



# TRIBUNALE DI PAVIA



**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 367/19 Reg. Esec.**



**PROMOSSA DA:**



**PRISMA SPV S.r.l.**

con avv. Chiara Eugenia Orlandi



Con l'intervento di: **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**



**CONTRO**

**OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS e OMISSIS**

**debitori eseguiti**



Immobile in Comune di Cozzo – Fraz. Celpenchio, Via Maestra 2/4/6



**Giudice dell'esecuzione Dott. Erminio Rizzi**



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino  
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177  
e. mail : [carnevale@carnevalegiancarlo.191.it](mailto:carnevale@carnevalegiancarlo.191.it)



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### Esecuzione Immobiliare n. 367/19

**Esecutati: OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS e OMISSIS**

#### Immobili in:

Comune di Cozzo, Fraz. Celpenchio, via Maestra 2/4/6

#### **1. QUOTA DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI**

Quota di 2/24 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* – c.f.: \*\*\*\*\* - quota di 2/24 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* – c.f.: \*\*\*\*\* - quota di 8/24 di propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* – c.f.: \*\*\*\*\* e quota di 12/24 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*.

Le unità immobiliari sono site nel comune di Cozzo (PV) fraz. Celpenchio, con accessi da via Maestra 2/4/6, **superficie abitazione P.T/1 (map. 163) mq. 176. – balcone mq. 12.84 - superficie loc. deposito P.T/1 (map. 733 sub. 2) mq. 552.22 - superficie loc. deposito P.T/1 (map. 733 sub. 3) non rilevato in quanto pericolante (unità collabenti) - superficie loc. deposito P.T (map. 733 sub. 4) mq. 140.17.**

L'unità abitativa con annesso un piccolo sedime di pertinenza, può essere venduto autonomamente, con l'eventuale abbinamento del (map. 733 sub. 4), tutto il resto delle strutture e la restante area autonomamente. Sia l'abitazione che il resto dei fabbricati hanno accessi autonomi.

Il tutto risulta censito all' Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Cozzo, Foglio 1:

- map. 163, piano T/1, via Maestra 5, cat. A/4, classe 1 – vani 6 – sup. catastale mq. 170, R.C € 142,54 £. 276.000;
- map. 733 sub. 2, piano T/1, via Maestra 5, cat. D/7, R.C € 1.600,00;
- map. 733 sub. 3, piano T/1, via Maestra 5, unità collabenti;
- map. 733 sub. 4, piano T, via Maestra 5, in corso di costruzione;
- map. 733 sub. 1, piano T, via Maestra 5, bene comune non censibile;

#### **2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO – ultimo passaggio.**

In forza di successione legittima per morte di \*\*\*\*\* apertasi il \*\*\*\*\* registrata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\* vol. \*\*\*\* e trascritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , la quota in carico al de cuius di 3/8 passa alla moglie **OMISSIS** e ai figli **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* . Pertanto la quota di 3/8 del de cuius è passata per 1/3 alla moglie e per 2/3 ai figli. I beni oggetto della presente successione sono posti in Comune di Cozzo Lomellina e censiti al foglio 1 mappale 163 e 162

### 3. ISCRIZIONI

- Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di atto amministrativo del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. (a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602) per la complessiva somma di €. 27.005,18 a garanzia di un capitale di €. 13.502,59 al tasso del 6,836% sui beni in Cozzo fraz. Celpenchio censiti al foglio 1 map. 162 e 163 a favore di **Equitalia Esatri S.p.A.** con sede in Milano viale dell'Innovazione 1/B e domicilio ipotecario eletto in Pavia viale Campari 37, c.f.: 09816500152 – contro **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*;
- Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di atto del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. (a norma art. 77 DPR n. 602 del 1973) per la complessiva somma di €. 1.563.595,90 a garanzia di un capitale di €. 781.797,95 sui beni in Cozzo fraz. Celpenchio censiti al foglio 1 map. 162 e 163 a favore di **Equitalia Nord S.p.A.** con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Pavia viale Campari 37, c.f.: 07244730961 – contro **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*;
- Ipoteca in rinnovazione della precedente num. Reg. part. 277 del 06.03.1998 derivante da ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* a favore di **Credito Italiano S.p.A.** con sede in Genova (GE) e domicilio ipotecario non indicato in nota - c.f.: 00348170101 ed a carico di Quota di 1/12 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* – c.f.: \*\*\*\*\* - quota di 1/12 di propr. **OMISSIS** nata a

\*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\* - quota di 4/12 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\* e quota di 6/12 di propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - diritto proprietà \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e diritto proprietà \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per il complessivo importo di €. 123.949,66 a garanzia di un capitale di €. 61.974,83, scaturente da contratto di mutuo a rogito notaio D'Oro Vincenzo in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* debitamente registrato a \*\*\*\*\* - al n. \*\*\*\*\* , che colpisce il bene in Comune di Cozzo fraz. Celpenchio **foglio 1 mappale 163 e 162.**

