

Copia Privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI PAVIA
E.I. n. 499/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

Gli immobili, oggetto del pignoramento, **RISULTANO** divisibili senza operare frazionamenti catastali, si è pertanto disposta la suddivisione in due lotti distinti, separando di fatto gli immobili residenziali indipendenti, collocati in luoghi differenti.

LOTTO 1 (fabbricato d'abitazione con accessori) a pag.2

LOTTO 2 (fabbricato d'abitazione con accessori) a pag.23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto di provenienza:

atto di compravendita Notaio [redacted] in data 26/06/2009, Repertorio n. 188823/ 14399 e trascritto a Vigevano il 10/07/2009 ai nn R. g. 7454 R.p. 4678, da [redacted]

valore dichiarato in atto € 125.000,00.

Stato di possesso: Giuridicamente libero

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.1. iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 10/07/2009 ai n.ri R.P. 1443 R.G. 7455 per complessivi € 217.500,00 (capitale € 145.000,00, durata 30 anni) a favore di [redacted]

[redacted], in forza di atto notaio [redacted] in data 26/06/2009 repertorio n. 188824/14400, a carico di [redacted]

[redacted]; debitore non datore di ipoteca [redacted]

L'ipoteca grava sull'intera quota di proprietà 1000/1000 degli immobili oggetto di E.I. allora individuati :
al N.C.F. del Comune di Pieve Albignola (PV) - Foglio 8, particelle 922 e 687 (graffate), Via Stazione n. 16, P. S1-T-1, categoria A/3, vani 6; ed al Catasto Terreni del Comune di Pieve Albignola - Foglio 8, particella 61, di are 3 e ca 45.

3.2. Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 27/12/2022 ai n.ri R.P. 8597 R.G. 12121, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 01/12/2022 n. 8208 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted], sull'intera quota di proprietà 1/1

degli immobili individuati al N.C.F. del Comune di Pieve Albignola (PV) - Foglio 8, particelle 686 e 687 (graffate), Via Stazione n. 16, P. S1-T-1, categoria A/3, Cl. 3, vani 6; ed al Catasto Terreni del Comune di Pieve Albignola - Foglio 8, particella 61, di are 3 e ca 45; contro [redacted]

[redacted] proprietario per la quota di 1/2, sulla quota di proprietà 1/2 degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Albignola (PV) - Foglio 8, particelle 1424 sub. 1 Via S. Onorata n.13, P. T-1, categoria A/4, Cl. 1, vani 4,5.

4 - VALORE

Valore di stima complessivo del lotto:	€ 108.250,00
Decurtazioni: (del 15% per garanzia su vizi ecc.):	€ 16.237,50
Spese complessive relative a lavori di manutenzione, rimozione (Eternit)	€ 27.700,00
Spese di regolarizzazione urbanistica/catastale:	€ 4.200,00

Valore al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti	€ 60.100,00
(Euro sessantamilacento/00)	

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento per quanto concerne gli immobili relativi al "lotto 1" ; con l'eccezione dell'identificativo dell'immobile costituente il "lotto 2" che catastalmente è identificato al Foglio 8, particelle 1423, 1424 (graffate), sub.1, mentre nell'atto di pignoramento e nella trascrizione si identifica il bene al Foglio 8, particella 1424, sub.1.

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO 1"

Degli immobili al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti nello stato di fatto in cui si trova:

€ 60.100,00

(Euro sessantamila/00)

Coerenze in corpo unico: in mappa al Catasto terreni del Comune di Pieve Abignola

Confini in corpo da Nord in senso orario: a Nord Via Vigne; a Est Fg. 8 particella n. 1535; a Sud Fg. 8 particelle n. 455 e 456; a Ovest Via Stazione.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 27/07/2027, avvenuto in presenza del custode Istituto Vendite giudiziarie, con l'ausilio di un fabbro si procedeva all'apertura forzata, dalle informazioni assunte in loco e dalle ricerche effettuate, non si hanno notizie riguardanti contratti di locazione, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano in stato di totale abbandono. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 20/07/2023 con i Repertori aggiornati al 19/07/2023.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

