

TRIBUNALE DI PAVIA
CIVILE

Esecuzione Forzata
BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. **000348/12**

Giudice Dr. Andrea Balba
Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie Pavia - Lodi**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ANDREA MAESTRI
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3200
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 192
C.F. MSTNDR67A19G388Q - P.Iva 01755650189

con studio in Pavia (Pavia) Via Marchesi n.33
telefono: 038226029

fax: 0382532568
email: stmaestri@tin.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Badia Pavese (Pavia) Via Cantone di Sopra n.13
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa bifamiliare ad un piano con **sedime pertinenziale** sito in Badia Pavese (Pavia) Via Cantone di Sopra n.13.

Composto da

ABITAZIONE 1 - PIANO TERRA: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, locale caldaia

ABITAZIONE 2 - PIANO TERRA: ingresso, disimpegno, cucina, camera, bagno

LOCALI ACCESSORI - PIANO TERRA: locali deposito, ripostigli e box

SEDIME PERTINENZIALE

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 353.

Identificato in catasto:

- Catasto fabbricati: intestata a proprietario foglio 5 mappale 928 subalterno a, categoria da definire, classe da definire, composto da vani da definire, posto al piano T, - rendita: da definire.

Coerenze in contorno e senso orario:

mappali 928 sub.b, 929 sub.1, 929 sub.2, 241, 583 sub.a, 585, 438, 441.

- Catasto terreni: intestata a

..... proprietario foglio 5 mappale 583 subalterno a, qualità da definire, classe da definire, superficie catastale da definire, - reddito agrario: da definire, - reddito domenicale: da definire.

Coerenze in contorno e senso orario:

mappali 583 sub.b, 190, 585, 928 sub.a, 241, strada vicinale Brancotte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio, negozio al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, parco giochi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole le attrazioni paesaggistiche presenti sono: fiume Po.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (10), autobus (0.5), superstrada (2), autostrada (20).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 12/6/2013 l'immobile risulta libero.

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: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.2.1. Iserzioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. contro a firma di Tribunale di Pavia in data 03/08/2012 ai nn. 9814 trascritto a Pavia in data 16/11/2012 ai nn. 16975/11537.

Giudice Dr. Andrea Balba

Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Pavia - Lodi

Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di
[REDACTED] a firma di Tribunale di
Pavia in data 20/10/2009 ai nn. 3418 trascritto a Pavia in data 26/11/2009 ai nn.
24050/14530.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

In base a quanto dichiarato dalle parti nel rogito Notaio Rosario Di Giorgi del 20/12/1991 rep.153186 le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1/9/1967 e successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della L.47/85.

Nel predetto rogito l'immobile viene descritto come "vetusta casa di abitazione, il tutto in disuso da tempo e da ristrutturare".

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Badia Pavese in data 24/5/2013 al fine di verificare se vi fossero titoli abilitativi in capo all' esecutato o ai precedenti proprietari ma non è emerso nulla al riguardo.

Si potrebbe ipotizzare che nel corso degli anni l'immobile sia stato ristrutturato o quanto meno siano state eseguite opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, ma poiché non è emerso nulla dalla ricerca presso il comune di appartenenza non vi è certezza ma solo presunzione e **non è possibile dichiarare la conformità urbanistica del medesimo.**

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Particella 928 - Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi risultano alcune difformità della distribuzione interna dei locali; per suddividere in lotti il compendio immobiliare occorre frazionare il 928 sub.a (Lotto 1) stralciando il 928 sub.b (Lotto 3).

Particella 583 - Dal sopralluogo risulta che una porzione della suddetta particella è recintata e utilizzata a giardino dalla proprietà confinante Sig.

(dati desunti dalla visura catastale relativi all'unità immobiliare al Foglio 5 Part.190) e si potrebbe identificare provvisoriamente come 583 sub.b (Lotto 4). La porzione rimanente del sedime in oggetto è utilizzata come strada/prato dall'esecutato e si potrebbe identificare provvisoriamente come 583 sub.a (Lotto 1). Da ricerche effettuate presso gli uffici competenti non sono emersi titoli di proprietà comprovanti il diritto all'uso esclusivo della porzione 583 sub.b (Lotto 4) da parte del sig.