### **3 a. TRASCRIPTIONI**

- **pignoramento** eseguito in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\* dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai n. \*\*\*\*\* a favore di **Unicredit S.p.A.** con sede in Milano (MI) c.f.: 00348170101 contro: Quota di 2/24 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\* - quota di 2/24 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\* - quota di 8/24 di propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\* e quota di 12/24 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - che colpisce i beni oggetto della presente procedura, censiti in Comune di Cozzo fraz. Celpenchio **foglio 1 mappale 163 e map. 733 sub. 2-3-4-1.**

### **4. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Al momento del sopralluogo, effettuati in data 14 e 17 gennaio 2020, gli immobili oggetto di pignoramento risultano **LIBERI** a tutti gli effetti e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

### **5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO**

#### **8.3. Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Valore sup.</b>	<b>Accessori</b>	<b>Valore totale</b>
-----------------	-------------------	--------------------	------------------	----------------------

Abitazione map. 163 + accessori <b>LOTTO 1</b>	180.39	<b>€. 470,00</b>	*****	<b>€. 84.783,30</b>
UNITA' map 733 SUB. 2 <b>LOTTO 2</b>	552.22	<b>€. 200,00</b>	*****	<b>€. 104.444,00</b>
UNITA' map. 733 SUB. 4 <b>ABBINATO AL LOTTO 1</b>	140.17	<b>€. 300,00</b>	*****	<b>€. 42.051,00</b>
UNITA' al map. 733 sub. 3	Unità collabenti	<b>Nessun valore</b>	*****	*****

Valore complessivo dei lotti: €. 231.278,30 (Euro  
centosessantaduemilanovecentosessantuno/30)

**Valore della quota di 1000/1000: €. 231.278,30 (Euro  
centosessantaduemilanovecentosessantuno/30)**

#### 8.4 a. Adeguamenti e correzioni della stima riferiti al LOTTO 1

**€. 84.783,30 + €. 42.051,00 = €. 126.834,30**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 19.025,14**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€. 2.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€. 4.000,00**

#### 8.5 a. Prezzo base d'asta

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 101.809,16**

#### 8.4 b. Adeguamenti e correzioni della stima riferiti al LOTTO 2

**€. 104.444,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **15.666,60**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. **2.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

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

#### 8.5 b. Prezzo base d'asta

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **86.777,40**

## RIEPILOGO FINALE DEI SINGOLI MAPPALI E SUBALTERNI

<b>VALORE TOTALE map. 163 .....</b>	<b>€. 84.783,30</b>
<b>VALORE TOTALE map. 733 sub. 2 ....</b>	<b>€. 104.444,00</b>
<b>VALORE TOTALE map. 733 sub. 4 .....</b>	<b>€. 42.051,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO .....</b>	<b>€. 231.278,30</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA map. 163 .....</b>	<b>€. 69.065,81</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA map. 733 sub. 2 ...</b>	<b>€. 86.777,40</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA map. 733 sub. 4 ...</b>	<b>€. 32.743,35</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA DEI TRE MAP. ....</b>	<b>€. 188.586,56</b>

#### 6. CRITICITA' VARIE

Gli attuali beni in carico agli esecutati, allo stato attuale non presentano impedimenti per la vendita.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

#### Premesso

- che in data 27.11.2019 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che in data 03.12.2019 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che il G.E. dott. Erminio Rizzi ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale (30 gg. prima dell'udienza);
- che ha avvisato gli esecutati, mediante IVG;
- **che in data 14.01.2020 alla presenza delle esecutate e 17.01.2020 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali;**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria relazione:

**Beni in Cozzo – fraz. Celpenchio (PV)**

\*\*\*\*\*

## N. 2 LOTTI

\*\*\*\*\*

### A. PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 367/19 in carico al G.E. Dott.  
Erminio Rizzi:

#### Creditori

Parti	Procuratore delle parti
<b>PRISMA SPV S.r.l.</b> con l'intervento di: <b>AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE</b>	con avv. Chiara Eugenia Orlandi

#### Debitori

**OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS e OMISSIS**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

## RELAZIONE DI STIMA

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

CASA DI ABITAZIONE DISPOSTA SU DUE LIVELLI + LOCALI DI DEPOSITO ADIACENTI ALL'UNITA' ABITATIVA ED IN CORPO STACCATO - AMPIO SEDIME DI PERTINENZA.

Quota di 2/24 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\* - quota di 2/24 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\* - quota di 8/24 di propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\* e quota di 12/24 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*.

Le unità immobiliari sono site nel comune di Cozzo (PV) fraz. Celpenchio, con accessi da via Maestra 2/4/6, **superficie abitazione P.T/1 (map. 163) mq. 176. - balcone mq. 12.84 - superficie loc. deposito P.T/1 (map. 733 sub. 2) mq. 552.22 - superficie loc. deposito P.T/1 (map. 733 sub. 3) non rilevato in quanto pericolante (unità collabenti) - superficie loc. deposito P.T (map. 733 sub. 4) mq. 140.17.** L'unità abitativa e accessoria sono facenti parte di un complesso d'immobili a corte di vetusta costruzione.