██████████, proprietario per la quota di 1/2, sulla quota di proprietà 1/2 degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Albignola (PV) - Foglio 8, particella 1424, sub. 1 Via S. Onorata n.13, P. T-1, categoria A/4, Cl. 1, vani 4,5.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: dalle ricerche svolte risulta che l'immobile e gli accessori sono stati edificati originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente il fabbricato d'abitazione è stato ampliato e ristrutturato con interventi edilizi autorizzati nei primi anni '90 e successivamente nel 2014 è stata realizzata la copertura del terrazzo. In sede in sopralluogo non si sono rilevate variazioni sostanziali rispetto alle schede catastali depositate ed ai progetti autorizzati, se si esclude la muratura dell'originale porta d'ingresso ancora presente nel prospetto ovest, e l'apertura di una finestra nel prospetto sud del locale accessorio, difformità che comunque non ne modificano il classamento.

Adeguamenti edilizi, opere di manutenzione straordinaria necessarie: alla data di sopralluogo, il fabbricato d'abitazione si presenta, scarsamente mantenuto, in stato di abbandono da alcuni anni, con parti impiantistiche mancanti. In particolare, si evidenzia che, l'immobile residenziale risulta attualmente sprovvisto di: caldaia per il riscaldamento; frutti, interruttori, prese e punti luce relativi all'impianto elettrico; allacciamento alle utenze gas, luce e acqua. Pertanto, ad avviso dello scrivente, saranno necessarie opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, che, dovranno per lo meno riguardare: la manutenzione dell'impianto di riscaldamento, con verifica della tenuta delle tubazioni di adduzione, la fornitura in opera di una nuova caldaia a gas metano opportunamente dimensionata; la verifica dell'impianto elettrico con l'adeguamento di eventuali cavi, la fornitura delle prese, degli interruttori e dei punti luce necessari; l'imbiancatura dei locali interni; il ripristino degli avvolgibili relativi alle finestre e porte finestre scarsamente funzionanti. Per tali opere di manutenzione straordinaria e ripristino, compresi i collaudi e le conformità impiantistiche

portichetto esterno, salvo quanto potrebbe essere differentemente disposto dal comune, fattore riscontrabile solo durante la fase di richiesta autorizzativa. Tutti gli elaborati dovranno essere prodotti, a firma di tecnico abilitato, per un costo complessivo di bolli catastali ed oneri accessori per il professionista che si aggirerà all'incirca in €. **2.000,00**.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari: con l'eccezione citata al precedente capitolo, per cui si renderà necessario presentare: un tipo mappale per l'aggiornamento della mappa Catasto terreni tramite procedura Pregeo e nuove planimetrie catastali per l'abitazione, per e per il portichetto, tramite procedura Docfa, con un costo complessivo di bolli catastali ed oneri accessori per il professionista che si aggirerà all'incirca in €. **2.200,00**

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'Agenzia Entrate del Territorio di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà in:

██
██

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **Nessuna.**

Altre spese: **Nessuna**

Cause in corso: **Nessuna**

Servitù: Nessuna in particolare, come desunto dagli atti di provenienza

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

La D.G.R. n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) precisa che per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali resta escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 6 febbraio 2009 ai numeri 1200/828. Risulta trascritta Accettazione tacita di eredità tramite atto notarile a rogito Notaio [REDACTED] in data 26/06/2009, Repertorio n. 188823/ 14399 e trascritto a Vigevano il 10/07/2009 ai nn R. g. 7453 R.p. 4677;

- A [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 ; e [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2, in virtù di atto a rogito del Notaio [REDACTED] in data 16 aprile 1953 n. 5974/9995 di rep., registrato all'Agenzia delle Entrate di Mede in data 2 maggio 1953 al n. 723 vol. 107 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 23 maggio 1953 ai numeri 1993/1706

