

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 444/2024 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

**BANCA CENTRO PADANA CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA**

con avv. Roveda Angela

CONTRO

OMISSIS

debitore esecutato

Fabbricati e terreno in Comune di Villanterio (PV) – via G. Marconi 6 e via Roma 7

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

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione immobiliare n. 444/24

Esecutato:

OMISSIS

Fabbricati e terreno in Comune di Villanterio (PV) – via G. Marconi 6 e via Roma 7

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: *****.

L'abitazione principale è posta al piano primo, mentre il locale di sgombero è posto sotto il garage, entrambi in corpo staccato. All'unità compete anche una piccola area urbana di 53 mq. Si accede all'unità abitativa posta al piano primo, mediante una scala sita al piano terra di proprietà esclusiva o mediante una scala esterna. **La superficie complessiva lorda abitazione PT (scala). e P1 mq. 237.61 – locali di sgomb. PS1 mq. 45.22 - terrazzo mq. 22.57 - garage mq. 45.22 – mentre il terreno è di mq. 53.**

Catasto Fabbricati, Comune di Villanterio, del Foglio 8 – Sez. Urb. A:

- Map. 1509 sub. 6 - piano T-S1, cat. C/6, classe 2 – mq. 44 – superficie catastale totale mq. 44 – R.C. €. 88,62 – via Roma 7;
- Map. 1509 sub. 7 – area urbana – via Roma 7 – PT;
- Map. 1200 sub. 40 graffato al map. 1509 sub. 5 – PT/1 cat. A/2 classe U vani 10,5 totale sup. catastale mq. 246 – R.C. €. 677,85 – via G. Marconi 6 ;

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

Con atto di compravendita a firma del notaio Raffaele Ciccariello del ***** ai n. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** , il ***** con sede in ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/1) vende al signor **OMISSIS** nato ***** il ***** c.f.: ***** (quota 1/1 di proprietà) i beni oggetto della presente procedura;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio Ciccariello Raffaele del ***** rep. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** – per complessivi €. 400.000,00 – capitale €. 200.000,00 al tasso del 2,75% –per una durata di anni 20 sui beni in Villanterio, censiti alla sez. Urb. A del foglio 8 map. 1200 sub. 40 graffato ai map. 1210 sub. 5 + map. 870 e terreno al map. 871 - a favore della **Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Guardamiglio (LO) c.f.: 12514870158 e domicilio ipotecario eletto in Guardamiglio – Piazza IV Novembre 11 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà;

3 a. TRASCRIZIONI

- Atto giudiziario trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso Ufficiale Giudiziario Tribunale di ***** in data ***** n. ***** rep. a favore della **Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Lodi (LO) c.f.: 12514870158 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19.03.2015 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato dall'esecutato e dal padre e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

4.3. Valutazione delle superfici

Il valore del terreno è stato calcolato con il resto dei fabbricati essendo di dimensioni ridotte e non delimitato.

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Abitazione P. T/1 + accessori al 25% - 30%	255.68	€. 970,00	compresi	€. 248.009,60
Garage PT	45.22	€. 570,00	*****	€. 25.775,40

terreno	53	€. 0,00	*****	€. 0,00
---------	----	---------	-------	---------

Valore complessivo del lotto: €. 273.785,00 (Euro
duecentosettantatremilasettecentottantacinque/00)

Valore della quota di 1000/1000: €. 273.785,00 (Euro
duecentosettantatremilasettecentottantacinque/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 41.067,75**

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: €. 0,00

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/catastale : **€. 4.500,00**

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: **€. 228.217,25**

6. CRITICITA' VARIE

VEDI STATO DI POSSESSO

Beni in Villanterio

LOTTO UNICO

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. **444/24** in carico al G.E.:

Dott. Erminio Rizzi:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA	con avv. Roveda Angela

Debitore

OMISSIS	
----------------	--

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 08.01.2025 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 09.01.2025 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 giorni prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 19.03.2025 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, alla presenza dell'esecutato.**

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:

ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO + AREA URBANA - IN CORPO
STACCATO GARAGE AL PIANO TERRA E LOCALE DI SGOMBERO AL PIANO
INTERRATO.

