

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 52/2024 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.r.l.
per AMCO ASSET MANAGEMENT S.r.l.

con avv. Piacentini Davide

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO:

EQUITALIA ESATRI S.p.A.

CONTRO

OMISSIS

debitore esecutato

Fabbricato e terreno in Comune di Ferrera Erbognone (PV) – via Circonvallazione sud. 51/A

Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro Maiola

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. 52/24

Esecutato:

OMISSIS

Fabbricato e terreno in Comune di Ferrara Erbognone (PV) – via Circonvallazione sud. 51/A

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

PORZIONE DI FABBRICATO SU DUE LIVELLI CON RUSTICI IN CORPO STACCATO – TERRENO – GARAGE E RIPOSTIGLIO

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** . L'unità immobiliare è disposta su due livelli, allo stato attuale il piano primo è accessibile solo mediante una scala interna ma di proprietà esclusiva della porzione di fabbricato confinante; ad oggi il vicino gli acconsente il passaggio, ma in caso di vendita questa agevolazione decade e pertanto sarà necessario crearne una nuova e indipendente all'interno della parte di proprietà. All'unità sono abbinati anche un rustico su due livelli in corpo staccato, ed un sedime di corte ad uso esclusivo, posto sul retro degli stessi. Tali beni sono siti nel Comune di Ferrara Erbognone – via Circonvallazione sud. 51/A. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 49.50 – accessori PT e P1 in corpo staccato mq. 40.50 – ripostiglio mq. 10.56 - garage mq. 47.38 – mentre il terreno è di mq. 328.**

Catasto Fabbricati, Comune di Ferrara Erbognone, del Foglio 6:

- Map. 1560 sub. 1 - piano T-1, cat. A/4, classe 1 – vani 3 – superficie catastale totale mq. 66 – R.C. €. 71,27 – via Circonvallazione sud 31;

Catasto Terreni Comune di Ferrara Erbognone, del Foglio 6:

- Map. 566 – prato marc. Classe 2 – are 03 ca 28 – Deduz. A/3 – R.D. €. 2,91 - E. 5.642 – R.A. €. 2,88 - E. 5.576;

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

Con atto di compravendita a firma del notaio D'oro Lambertenghi del ***** ai n. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** , i signori

***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/3) - ***** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/3) - ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/3) - vendono al signor **OMISSIS** nato a ***** 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 a rogito Notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo del ***** rep. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** - per complessivi €. 115.000,00 - capitale €. 57.500,00 -per una durata di anni 15 sui beni in Ferrera Erbognone, via Circonvallazione sud 31 censiti al foglio 6 map. 642 sub. 1 graffato ai map. 643 sub. 1 map. 837 e CT foglio 6 map. 566 - a favore della **Banca Antonveneta S.p.A.** con sede in Padova c.f.: 02691680280 e domicilio ipotecario eletto in Milano - via Tiraboschi 8 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà;
- Ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 atto amministrativo - **Equitalia Esatri S.p.A.** di Milano del ***** con n. ***** di rep. e iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Equitalia Esatri S.p.A.** con sede in Milano c.f.: 09816500152 e domicilio ipotecario eletto in Equitalia Esatri S.p.A. viale Campari 37, Pavia - per un capitale di €. 14.282,52 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 28.565,04 al tasso annuo del 5,757% a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà sul bene in Ferrera Erbognone al foglio 6 map. 1560 sub. 1;
- Ipoteca della Riscossione ruolo, avviso di accertamento con atto **Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma** del ***** rep. n. ***** ed iscritta a ***** in data ***** ai nn. ***** a favore di **Agenzia delle Entrate-riscossione** con sede in Roma c.f.: 13756881002 e domicilio ipotecario eletto in Pavia, viale Campari 37 per un capitale di €. 308.043,59 oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di €. 616.087,18 a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà

sul bene in Ferrera Erbognone al foglio 6 map. 1560 sub. 1 e a CT map.