Opere regolarizzabili mediante pratica catastale frazionamento/docca/verifica confini con costi approssimativi di massima: € 3.500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

Dal rogito Notaio Di Giorgi del 20/12/1991 nn.153186/20585 si evince che "accesso e scarico si effettuano sulla strada esistente in lato ovest che conduce alla strada vicinale delle Brancotte con servitù attiva di ml.8.00 di ampiezza per quanto riguarda la porzione nord rimasta alla parte venditrice. Sulla strada e per una larghezza di ml.8.00 in lato ovest degli immobili la proprietà venditrice si riserva il diritto di passaggio per raggiungere la rimanente porzione di proprietà rimasta in lato sud di quanto compravenduto. Dette strisce di terreno dovranno sempre rimanere libere ed in caso di recinzione dei fondi dovranno essere lasciate esterne senza impedimenti ne' di portoni ne' di altro."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 20/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rosario Di Giorgi in data 20/12/1991 ai nn. 153186/20585 registrato a Pavia in data 08/01/1992 ai nn. 142V trascritto a Pavia in data 14/01/1992 ai nn. 929/742.
Riferito limitatamente a: F.5 Mapp.928.

proprietario dal 15/10/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rosario Di Giorgi in data 15/10/1993 ai nn. 156986/22041 registrato a Pavia in data 04/11/1993 ai nn. 1408V trascritto a Pavia in data 11/11/1993 ai nn. 11299/8470.
Riferito limitatamente a: F.5 Mapp.583.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietarie da data antecedente il ventennio al 20/12/1991.
Riferito limitatamente a: F.5 Mapp.928.

proprietarie da data antecedente il ventennio al 15/10/1993.
Riferito limitatamente a: F.5 Mapp.583.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base a quanto dichiarato dalle parti nel rogito Notaio Rosario Di Giorgi del 20/12/1991 rep.153186 le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1/9/1967 e successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della L.47/85.

Nel predetto rogito l'immobile viene descritto come "vetusta casa di abitazione, il tutto in disuso da tempo e da ristrutturare".

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Badia Pavese in data 24/5/2013 al fine di verificare se vi fossero titoli abilitativi in capo all' esecutato o ai precedenti proprietari ma non è emerso nulla al riguardo.

Descrizione casa bifamiliare ad un piano con sedime pertinenziale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **casa bifamiliare ad un piano con sedime pertinenziale** sito in Badia Pavese (Pavia) Via Cantone di Sopra n.13.

Composto da

ABITAZIONE 1 - PIANO TERRA: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, locale caldaia

ABITAZIONE 2 - PIANO TERRA: ingresso, disimpegno, cucina, camera, bagno

LOCALI ACCESSORI - PIANO TERRA: locali deposito, ripostigli e box

SEDIME PERTINENZIALE

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 353.

Identificato in catasto:

- Catasto fabbricati: intestata a proprietario foglio 5 mappale 928 subalterno a, categoria da definire, classe da definire, composto da vani da definire, posto al piano T, - rendita: da definire.
Coerenze in contorno e senso orario: mappali 928 sub.b, 929 sub.1, 929 sub.2, 241, 583 sub.a, 585, 438, 441.
- Catasto terreni: intestata a proprietario foglio 5 mappale 583 subalterno a, qualità da definire, classe da definire, superficie catastale da definire, - reddito agrario: da definire, - reddito dominicale: da definire.
Coerenze in contorno e senso orario: mappali 583 sub.b, 190, 585, 928 sub.a, 241, strada vicinale Brancotte.
L'edificio è stato costruito nel ante 1967.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt.2.90-2.70.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Governo Territorio vigente: in forza di delibera BURL N.23 5/6/2013 l'immobile è identificato nella zona U1 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale. Norme tecniche ed indici: Articolo III/3 delle NTA del PR del PGT.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione 1	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
abitazione 2	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
locali deposito	Sup. reale lorda	107,00	0,70	74,90
box	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
ripostigli	Sup. reale lorda	4,00	0,25	1,00
sedime pertinenziale	Sup. reale lorda	1.500,00	0,02	30,00
	Sup. reale lorda	1.853,00		336,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: non verificabili.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: non verificabile, condizioni: sufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, condizioni: da ristrutturare.
- Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: da ristrutturare.
- Rivestimento:* ubicazione: cucine e bagni, materiale: ceramica, condizioni: da ristrutturare.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: da ristrutturare.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: certificazione non reperita.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da ristrutturare, conformità: certificazione non reperita.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: da ristrutturare, conformità: certificazione non reperita.