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. *Accertamento di destinazione urbanistica:* con riferimento al P.G.T. VIGENTE del Comune di Pieve Albignola (PV), i beni oggetto di pignoramento risultano inseriti in **“Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità edilizia – TR2”** regolamentato dall' **art. 73** delle N.T.A. del Piano delle Regole. Trattasi del tessuto urbano prevalentemente residenziale posto ai margini del Tessuto Storico del capoluogo, caratterizzato da un'edificazione mediamente densa, con la presenza sia di tipologie allineate lungo strada, che di tipologie isolate o a blocco, indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione. La destinazione d'uso ammessa è residenziale. Gli interventi edilizi ed urbanistici si svolgono tramite interventi diretti e/o convenzionati. I beni oggetto di pignoramento risultano quindi, per destinazione ed uso, urbanisticamente conformi al P.G.T. Vigente.

7.2. *Pratiche edilizie e amministrative:* dalle ricerche svolte presso il Comune di Pieve Albignola (PV) risulta che l'immobile e gli accessori sono stati edificati originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente il fabbricato d'abitazione è stato

prevalenza monofamiliari realizzati e ristrutturati in attuazione di piani risalenti principalmente alla seconda metà del secolo scorso. Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è sufficiente, un piccolo parcheggio pubblico è posto di fronte all'abitazione in via Stazione. Tutta la zona è dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni, luce, gas, acqua e fogna. L'effettivo centro del paese, dove si collocano il Municipio, la Posta ed alcuni esercizi commerciali, si pone nella limitrofa via Stazione e nella trasversale Via Roma (Sp 193). Il Municipio, si trova a circa 250 mt., la Posta a circa 400 mt.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Pieve Albignola sorge

a ridosso dell'ultimo gradino dell'alveo del Po, scavato dallo stesso fiume nel corso delle passate ere geologiche. Situato sulla riva sinistra del fiume Po, a sud-ovest del capoluogo di provincia (Pavia), il Comune è pressoché equidistante da Pavia, Vigevano e Voghera (circa 20 km). Il territorio si estende su una superficie di 17,75 km quadrati e conta 929 abitanti, per una densità abitativa di circa 52,3 abitanti per kmq. I confini amministrativi coincidono a nord con il comune di Dorno, a Est con il comune di Zinasco, a sud con i comuni di Corana e Cervesina, ad ovest con il comune di Sannazzaro de' Burgondi. L'area è caratterizzata da un territorio pianeggiante che per la sua vocazione agricola è caratterizzato da una densa rete di canali irrigui ma anche da importanti corsi d'acqua come il fiume Po e il torrente Terdoppio. L'accessibilità al comune è garantita principalmente dalla S.P. n° 193 bis che collega il comune rispettivamente a ovest con Sannazzaro de' Burgondi e ad est con Zinasco. Un ulteriore accesso al territorio comunale da nord, può avvenire dalla S.P. n. 16 da Scaldasole e dalla S.P. n. 122 da Dorno, mentre da sud-est attraverso la S.P. n. 30 da Mezzana Rabattona. Il territorio è attraversato longitudinalmente dall'autostrada A7 Milano-Genova di cui le uscite prossime a Pieve Albignola sono Gropello Cairoli da Milano distante circa 11 Km e Casei Gerola da Genova distante circa 27 Km., il territorio è attraversato dalla ferrovia Pavia-Alessandria.