566;

3 a. TRASCRIZIONI

- Atto giudiziario trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso Ufficiale Giudiziario Tribunale di ***** in data ***** n. **** di rep. a favore di Amco - Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli (NA) c.f.: 05828330638 ed a carico di OMISSIS nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà sui beni in Ferrera Erbognone, oggetto della presente procedura;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28.06.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato dall'esecutato e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Il valore del terreno è stato calcolato con il resto dei fabbricati essendo di dimensioni ridotte, mentre il valore del garage è stato ridotto in quanto richiede di una nuova pratica e dell'aggiornamento catastale.

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Abitazione P. T/1 + accessori al 25%	62.26	€. 300,00	*****	€. 18.678,00
Garage PT	47.38	€. 150,00	*****	€. 7.107,00
terreno	328	€. 12,23 al mq	*****	€. 4.011,44

Valore complessivo del lotto: €. 29.886,44 (Euro ventinovemilaottocentottantasei/44)

Valore della quota di 1000/1000: €. 29.886,44 (Euro ventinovemilaottocentottantasei/44)

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. €. 4.482,96

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 : €. 5.000,00

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: €. 20.403,48

6. CRITICITA' VARIE

Allo stato attuale non vi sono impedimenti per la vendita.

Beni in Ferrera Erbognone

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 52/24 in carico al G.E.:

Dott. Alessandro Maiola:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.r.l. Per AMCO ASSET MANAGEMENT S.r.l.	con avv. Piacentini Davide

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 26.03.2024 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 28.03.2024 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Alessandro Maiola ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima dell’udienza;
- che ha avvisato i debitori mediante IVG;
- **che in data 28.06.2024 e in data 09.07.24 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:

PORZIONE DI FABBRICATO SU DUE LIVELLI CON RUSTICI IN CORPO STACCATO – TERRENO – GARAGE E RIPOSTIGLIO

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: *****
L’unità immobiliare è disposta su due livelli, allo stato attuale il piano primo è accessibile solo mediante una scala interna ma di proprietà esclusiva della porzione di fabbricato confinante; ad oggi il vicino gli acconsente il passaggio, ma in caso di vendita questa agevolazione decade e pertanto sarà necessario crearne una nuova e indipendente all’interno della parte di proprietà. All’unità sono abbinati anche un rustico su due livelli in corpo staccato, ed un sedime di corte ad

uso esclusivo, posto sul retro degli stessi. Tali beni sono siti nel Comune di Ferrera Erbognone - via Circonvallazione sud 51/A. La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 49.50 - accessori PT e P1 in corpo staccato mq. 40.50 - ripostiglio mq. 10.56 - garage mq. 47.38 - mentre il terreno è di mq. 328. L'accesso pedonale e carraio vengono praticati da via Circonvallazione sud 51/A. Mediante il passaggio su di un'area comune, si raggiungono le unità oggetto di procedura. L'abitazione è disposta su due livelli ed è composta da un ampio vano al piano terra ed uno al piano primo. Come anticipato precedentemente allo stato attuale i due vani non sono comunicanti. Il rustico, in corpo staccato, è per una parte disposto su due livelli ed è composto da un locale al piano terra utilizzato come ripostiglio/deposito ed uno al piano primo come legnaia, oltre ai fabbricati pignorati sono presenti un ripostiglio adiacente a questi ultimi e composto da un unico vano, ed un garage. il sedime di corte esclusivo è posto sul retro dei rustici e del garage ed è accessibile da quest'ultimo.

Allo stato attuale l'unità abitativa, i rustici ed il garage, non sono divisibili.

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

Catasto Fabbricati, Comune di Ferrera Erbognone, del Foglio 6:

- Map. 1560 sub. 1 - piano T-1, cat. A/4, classe 1 - vani 3 - superficie catastale totale mq. 66 - R.C. €. 71,27 - via Circonvallazione sud 31 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Catasto Terreni Comune di Ferrera Erbognone, del Foglio 6:

- Map. 566 - prato marc. Classe 2 - are 03 ca 28 - Deduz. A/3 - R.D. €. 2,91 - €. 5.642 - R.A. €. 2,88 - €. 5.576;

Coerenze abitazione: **NORD** corte comune e via circonvallazione; **EST** proprietà terzi; **SUD** corte comune; **OVEST** corte comune.