Giudice Dr. Andrea Balba
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Pavia - Lodi
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in comune di Badia Pavese per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Badia Pavese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare di Pavia e Provincia, OMI Agenzia Territorio, Portali Immobiliare.it - Casa.it - Teenocasa.it.

8.3. Valutazione corpi

A. casa bifamiliare ad un piano con sedime pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione 1	140,00	€ 700,00	€ 98.000,00
abitazione 2	80,00	€ 700,00	€ 56.000,00
locali deposito	74,90	€ 700,00	€ 52.430,00
box	11,00	€ 700,00	€ 7.700,00
ripostigli	1,00	€ 700,00	€ 700,00
sedime pertinenziale	30,00	€ 700,00	€ 21.000,00
	336,90		€ 235.830,00

- Valore corpo:	€ 235.830,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 235.830,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 235.830,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	casa bifamiliare ad un			
A	piano con accessori e	337	€ 235.830,00	€ 235.830,00
	sedime pertinenziale			

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 35.374,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Da definire

Giudice Dr. Andrea Balba
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Pavia - Lodi
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

8.5. **Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

Nessuna

€ 200.455,50

€ 196.955,50

Relazione lotto 001 creata in data 09/09/2013
Codice documento: E102-12-000348-001

**Beni in Badia Pavese (Pavia) Via Cantone di Sopra n.13
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa bifamiliare a due piani con **sedime pertinenziale** sito in Badia Pavese (Pavia) Via Cantone di Sopra n.13.

Composto da

ABITAZIONE 3 - PIANO TERRA: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, locali caldaia, portico

ABITAZIONE 4 - PIANO TERRA: ingresso e vano scala esclusivo, altra scala esterna in ferro

PIANO PRIMO: disimpegno, cucina, soggiorno, corridoio, tre camere, due bagni, terrazzo

SEDIME PERTINENZIALE

Svilupa una superficie lorda complessiva di circa mq **305**.

Identificato in catasto:

- Catasto fabbricati: intestata a
proprietario **foglio 5 mappali 544-545 subalterni 1-1**,
categoria A/3, classe 2, composto da vani 5, posto al piano T, - rendita: 188,51, con
la scheda da aggiornare.
Coerenze in contorno e senso orario:
mappali 188, 972, 551, 928, 585, 190.
- Catasto fabbricati: intestata a
proprietario **foglio 5 mappali 544-545 subalterni 2-2**,
categoria A/3, classe 2, composto da vani 6, posto al piano T-1, - rendita: 226,21,
con la scheda da aggiornare.
Coerenze in contorno e senso orario:
mappali 188, 972, 551, 928, 585, 190.
- Catasto terreni: intestata a
8Q proprietario **foglio 5 mappale 585** qualità seminativo
arborato, classe 2, superficie catastale 140, - reddito agrario: 1,19, - reddito
domenicale: 1,22.
Coerenze in contorno e senso orario:
mappali 190, 188, 438, 928, 583.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con
parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: municipio, negozio al dettaglio, scuola elementare, scuola
materna, parco giochi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole le attrazioni paesaggistiche presenti sono: fiume
Po.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (10), autobus (0.5), superstrada (2), autostrada (20).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato in parte il piano terra da _____ a titolo gratuito.

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: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Giudice Dr. Andrea Balba

Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Pavia - Lodi

Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, contro **...**, a firma di Notaio Mario Onorato in data 17/11/2005 ai nn. 71115/8058 iscritto a Pavia in data 22/11/2005 ai nn. 29277/7017.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Riferito limitatamente a: F.5 Mapp.544 Subb.1-2 Mapp.545 Subb.1-2.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Art.77 DPR 602/1973 a favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.**, contro **...**, a firma di Equitalia Esatri S.p.a. in data 09/12/2009 ai nn. 16788/135 iscritto a Pavia in data 29/12/2009 ai nn. 26235/5378.

Importo ipoteca: € 25.614,38.

Importo capitale: € 12.807,19.