Tali fabbricati sono posti all'interno di un'area di proprietà ben delimitata e recintata. Tutti corpi di fabbrica risultano liberi da persone. L'accesso a questi fabbricati viene praticato da via Maestra ai n. civici 2/4/6. L'abitazione (map. 163) è in fase di ristrutturazione interna, anche se priva di regolari permessi; l'unità si sviluppa su due livelli al piano terra è presente la zona giorno composta da ingresso, soggiorno, sala pranzo, disimpegno, angolo cottura e bagno, al primo piano che si raggiunge mediante una scala posta nella sala pranzo, la zona notte è composta da tre camere, corridoio e bagno, sia dal corridoio che da alcune stanze si accede ad un balcone con affaccio sul terreno di proprietà, inoltre sul balcone vi è un piccolo ripostiglio che una volta veniva utilizzato come servizio. Allo stato attuale tutti gli impianti tecnologici non sono più funzionanti e staccati dalle pubbliche utenze. All'interno del sedime di proprietà, sono presenti altri corpi di fabbrica (map. 733 sub. 2/3/4), che attualmente vengono utilizzati per la maggior parte come locali deposito, alcuni dei quali sono disposti su due livelli, i restanti su di un unico livello

come cascinali o ripostigli. Adiacente all'abitazione vi sono due stanze in fase di ristrutturazione ma risultano incompleti, mancanti di impianti, servizi, pavimentazioni e serramenti. In corpo staccato sono presenti dei locali di deposito con sovrastante cascinale, quest'ultimo è accessibile solo con l'utilizzo di una scala a pioli in quanto sprovvisto di scale fisse, lo stesso catastalmente è abbinato ad altri fabbricati (map. 733 sub. 2). Nell'atto di pignoramento viene colpito anche il map. 733 sub. 3, i fabbricati che lo costituiscono sono stati classificati come unità collabenti e risultano per la maggior parte pericolanti, con gravi problemi strutturali o addirittura crollati. Come descritto precedentemente i fabbricati sono posti all'interno di un'area di proprietà ben delimitata, con ampi spazi a verde posti sia verso la via Maestra che sul retro, questi ultimi sono accessibili solo mediante l'attraversamento di uno dei fabbricati.

L'unità abitativa con annesso un piccolo sedime di pertinenza, può essere venduto autonomamente, con l'eventuale abbinamento del (map. 733 sub. 4), tutto il resto delle strutture e la restante area autonomamente. Sia l'abitazione che il resto dei fabbricati hanno accessi autonomi.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

**Catasto Fabbricati, Comune di Cozzo, Foglio 1:**

- **map. 163, piano T/1, via Maestra 5, cat. A/4, classe 1 – vani 6 – sup. catastale mq. 170, R.C €. 142,54 £. 276.000 - variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie ;**
- **map. 733 sub. 2, piano T/1, via Maestra 5, cat. D/7, R.C €. 1.600,00 - variazione nel classamento del 28.01.2019 protocollo PV0007254 in atti dal 28.01.2019 – variazione di classamento (n. 1673.1/2019);**
- **map. 733 sub. 3, piano T/1, via Maestra 5, unità collabenti - costituzione del 29.03.2018 protocollo PV0027553 in atti dal 30.03.2018 – costituzione (n. 709.1/2018);**
- **map. 733 sub. 4, piano T, via Maestra 5, in corso di costruzione - costituzione del 29.03.2018 protocollo PV0027553 in atti dal 30.03.2018 – costituzione (n. 709.1/2018);**
- **map. 733 sub. 1, piano T, via Maestra 5, bene comune non censibile, costituzione del 29.03.2018 protocollo n. PV0027553 in atti dal 30.03.2018 – costituzione (n. 709.1/2018);**

Coerenze abitazione map. 163: **NORD** proprietà terzi (map. 338); **EST** beni di proprietà; **SUD** area e beni di proprietà; **OVEST** via Maestra;

Coerenze pertinenze sub. 2 confinante con il sub. 4: **NORD** proprietà terzi map. 338; **EST** area di proprietà e map. 338 ; **SUD** area di proprietà e map. 211/183; **OVEST** beni di proprietà;

Coerenze pertinenze sub. 2 confinante con il sub. 4 e sub. 3: **NORD** beni di proprietà; **EST** area di proprietà e map. 183 ; **SUD** beni di proprietà e map. 163; **OVEST** area di proprietà e via Maestra;

Coerenze pertinenze sub. 2 confinante con il sub. 1 e sub. 3: **NORD** area e beni di proprietà; **EST** beni e area di proprietà; **SUD** proprietà terzi map. 211; **OVEST** area di proprietà e via Maestra;