fatiscente da demolire sopracitato. Gli indici e parametri urbanistici presenti, potrebbero essere utilizzati solo per eventuali adeguamenti od ampliamenti dei fabbricati pignorati, non risulterebbe scindibile per una eventuale vendita, poiché di forma stretta, rettangolare e di modesta metratura, essa non consentirebbe uno sfruttamento urbanistico per nuove edificazioni residenziali. L'abitazione, in ogni caso, si presenta attualmente in scarso stato di conservazione e manutenzione, con impianti non funzionanti, nonostante un sufficiente livello di finiture ed un buon riscontro d'aria. La climatizzazione invernale, che in origine, era probabilmente garantita da un sistema impiantistico costituito da termosifoni in ghisa a parete, ancora presenti, alimentati da caldaia a gas metano, anche per la produzione di acqua calda, non più presente; oltre ad un camino a legna di tipo elettrico ventilato ora rimosso che si trovava nel soggiorno. L'immobile attualmente non risulta allacciato: alla fornitura gas – metano, all'acquedotto comunale, alla rete elettrica. Risulterebbe, visivamente, allacciato alla fognatura comunale.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo 27/07/2023):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Cucina	13,00	est	mediocri
P.T.	Soggiorno	17,00	ovest	mediocri
P.T.	Lavanderia	8,45	ovest	mediocri
P.T.	Bagno	4,95	est	sufficienti
P.T.	Disimpegno su vano scala	2,90	nord	mediocri
P.T., 1	vano scala	5,70	nord	mediocri
P.1.	Disimpegno su vano scala	2,90	sud	mediocri
P.1	Camera matrimoniale	17,60	ovest	mediocri
P.1	Camera singola	9,05	est	mediocri
P.1	Bagno	5,15	est	sufficienti

Copertura: a falde inclinate in latero/cemento con copertura in coppi di cemento, con gronda in cemento a vista, lattoneria con canali, scossaline e discendenti in lamiera brunita — adeguata, ma non verificabile.

Fondazioni: in cemento armato e muratura in laterizio – non verificabili

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

Strutture verticali: in murature portanti da cm. 40 circa – integre.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate in parte – integre.

Area esterna: marciapiedi in piastrelle di cemento rettangolari; corsello di accesso e porzione est in masselli di cemento autobloccanti in colore grigio tipo Record; fortemente inerbite ed in stato di abbandono la restante porzione scoperta. L'intera area è cintata, protetta con cancellata in ferro a disegno semplice nel lato prospiciente la via Stazione, in cui si inseriscono un cancelletto automatizzato in ferro di tipo scorrevole. Nel lato prospiciente la via Vigne è presente un muretto in blocchetti di c.a. con soprastante rete metallica (h. circa 160 cm.) per un tratto, mentre gli ulteriori confini del lotto sono cintati con rete metallica e paletti in precario stato di conservazione.

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

Ingresso: portafinestra in legno massello, dotata di chiusura con antoni in legno – scarsa.

Infissi esterni: serramenti in legno, di colore bianco, con vetri doppi, protetti da avvolgibili in plastica (PVC) tinta pastello, con zanzariere, e cassonetti da mantenere – adeguati.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico;
apparecchi alimentati: presa lavello in cucina mancante, con lavello presente anche nel locale accessorio in corpo staccato; n. 2 bagni (uno per ciascun piano), tutti, con sanitari in ceramica di livello medio, completi di w.c., bidet, lavello, con box docce con piatto da cm. 90x90, presente la rubinetteria in acciaio; attacco lavatrice - Impianto interno sottopavimento ed a pareti da verificare secondo le vigenti normative - attualmente non allacciato

Telefonico: predisposto.

Termico: autonomo - manca caldaia per la generazione, sono presenti i corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa a colonna posizionati a parete negli ambienti, oltre a camino a legna, nel soggiorno, in cui è stato rimosso l'inserto in ghisa di tipo elettrico - da verificare secondo le vigenti normative - attualmente non allacciato - scarso. *alimentazione:* gas metano - non allacciato - *acqua calda:* dalla centrale termica - non allacciato.

Rete fognaria: collegata alla fognatura comunale.