Riferito limitatamente a: F.5 Mapp.544 Sub.1.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A.** contro **...** O a firma di Tribunale di Pavia in data 03/08/2012 ai nn. 9814 trascritto a Pavia in data 16/11/2012 ai nn. 16975/11537.

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **MARMENTI GRAZIELLA** contro **...** a firma di Tribunale di Pavia in data 20/10/2009 ai nn. 3418 trascritto a Pavia in data 26/11/2009 ai nn. 24050/14530.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

- 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

In base a quanto dichiarato dalle parti nel rogito Notaio Rosario Di Giorgi del 15/10/1993 rep.156986 le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1/9/1967 e successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della L.47/85.

Nel predetto rogito l'immobile viene descritto come "casa di abitazione con annesso orto pertinenziale".

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Badia Pavese in data 24/5/2013 al fine di verificare se vi fossero titoli abilitativi in capo all' esecutato o ai precedenti proprietari ed è stata trovata la Denuncia Inizio Attività n.5/98 presentata il 11/3/1998 prot.540 intestata a [redacted] e riguardante opere di manutenzione straordinaria quali rifacimento del tetto, intonaci esterni ed interni, isolamento termico pareti, diversa distribuzione interna, impianti tecnologici e posa ascensore interno. Dal sopralluogo effettuato il 4/6/2013 sembrerebbe che delle opere in progetto sia stato eseguito solo il rifacimento del tetto, la tinteggiatura esterna/interna e qualche tramezza interna.

Inoltre è stata realizzata una scala esterna in ferro senza titolo abilitativo comunale che dal piano terra consente l'accesso al piano primo tramite la trasformazione di finestra in porta-finestra posta nella porzione ad est dell'edificio.

Questa scala insiste in parte sulla particella 551 (erroneamente indicata 351 sulla mappa catastale) ed intestata catastalmente ad altra ditta (

[redacted] pertanto salvo prova contraria se ne ipotizzerebbe la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi ante-scala. Dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico comunale l'esatta procedura urbanistica in sanatoria da adottare ipotizzando in linea di massima dei costi forfettari di massima : € 5.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi risultano alcune difformità della distribuzione interna dei locali e lo spostamento di alcune finestre. Opere regolarizzabili mediante pratica catastale docfa con costi approssimativi di massima: € 1.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

Dal rogito Notaio Di Giorgi del 15/10/1993 nn.156986/22041 si evince che "accesso e scarico si effettuano in lato ovest sulla costruenda strada di ml.8.00 che conduce alla strada vicinale delle Brancotte con servitù attiva di passaggio per l'accesso e lo scarico della proprietà rimasta alle venditrici in lato sud del terreno compravenduto.

La striscia di terreno che sarà occupata dalla strada dovrà essere lasciata libera e l'eventuale recinzione del terreno compravenduto dovrà lasciare la strada esterna."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 15/10/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rosario Di Giorgi in data 15/10/1993 ai nn. 156986/22041 registrato a Pavia in data 04/11/1993 ai nn. 1408V trascritto a Pavia in data 11/11/1993 ai nn. 11299/8470.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 15/10/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base a quanto dichiarato dalle parti nel rogito Notaio Rosario Di Giorgi del 15/10/1993 rep.156986 le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1/9/1967 e successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della L.47/85.

Nel predetto rogito l'immobile viene descritto come "casa di abitazione con annesso orto pertinenziale".

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Badia Pavese in data 24/5/2013 al fine di verificare se vi fossero titoli abilitativi in capo all' esecutato o ai precedenti proprietari ed stata trovata la Denuncia Inizio Attività n.5/98 presentata il 11/3/1998 prot.540 intestata a [redacted] e riguardante opere di manutenzione straordinaria quali rifacimento del tetto, intonaci esterni ed interni, isolamento termico pareti, diversa distribuzione interna, impianti tecnologici e posa ascensore interno.

Descrizione casa bifamiliare a due piani con sedime pertinenziale di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa bifamiliare a due piani con sedime pertinenziale sito in Badia Pavese (Pavia) Via Cantone di Sopra n.13.

Composto da

ABITAZIONE 3 - PIANO TERRA: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, locali caldaia, portico

ABITAZIONE 4 - PIANO TERRA: ingresso e vano scala esclusivo, altra scala esterna in ferro

PIANO PRIMO: disimpegno, cucina, soggiorno, corridoio, tre camere, due bagni, terrazzo

SEDIME PERTINENZIALE

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 305.