Coerenze pertinenze sub. 3: **NORD** area e beni di proprietà; **EST** area e beni di proprietà; **SUD** proprietà terzi map. 211 e 631; **OVEST** \*\*;

Coerenze pertinenze sub. 4.: **NORD** proprietà terzi map. 338; **EST** beni e sedime di proprietà; **SUD** beni di proprietà; **OVEST** area e beni di proprietà;

#### **OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE.**

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nella Certificazione Notarile e nell'atto di pignoramento. Si segnala che le unità pignorate risultano al n. civico 2/4/6 e non al n. 5. tale errore però compare in tutti i registri sia catastali che nei vari passaggi notarili, pertanto sarà necessaria una variazione toponomastica. A pagina 5 della certificazione per errore è stato riportato il sub. 5 via Maestra (5) – PT/1 come bene comune non censibile **anziché** sub. 1 via Maestra (5) – PT.

#### **IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI**

Catastalmente le unità immobiliari descritte in forza di denuncia di variazione n. 17701.1/2004 del 11.06.2004 al n. PV0107479, derivano dalla soppressione delle: particella 212 sub. 1 (graffata al map.215 e 216 sub. 1), particella 212 sub. 2 (graffata al map. 213 e 216 sub. 3) e map. 216 sub. 2. Originando le particelle oggetto della presente procedura;

#### **Storica del map. 163 foglio 1**

- map. 163, piano T-1, via Maestra 5, cat. A/4, classe 1 – vani 6 – R.C £. 648 – impianto meccanografico del 30.06.1987;
- map. 163, piano T-1, via Maestra 5, cat. A/4, classe 1 – vani 6 – R.C £. 276.000 €. 142,54 - variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- map. 163, piano T-1, via Maestra 5, cat. A/4, classe 1 – vani 6 – sup. catastale totale mq. 170, R.C €. 142,54 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

#### **Storica del map. 733 subalterno 2 – foglio 1**

- map. 733 - in attesa di dichiarazione - costituzione del 20.02.2018 protocollo n. PV0015208 in atti dal 20.02.2018, associato al tipo mappale con protocollo PV0015203 del 20.02.2018 (n. 15203.1/2018);
- map. 733 sub. 2, piano T – 1, via Maestra 5, cat. D/7, R.C €. 1.059,98 - costituzione del 29.03.2018 protocollo n. PV0027553 in atti dal 30.03.2018 – costituzione (n. 709.1/2018);
- map. 733 sub. 2, piano T – 1, via Maestra 5, cat. D/7, R.C €. 1.600,00 – variazione nel classamento del 28.01.2019 protocollo n. PV0007254 in atti dal 28.01.2019 – variazione di classamento (n. 1673.1/2019);

#### **Storica del map. 733 subalterno 3 – foglio 1**

- map. 733 in attesa di dichiarazione - costituzione del 20.02.2018 protocollo n. PV0015208 in atti dal 20.02.2018 – associato al tipo mappale con protocollo PV0015203 del 20.02.2018 (n. 15203.1/2018);
- map. 733 sub. 3 - piano T – 1, - via Maestra 5 – unità collabenti - costituzione del 29.03.2018 protocollo n. PV0027553 in atti dal 30.03.2018 – costituzione (n. 709.1/2018);

#### **Storica del map. 733 subalterno 4 – foglio 1**

- map. 733 in attesa di dichiarazione - costituzione del 20.02.2018 protocollo n. PV0015208 in atti dal 20.02.2018 – associato al tipo mappale con protocollo PV0015203 del 20.02.2018 (n. 15203.1/2018);
- map. 733 sub. 4 - piano T, - via Maestra 5 – in corso di costruzione - costituzione del 29.03.2018 protocollo n. PV0027553 in atti dal 30.03.2018 – costituzione (n. 709.1/2018);

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione, come descritte al **punto 1**, sono composte da una unità abitativa, locali deposito, porticati, cascinali e accessori. Tutti i locali accessori posti al piano primo sono privi di scale interne di comunicazione, pertanto per accedervi si necessita l'uso di una scala a pioli. Tutte le unità oggetto della presente procedura risultano carenti di manutenzione sia ordinaria che straordinaria e privi degli impianti tecnologici ed igienico sanitari. L'epoca di costruzione risale a prima degli anni 40 e successivamente sono stati eseguiti all'unità abitativa interventi edilizi di manutenzione, senza nessuna richiesta Comunale, come pure per il map. 733 sub. 4 che è oggetto di alcuni interventi edilizi, ma privo di qualsiasi permesso di ristrutturazione. Il sedime di proprietà è delimitato per una parte da recinzione in muratura per il resto da uno zoccolo in c.a e rete metallica.