Coerenze accessori: **NORD** corte comune; **EST** proprietà terzi; **SUD** corte comune; **OVEST** corte comune.

Coerenze terreno: **NORD** map. 1560; **EST** map. 721; **SUD** map. 297; **OVEST** map. 1467.

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

Le risultanze degli attuali registri catastali non confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella Certificazione Notarile in quanto mancano dei fabbricati non censiti ma edificati sul mappale 566, oggetto di procedura..

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

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

ABITAZIONE e RIPOSTIGLI

- Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità risultava essere censita al foglio 6 map. 1560 sub. 1 - cat. A/4 classe 1, vani 3 - tot. Superficie catastale mq. 66 - R.C. €. 71,27 - piano T-1 - via circonvallazione sud, 31;
- Con variazione del 02.09.2010 pratica n. PV0168304 in atti dal 02.09.2010 per bonifica identificativo catastale (n. 16129.1/2010), l'unità risultava essere censita al foglio 6 map. 1560 sub. 1 - cat. A/4 classe 1, vani 3 - R.C. €. 71,27 - piano T-1 - via circonvallazione sud, 31;
- Con variazione del 02.09.2010 pratica n. PV0168297 in atti dal 02.09.2010 per variazione per modifica identificativo (n. 16127.1/2010), l'unità risultava essere censita al foglio 6 map. 642 sub. 1 - cat. A/4 classe 1, vani 3 - R.C. €. 71,27 - piano T-1 - via circonvallazione sud, 31;
- Con variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario, l'unità risultava essere censita al foglio 6 map. 643 sub. 1 - graffato con i map. 642 sub. 1 e map. 837 - cat. A/4 classe 1, vani 3 - R.C. €. 71,27 €. 138.000 - piano T-1 - via circonvallazione sud, 31;
- All'impianto meccanografico del 30.06.1987 l'unità risultava essere censita al foglio 6 map. 837 graffato con il map. 642 sub. 1 e map. 643 sub. 1 - cat. A/4 - classe 1 - vani 3 - R.C. €. 0,16 - €. 312 - piano T-1 - via circonvallazione sud, 31;

TERRENO

- Map. 566 - prato marc. Classe 2 - are 03 ca 28 - Deduz. A/3 - R.D. €. 2,91 - €. 5.642 - R.A. €. 2,88 - €. 5.576;

- IL GARAGE ED IL RIPOSTIGLIO NON RISULTANO CENSITI.

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 decentrata e la costruzione dell'immobile risale agli anni 30/40. Sull'unità abitativa non risultano interventi edilizi eseguiti in questi ultimi anni. Sia i locali ad uso abitazione che i rustici, versano in pessime condizioni e vi sono evidenti tracce di umidità e condensa, dovute sicuramente alla mancanza del riscaldamento (parte abitativa) e dalla mancanza di manutenzione. Riguardo ai due locali residenziali, sono presenti sia al piano terra che primo due stufe a legna ma non funzionanti. Presente solo l'impianto elettrico autonomo. Le unità sono sprovviste di servizio igienico e acqua. Le pavimentazioni del piano terra e primo sono in graniglia. Serramenti esterni in legno con vetri semplici e protetti da persiane. Le porte interne comunicanti con la scala, sono in legno. Le murature portanti in mattoni pieni e risultano in parte intonacate e tinteggiate. L'accesso all'unità è possibile solo utilizzando l'ingresso dell'unità adiacente e non di proprietà. I solai sono con putrelle e tavelloni. La struttura del tetto è in legno mentre i frontali in cemento. La copertura è in tegole marsigliesi. La lattoneria è in pvc. Il rustico in corpo staccato ha una struttura portante in mattoni pieni con copertura in legno e tegole marsigliesi. Alcune pareti esterne sono state create con tavole in legno. La pavimentazione è in battuto di cemento e terra. Le murature non sono intonacate ed è presente solo l'impianto elettrico. La struttura versa in pessime condizioni. Il ripostiglio posto sul retro di questi ultimi e il garage, hanno la muratura in foratoni con solai in latero cemento per il garage e a falda inclinata in legno per il ripostiglio. I serramenti sono in alluminio per il ripostiglio e in ferro per il garage. Sul retro del garage vi è un'ulteriore porta che permette l'accesso al sedime di proprietà, le pavimentazioni del ripostiglio e del garage sono in monocottura. L'area di proprietà risulta delimitata. L'unità non è collegata alla fognatura comunale.