Accessori - Vetusto edificio accessorio, posizionato lungo il confine nord ed adiacente alla via Vigne, accessibile dal cortile, composto: al piano terra da un locale di sgombero e due piccoli ripostigli; al piano primo da un cassero catastalmente destinato a legnaia. La struttura è costituita da muratura portante in mattoni pieni spess. cm. 30 circa; intonacata esternamente ed internamente (al piano terra) al civile; il vano sgombero è pavimento in piastrelle tipo klinker, con portone di accesso in legno degradato e finestra in legno e vetri singoli; punto luce a soffitto, con attacco acqua e lavello a parete; soletta di copertura con putrelle di ferro e laterizio con getto superiore in cemento. Soprastante

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Vigevano. Ufficio Tecnico di Pieve Albignola (PV); Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Abitazione al P.I. P.Terra/rialzato e P.SI con cortile di pertinenza	Mq. 140,62	a corpo	compresi	€ 91.000,00	EURO 108.250,00
Terreno edificabile	Mq. 345,00	a corpo	-	€ 17.250,00	

Valore complessivo del lotto: € 108.250,00 (Euro centoottomiladuecentocinquanta/00)

Valore quota di 1/1: € 108.250,00 (Euro centoottomiladuecentocinquanta/00)

9.4. 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, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€ 16.237,50
Spese complessive relative a lavori di manutenzione, rimozione (Eternit)	€ 27.700,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (già incluso nella decurtazione 15%)	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
<u>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:</u>	€ 4.200,00

Totale adeguamenti e correzioni della stima **€ 48.137,50**

Pertanto al netto di adeguamenti e correzioni della stima avremo:

R.G.E. n° 499/2022
Conclusioni definitive LOTTO "2"

1 - DESCRIZIONE DEL BENE (Lotto 2)

In Comune di Pieve Albignola (PV) in Via Santa Onorata al civico n. 13, con accesso pedonale dalla sopracitata via. **Quota di 1/2 di intera proprietà di fabbricato d'abitazione di tipo popolare**, libero su tutti i lati, disposto su due piani fuori terra, con annesso locale accessorio in corpo staccato, tutti gli immobili insistono su una piccola area di corte esclusiva. L'abitazione è distribuita, al piano terra con, soggiorno, cottura, ed un piccolo bagno con disimpegno su vano scala, da cui si accede al piano primo, in cui si collocano una camera, uno studio ed un piccolo ripostiglio su scala. Superficie lorda complessiva dell'abitazione al piano terra/rialzato circa mq. **78,20** (esclusi l'accessorio e la corte). I beni sono accessibili sia dal portoncino in legno presente nel prospetto sud del fabbricato d'abitazione, che attraverso il cancello in ferro apribile ad ante d'uso comune, posizionato in fregio alla Via Santa Onorata.

Il tutto riportato al N.C.F. del Comune di Pieve Albignola (PV) come segue:

abitazione - **Foglio 8, particelle 1423, 1424 (graffate), sub. 1**, Via S. Onorata n.13, P. T-1, categoria A/4, Cl. 1, vani 4,5, R. C. Euro 106,91.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento per quanto concerne gli immobili relativi al "lotto 1" ; con l'eccezione dell'identificativo dell'immobile costituente il "lotto 2" che catastalmente è identificato al Foglio 8, particelle 1423, 1424 (graffate), sub.1, mentre nell'atto di pignoramento e nella trascrizione si identifica il bene al Foglio 8, particella 1424, sub.1..

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Quota di 1/2 di intera proprietà di: [redacted]
[redacted], proprietario per la quota di 1/2 **in regime di comunione legale dei beni con** [redacted];

N.B. [redacted]

Dal Registro delle Successioni del Tribunale di Pavia risulta:

-**Atto di rinuncia all'eredità** R.G. 3149/2019 V.G. da parte della moglie, [redacted]
[redacted]. Giusto atto Notaio [redacted]
[redacted] in data 17/12/2018 Rep. n. 5638 Racc.n. 4184, registrato a Pavia il 14/01/2019 al n. 503. Curatore dell'Eredità giacente Avv [redacted]
[redacted]

