

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 391/2024

ASTE
GIUDIZIARIE® **CRIO SPV II srl**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Legale Marinetti

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. dott. ANTONIO CODEGA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

geom. Lino Fiori -

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa - PV

tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO UNICO -**1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

In Rivanazzano Terme, via Valdatara n.4, nel complesso denominato CONDOMINIO COLOMBO, piena proprietà di box autorimessa al piano terra della superficie di mq 26 circa.

**1. B - Esecutati e regime patrimoniale .**

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

1.C CONTROLLO DOCUMENTALE

Fatto salvo ogni eventuale risultato derivante da profili giuridico - legali, che esulano dalle competenze dello scrivente, cui si demanda per la verifica definitiva ai soggetti e uffici competenti, si espone quanto segue:

- Controllo della completezza dei documenti art. 567 comma 2° c.p.c.

Nel fascicolo telematico è depositata la certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale, a firma notaio Giulia Messina Vitrano

1. D - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, a tutto il 13/03/2024 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione del 04/03/2013 n. 1314/965 di atto notarile pubblico – preliminare di compravendita del 02/03/2013 notaio Vincenzo Esposito rep. 291972/37182 col quale il [REDACTED] ha promesso di vendere al sig. [REDACTED] il bene immobile in questione, mapp. 365 sub. 16 (ex sub. 4 e 5); l'atto definitivo di compravendita da effettuarsi a ministero dell'Ufficiale Rogante a condizione che sia ottenuta la sanatoria per la demolizione della tramezza interna che divideva gli originali due locali autorimessa.

- Iscrizione contro del 03/03/2016 n. 1308/137 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 17/09/2015 n. rep.1567 emesso da Tribunale di Asti a favore di Cassa di Risparmio di Asti SPA sede Asti C.F. 00060550050 CONTRO [REDACTED] capitale € 50.000,00 Totale € 50.000,00; l'ipoteca colpisce anche altri beni.

- Iscrizione n. 1841/196 del 17/03/2017 Ipoteca nascente da Ruolo e avviso di accertamento del 15/03/2017 Rep. 1212/117 emesso da Equitalia servizi di Riscossione SPA sede Roma. A favore di Equitalia servizi di Riscossione SPA contro [REDACTED]

Foglio 22 mappale 365 sub. 16 Cat. C/6 cl. 2 consistenza 26 mq sup.

catastale 30 mq Rendita € 96,68

L'immobile è intestato a: - [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

2.1 CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con mappale 365 sub.6, a est con l'area comune condominiale mappale 78, a sud con il mappale 365 sub. 3, a ovest con il mappale 405.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente il bene, la rappresentazione grafica dello stesso sulla scheda catastale corrisponde allo stato di fatto.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

3.1 caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato presso il quadrante sud del Comune di Rivanazzano Terme, in prossimità del centro abitato di salice Terme, in un contesto residenziale di medio/alta densità costituito da palazzine, e ville.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Il bene è costituito da unità box all'interno di manufatto condominiale ospitante ulteriori 13 autorimesse, prospiciente il cortile pertinenziale del mappale 78. Il bene ha le seguenti caratteristiche:

Il box ha superficie totale di mq 25,60 altezza interna di m 2,41, il

pavimento è in piastrelle di gres, così come il rivestimento lungo tre lati interni. E' dotato di porta basculante in lamiera con apertura motorizzata non funzionante, impianto elettrico con punto luce, è inoltre presente una cassaforte murata. L'accesso al box avviene dal cortile comune, mappale 78, cui si accede attraverso rampa in cemento prospiciente direttamente la via Valdatara.



4. PROVENIENZE e storia catastale ed ipotecaria

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al sig. [REDACTED]
[REDACTED] tramite atto di compravendita del 09/09/2004 a rogito notaio Vincenzo Esposito con sede in Tortona (AL) rep. 259547/25818 trascritto il 07/10/2004 nn. 8753/5882 da [REDACTED]

Si segnala che l'atto di compravendita ha interessato i mappali 365 sub. 4 e 5, successivamente soppressi a seguito di fusione nel mappale 365 sub. 16, con pratica n. PV0228056 in atti dal 20/12/2004 FUSIONE (n. 48872.1/2004).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1D

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**

6. - Condominio e Spese condominiali

Le spese di gestione annuali sono quantificabili in € 140,00. Le spese straordinarie deliberate non pagate ammontano a € 135,00 e le spese pregresse degli ultimi due anni sono di € 145,95. I millesimi di proprietà sono 9,68 così come comunicato dall'amministratore di condominio.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Rivanazzano il complesso di cui fa parte il box in oggetto è stato edificato con i seguenti titoli:

Concessione Edilizia n. 55 del 30/12/1978 prot. 2559/78.