Identificato in catasto:

- Catasto fabbricati: intestata a [redacted] proprietario foglio 5 mappali 544-545 subalterni 1-1, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5, posto al piano T, - rendita: 188,51, con la scheda da aggiornare. Coerenze in contorno e senso orario: mappali 188, 972, 551, 928, 585, 190.
- Catasto fabbricati: intestata a [redacted] proprietario foglio 5 mappali 544-545 subalterni 2-2, categoria A/3, classe 2, composto da vani 6, posto al piano T-1, - rendita: 226,21, con la scheda da aggiornare. Coerenze in contorno e senso orario: mappali 188, 972, 551, 928, 585, 190.
- Catasto terreni: intestata a [redacted] proprietario foglio 5 mappale 585 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 140, - reddito agrario: 1,19, - reddito domenicale: 1,22. Coerenze in contorno e senso orario: mappali 190, 188, 438, 928, 583.

L'edificio è stato costruito ante 1967, parzialmente ristrutturato nel 1998.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt.3.00.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Governo Territorio vigente: in forza di delibera BURL N.23 5/6/2013 l'immobile è identificato nella zona U1 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale.

Norme tecniche ed indici: Articolo III/3 delle NTA del PR del PGT.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione 3 - piano terra	Sup. reale lorda	135,00	1,00	135,00
portico abitazione 3 - piano terra	Sup. reale lorda	10,00	0,35	3,50
abitazione 4 - piano terra e primo	Sup. reale lorda	150,00	1,00	150,00
terrazzo abitazione 4 - piano primo	Sup. reale lorda	10,00	0,33	3,30
sedime pertinenziale	Sup. reale lorda	350,00	0,02	7,00
	Sup. reale lorda	655,00		298,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: non verificabili.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: non verificabile, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Rivestimento:

ubicazione: cucine e bagni, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare, conformità: certificazione non reperita.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da ristrutturare, conformità: certificazione non reperita.

Ibrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: da ristrutturare, conformità: certificazione non reperita.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in comune di Badia Pavese per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Badia Pavese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare di Pavia e Provincia, OMI Agenzia Territorio, Portali Immobiliare.it - Casa.it - Tecnocasa.it.

8.3. Valutazione corpi

Giudice Dr. Andrea Balba

Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Pavia - Lodi

Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

B. casa bifamiliare a due piani con sedime pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione 3 - piano terra	135,00	€ 850,00	€ 114.750,00
portico abitazione 3 - piano terra	3,50	€ 850,00	€ 2.975,00
abitazione 4 - piano terra e primo	150,00	€ 850,00	€ 127.500,00
terrazzo abitazione 4 - piano primo	3,30	€ 850,00	€ 2.805,00
sedime pertinenziale	7,00	€ 850,00	€ 5.950,00
	298,80		€ 253.980,00

- Valore corpo:	€ 253.980,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 253.980,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 253.980,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	casa bifamiliare a due			
B	piani con sedime pertinenziale	300	€ 253.980,00	€ 253.980,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 38.097,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Da definire

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 215.883,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 209.883,00

Relazione lotto 002 creata in data 09/09/2013
Codice documento: E102-12-000348-002

**Beni in Badia Pavese (Pavia) Via Cantone di Sopra n.13
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone con sedime pertinenziale sito in Badia Pavese (Pavia) Via Cantone di Sopra n.13.
Composto da
CAPANNONE - PIANO TERRA: locali di deposito
SEDIME PERTINENZIALE
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 700.
Identificato in catasto:
- Catasto fabbricati: intestata a
ZZVNI69T26E648Q proprietario foglio 5 mappale 929 subalterno 1, categoria D/7, posto al piano T, - rendita: 935,64.
Coerenze in contorno e senso orario:
mappali 928 sub.b, 339, 929 sub.2, 928 sub.a.
 - Catasto terreni: intestata a
proprietario foglio 5 mappale 649 qualità seminativo, classe 1, - reddito agrario: 2,46, - reddito domenicale: 3,36.
Coerenze in contorno e senso orario:
mappali 346, 648, 347, 339, 928 sub.b, 552, 553, 182.
 - Catasto fabbricati: intestata a
proprietario foglio 5 mappale 928 subalterno b, categoria da definire, classe da definire, composto da vani da definire, posto al piano T, - rendita: da definire.
Coerenze in contorno e senso orario:
mappali 928 sub.a, 441, 551, 552, 553, 649, 347, 339, 929 sub.1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: municipio, negozio al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, parco giochi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole le attrazioni paesaggistiche presenti sono: fiume Po.
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (10), autobus (0.5), superstrada (2), autostrada (20).