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.:
*****. L'abitazione principale è posta al piano primo, mentre il
locale di sgombero è posto sotto il garage, entrambi in corpo staccato.
All'unità compete anche una piccola area urbana di 53 mq. Si accede
all'unità abitativa posta al piano primo, mediante una scala sita al piano
terra di proprietà esclusiva o mediante una scala esterna. **La superficie
complessiva lorda abitazione PT (scala). e P1 mq. 237.61 – locali di
sgomb. PS1 mq. 45.22 - terrazzo mq. 22.57 - garage mq. 45.22 – mentre il
terreno è di mq. 53.** L'accesso pedonale e carraio vengono praticati da
un'area di parcheggio posta in via Roma. L'abitazione posta al piano
primo è composta da disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno,
soggiorno, bagno, camera e corridoio, da quest'ultimo ambiente si
raggiunge un ampio terrazzo con vetrate e tetto a vista in legno. Dal
terrazzo si raggiungono altri tre locali adibiti a deposito/locali di sgombero
ed un bagno. Questi ambienti sono anche raggiungibili accedendo dalla
scala esterna a vista con accesso da un area di parcheggio Comunale,
adiacente a quest'area sono presenti il garage al piano terra ed il locale
di sgombero al piano interrato.

**Allo stato attuale l'unità abitativa, non è divisibile. Mentre il locale di
sgombero ed il garage possono essere venduti autonomamente non
essendo inseriti nella medesima scheda.**

Ad oggi risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Villanterio, del Foglio 8 – Sez. Urb. A:

- **Map. 1509 sub. 6 - piano T-S1, cat. C/6, classe 2 – mq. 44 – superficie
catastale totale mq. 44 – R.C. €. 88,62 – via Roma 7 – variazione
toponomastica del 01.07.2024 Pratica n. PV0101407 in atti dal
01.07.2024 variazione di toponomastica (n. 101407.1/2024);**
- **Map. 1509 sub. 7 – area urbana – via Roma 7 – PT - variazione
toponomastica del 01.07.2024 Pratica n. PV0101404 in atti dal
01.07.2024 variazione di toponomastica (n. 101404.1/2024);**
- **Map. 1200 sub. 40 graffato al map. 1509 sub. 5 – PT/1 cat. A/2 classe U
vani 10,5 totale sup. catastale mq. 246 – R.C. €. 677,85 – via G. Marconi
6 – variazione del 19.11.2015 per inserimento in visura dei dati di
superficie;**

Coerenze della scala e vano scala al piano terra:

a nord/est –sud/est - sud/ovest propr. terzi – a nord/ovest parcheggio
pubblico;

Coerenze dell'appartamento P1:

a nord/est propr. terzi – a sud/est via Marconi – a sud/ovest propr. terzi e con salto rientrante propr. terzi – a nord/ovest propr. terzi e a salto propr. terzi;

Coerenze Garage: a nord/est e nord/ovest parcheggio pubblico – a sud/est area urbana – a sud/ovest propr. terzi;

Coerenze area urbana: a sud/ovest propr. terzi – a nord/est parcheggio pubblico – a nord/ovest box di propr.;

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

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella Certificazione Ipo-catastale.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

Catastalmente l'unità sopra descritta ha subito le seguenti variazioni:

Garage:

- Variazione del 01.07.2024 pratica n. PV0101407 in atti dal 01.07.2024 per variazione di Toponomastica (n. 101407.1/2024), l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 1509 sub. 6 – cat. C/6 classe 2, mq. 44 – tot. Superficie catastale mq. 44 - R.C. €. 88,62 – piano T-S1 – via Roma 7;
- Con variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superfici l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 1509 sub. 6 – cat. C/6 classe 2, mq. 44 – tot. Superficie catastale mq. 44 - R.C. €. 88,62 – piano T-S1 – via Roma 7;
- Con variazione del 02.11.2009 Pratica n. PV0277549 in atti dal 02.11.2009 per bonifica identificativo catastale (n. 66930.1/2009) l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 1509 sub. 6 – cat. C/6 classe 2, mq. 44 – tot. Superficie catastale mq. 44 - R.C. €. 88,62 – piano T-S1 – via Roma 7;
- Con variazione del 17.03.1994 in atti dal 27.07.1999 PRO FIN 98 (n.238.1/1994) l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 870 – cat. C/6 classe 2, mq. 44 – R.C. €. 88,62 £. 171.600 – piano T-S1 – via Roma;

