. 874/7913, Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD S.P.A., iscritta a Vigevano il 10/01/2014 ai nn. 120/7, a favore di EQUITANIA NORD S.P.A. con sede a Milano, C.F. 07244730961, [REDACTED]

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobiliare del 20/07/2022 repertorio n. 4866/2022, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 22/09/2022 ai nn. 8629/6162, a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede a Roma, C.F. 14978561000, [REDACTED]

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'**Allegato 7**.

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEI BENI

I beni oggetto della presente si trovano in Ottobiano (Pv), piccolo centro della provincia di Pavia, posto a circa 30 km dal capoluogo provinciale in direzione sud ovest. I beni si trovano

nella porzione periferica sud orientale lungo la Via Fornace, come si evince dalla foto aerea di seguito riportata.

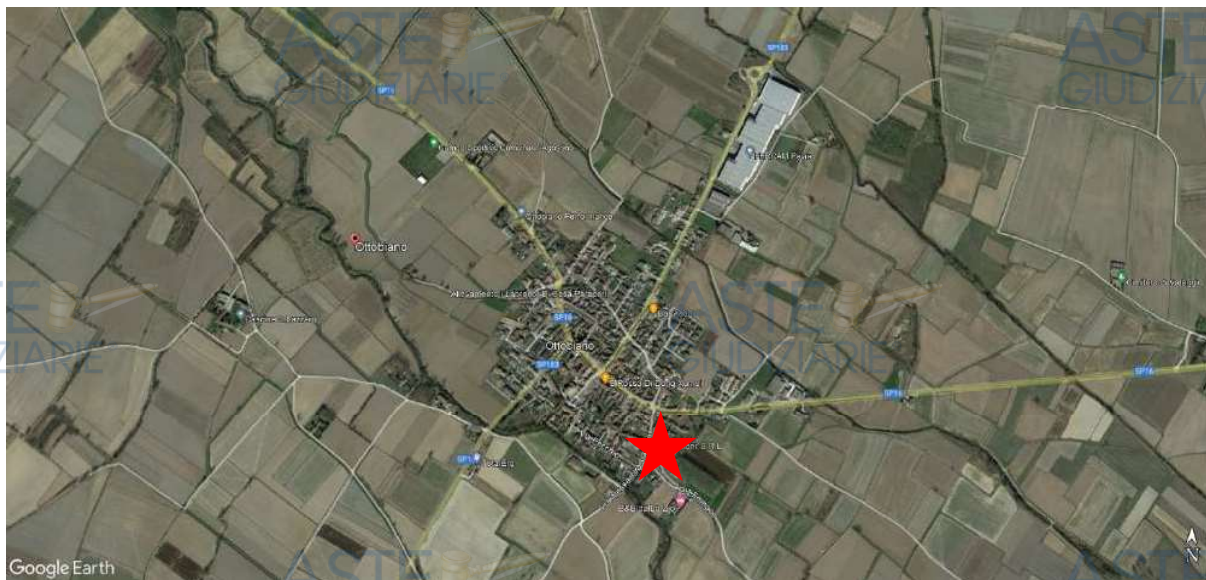
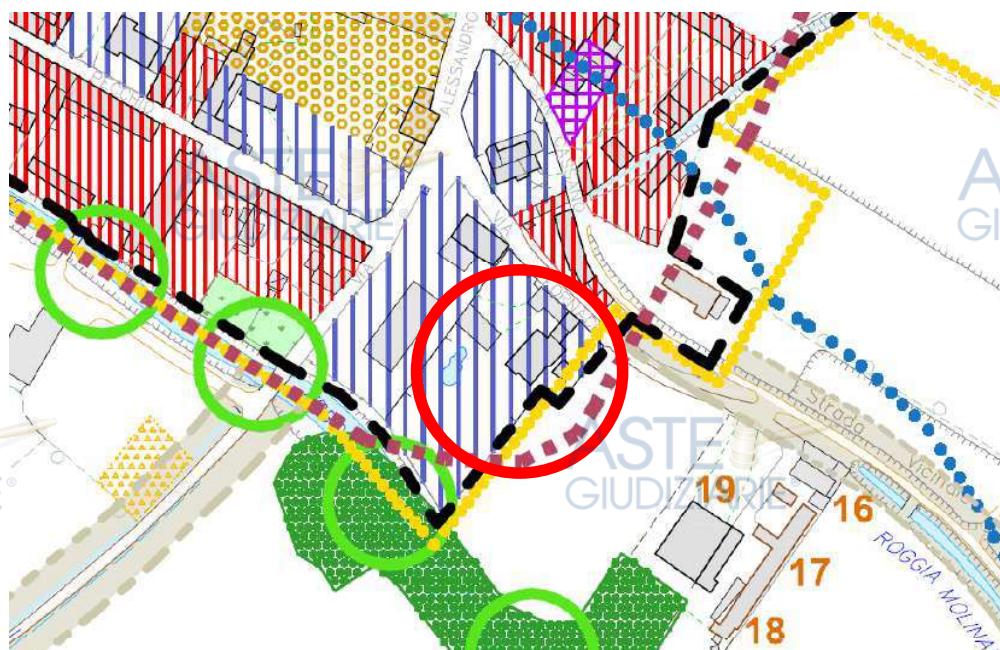