3. STATO DI POSSESSO:

Da quanto riferito dall'esecutato l'immobile è occupato da Sig. senza titolo il quale non era presente al sopralluogo e non se ne conoscono le generalità, non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione.

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: *Nessuna*
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*
4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. contro a firma di Tribunale di Pavia in data 03/08/2012 ai nn. 9814 trascritto a Pavia in data 16/11/2012 ai nn. 16975/11537.

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di MARMENTI GRAZIELLA contro a firma di Tribunale di Pavia in data 20/10/2009 ai nn. 3418 trascritto a Pavia in data 26/11/2009 ai nn. 24050/14530.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

In base a quanto dichiarato dalle parti nel rogito Notaio Rosario Di Giorgi del 20/12/1991 rep.153186 le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1/9/1967 e successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della L.47/85.

Nel predetto rogito l'immobile viene descritto come "vecchio capannone industriale, il tutto in disuso da tempo e da ristrutturare".

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Badia Pavese in data 24/5/2013 al fine di verificare se vi fossero titoli abilitativi in capo all' esecutato o ai precedenti proprietari ma non è emerso nulla al riguardo, pertanto **non è possibile dichiarare la conformità urbanistica del medesimo.**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Per suddividere in lotti il compendio immobiliare occorre frazionare il 928 sub.a (Lotto 1) stralciando il 928 sub.b (Lotto 3).

Occorrerebbe predisporre pratica catastale frazionamento/docfa/verifica confini con costi approssimativi di massima: € 1.500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

Dal rogito Notaio Di Giorgi del 20/12/1991 nn.153186/20585 si evince che "accesso e scarico si effettuano sulla strada esistente in lato ovest che conduce alla strada vicinale delle Brancotte con servitù attiva di ml.8.00 di ampiezza per quanto riguarda la porzione nord rimasta alla parte venditrice. Sulla strada e per una larghezza di ml.8.00 in lato ovest degli immobili la proprietà venditrice si riserva il diritto di passaggio per raggiungere la rimanente porzione di proprietà rimasta in lato sud di quanto compravenduto. Dette strisce di terreno dovranno sempre rimanere libere ed in caso di recinzione dei fondi dovranno essere lasciate esterne senza impedimenti ne' di portoni ne' di altro."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 20/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rosario Di Giorgi in data 20/12/1991 ai nn. 153186/20585 registrato a Pavia in data 08/01/1992 ai nn. 142V trascritto a Pavia in data 14/01/1992 ai nn. 929/742.
Riferito limitatamente a: F.5 Mapp.929 Sub.1.

proprietario dal
15/10/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rosario Di Giorgi
in data 15/10/1993 ai nn. 156986/22041 registrato a Pavia in data 04/11/1993 ai nn.
1408V trascritto a Pavia in data 11/11/1993 ai nn. 11299/8470.
Riferito limitatamente a: F.5 Mapp.649.

6.2 **Precedenti proprietari:**

proprietario da data antecedente il ventennio al 20/12/1991.
Riferito limitatamente a: F.5 Mapp.929 Sub.1.

proprietario da data antecedente il ventennio al 15/10/1993.
Riferito limitatamente a: F.5 Mapp.649.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base a quanto dichiarato dalle parti nel rogito Notaio Rosario Di Giorgi del 20/12/1991
rep. 153186 le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data
anteriore al 1/9/1967 e successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze
edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della L.47/85.
Nel predetto rogito l'immobile viene descritto come "vecchio capannone industriale, il tutto in
disuso da tempo e da ristrutturare".
E' stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Badia Pavese in data 24/5/2013 al fine di
verificare se vi fossero titoli abilitativi in capo all' esecutato o ai precedenti proprietari ma non
è emerso nulla al riguardo.

