

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 463/2024

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Avv. Matteo Rossi

Avv. Luigi Ferrari

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E. dott. CLARIS APPIANI FRANCESCA PAOLA

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



PREMESSA:

Gli immobili oggetto di pignoramento constano di unità immobiliare ad uso abitazione e box auto.



Localizzazione Generale - MEDE VIA LELIO BASSO 13 -





Localizzazione Particolare

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In Mede, via Lelio Basso (catastralmente indicato come via Andrea Costa) n. 13, piena proprietà della quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso abitativo, box auto pertinenziale e ambiente ripostiglio/lavanderia

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

Nell'atto di provenienza [REDACTED] dichiaravano di essere di



1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano a tutto il 03/02/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

-Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria di Vigevano il 14/11/2024 ai nn. 10401/7722 emesso dal Tribunale di Pavia e notificato il 25/10/2024 contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore della "Vela obg" srl con sede in Conegliano, gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la conservatoria di Vigevano il 25/02/2013 ai nn. 1609/176 atto notarile pubblico notaio Catalano Gianluca (Mede) del 20/02/2013 rep. 68365/17481 per euro 230.000,00 a garanzia di mutuo euro 115.000,00 contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede a Roma, gravante sugli immobili in oggetto.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Come da dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (doc. allegato) non risultano sul bene oggetto di stima contratti di locazione registrati in nome degli esecutati, l'immobile si considera LIBERO.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	102.610,00
Deduzioni per sanatoria edilizia	- €	2.500,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	15.016,50
Valore a base d'asta arrotondato	€	85.000,00

Non sono state individuate criticità impedenti la vendita.

2. DATI CATASTALI

Il complesso cascinale è censito al N.C.E.U del Comune di Mede al:

Foglio 17 Sez. A mapp.2323 sub. 6 cat. C/6 cl.3 cons. 23 mq RC € 51,08

Foglio 17 Sez. A mapp.2323 sub. 8 cat. A/3 cl.3 cons. 4,5 vani RC € 218,46

Il tutto intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.1 CONFINI

Per l'appartamento P. secondo: a nord altra unità abitativa ad est vano scala e corte comune, a sud vano scala e corte comune, a ovest corte comune.

Per il locale caldaia: a nord altra unità abitativa, a est corte comune, a sud vano scala, a ovest altra unità.

Per il box: a nord altra unità abitativa, a sud e ovest corte comune, a est vano scala.



2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 09/04/2025, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il fabbricato ospitante i beni oggetto di stima è situato all'interno del quadrante ovest del Comune di Mede, a circa 500 m. dalla piazza principale, all'interno di area prevalentemente residenziale a bassa densità con villette e piccole palazzine, in contesto pianeggiante tipico della pianura Padana.

3.2 Caratteristiche dei beni.

Il beni oggetto di valutazione sono costituiti da: unità immobiliare posta al piano secondo, all'interno di complesso residenziale sviluppato su tre piani fuori terra ospitante in totale n.6 appartamenti; box auto e locale caldaia/lavanderia posto al piano terra.

L'appartamento è costituito da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno/sala da pranzo, sgabuzzino, bagno e n. 2 camere da letto, oltre a n. 3 balconi.

Si segnala che l'altezza interna dell'appartamento è di m 2.68/2,69.

Gli accessi carraio e pedonale avvengono direttamente dalla via Basso.

Il locale caldaia/lavanderia presente al piano terra è interamente piastrellato, nonché dotato di finestra e box doccia e riscaldamento.