Dopo questa premessa si elencano dettagliatamente le unità facenti parte della presente procedura riportando anche le opere abusive e costi per le sanatorie:

- **abitazione piano terra e primo (map. 163)** come descritto precedentemente l'unità è disposta su due livelli. La maggior parte delle pavimentazioni interne sono in monocottura, la restante in graniglia. I serramenti dei due piani sono in alluminio con doppi vetri e legno con vetro semplice, protetti per la maggior parte da persiane in legno a ventola. Porte interne con specchiature e cieche. Parte dei solai sono in putrelle e tavelloni e parte in latero cemento. Tutte le murature perimetrali portanti sono in mattoni pieni, intonacate e tinteggiate. I tavolati interni in mattoni. Seppur presenti nei vari ambienti dei termosifoni in ghisa ed una caldaia posta nell'angolo cottura del piano terra, gli impianti non sono funzionanti in quanto scollegati dalle pubbliche utenze, come pure luce ed acqua. L'orditura del tetto è in legno con copertura in coppi. Il balcone è in putrelle e tavelloni con ringhiera in ferro lavorata. La scala che collega il piano terra al primo è in marmo. Sia internamente che esternamente sono presenti diverse tracce di umidità dovuta alla vetusta costruzione, come pure internamente macchie di condensa dovute anche dal fatto che l'unità è priva di riscaldamento e la stessa risulta

disabitata da alcuni anni. Si notano interventi di ristrutturazione interna, ma privi di autorizzazioni edilizie, in base alla pratica catastale del 1939 risultano alcune difformità interne riguardanti tavolati a separazione ed alcune aperture nei nuovi locali creati. Tali interventi sono recuperabili mediante una pratica in sanatoria. Costi approssimativi previsti, compreso oblazione e parte tecnica **€. 2.500,00.**

- **Locali deposito/porticati e ripostigli alcuni disposti su due livelli ed altri su di un unico livello (sub. 2)** hanno le medesime caratteristiche strutturali, con murature perimetrali in mattoni pieni ed alcune pareti in blocchi svizzeri. I solai sono composti da putrelle e tavelle. Le pavimentazioni interne sono in terra e battuto di cemento. La maggior parte delle murature sono intonacate a rustico. Non sono presenti gli impianti tecnologici. Tutte le unità oggetto della presente procedura risultano carenti di manutenzione sia ordinaria che straordinaria e privi degli impianti tecnologici ed igienico sanitari. Alcune strutture inoltre hanno segni di cedimento strutturale ai tetti che sono costituiti dalla piccola e grossa orditura in legno con copertura in coppi e tegole di cemento. Non si sono riscontrate difformità edilizie tali da dover richiedere una pratica Comunale.
- **Fabbricati collabenti (sub. 3)** composti da due corpi di fabbrica disposti su due livelli. Non è stato possibile verificare se all'interno vi siano dei tavolati in quanto essendo fabbricati collabenti non sono presenti in banca dati schede delle unità, e viste le precarie condizioni strutturali è impossibile accedervi.
- **Fabbricati in corso di costruzione piano terra (sub. 4)** sono composti da due ambienti ove all'interno di uno è stato ricavato un servizio ed un ripostiglio, mentre l'altro è composto da un unico vano. L'unità è stata oggetto di intervento edilizio e ad oggi i lavori risultano incompleti. I locali sono privi degli impianti tecnologici. Le caratteristiche strutturali sono uguali a quelle descritte per il sub. 2. Sono presenti tracce di umidità sia interna che esterna. Gli interventi sino ad ora eseguiti, dopo ricerche presso l'ufficio tecnico di Cozzo, risultano privi di qualsiasi permesso. Non è stato possibile confrontare l'unità con eventuali schede catastali, in quanto non presenti in banca dati. Pertanto si possono considerare dei costi approssimativi,

compreso oblazione e parte tecnica, che può essere ripartita con il map. 163, essendo attualmente un'unica proprietà.

- **Esternamente**, i fabbricati, si presentano in pessime condizioni, tutte le murature sono in mattoni pieni e parte dell'intonaco è ammalorato. Quasi tutta la pavimentazione è in terra, ad eccezione di alcuni marciapiedi che sono in battuto di cemento. Ampio lo spazio a verde presente. Le strutture dei tetti sono in legno come pure i frontalini, con coperture in coppi e tegole di cemento, canali e pluviali in lamiera e pvc. L'unica scala esterna di accesso al piano primo (sub. 2) è in cemento armato senza nessuna protezione.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona centrale nella frazione di Celpenchio del Comune di Cozzo, l'area su cui insiste è classificata come " Zona B2 – zona residenziale agricola NTA – PdR – art. 6.4.2"; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali ed alcune attività agricole; il traffico non è particolarmente sostenuto, la dotazione di parcheggi sia sulla via principale che nelle vie limitrofe è sufficiente. I principali servizi, quali stazione ferroviaria (Mortara che dista a circa 20 Km), linea autobus e strade provinciali, sono facilmente raggiungibili,.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Cozzo è sufficientemente collegata con i principali centri della Lomellina, con servizi pubblici di autobus e ferroviari nelle vicinanze; il casello autostradale più vicino è quello di Casale Monferrato a c.ca Km. 19, mentre la frazione di Celpenchio risulta sprovvista di servizi pubblici.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuati in data 14 e 17 gennaio 2020, gli immobili oggetto di pignoramento risultano **LIBERI** a tutti gli effetti e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di \*\*\*\*\*. Tale accertamento è avvenuto il giorno 14.01.2020 con i Repertori aggiornati al 14.01.2020