Foto aerea di Ottobiano con localizzazione dei beni

Piano di governo del territorio (P.G.T.)

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente, del Comune di Ottobiano (Pv), in particolare della Tavola PR 02.a "Azzonamento del tessuto urbano consolidato – Centro abitato" del Piano delle Regole riportata di seguito in estratto con legenda, si evince che i beni ricadono all'interno delle "Zone residenziali – Insediamenti residenziali esistenti e di completamento".





INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI
E DI COMPLETAMENTO

Estratto del P.G.T. di Ottobiano con legenda e individuazione dei beni

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituito da villa indipendente, articolata su due livelli fuori terra, ad Ottobiano (Pv), in Via Fornace n. 4.

Gli accessi pedonale e carraio si praticano da due ampi cancelli di rappresentanza aperti sulla Via Fornace. Le aree di ingresso risultano protette da ampio portico che copre gli spazi di sosta, transito e manovra; esso presenta struttura portante in pilastri rivestiti in mattoni faccia a vista e la copertura, a falde inclinate, è costituita da orditura primaria e secondaria in legno e finitura in coppi.

Il cancello pedonale è seguito da vialetto pavimentato che conduce all'ingresso principale dell'abitazione. Varcando la soglia del portone in legno si apre un ampio soggiorno ben illuminato, con corpo scala a vista dalle linee sinuose sul fondo e porzione di soffitto in legno intarsiato e decorato in corrispondenza del grande camino. Un pilastro, realizzato come fosse una colonna in stile dorico, definisce l'area adibita alle sedute dalla zona pranzo. Quest'ultima, vicina al corpo scala e suo ripostiglio ricavato al di sotto, si trova prossima ad una delle due ampie verande, utilizzata come studio. Seguono ulteriore locale veranda posto tra soggiorno e ingresso porticato, cucina abitabile comunicante con il soggiorno mediante grande porta

vetrata e un locale vicino all'ingresso arredato con sedute perimetrali.

Oltrepassando il corpo scala segue disimpegno attorno a cui si aprono lavanderia, due bagni, una camera da letto e un locale con destinazione "living", dotato di parete cottura con cucina attrezzata, attualmente utilizzato come ripostiglio.

Al piano primo un lungo corridoio serve due camere da letto, un bagno e il blocco padronale composto da cabina armadio, camera da letto e bagno privato.

Porta finestra aperta sul corridoio permette di raggiungere il grande terrazzo interamente coperto e affacciato sul giardino esteso oltre il prospetto sud ovest. Accessibili dalla cabina armadio e dal bagno padronale i due balconi di cui è ulteriormente dotata l'abitazione.

I valori dell'altezza interna risultano oscillanti tra i 2,90 m e i 4,00 m in tutti i locali abitativi al piano terra; 2,80 m in tutti i locali al piano primo.

Seguono le tabelle 1, 2 e 3 relative alle caratteristiche edilizie strutturali, interne ed impiantistiche dei beni oggetto di valutazione.

Tabella 1: caratteristiche edilizie strutturali

CARATTERISTICHE STRUTTURALI (*)		Segnalazioni riferite allo stato di manutenzione
Tipo di fondazioni	Le fondazioni dello stabile sono in cemento armato.	-
Struttura portante	La struttura portante dello stabile è in setti perimetrali e pilastri in cemento armato.	-
Strutture verticali	Le strutture verticali sono in setti in laterocemento, intonacati e tinteggiati. Porzioni esterne rivestite in mattoni faccia a vista.	-
Solai	I solai (pavimenti e soffitti) sono in latero cemento.	-
Copertura	La copertura dello stabile è a falda inclinata.	-
Manto di copertura	Il manto di copertura dello stabile è in tegole.	-
Scala interna	In laterocemento, con alzate e pedate rivestite in pietra. Corrimano e ringhiera in ferro battuto sagomato.	-
Pareti esterne dell'immobile	Le pareti esterne dello stabile sono intonacate e tinteggiate.	Molteplici punti esterni appaiono ammalorati e bisognoso di ordinaria manutenzione.