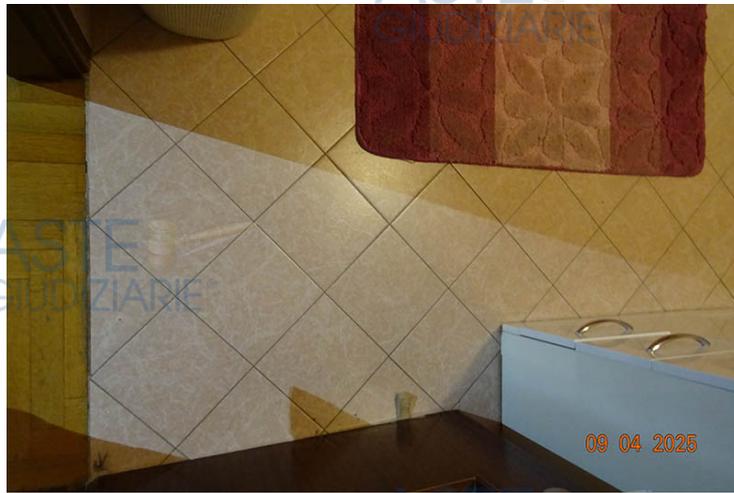


Il box, anch'esso al piano terra, presenta portone di accesso in lamiera e vetro con apertura manuale, pavimenti in piastrelle clinker che presentano diversi punti di rottura; è inoltre dotato di punto luce e di porta in legno che consente l'accesso diretto al vano scala.

Lo stato di conservazione può definirsi buono, l'ingresso all'appartamento avviene tramite vano scala comune, lo stabile non è dotato di ascensore.

	Superfici		
	Sup. lorda appartamento	mq.	92,00
	Balconi	mq.	11,00
	Sup. utile box auto	mq.	24,50
	Sup. lorda loc. caldaia	mq.	13,00
Locali	Sup. nette: Soggiorno	mq.	26,70
	Cucina	mq.	8,24
	Camera matrimoniale	mq.	16,00
	Camera singola	mq.	11,40
	Bagno	mq.	5,67
	Sgabuzzino	mq.	2,70
	Ingresso	mq.	6,14
Struttura del fabbricato	Muratura portante in laterizio, pareti esterne sp. cm 33 cm		
TETTO	Orditura in legno, manto di copertura in coppi, lattoneria in rame		
Pareti esterne	Intonaco al civile		
Tavolati interni	Tavolati in forati (spess. cm. 8)		
Intonaci	Intonaco al civile		
Pavimentazioni	I pavimenti sono in parquet in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, della cucina, dello sgabuzzino e del locale lavanderia che presentano pavimenti in gres. Soglie e davanzali in travertino, pavimento balconi in clinker		
			





Rivestimenti

Cucina - fascia di piastrelle lungo la parete attrezzata
Rivestimento in piastrelle gres nel bagno e nel locale tecnico/lavanderia



**Serramenti
esterni e interni**

Porta di ingresso blindata in legno massello.
Porte interne in legno tamburato e vetro



Finestre in legno con vetro singolo, tapparelle in plastica e zanzariere.
Le finestre del locale tecnico caldaia e del box al piano terra sono dotate di inferriate

Impianti

Elettrico: sottotraccia dotato di salvavita sia in casa che nel box, antenna tv



Idrico sanitario: Bagno con lavabo
WC e bidet in ceramica e vasca.

Riscaldamento:

Autonomo con caldaia murale a gas;
termosifoni in ghisa, regolazione con termostato.
E' presente inoltre, all'interno del soggiorno, uno split per il raffrescamento.



4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

- Agli esecutati i beni sono pervenuti tramite atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Gianluca Catalano del 20/02/2013 rep. 68354/17480 trascritto il 25/02/2013 nn. 1608/1062 da [REDACTED]

- [REDACTED] gli immobili sono pervenuti per acquisto fattone da [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita notaio Catalano Gianluca del 06/06/2005 rep. 50037/8305 trascritto presso la conservatoria di Vigevano il 10/06/2005 ai nn. 6585/3846.

- Ai coniugi [REDACTED] i beni sono pervenuti per acquisto fattone da [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita notaio Ugo Reitano del 12/12/1991, rep. 64606/11962, trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 10/01/1992 ai nn. 353/291.