#### **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 provvedimenti di 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:**

- Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di atto amministrativo del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. (a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602) per la complessiva somma di €. 27.005,18 a garanzia di un capitale di €. 13.502,59 al tasso del 6,836% sui beni in Cozzo fraz. Celpenchio censiti al foglio 1 map. 162 e 163 a favore di **Equitalia Esatri S.p.A.** con sede in Milano viale dell'Innovazione 1/B e domicilio ipotecario eletto in Pavia viale Campari 37, c.f.: 09816500152 – contro **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*;
- Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di atto del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. (a norma art. 77 DPR n. 602 del 1973) per la complessiva somma di €. 1.563.595,90 a garanzia di un capitale di €. 781.797,95 sui beni in Cozzo fraz. Celpenchio censiti al foglio 1 map. 162 e 163 a favore di **Equitalia Nord S.p.A.** con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Pavia viale Campari 37, c.f.: 07244730961 – contro **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*;
- Ipoteca in rinnovazione della precedente (num. Reg. part. 277 del 06.03.1998 derivante da ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* a favore di **Credito Italiano S.p.A.** con sede in Genova (GE) e domicilio ipotecario non indicato in nota - c.f.: 00348170101 ed a carico di Quota di 1/12 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* – c.f.: \*\*\*\*\* - quota di 1/12 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* – c.f.: \*\*\*\*\* - quota di 4/12 di propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* – e quota di 6/12 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – diritto proprietà \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e diritto proprietà \*\*\*\*\* nato a

\*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per il complessivo importo di €. 123.949,66 a garanzia di un capitale di €. 61.974,83, scaturente da contratto di mutuo a rogito notaio D'Oro Vincenzo in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* debitamente registrato a \*\*\*\*\* - al n. \*\*\*\*, che colpisce il bene in Comune di Cozzo fraz. Celpenchio **foglio 1 mappale 163 e 162.**

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- **pignoramento** eseguito in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di \*\*\*\*\*, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai n. \*\*\*\*\* a favore di **Unicredit S.p.A.** con sede in Milano (MI) c.f.: 00348170101 contro: Quota di 2/24 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\* - quota di 2/24 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\* - quota di 8/24 di propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\* e quota di 12/24 di propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - che colpisce i beni oggetto della presente procedura, censiti in Comune di Cozzo fraz. Celpenchio **foglio 1 mappale 163 e map. 733 sub. 2-3-4-1.**

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

##### 4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Dopo accesso presso l'Ufficio Tecnico avvenuto in data 20.01.2020 non è emersa nessuna pratica edilizia riguardante le unità immobiliari oggetto della presente procedura, in quanto i fabbricati sono stati edificati prima del 1939, data che compare su di una scheda catastale reperita. Spese per la regolarizzazione urbanistica (vedi punto 2), compreso la pratica progettuale **€. 2.500,00.**

##### 4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO** l'attuale consistenza dell'unità immobiliare al map. 163 e 733 sub. 4, in quanto sono stati creati dei tavolati interni a separazione dei vari locali e delle nuove aperture, mentre per il map. 733 sub. 2 non è stata rilevata nessuna difformità. **€. 1.500,00.**

#### 4.3.3. Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietario.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.*

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: *nessuna*

Spese condominiali insolute alla data della perizia: *nessuna*

Altre spese: *nessuna*

Cause in corso: *nessuna*

#### 5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del DGR 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

#### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria antecedente al ventennale dei titoli di proprietà.

- Con atto di compravendita del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. a firma del notaio Michele Capasso, registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* serie \*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* la **Parrocchia di S. Alessandro Martire** (quota intera di proprietà) in Zeme, via Amendola c.f.: 92002030184 vende ai signori – \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*. In atto i signori \*\*\*\*\* e **OMISSIS** dichiarano di essere coniugati in regime di comunione dei beni, mentre i signori **OMISSIS** e \*\*\*\*\* di essere celibi. Con la presente vendita i signori \*\*\*\*\* e **OMISSIS**, acquistano la quota indivisa di 2/4 – **OMISSIS** e \*\*\*\*\*

acquistano la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno. I beni in oggetto sono posti in Comune di Cozzo Lomellina e censiti al foglio 1 mappale 163 e 162;