Descrizione **capannone con sedime pertinenziale** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **capannone con sedime pertinenziale** sito in Badia
Pavese (Pavia) Via Cantone di Sopra n.13.

Composto da
CAPANNONE - PIANO TERRA: locali di deposito
SEDIME PERTINENZIALE
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 700.

Identificato in catasto:

- Catasto fabbricati: intestata a
proprietario **foglio 5 mappale 929 subalterno 1**, categoria D/7, posto
al piano T, - rendita: 935,64.
Coerenze in contorno e senso orario:
mappali 928 sub.b, 339, 929 sub.2, 928 sub.a.
 - Catasto terreni: intestata a
proprietario **foglio 5 mappale 649** qualità seminativo, classe I, -
reddito agrario: 2,46, - reddito domenicale: 3,36.
Coerenze in contorno e senso orario:
mappali 346, 648, 347, 339, 928 sub.b, 552, 553, 182.
 - Catasto fabbricati: intestata a
proprietario **foglio 5 mappale 928 subalterno b**, categoria da
definire, classe da definire, composto da vani da definire, posto al piano T, - rendita: da
definire.
Coerenze in contorno e senso orario:
mappali 928 sub.a, 441, 551, 552, 553, 649, 347, 339, 929 sub.1.
- L'edificio è stato costruito ante 1967.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt.4.00.

Destinazione urbanistica:

Giudice Dr. Andrea Balba
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Pavia - Lodi
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

Nello strumento urbanistico Piano Governo Territorio vigente: in forza di delibera BURL N.23 5/6/2013 l'immobile è identificato nella zona UI - Ambiti a prevalente destinazione residenziale. Norme tecniche ed indici: Articolo III/3 delle NTA del PR del PGT.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
capannone	Sup. reale lorda	700,00	1,00	700,00
sedime pertinenziale	Sup. reale lorda	1.000,00	0,02	20,00
	Sup. reale lorda	1.700,00		720,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: scarse.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente e fissi, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: scarse.

Manto di copertura:

materiale: probabile eternit, condizioni: da normalizzare.

Note: Essendo l'edificio di epoca ante 1967 si potrebbe ipotizzare che il manto di copertura sia in lastre di fibrocemento contenenti amianto pertanto sarebbe opportuno sostituirlo in base alle disposizioni di legge vigenti.

Pareti esterne:

materiale: pannelli prefabbricati in cls a vista, condizioni: scarse.

Portone di ingresso:

tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, condizioni: da ristrutturare, conformità: certificazione non reperita.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in comune di Badia Pavese per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Badia Pavese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare di Pavia e Provincia, OMI Agenzia Territorio, Portali Immobiliare.it - Casa.it - Tecnocasa.it.

8.3. Valutazione corpi

C. capannone con sedime pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
capannone	700,00	€ 250,00	€ 175.000,00

Giudice Dr. Andrea Balba

Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Pavia - Lodi

Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

sedime pertinenziale	20,00	€ 250,00	€ 5.000,00
	720,00		€ 180.000,00
- Valore corpo:			€ 180.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 180.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 180.000,00

Riepilogo:

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	capannone con sedime pertinenziale	720	€ 180.000,00	€ 180.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: costi di massima per rifacimento copertura con smaltimento eternit e posa nuove lastre fibrocemento

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 27.000,00

€ 40.000,00

€ 1.500,00

Da definire

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 113.000,00

€ 111.500,00

Relazione lotto 003 creata in data 09/09/2013
Codice documento: E102-12-000348-003

**Beni in Badia Pavese (Pavia) Via Cantone di Sopra n.13
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione terreno residenziale sito in Badia Pavese (Pavia) Via Cantone di Sopra n.13.
Superficie complessiva di circa mq 50.
Identificato al catasto terreni: intestata a
proprietario foglio 5 mappale 583 subalterno b, qualità da definire, classe da definire, superficie catastale da definire, - reddito agrario: da definire, - reddito domenicale: da definire.
Coerenze in contorno e senso orario:
mappali 583 sub.a, strada vicinale Brancotte, 190.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: municipio, negozio al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, parco giochi.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria agricole le attrazioni paesaggistiche presenti sono: fiume Po.
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (10), autobus (0.5), superstrada (2), autostrada (20).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. (dati desunti dalla visura catastale dell'unità immobiliare confinante censita al F.5 Mapp.190) senza alcun titolo, non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione.