(*) Le caratteristiche strutturali indicate si riferiscono allo stabile condominiale qualora i beni oggetto di valutazione siano appartamenti e/o autorimesse componenti, mentre all'intero fabbricato nel caso di abitazioni o immobili indipendenti di qualsivoglia destinazione d'uso.

Tabella 2: caratteristiche edilizie interne all'unità immobiliare

CARATTERISTICHE INTERNE		Stato di manutenzione
Infissi interni	Serramenti in legno con vetrocamera e zanzariera esterna.	Buono
Infissi esterni	Persiane esterne in legno.	Buono
Porta d'ingresso	In legno.	Buono
Porte interne	In legno, tinteggiato con cornice sagomata. Ampia porta in vetro tra cucina e soggiorno. Portoni in legno massello decorato per le verande e il ripostiglio nel sottoscala.	Ottimo
Tramezzature interne	In mattoni forati, intonacate e tinteggiate.	Buono
Pavimenti	Piastrelle in cotto, rettangolari 20x30 cm in tutti i locali del piano terra. Parquet in tutti i locali al piano primo ad eccezione dei bagni.	Buono ad eccezione di porzioni mancanti nel locale lavanderia e del locale "living" (subalterno 2) per problemi di infiltrazione.
Soffitti	Intonacati e tinteggiati. Porzione di soffitto in legno intarsiato e decorato nel soggiorno.	Buono
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate.	Buono per la maggior parte delle superfici anche se si segnalano al piano terra molteplici punti di parziale distacco dell'intonaco dovuti all'umidità da risalita.
Terrazzi e balconi	Terrazzo pavimentato in pietra con ringhiera in colonnine sagomate in granito. Il balcone comunicante con la camera da letto padronale presenta ringhiera con stessa finitura del terrazzo e pavimentazione in piastrelle in cotto. Il balcone vicino alla Via Fornace presenta pavimentazione in piastrelle da esterni 30x30 cm e ringhiera continua in muratura intonacata e tinteggiata.	Buono
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento in lastre di marmo sulla parete cottura della cucina e del "living" (di cui al subalterno 2). Porzione rivestita in prossimità del lavandino in muratura presente nel locale lavanderia al piano terra con piastrelle 10x10 cm fino a 1,70 m. Stesso rivestimento a parete fino a 2,00 m nel bagno vicino (di cui al subalterno 2). Rivestimento in mattoni faccia a vista	Buono

	di porzioni di pareti nel bagno al piano terra (si cui al subalterno 1) e Al piano primo bagno con rivestimento a parete in mosaico misto a porzioni in mattoni a vista. Marmo nero con porzioni in mattoni faccia a vista per il bagno padronale.	
--	---	--

Tabella 3: caratteristiche impiantistiche dell'unità immobiliare

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI		Conformità
Impianto elettrico	-	Non verificata
Impianto idrosanitario	-	Non verificata
Impianto termico	L'abitazione risulta dotata di centrale termica dislocata in locale posto su altro mappale (299), parte del fabbricato accessorio porticato posto in prossimità della villa. Il locale tecnico comprende generatore per il riscaldamento che ha come terminali di emissione ventilconvettori in tutti i locali. Caldaia separata per la produzione di acqua calda sanitaria. Si segnala la presenza di stufa a pellet installata nel soggiorno e scaldasalviette in tutti i bagni.	Non verificata

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 9**.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche svolte sul Catasto Energetico degli Edifici Regionale (CEER) di Regione Lombardia, si evince che è stato redatto attestato di certificazione energetica (A.C.E.) da professionista abilitato Dott. Lorenzo Ramella distinta al numero 18106-000009/13, registrato in data 05/06/2013 e valido fino al 05/06/2023. L'edificio di cui ai subalterni 1 e 2 rientra in CLASSE G, con IPE pari a 266,66 kWh/m²a.

8. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono gli immobili oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

PIANO TERRA				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m²)	Esposizione	Condizioni
Ingresso pedonale porticato	2,90	21,05	Nord Est/Sud Ovest	Buone
Veranda 1	3,00	36,05	Nord Est/Sud Est/Nord Ovest	Buone
Veranda 2	4,00	20,00	Nord Est/Sud Est	Buone
Soggiorno	2,90	67,55	Sud Est	Buone
Studio	2,90	14,30	Nord Ovest	Buone
Cucina	2,90	17,40	Nord Ovest	Buone
Lavanderia	2,90	8,60	Nord Ovest	Buone
Disimpegno	2,90	8,85	-	Buone
Bagno	2,90	6,25	Sud Est	Buone
Ripostiglio (sottoscala)	2,00	1,50	-	Buone
Corpo scala	-	8,90	Sud Est	Buone
Soggiorno/cucina (*)	2,90	21,55	Nord/Nord Ovest/Sud Ovest	Buone
Disimpegno (*)	2,90	2,40	-	Buone
Bagno (*)	2,90	6,00	Sud Ovest	Buone
Camera (*)	2,90	15,60	Sud Ovest	Buone
PIANO PRIMO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m²)	Esposizione	Condizioni
Disimpegno/Corridoio	2,80	16,85	-	Buone
Bagno 1	2,80	8,60	Nord Ovest	Buone
Bagno padronale	2,80	15,75	Sud Est	Buone
Camera 1	2,80	15,75	Nord Ovest	Buone
Camera 2	2,80	16,35	Nord Ovest	Buone
Camera padronale	2,80	23,75	Nord Est/Sud Est	Buone
Cabina armadio	2,80	13,95	Nord	Buone
Terrazzo	-	61,50	Sud Ovest	Buone
Balcone 1	-	31,30	Nord Est	Buone
Balcone 2	-	9,90	Sud Est	Buone

(*) Locali di cui al subalterno 2



9. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto della presente sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali di Ottobiano e le planimetrie catastali (**Allegato 5**) con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 08/05/2023 all'U.T. comunale, dalle ricerche svolte è emerso che l'edificazione dei beni è stata autorizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 23/1996 presentata in data 10/09/1996 protocollo n. 2499 per "costruzione di casa di abitazione" a nome dei [REDACTED]
- Concessione edilizia n. 23/1998 in variante alla sopracitata, rilasciata in data 15/12/1998 a seguito di richiesta del 07/10/1998 protocollo n. 2238 per variante in corso d'opera alla C.E. 23/1996.

Certificato di agibilità è stato rilasciato in data 30/12/2008.

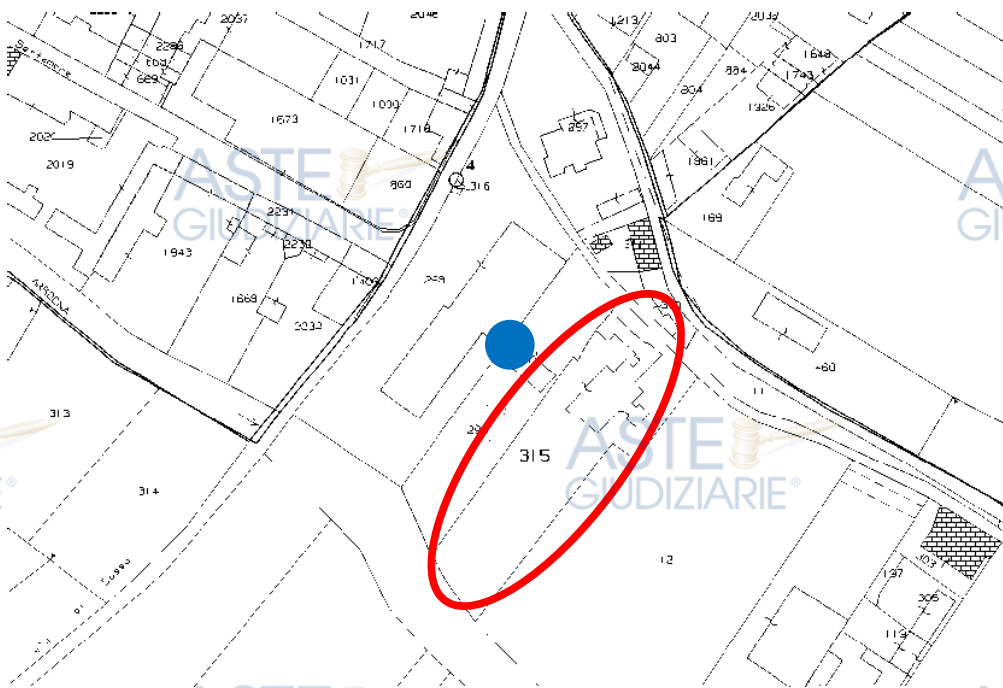
Non risultano ad oggi ulteriori pratiche edilizie presentate atte ad autorizzare lo stato attuale dei luoghi.