- Atto di vendita con scrittura privata e sottoscrizione autenticata del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. a firma del notaio Gianluca Catalano, registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\* serie \*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà del signor \*\*\*\*\* passa ai signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* . Pertanto con questo atto i signori \*\*\*\*\* e **OMISSIS**, diventano proprietari della quota di  $\frac{3}{4}$  indivisa, dei beni posti in Comune di Cozzo Lomellina e censiti al foglio 1 mappale 163 e 162;

- In forza di successione legittima per morte di \*\*\*\*\* apertasi il \*\*\*\*\* registrata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\* vol. \*\*\*\* e trascritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , la quota in carico al de cuius di  $\frac{3}{8}$  passa alla moglie **OMISSIS** e ai figli **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* . Pertanto la quota di  $\frac{3}{8}$  del de cuius è passata per  $\frac{1}{3}$  alla moglie e per  $\frac{2}{3}$  ai figli. I beni oggetto della presente successione sono posti in Comune di Cozzo Lomellina e censiti al foglio 1 mappale 163 e 162.

Le attuali quote di proprietà dopo i vari passaggi risultano essere quelle descritte al punto 1.

Come anche riportato nella certificazione notarile non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di \*\*\*\*\* , mentre nell'atto di pignoramento si riporta che riguardo alla successione di \*\*\*\*\* , deceduto il \*\*\*\*\* la stessa si è devoluta in forza di legge al coniuge **OMISSIS** ed ai figli **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, i quali hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario ai sensi degli artt. 484 e ss. del c.c., rispettivamente con dichiarazione resa davanti al Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* cron. \*\*\* n. \*\*\*\*\* per quanto riguarda **OMISSIS** e **OMISSIS** e con dichiarazione ricevuta dal notaio Guglielmo Labonia in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. per quanto riguarda **OMISSIS**.

In data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. avanti al notaio Gianluca Catalano è stato sottoscritto un verbale di inventario di eredità, regolarmente registrato a \*\*\*\*\* sezione di \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* serie \*\*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile: la costruzione risale prima del 1942. nessun permesso è presente presso l'ufficio tecnico di Cozzo Lomellina.

### DESCRIZIONE BENI

CASA DI ABITAZIONE DISPOSTA SU DUE LIVELLI + LOCALI DI DEPOSITO ADIACENTI ALL'UNITA' ABITATIVA ED IN CORPO STACCATO - AMPIO SEDIME DI PERTINENZA.

Le unità immobiliari sono site nel comune di Cozzo (PV) fraz. Celpenchio, con accessi da via Maestra 2/4/6, **superficie abitazione P.T/1 (map. 163) mq. 176.54 - balcone mq. 12.84 - superficie loc. deposito P.T/1 (map. 733 sub. 2) mq. 552.22 - superficie loc. deposito P.T/1 (map. 733 sub. 3) non rilevato in quanto pericolante (unità collabenti) - superficie loc. deposito P.T (map. 733 sub. 4) mq. 140.17.**

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali " **VEDI PUNTO 1** ".

Intestazione catastale e reale del bene:

Si precisa che non è stato possibile rilevare correttamente alcuni ambienti, in quanto all'interno degli stessi erano presenti diversi materiali o cose accatastate ed inoltre alcuni fabbricati risultavano inagibili a causa della precarietà costruttiva.

- Quota di 2/24 di propr. **OMISSIS** - quota di 2/24 di propr. **OMISSIS** - quota di 8/24 di propr. **OMISSIS** - e quota di 12/24 di propr. **OMISSIS**.

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
<b><u>Unità al map. 163 - PT/1</u></b>			
Soggiorno PT	22.29	Nord/Sud	Scarse
Disimpegno PT	1.15	Sud	Scarse
Tinello PT	18.14	Nord/Sud	Scarse
Scala PT	6.20	Nord	Scarse

Corridoio PT	4.29	Sud	Scarse
Ang. Cottura PT	2.04	Nord	Scarse
Bagno PT	5.65	Nord	Scarse
Antibagno PT	2.28	Sud	Scarse
Camera P1	19.19	Nord	Scarse
Bagno P1	2.88	Sud	Scarse
Corridoio P1	6.67	Sud	Scarse
Camera P1	14.40	Nord	Scarse
Camera P1	17.54	Nord/Sud	Scarse
Ripost. esterno P1	1.60	Nord	Pessime
Balcone P1	12.84	Sud	Scarse
<b><u>Unità al map. 733</u></b>			
<b><u>sub. 2 – PT/1</u></b>			
<b>Locali posti tra il sub. 4 e il sub. 3</b>			
Loc. sgombero PT	52.53	Est/Ovest	Pessime
<b>Porticati adiacenti al sub. 4</b>			
Portico PT	33.93	Sud	Scarse
Portico PT	51.75	Sud	Scarse
Loc. deposito PT	12.60	Sud/Nord	Pessime
Loc. deposito PT	12.60	Sud/Nord	Pessime
<b>Locali adiacenti sub. 3 +in corpo staccato</b>			
Loc. deposito PT	35.17	Nord	Pessime
Loc. deposito PT	16.22	Nord	Pessime
Loc. deposito PT	12.00	Ovest	Pessime
Ingresso PT	3.00	Nord	Pessime
Loc. deposito P1	67.59	Interna	Pessime
Loc. deposito P1	48.62	Est/Ovest	Pessime
Loc. deposito P1	52.54	Est/Ovest	Pessime