- Con variazione del 17.03.1994 in atti dal 27.07.1999 PRO FIN 98 comprende anche PROT. 237/94 (n. 236.1/1994)- l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 870 – F/1, via Roma PT;
- Con variazione del 02.02.1993 in atti dal 27.07.1999 PRO FIN 98 comprende anche PROT. 105/93 (n. 104.1/1993) - l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 848 – F/1, via Marconi Guglielmo, 6 PT;
- Con variazione del 05.02.1988 in atti dal 27.07.1999 PRO FIN 98 (n. 101.1/1988) - l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 666 sub. 4 graffato al map. 848 – graffato al map. 680 sub. 2 graffato al map. 682 sub. 2 – via Marconi Guglielmo, 6 PT;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987 - l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 848 graffato al map. 682 sub. 2 – graffato al map. 680 sub. 2 graffato al map. 666 sub. 4 – via Marconi Guglielmo, PT;

Abitazione

- Con variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie , l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 1200 sub. 40 graffato al map. 1509 sub. 5 – cat. A/2 classe U vani 10,5 – totale sup. catastale mq. 246 – R.C. €. 677,85 piano T-1 via Guglielmo Marconi 6;
- Con variazione del 02.09.2011 per variazione toponomastica del 02.09.2011 pratica n. PV0244471 in atti dal 02.09.2011 per variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 112582.1/2011), l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 1200 sub. 40 graffato al map. 1509 sub. 5 – cat. A/2 classe U vani 10,5 – R.C. €. 677,85 piano T-1 via Guglielmo Marconi 6;
- Con variazione toponomastica del 31.01.2011 pratica n. PV0034084 in atti dal 31.01.2011 per variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 18259.1/2011), l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 1200 sub. 40 graffato al map. 1509 sub. 5 – cat. A/2 classe U vani 10,5 – R.C. €. 677,85 piano T-1 via Marconi Guglielmo 6;
- Con variazione nel classamento del 19.06.2010 pratica n. PV0124188 in atti dal 19.06.2010 per variazione di classamento (n. 10848.1/2010), l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 1200 sub. 40 graffato al map. 1509 sub. 5 – cat. A/2 classe U vani 10,5 – R.C. €. 677,85 piano T-1 via Guglielmo Marconi 6;

- Con variazione del 02.11.2009 pratica n. PV0277549 in atti dal 02.11.2009 per bonifica identificativo catastale (n. 66929.1/2009), l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 1200 sub. 40 graffato al map. 1509 sub. 5 – cat. A/2 classe U vani 10,5 – R.C. €. 677,85 piano T-1 via Guglielmo Marconi 6;
- Con variazione del 19.06.2009 pratica n. PV0150068 in atti dal 19.06.2009 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 19159.1/2009), l'unità risultava essere censita alla sez. urb. A del foglio 8 map. 1200 sub. 40 graffato al map. 1210 sub. 5 – cat. A/2 classe U vani 10,5 – R.C. €. 677,85 piano T-1 via Guglielmo Marconi 6;