Atto di provenienza:

atto di compravendita Notaio [redacted] in data 22/12/1987, Repertorio n. 19456 / 6131 registrato a Mede l'11/01/1988 al n. 29 serie V e trascritto a Vigevano il 20/01/1988 ai nn R. g. 462 R.p. 366, da [redacted]
[redacted] proprietario per 1/3 fino al 22/12/1987; [redacted]

Beni in Pieve Albignola (PV)

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A DUE PIANI FUORI TERRA CON
LOCALE ACCESSORIO E PICCOLA CORTE.**

Quota di 1/2 di proprietà di:

proprietario per la quota di 1/2, in regime di comunione all'atto di acquisto.

In Comune di Pieve Albignola (PV) in Via Santa Onorata al civico n. 13, con accesso pedonale dalla sopracitata via. **Quota di 1/2 di intera proprietà di fabbricato d'abitazione di tipo popolare**, libero su tutti i lati, disposto su due piani fuori terra, con annesso locale accessorio in corpo staccato, tutti gli immobili insistono su una piccola area di corte esclusiva. L'abitazione è distribuita, al piano terra con, soggiorno, cottura, ed un piccolo bagno con disimpegno su vano scala, da cui si accede al piano primo, in cui si collocano una camera, uno studio ed un piccolo ripostiglio su scala. Superficie lorda complessiva dell'abitazione al piano terra/rialzato circa mq. **78,20** (esclusi l'accessorio e la corte). I beni sono accessibili sia dal portoncino in legno presente nel prospetto sud del fabbricato d'abitazione, che attraverso il cancello in ferro apribile ad ante d'uso comune, posizionato in fregio alla Via Santa Onorata.

Il tutto riportato al N.C.F. del Comune di Pieve Albignola (PV) come segue:

abitazione - Foglio 8, particelle 1423, 1424 (graffate), sub. 1, Via S. Onorata n.13, P. T-1, categoria A/4, Cl. 1, vani 4,5, R. C. Euro 106,91.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento per quanto concerne gli immobili relativi al "lotto 1"; con l'eccezione dell'identificativo dell'immobile costituente il "lotto 2" che catastalmente è

Tribunale di Pavia, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1, sull'intera quota di proprietà 1/1

degli immobili individuati al N.C.F. del Comune di Pieve Albignola (PV) - Foglio 8, particelle 686 e 687 (graffate), Via Stazione n. 16, P. S1-T-1, categoria A/3, Cl. 3, vani 6; ed al Catasto Terreni del Comune di Pieve Albignola - Foglio 8, particella 61, di are 3 e ca 45;

contro [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per la quota di 1/2, sulla quota di proprietà di 1/2

degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Albignola (PV) - Foglio 8, particelle 1424, sub. 1 Via S. Onorata n.13, P. T-1, categoria A/4, Cl. 1, vani 4,5.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: L'edificio residenziale indipendente con annesso locale accessorio è stato realizzato nella seconda metà del '900, ante 01/09/1967, con alcune modifiche avvenute negli anni successivi, da ricerca effettuata presso il Comune di Pieve Albignola, non autorizzate. In sede in sopralluogo si sono rilevate

alcune variazioni rispetto alle scheda catastale depositata, che ne modificano il classamento,

in particolar modo, nel fabbricato d'abitazione, si evidenziano: l'ampliamento ed il tamponamento esterno del vano scala, con la formazione in opera di un w.c. nel sottoscala, che di fatto è l'unico servizio igienico della casa; la modifica di alcune aperture esterne; il tamponamento tramite muratura in blocchetti di cemento del locale accessorio (ex tettoia aperta) presente a confine nei lati nord - ovest del lotto.