5 .VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

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

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

Condominio e Spese condominiali: dalle informazioni assunte in loco non c'è un amministratore condominiale; è presente un contatore dell'acqua in comune ad uso del cortile/giardino, i condomini si dividono autonomamente le spese relative alle parti comuni. Si precisa comunque che nell'atto di compravendita si cita il regolamento condominiale allegato all'atto notaio Ugo Reitano in data 21/07/1978 rep. 8360/2464 trascritto in data 21/08/1978 ai nn. 4776/3997.

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima è stato edificato con Concessione Edilizia n. 114/1977 del 30/11/1978, protocollo n. 5018.

In data 13/11/1979 con prot. n. 6610 è stato rilasciato il certificato di abitabilità. Si riscontra rispetto al progetto approvato una lieve difformità in merito alla disposizione delle pareti divisorie interne, sanabile con CILA il cui costo comprensivo di sanzione è stimato in € 2.500,00.

7. - P.G.T. -

L'area su cui è costruito l'intero complesso è individuata nel vigente PGT quale "**TESSUTO RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' – ART. 24**".

8. IMPIANTI : non si sono reperiti documenti attestanti la conformità degli impianti

9. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

Valutate le caratteristiche dell'immobile, nonché gli elementi costruttivi ed il contesto, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le opportune fonti comparative sia tramite la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, sia attraverso ricerche di mercato su immobili di similare



tipologia posti in vendita, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori:

Per il box (mapp. 2323 sub. 6) € 580,00 /mq

Per l'abitazione (mapp. 2323 sub. 8) € 850,00 /mq

che, moltiplicati per la superficie commerciale dell'immobile ci forniscono

il seguente valore di mercato:

	Sup. Lorda		coeff. Raggiunglio		=	Sup.	
	mq.		x			mq.	
abitazione	92,00		x	1,00	=	92,00	
Balconi	11,00		x	0,50	=	5,50	
Locale caldaia	13,00		x	0,50	=	6,50	
				<u>totale</u>		<u>Mq</u>	<u>104,00</u>
Box	24,50						

Abitazione mq 104,00 x € 850,00/mq = € 88.400,00

Box mq 24,50 x € 580,00/mq = € 14.210,00

Totale = € 102.610,00

dedurre spese per adeguamento edilizio - € 2.500,00

totale con deduzioni € 100.110,00

10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 15.016,50 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

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

€ 100.110,00 – € 15.016,50 = € 85.093,50 che si arrotonda in

€ 85.000,00 (ottantacinquemila).

11 - DIVISIBILITA'

I beni devono essere posti in vendita in un unico lotto.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'immobile non è dotato di A.P.E.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Mede, via Lelio Basso 13 piena proprietà della quota di 1/1 di unità abitativa posta al secondo piano di fabbricato residenziale, composta da cucina, soggiorno/sala da pranzo, bagno e n. 2 camere, oltre a n. 3 balconi e locale caldaia al piano terra e box auto.

DATI CATASTALI

Il complesso è censito al N.C.E.U del Comune di Mede al:

Il complesso cascinale è censito al N.C.E.U del Comune di Mede al:

Foglio 17 Sez. A mapp.2323 sub. 6 cat. C/6 cl.3 cons. 23 mq RC € 51,08

Foglio 17 Sez. A mapp.2323 sub. 8 cat. A/3 cl.3 cons. 4,5 vani RC € 218,46

VALORE DI STIMA DEI BENI € 102.610,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 85.000,00

Classe Energetica: L'immobile non è dotato di A.P.E

Santa Maria della Versa li. 20.04.2025

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



Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratti di mappa;*
5. *Estratti PGT;*
6. *Copia delle pratiche edilizie*
7. *Visure conservatoria*
8. *N. 3 Copie atti di provenienza*
9. *Attestato agenzia delle Entrate e dichiarazione.*
10. *Comparabili OMI*
11. *Fotografie;*