Area Urbana

- Con variazione toponomastica del 01.07.2024 pratica n. PV0101404 in atti 01.07.2024 per variazione di toponomastica, l'unità risultava censita alla sez. urb. A del foglio 8 - Map. 1509 sub. 7 – cat. F1 – via Roma 7 – PT -;
- Con variazione del 02.11.2009 pratica n. PV0277549 in atti 02.11.2009 per bonifica identificativo catastale (n. 66931.1/2009), l'unità risultava censita alla sez. urb. A del foglio 8 - Map. 1509 sub. 7 – cat. F1 – via Roma 7 – PT ;
- Con variazione del 17.03.1994 in atti 27.07.1999 PRO FIN 98 comprende anche Prot. 237/94 (n. 236.1/1994), l'unità risultava censita alla sez. urb. A del foglio 8 - Map. 871 – cat. F1 – via Roma 7 – PT ;
- Con variazione del 02.02.1993 in atti 27.07.1999 PRO FIN 98 comprende anche Prot. 105/93 (n. 104.1/1993), l'unità risultava censita alla sez. urb. A del foglio 8 - Map. 848 – cat. F1 – via Marconi Guglielmo 6 – PT ;
- Con variazione del 05.02.1988 in atti dal 27.07.1999 PRO FIN 98 (n. 101.1/1988), l'unità risultava censita alla sez. urb. A del foglio 8 - Map. 682 sub. 2 graffato al map. 680 sub. 2 graffato al map. 666 sub. 4 graffato al map. 848 – via Marconi Guglielmo 6 – PT ;
- All'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'unità risultava censita alla sez. urb. A del foglio 8 - map. 848 graffato al map. 682 sub. 2 graffato al map. 680 sub. 2 graffato al map. 666 sub. 4 – via Marconi Guglielmo 6 – PT ;

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata dell'unità, del materiale utilizzato e di eventuali irregolarità edilizie riscontrate.

Le unità e l'area oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, sono ubicate in zona centrale del paese e la ristrutturazione dell'immobile risale agli anni 90, come pure quella del garage. Sia i locali ad uso abitazione che quelli in corpo staccato, versano in sufficienti condizioni, come pure l'esterno. Sono presenti tutti gli impianti tecnologici autonomi, è presente l'impianto di rinfrescamento in alcuni ambienti. Le pavimentazioni del piano primo sono in monocottura in tutti gli ambienti. Serramenti esterni in legno con vetri doppi e protetti da persiane. Le porte interne sono in legno con specchiature. Le murature portanti in forati, intonacate e tinteggiate. I solai sono in latero cemento. La struttura del tetto è in legno mentre i frontalini in cemento. La copertura è in coppi. La lattoneria è in rame e pvc. Il garage ed il locale di sgombero in corpo staccato hanno una struttura portante in forati e cemento armato, come pure la copertura. Le due basculanti sono in lamiera. La scala di accesso al locale di sgombero posto al piano interrato è in marmo con una ringhiera in ferro. Le pavimentazioni di entrambi i locali sono in monocottura. È presente l'impianto elettrico. L'unità abitativa è collegata alla fognatura comunale. All'interno dell'unità sono presenti due caldaie atte al funzionamento degli impianti, una nel terrazzo ed una in cucina.

Riguardo all'abitazione si sono riscontrate delle irregolarità edilizie, quali la chiusura di una porta che comunicava due ambienti interni, la formazione di una vetrata chiusa sul terrazzo. Per queste irregolarità, sarà necessaria una pratica in sanatoria con aggiornamento catastale. Mentre riguardo al garage sono state chiuse due finestre, in quanto in adiacenza è stata creata una cabina Enel. Le spese tecniche di sanatoria Comunale, per tale intervento, si possono quantificare in **€ 3.500,00**. Potrebbe anche essere necessario produrre ulteriore documentazione sempre se richiesta dal Comune.

Caratteristiche della zona: il fabbricato e l'area si inseriscono in una zona centrale del Paese. L'unità abitativa e gli accessori in corpo staccato sono inseriti nell'attuale P.d.R. come "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità ZTR1: il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali in fregio alla via e limitrofe, nelle vicinanze sono presenti attività commerciali; il traffico è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è sufficiente. La stazione ferroviaria, oltre a vari servizi, quali autobus di linea, farmacia, bar, ristoranti, piccoli negozi al dettaglio, scuola d'infanzia e primaria sono facilmente raggiungibili. Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Villanterio è sufficientemente collegato con i principali paesi limitrofi, quelli più in evidenza sono Pavia e Lodi. Il casello autostradale più vicino è quello di Broni/Stradella.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19.03.2015 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato dall'esecutato e dal padre e pertanto non opponibile 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 28.04.2015 con i Repertori aggiornati al 28.04.2015.