Quindi, al fine di regolarizzare l'immobile urbanisticamente, occorrerà effettuare una pratica edilizia in sanatoria tramite S.C.I.A. ai sensi D.P.R 380/2001 e s.m. e i., salvo quanto potrebbe essere diversamente disposto dal Comune, fattore riscontrabile solo durante la fase di richiesta autorizzativa. Tutti gli elaborati dovranno essere prodotti, a firma di un

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria
per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **Nessuna.**

Altre spese: **Nessuna**

Cause in corso: **Nessuna**

Servitù: Nessuna in particolare, come desunto dagli atti di provenienza

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

La D.G.R. n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) precisa che per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali resta escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il mese di Luglio 2023 dal 22/12/1987, le unità immobiliari risultano intestate a: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita Notaio [REDACTED]
[REDACTED] in data 22/12/1987, Repertorio n. 19456 / 6131 registrato a Mede
l'11/01/1988 al n. 29 serie V e trascritto a Vigevano il 20/01/1988 ai nn R. g. 462 R.p. 366,
da [REDACTED]

proprietario per 1/3 fino al 22/12/1987; [REDACTED]

pignoramento risultano quindi, per destinazione ed uso, urbanisticamente conformi al P.G.T. vigente

7.2. *Pratiche edilizie e amministrative:* dalle ricerche svolte presso il Comune di Pieve Albignola (PV) risulta che l'immobile e gli accessori sono stati edificati originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente, il fabbricato d'abitazione è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria relativo al rifacimento del tetto ed al ripristino dell'intonaco esterno tramite una S.C.I.A. presentata al Comune di Pieve Albignola (PV) il 07/07/2014 Prot. n. 1606, P.E. 12/2014. (documentazione in allegati)

Variazioni Catastali di provenienza

Il bene oggetto di stima, come ora identificato al Catasto Fabbricati di Pieve Albignola (PV), deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Variazione d'ufficio del 31/08/2011 Pratica n. PV0233258 in atti dal 31/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 102473.1/2011; Variazione d'ufficio del 03/09/2012 Pratica n. PV0171506 in atti dal 03/09/2012 bonifica identificativo catastale (n. 22926.1/2012); Variazione d'ufficio del 03/09/2012 Pratica n. PV0171514 in atti dal 03/09/2012 bonifica identificativo catastale (n. 22933.1/2012).

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato d'abitazione con accessori s'inserisce in una zona prevalentemente residenziale del tessuto storico, di Pieve Albignola, in via S. Onorata n.13; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale popolare, con fabbricati in prevalenza monofamiliari realizzati e ristrutturati in attuazione di piani risalenti alla prima metà del secolo scorso. Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è scarsa. Tutta la zona è dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni, luce, gas, acqua e fogna. L'effettivo centro del paese, dove si collocano il Municipio, la Posta ed alcuni esercizi commerciali, si pone nella limitrofa via Stazione e nella trasversale

piano terra con, soggiorno, cottura, ed un piccolo bagno ricavato nel sottoscala con disimpegno su vano scala, da cui si accede al piano primo, in cui si collocano una camera, uno studio ed un piccolo ripostiglio su scala. I beni sono accessibili sia dal portoncino in legno presente nel prospetto sud del fabbricato d'abitazione, che attraverso il cancello in ferro apribile ad ante d'uso comune, posizionato in fregio alla Via Santa Onorata attraversando il corsello, comune anche ad altri, in masselli autobloccanti per poi entrare svoltando a sinistra nel cortiletto esclusivo di pertinenza all'abitazione, su cui insiste a confine Nord-Ovest un locale accessorio adibito attualmente a lavanderia con attacco per la lavatrice, il cui manto di copertura è costituito da lastre in cemento amianto da rimuovere e sostituire. L'abitazione deriva da una costruzione iniziata nella seconda metà del '900 antecedentemente al 1° settembre 1967, realizzata con tecniche e materiali non più attuali, ma in discreto stato di conservazione e manutenzione con impianti funzionanti, un sufficiente livello di finiture ed uno scarso riscontro d'aria. L'immobile risulta attualmente allacciato: alla fornitura gas – metano, all'acquedotto comunale, alla rete fognaria ed alla rete elettrica.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo 26/07/2023):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Soggiorno	12,35	sud	sufficienti
P.T.	Cottura	8,30	sud	sufficienti
P.T.	Disimp. su scala	3,05	est	sufficienti
P.T.	Bagno (W.C.)	3,12	ovest	sufficienti
P.T.	Scala interna	3,12	interna	mediocri
P.1.	Rip. su scala	1,60	interna	sufficienti
P.1.	Camera	12,40	sud	sufficienti
P.1.	Studio	8,05	sud	sufficienti