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: *Nessuna*
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.2.1. *Inscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. contro i firma di Tribunale di Pavia in data 03/08/2012 ai nn. 9814 trascritto a Pavia in data 16/11/2012 ai nn. 16975/11537.

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di MARMENTI GRAZIELLA contro a firma di Tribunale di Pavia in data 20/10/2009 ai nn. 3418 trascritto a Pavia in data 26/11/2009 ai nn. 24050/14530.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Particella 583 - Dal sopralluogo risulta che una porzione della suddetta particella è recintata e utilizzata a giardino dalla proprietà confinante Sig.

(dati desunti dalla visura catastale relativi all'unità immobiliare al Foglio 5 Part. 190) e si potrebbe identificare provvisoriamente come 583 sub.b (Lotto 4). La porzione rimanente del sedime in oggetto è utilizzata come strada/prato dall'esecutato e si potrebbe identificare provvisoriamente come 583 sub.a (Lotto 1). Da ricerche effettuate presso gli uffici competenti non sono emersi titoli di proprietà comprovanti il diritto all'uso esclusivo della porzione 583 sub.b (Lotto 4) da parte del sig.

Occorrerebbe predisporre pratica catastale frazionamento/verifica confini con costi approssimativi di massima: € 1.500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 15/10/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rosario Di Giorgi in data 15/10/1993 ai nn. 156986/22041 registrato a Pavia in data 04/11/1993 ai nn. 1408V trascritto a Pavia in data 11/11/1993 ai nn. 11299/8470.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 15/10/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Descrizione terreno residenziale di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **porzione terreno residenziale** sito in Badia Pavese (Pavia) Via Cantone di Sopra n.13.

Superficie complessiva di circa mq 50.

Identificato al catasto terreni: intestata a

proprietario **foglio 5 mappale 583 subalterno b**, qualità da definire, classe da definire, superficie catastale da definire, - reddito agrario: da definire, - reddito dominicale: da definire.

Coerenze in contorno e senso orario:

mappali 583 sub.a, strada vicinale Brancotte, 190.

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia pianeggiante.

La tessitura è costituita prevalentemente da argilla.

Le colture in atto sono: erbacee: giardino.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Governo Territorio vigente: in forza di delibera BURL N.23 5/6/2013 l'immobile è identificato nella zona U1 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale.

Norme tecniche ed indici: Articolo III/3 delle NTA del PR del PGT.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
giardino	Sup. di massima	50,00	1,00	50,00

Giudice Dr. Andrea Bulba
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Pavia - Lodi
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in comune di Badia Pavese per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Badia Pavese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare di Pavia e Provincia, OMI Agenzia Territorio, Portali Immobiliare.it - Casa.it - Tecnocasa.it.

8.3. Valutazione corpi

D. Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'esatta superficie andrà misurata con adeguata strumentazione topografica.
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie di massima	Valore unitario	valore complessivo
giardino	50,00	€ 70,00	€ 3.500,00
- Valore corpo:			€ 3.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie di massima	Valore a copro	Valore diritto e quota
D	terreno residenziale	50	€ 3.500,00	€ 3.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 525,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Da definire

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 2.975,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 1.475,00

Giudice Dr. Andrea Balba
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Pavia - Lodi
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI

Relazione lotto 004 creata in data 09/09/2013
Codice documento: E102-12-000348-004

il perito
Geom. ANDREA MAESTRI

Elenco Allegati:

- ALLEGATO 1 – Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 2 – Schema suddivisione lotti – Planimetrie stato dei luoghi
- ALLEGATO 3 – Mappe, visure e planimetrie catastali
- ALLEGATO 4 – Denuncia Inizio Attività n.5/98
- ALLEGATO 5 – Certificato Destinazione Urbanistica – Norme Tecniche Attuazione
- ALLEGATO 6 – Titoli proprietà di provenienza Notaio Di Giorgi
del 20/12/1991 n.153186 - 15/10/1993 n.156986 - 4/4/2000 n.3610
- ALLEGATO 7 – Attestati Certificazione Energetica
Immobili Lotto 1 – Lotto 2



Giudice Dr. Andrea Balba
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Pavia - Lodi
Perito: Geom. ANDREA MAESTRI