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 volontaria iscritta a ***** il ***** a rogito del notaio Raffaele Ciccariello del ***** rep. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** – per complessivi €. 400.000,00 – capitale €. 200.000,00 al tasso del 2,75% – per una durata di anni 20 sui beni in Villanterio, censiti alla sez. Urb. A del foglio 8 map. 1200 sub. 40 graffato ai map. 1210 sub. 5 + map. 870 e terreno al map. 871 - a favore della **Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Guardamiglio (LO) c.f.: 12514870158 e domicilio ipotecario eletto in Guardamiglio – Piazza IV Novembre 11 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà;

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto giudiziario trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso Ufficiale Giudiziario Tribunale di

***** in data ***** n. ***** di rep. a favore della **Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Lodi (LO) c.f.: 12514870158 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizie e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

La costruzione dell'unità residenziale e di una parte di accessori (censiti) è antecedente al 1 settembre 1967. La richiesta di accesso agli atti inoltrata presso l'ufficio tecnico di Villanterio è avvenuta in data 09.04.2025. E dopo varie ricerche è stato possibile reperire pratiche edilizie inerenti all'abitazione, al garage ed alla scala esterna. Tali pratiche risalgono agli anni 90 con successive varianti nel 1992/95. Dopo tale data non si sono riscontrate ulteriori pratiche. **Vedi punto 2** dove è stata riportata una descrizione dettagliata degli interventi non conformi allo stato legittimato e dei costi;

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO** le unità oggetto della presente procedura, Costi per aggiornamento scheda, quantificabili in €. **1.000,00**, inoltre sono state tamponate due finestre al PT del garage, in quanto è stata edificata una cabina dell'Enel. **Vedi punto 2.**

4.3.3. Intestazione:

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

5. ALTRE INFORMAZIONE 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:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai sensi del D.G.R. 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 vengono riportati gli estremi degli atti a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- Con atto di compravendita a firma del notaio Raffaele Ciccariello del ***** ai n. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****, il ***** con sede in ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/1) vende al signor **OMISSIS** nato ***** il ***** c.f.: ***** (quota 1/1 di proprietà) i beni oggetto della presente procedura;
- Le unità immobiliari sono pervenute alla parte venditrice in forza del decreto di trasferimento di immobili emesso dal Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di ***** in data ***** n. *** di rep. e n. **** Cron. Registrato a ***** il ***** al n. *** e ivi trascritto il ***** ai nn. *****;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile ante 01.09.1967; sono state reperite pratiche edilizie riguardo all'abitazione ed il garage con sottostante locale di sgombero che risalgono agli anni 1990/1992:

- concessione edilizia n. ***** del ***** n. *** di prot. per costruzione autorimessa e locale di sgombero. Pratica inoltrata da *****.
- denuncia di inizio lavori del ***** n. **** di prot. Pratica inoltrata da *****.
- Denuncia di ultimazione lavori del ***** n. ***** di prot. Pratica inoltrata da *****.
- Concessione edilizia n. ***** per ristrutturazione di fabbricato del ***** Pratica inoltrata da *****.
- denuncia di inizio lavori del ***** n. ***** di prot. pratica inoltrata da *****.
- denuncia di fine lavori del ***** n. n. **** di prot. pratica inoltrata da *****.
- pratica edilizia n. ***** del ***** per variante alla P.E. ***** del ***** inoltrata da *****.

- Richiesta certificato di agibilità del ***** n. ***** di prot. pratica inoltrata da *****;
- D.I.A. n. ** del ***** n. ***** per modifiche interne al piano terra e formazione scala esterna pratica richiesta da ***** ;

DESCRIZIONE BENI

ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO + AREA URBANA - IN CORPO STACCATO GARAGE AL PIANO TERRA E LOCALE DI SGOMBERO AL PIANO INTERRATO.

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: *****.