- Altezza locali dell'abitazione: circa cm. 270; altezza accessorio cm. di h.m. 255.

quadrate di cemento. Il lotto risulta cintato, ove aperto, ovvero lungo il lato est, con un muretto di cinta di altezza pari a circa 1,00 mt., intonacato con inserito cancelletto in ferro e rete metallica.

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

Ingresso: porta in legno massello di tipo blindato con chiusura – adeguata.

Infissi esterni: serramenti in legno con vetri singoli, protetti da persiane in legno, con zanzariere esterne – scarsi.

Soglie e davanzali: in pietra naturale – adeguati.

Porte interne: a battente in legno tamburato colore noce, complete di maniglia e ferramenta – adeguate.

Pavimenti interni: in piastrelle quadrate di ceramica (cm. 40x40) in tutti i vani al piano terra con posa in diagonale; in piastrelle di ceramica (cm. 20x20) nel bagno; in piastrelle di graniglia di cemento (cm. 30x30) nei vani al piano primo; scala interna in pietra verniciata – adeguati.

Rivestimenti interni: *cucina:* lato lavello rivestito in piastrelle di ceramica cm. 10x10 h. cm. 160; *bagno (W.C.)* ceramica cm. 20x20 h. cm. 100 – adeguati.

Plafoni: intonacati e tinteggiati in tutti i vani – sufficienti.

Tramezzature interne: in mattoni pieni di laterizio portante, intonacati e tinteggiati – sufficienti.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – prese e punti luce a soffitto e parete. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative – sufficiente

ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° sem. 2022, un valore medio di riferimento, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione in zone del centro, pari a € 750/mq che, considerato l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole e i dati di vendita effettiva realizzati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, viene opportunamente adeguato. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Vigevano. Ufficio Tecnico di: Pieve Albignola. Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Abitazione al P.Terra/rialzato e P.S1 con cortile di pertinenza Foglio 8, particelle 1423, 1424 (graffate), sub. 1	Mq. 81,10	a corpo	compresi	€ 52.700,00	EURO 52.700,00

Valore complessivo del lotto: € 52.700,00 (Euro cinquantaduemilasettecento/00)

Valore quota di 1/2: € 26.350,00 (Euro ventiseimilatrecentocinquanta/00)

9.4. 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, per rimborso forfettario delle spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 7.905,00

ALLEGATI:

- All.1 Copia perizia Privacy.
- All.2 Visure Conservatoria RR.II. (comuni ad entrambi i lotti)
- All.3 Copia Atto di Provenienza (Lotto 1)
- All.4 Copia Atti di Provenienza (Lotto 2)
- All.5 Estratto di Mappa (Lotto1)
- All.6 Estratto di Mappa (Lotto2)
- All.7 Visure catastali (Lotto1)
- All.8 Visure catastali (Lotto2)
- All.9 Schede Catastali (lotto 1)
- All.10 Schede Catastali (lotto 2)
- All.11 Stralcio di P.G.T. con N.T.A. (comune ad entrambi i lotti)
- All.12 Documentazione Fotografica lotto 1
- All.13 Documentazione Fotografica lotto 2
- All.14 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (comune ad entrambi i lotti)
- All.15 eidotipo esplicativo della difformità riscontrata (lotto 1)
- All.16 eidotipo esplicativo della difformità riscontrata (lotto 2)
- All.17 Copia Autorizzazioni comunali riscontrate