NOTA 3

La centrale termica dell'intera abitazione, composta da entrambi i subalterni (1 e 2 del mappale 302 del foglio 21), si trova all'interno del fabbricato accessorio di cui al mappale 299 (non oggetto di procedura).



Zoom aereo con localizzazione della C.T. e dell'abitazione



Estratto di mappa con localizzazione della C.T. (su mappale 299) e dell'abitazione (mappale N.C.T. 315)

Conformità edilizia e catastale

Dal punto di vista edilizio e catastale il fabbricato risulta conforme a quanto rappresentato nell'ultimo stato autorizzato e nelle relative planimetrie catastali, ad eccezione dei seguenti punti di difformità:

- Le aperture dei locali cucina e "studio" (in prossimità dell'ingresso), risultano ampie un valore doppio rispetto alla luce di una porta interna standard;
- Il locale "studio", posto in prossimità dell'ingresso, appare estensione del soggiorno;
- Mancata segnalazione di porzioni delle superficie dei bagni (posti sia al piano terra che al piano primo), in corrispondenza di vasche e docce, risultano sopraelevati di un'altezza variabile tra i 17 e i 51 cm (da 1 a 3 gradini);

Si evidenzia che l'abitazione, nonostante la distinzione catastale in n. 2 subalterni, risulta unica e gli ambienti interni appaiono continui e in tal senso tutte le rappresentazioni (edilizie e catastali) appaiono coerenti allo stato dei luoghi. Infine, le intestazioni catastali risultano corrette.

NOTA 4

Si segnala che gli ingressi pedonale e carraio alla proprietà oggetto di valutazione si praticano dai rispettivi cancelli aperti sulla Via Fornace, giacenti sul mappale 302 (315 a N.C.T.). Questi risultano a servizio dei beni di cui al mappale 299, di differente intestazione e non oggetto della presente valutazione.

10. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale” calcolata come l’area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui gli immobili non confinano con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Abitazione (di cui ai subalterni 1 e 2)	413,80	1
Ingresso pedonale porticato	21,05	0,50
Balconi	41,20	0,33
Terrazzo	61,50	0,50
Area esterna pertinenziale (di cui al mappale 315 a N.C.T. o subalterno 3 del mappale 302 a N.C.E.U.) (*)	0,00 (*)	0,05 (*)
Superficie commerciale totale: 469,00 m² (valore arrotondato)		

(*) Valorizzazione nulla essendo bene comune non censibile.

NOTA 5

Si ricorda che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura si compone dei beni distinti al mappale 302 del foglio 21, subalterni 1 e 2. I dati citati identificano

l'abitazione, articolata tra piano terra e primo. L'area esterna, parte del mappale 302, censita al subalterno 3, è "bene comune non censibile" e non rientra nell'elenco dei beni pignorati, perciò non fornisce alcun contributo alla valorizzazione finale.

La valutazione dell'area esterna risulta nulla poiché classificata "bene comune non censibile"

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza di ogni singolo immobile, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari.

Nell'**Allegato 10** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.

Abitazione con pertinenze (subalterni 1 e 2)

- Superficie commerciale: 469,00 m²
- Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 930,00 €/m²
- Valore: 436.170,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI: 436.170,00 €

(quattrocentotrentaseimilacentosettanta/00)

La tabella seguente è riferita agli adeguamenti e alle correzioni di stima da applicare al valore totale dei beni di cui sopra per la formulazione della valorizzazione finale del compendio immobiliare.

Adeguamento o correzione di stima	Applicazione	Quantificazione (€)
Deprezzamento forfettario pari al 15% della quota della piena proprietà per assenza di garanzia di vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, oltre alle eventuali spese di smaltimento di beni mobili.	X	65.425,50

Decurtazioni per lo stato di possesso		
Decurtazione forfettaria riferita alla posizione della centrale termica in altro mappale non facente parte della presente procedura	X	10.000,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		
Deprezzamento per regolarizzazione edilizia e catastale dello stato dei luoghi	X	3.000,00

**VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI AL NETTO DEGLI
ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

€ 357.800,00 (trecentocinquantasettemilaottocento/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 30 Luglio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti

Allegati

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Visure catastali
- 3) Estratto di mappa catastale N.C.T.
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) Ispezioni ipotecarie