L'abitazione principale è posta al piano primo, mentre il locale di sgombero è posto sotto il garage, entrambi in corpo staccato. All'unità compete anche una piccola area urbana di 53 mq. Si accede all'unità abitativa posta al piano primo, mediante una scala sita al piano terra di proprietà esclusiva o mediante una scala esterna. **La superficie complessiva lorda abitazione PT (scala). e P1 mq. 237.61 – locali di sgomb. PS1 mq. 45.22 - terrazzo mq. 22.57 - garage mq. 45.22 – mentre il terreno è di mq. 53.** L'accesso pedonale e carraio vengono praticati da un'area di parcheggio posta in via Roma. L'abitazione posta al piano primo è composta da disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno, soggiorno, bagno, camera e corridoio, da quest'ultimo ambiente si raggiunge un ampio terrazzo con vetrate e tetto a vista in legno. Dal terrazzo si raggiungono altri tre locali adibiti a deposito/locali di sgombero ed un bagno. Questi ambienti sono anche raggiungibili accedendo dalla scala esterna a vista con accesso da un area di parcheggio Comunale, adiacente a quest'area sono presenti il garage al piano terra ed il locale di sgombero al piano interrato.

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

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Vano scala PT	7.20	Nord	Buone
Bagno P1	7.00	Sud	Buone
Ripostiglio P1	3.69	Sud	Buone
Camera P1	17.01	Est	Buone

Disimpegno P1	3.11	Interna	Buone
Disimpegno P1	6.00	Sud	Buone
Camera P1	9.35	Est	Buone
Cucina P1	6.53	Est	Buone
Disimpegno P1	4.20	Sud	Buone
Soggiorno P1	25.84	Est	Buone
Bagno P1	11.98	Sud	Buone
Corridoio P1	10.04	Interna	Buone
Camera P1	14.51	Sud	Buone
Camera P1	22.21	Sud	Buone
Terrazzo P1	19.84	Nord	Buone
Bagno P1	6.97	Interna	Buone
Corridoio P1	9.85	Sud	Buone
Loc. Sgombero P1	12.00	Interna	Sufficienti
Loc. sgombero P1	12.00	Sud	Sufficienti
Scala esterna PT	*****	S/O	Sufficienti
Garage PT	39.85	Est	Sufficiente
Loc. Sgombero PS1	39.85	Est	Sufficiente

* Altezza interna locali abitazione P1: – cm. da 270 a 305

* Altezza interna locale sgombero PS1: cm. 220

* Altezza interna garage PT: cm. 220

Superficie lorda complessiva abitazione mq. 237.61

Superficie lorda garage in corpo staccato mq. 45.22

Superficie lorda loc. sgombero in corpo staccato mq. 45.22

Superficie lorda terrazzo mq. 22.57

Superficie calpestabile abitazione: mq. 206.45

Superficie commerciale complessiva **mq. 300.90**

Calcolo sup. comm.(237.61 + 18.07 + 45.22) = mq. 300.90

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Mq. 22.57 x 30% + 45.22 x 25% = **mq. 18.07**

- abitazione al 100% compreso terreno in quota
- terrazzi/balconi al 30%

- accessori al 25%
- garage 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): garage e locale di sgombero

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 19.03.2025

❖ Caratteristiche del fabbricato

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

❖ Componenti edilizie alloggio

Componenti edilizie vedi punti 1 e 2

❖ Caratteristiche impianti

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna dei locali, l'areeggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi buone per la distribuzione interna e la funzionalità, sufficienti gli accessori in corpo staccato.

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 diversamente 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 Pavia
Ufficio tecnico di Villanterio

Osservatori del mercato immobiliare

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

8.3. Valutazione delle superfici

Il valore del terreno è stato calcolato con il resto dei fabbricati essendo di dimensioni ridotte e non delimitato.

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Abitazione P. T/1 + accessori al 25% - 30%	255.68	€. 970,00	compresi	€. 248.009,60
Garage PT	45.22	€. 570,00	*****	€. 25.775,40
terreno	53	€. 0,00	*****	€. 0,00

Valore complessivo del lotto: €. 273.785,00 (Euro
duecentosettantatremilasettecentottantacinque/00)

Valore della quota di 1000/1000: €. 273.785,00 (Euro
duecentosettantatremilasettecentottantacinque/00)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. 41.067,75

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:

€. 0,00

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/catastale :

€. 4.500,00

8.5. 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: **€. 228.217,25**

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