Scala est. + ballatoio	8.64	Ovest	Pessime
Fienile P1	76.27	Nord	Scarse
<b><u>Unità al map. 733</u></b> <b><u>sub. 3 – PT/1</u></b>			
<b>Non rilevato in quanto unità collabenti</b>	*****	*****	<b>Pessime</b>
<b><u>Unità al map. 733</u></b> <b><u>sub. 4 – PT</u></b>			
Loc. deposito	48.62	Est/Ovest	Scarse
Loc. deposito	44.32	Nord	Scarse
Loc. deposito	15.92	nord	Scarse
Wc	4.20	Interna	Scarse

- Altezza interna locali map. 163: cm. 300/293
- Altezza interna locali map. 733 sub. 2 : cm. 235/255/295/380/510/790
- Altezze interne locali map. 733 sub. 4 : cm. 300/320
- Altezze interne map. 733 sub. 3: non verificabili

Superficie lorda abitazione + balcone map. 163 P.T/1 mq. 180.39

Superficie lorda locali map. 733 sub. 2 PT/1. mq. 552.22

Superficie lorda locali map. 733 sub. 4 PT mq. 140.17

Superficie utile abitazione + balcone map. 163 P.T/1 mq. 137.16

Superficie utile locali map. 733 sub. 2 PT/1. mq. 483.46

Superficie utile Locali map. 733 sub. 4 P.T mq. 113.06

**Superficie commerciale complessiva mq. 872.78**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- balconi al 30%
- magazzini/ locali deposito al 100%
- porticati al 100%

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): nessuno

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 14.01.2020 e 17.01.2020**

**Le due unità hanno la stessa tipologia interna ed esterna**

### ❖ **Caratteristiche del fabbricato**

Le caratteristiche del fabbricato sono state descritte al punto 2.

### ❖ **Componenti edilizie alloggio**

Le componenti edilizie del fabbricato sono state descritte al punto 2.

### ❖ **Caratteristiche impianti**

Le caratteristiche degli impianti sono state descritte al punto 2.

La distribuzione interna dei locali, l'areeggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi scarse e per alcuni fabbricati pessime, come il resto delle strutture.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criteri di stima**

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differientemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

## 8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

Ufficio tecnico di Cozzo di Lomellina

Osservatori del mercato immobiliare

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

## 8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Abitazione map. 163 + accessori <b>LOTTO 1</b>	180.39	<b>€. 470,00</b>	*****	<b>€. 84.783,30</b>
UNITA' map 733 SUB. 2 <b>LOTTO 2</b>	552.22	<b>€. 200,00</b>	*****	<b>€. 104.444,00</b>
UNITA' map. 733 SUB. 4 <b>ABBINATO AL LOTTO 1</b>	140.17	<b>€. 300,00</b>	*****	<b>€. 42.051,00</b>
UNITA' al map. 733 sub. 3	Unità collabenti	<b>Nessun valore</b>	*****	*****

Valore complessivo dei lotti: €. 231.278,30 (Euro  
centosessantaduemilanovecentosessantuno/30)

**Valore della quota di 1000/1000: €. 231.278,30 (Euro  
centosessantaduemilanovecentosessantuno/30)**

### 8.4 a. Adeguamenti e correzioni della stima riferiti al LOTTO 1

**€. 84.783,30 + €. 42.051,00 = €. 126.834,30**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 19.025,14**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€. <b>2.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€. <b>4.000,00</b>

#### 8.5 a. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **101.809,16**

#### 8.4 b. Adeguamenti e correzioni della stima riferiti al LOTTO 2

€. **104.444,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.

€. **15.666,60**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. **2.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€. 0,00

#### 8.5 b. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **86.777,40**

## RIEPILOGO FINALE DEI SINGOLI MAPPALI E

## SUBALTERNI

<b>VALORE TOTALE map. 163 ..... €. 84.783,30</b>
--

<b>VALORE TOTALE map. 733 sub. 2 ....</b>	<b>€. 104.444,00</b>
<b>VALORE TOTALE map. 733 sub. 4 .....</b>	<b>€. 42.051,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO .....</b>	<b>€. 231.278,30</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA map. 163 .....</b>	<b>€. 69.065,81</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA map. 733 sub. 2 ...</b>	<b>€. 86.777,40</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA map. 733 sub. 4 ...</b>	<b>€. 32.743,35</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA DEI TRE MAP. ....</b>	<b>€. 188.586,56</b>

Allegati:

**- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E per ogni chiarimento.

Gambolò

Il C.T.U