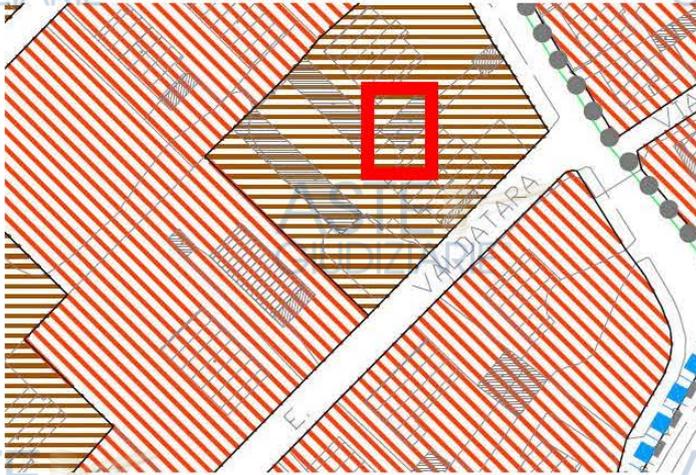
Rispetto ai dati grafici e dimensionali presenti all'interno di quest'ultima si segnala una maggior altezza interna (m 2.41 a fronte di m. 2.30) e la demolizione della tramezzatura interna che ha portato alla fusione dei due box identificati con il subalterno 4 e 5 in un unico box ora sub. 16.

Le difformità si possono sanare con una SCIA in sanatoria il cui costo compreso la sanzione è stimato in € 2.700,00.

8. - P.G.T. -

L'area su cui insiste il fabbricato è individuata nel vigente PGT quale **“TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE ”** e **“AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' EDILIZIA”**





In rosso l'identificazione del bene all'interno della tavola PGT

9 . VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

10. - STIMA

Effettuando una ricerca su immobili analoghi, ubicati nel medesimo contesto urbanistico, con caratteristiche simili, nonché analizzando i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, si è individuato un valore di mercato variabile da 700 €/mq a 800 €/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene congruo il valore di 800 €/mq, che, moltiplicati per la superficie commerciale dell'immobile ci forniscono il seguente valore di mercato:

sup. totale	25,60 mq x 800 =	€	20.480,00
dedurre spese condominiali arretrate		- €	280,95
<u>spese per parziale adeguamento urbanistico</u>		- €	<u>2.700,00</u>

totale con deduzioni € 17.499,05

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 2.624,85 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 17.499,05 – € 2.624,85 = € 14.874,20 che si arrotonda in

€ 14.850,00

11. DIVISIBILITA'.

L'unità non è divisibile e deve formare un unico lotto.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Per il box non è necessario produrre l'APE.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Rivanazzano, via Valdatara n.4, nel complesso denominato CONDOMINIO COLOMBO, piena proprietà per la quot5a di 1/1 di box/autorimessa di mq 25,60.

Dati catastali :

Foglio 22 mappale 365 sub. 16 Cat. C/6 cl. 2 consistenza 26 mq sup. catastale 30 mq Rendita € 96,68

Confini:

A nord con mappale 365 sub.6, a est con l'area comune condominiale mappale 78, a sud con il mappale 365 sub. 3, a ovest con il mappale 405.

VALORE di stima € 20.480,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 14.850,00

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 16.03.2025

**IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori**

Allegati:

1. Relazione peritale copia privacy
2. Visure Catastali
3. Copia schede catastali
4. Estratto di mappa;
5. Estratto PGT;
6. Copia delle pratiche edilizie
7. Visure conservatoria
8. Copia atti di provenienza
9. Attestazione dell'Agenzia delle Entrate
10. Documentazione spese condominiali
11. Comparabili
12. Fotografie;

Geom. Lino Fiori via Roma 18 - 27047 Santa maria della Versa - PV -
tel. fax 0385 79606 mail: studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it