Riguardo all'abitazione non si sono riscontrate irregolarità edilizie, mentre per le strutture edificate sul retro del rustico e sarà necessario richiedere una pratica in sanatoria, tali strutture sono state edificate sull'area di proprietà map. 566; le due strutture erano state autorizzate con un DIA del 2011 e dopo visione degli elaborati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ferrera Erbognone, avvenuto in data 15.07.2024, si è riscontrato che non è mai stata data né l'ultimazione lavori, né l'accatastamento né la richiesta di agibilità, per questo sarà necessaria una pratica in sanatoria in modo

da poterli recuperare. Spese tecniche, di sanatoria Comunale per tale intervento si possono quantificare in €. **2.500,00**. Si precisa però che essendo trascorsi diversi anni dall'approvazione potrebbe anche essere necessario produrre ulteriore documentazione sempre se richiesta dal Comune.

Caratteristiche della zona: il fabbricato ed il terreno si inseriscono in zona decentrata rispetto al centro del Paese. L'area, l'unità abitativa ed i rustici sono inseriti nell'attuale P.d.R. come "Area consolidata residenziale - (cod - destinazione 1: residenziale - ambiti tessuto urbano consolidato) articolo 42"; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali in fregio alla via e limitrofe, non sono presenti attività commerciali; il traffico non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è insufficiente. A Ferrera Erbognone è presente la stazione ferroviaria, oltre a vari servizi, quali autobus di linea, farmacia, bar, ristoranti, piccoli negozi al dettaglio, scuola d'infanzia e primaria.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Ferrera Erbognone è sufficientemente collegato con i principali paesi limitrofi. Il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli (A/7 - Milano/Genova) a circa 20 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28.06.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato dall'esecutato 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 ***** con i Repertori aggiornati al *****.

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 ***** ai nn. ***** in forza di mutuo a rogito Notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo del ***** rep. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** – per complessivi €. 115.000,00 – capitale €. 57.500,00 –per una durata di anni 15 sui beni in Ferrera Erbognone, via Circonvallazione sud 31 censiti al foglio 6 map. 642 sub. 1 graffato ai map. 643 sub. 1 map. 837 e CT foglio 6 map. 566 - a favore della **Banca Antonveneta S.p.A.** con sede in Padova c.f.: 02691680280 e domicilio ipotecario eletto in Milano – via Tiraboschi 8 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà;

- Ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 atto amministrativo - **Equitalia Esatri S.p.A.** di Milano del ***** con n. ***** di rep. e iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Equitalia Esatri S.p.A.** con sede in Milano c.f.: 09816500152 e domicilio ipotecario eletto in Equitalia Esatri S.p.A. viale Campari 37, Pavia – per un capitale di €. 14.282,52 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 28.565,04 al tasso annuo del 5,757% a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà sul bene in Ferrera Erbognone al foglio 6 map. 1560 sub. 1;

- Ipoteca della Riscossione ruolo, avviso di accertamento con atto **Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma** del ***** rep. n. ***** ed iscritta a ***** in data ***** ai nn. ***** a favore di **Agenzia delle Entrate-riscossione** con sede in Roma c.f.: 13756881002 e domicilio ipotecario eletto in Pavia, viale Campari 37 per un capitale di €. 308.043,59 oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di €. 616.087,18 a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà sul bene in Ferrera Erbognone al foglio 6 map. 1560 sub. 1 e a CT map. 566;

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 di **Amco – Asset Management Company S.p.A.** con sede in Napoli (NA) c.f.:

05828330638 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il
***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà sui
beni in Ferrera Erbognone, oggetto della presente procedura;

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 Ferrera Erbognone è avvenuta in data 20.06.2024. Ma dopo varie ricerche non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia inerente all'abitazione, pertanto non essendo stato possibile verificare eventuali abusi con le tavole progettuali si è fatto riferimento alle ultime schede catastali. Si precisa che dopo l'acquisto dell'immobile avvenuto, nell'anno 2005, l'esecutato ha dichiarato di non aver mai eseguito alcun intervento edilizio. Riguardo al rustico in corpo staccato non sono emerse difformità edilizie in base alle schede catastali. Ho potuto verificare che la struttura ha avuto dei cedimenti strutturali, solai e tetto. Infine è stata reperita la pratica edilizia inerente alla costruzione del ripostiglio e del garage, in corpo staccato Vedi punto 2 dove è stata riportata una descrizione dettagliata dell'intervento;

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **IDENTIFICANO** le unità oggetto della presente procedura, mentre per la vendita sarà necessario procedere ad un aggiornamento catastale per il ripostiglio ed il garage in quanto mai censiti. Costi presunti compreso T.M. quantificabili in €. **2.500,00**.

4.3.3. Intestazione:

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

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 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 D'oro Lambertenghi del ***** ai n. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** , i signori ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/3) - ***** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/3) - ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/3) - vendono al signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** (quota 1/1 di proprietà) i beni oggetto della presente procedura;
- I signori ***** - ***** - ***** **proprietari di 1/3** ciascuno come bene personale. I beni sono a loro pervenuti in virtù di successione legittima di ***** nato a ***** il ***** e deceduto il ***** (denuncia di successione registrata a ***** il ***** al n. ** Vol. ** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****) con la quale l'eredità del deuius passava ai figli (quota di 1/3 ciascuno) a seguito della rinuncia all'eredità della moglie ***** , con atto a rogito notaio Ugo Reitano di Mede in data ***** rep. n. ***** ivi registrato il ***** al n. ** serie **. Non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile ante 01.09.1967, non si sono reperite pratiche edilizie riguardo all'abitazione, ma solo del ripostiglio e del garage, che risalgono all'anno 2011:

- DIA n. 20 del 19.08.2011 n. 2676 di prot. per realizzazione di box auto e di piccolo locale di sgombero, realizzati sul map. 566. pratica intestata a **OMISSIS**.

DESCRIZIONE BENI

PORZIONE DI FABBRICATO SU DUE LIVELLI CON RUSTICI IN CORPO STACCATO - TERRENO - GARAGE E RIPOSTIGLIO

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: *****. L'unità immobiliare è disposta su due livelli allo stato attuale il piano primo è accessibile mediante una scala interna, ma di proprietà esclusiva della porzione di fabbricato confinante, ad oggi il vicino gli acconsente il passaggio, ma in caso di vendita questa agevolazione decade e pertanto sarà necessario crearne una nuova e indipendente, all'interno della parte di proprietà. All'unità sono abbinati anche un rustico su due livelli in corpo staccato, ed un sedime di corte ad uso esclusivo, posto sul retro degli stessi. Tali beni sono siti nel Comune di Ferrera Erbognone - via Circonvallazione sud. 51/A. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 49.50 - accessori PT e P1 in corpo staccato mq. 40.50 - ripostiglio mq. 10.56 - garage mq. 47.38 - mentre il terreno è di mq. 328.**

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

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Stanza PT	21.96	N/S	Pessime
Stanza P1	23.71	N/S	Pessime
Rustici in corpo staccato PT/P1	24.90	N	Pessime
Ripostiglio in corpo staccato PT	10.56	Sud	Scarse
Garage in corpo staccato PT	47.38	Nord	Scarse

Terreno	328	****	scarse
---------	-----	------	--------

* Altezza interna locali abitazione: cm. 270 PT – h. cm. 276 P1

* Altezza interna accessori: cm. 180 - 260

* Altezza interna garage: cm. 240

Superficie lorda complessiva abitazione mq. 49.50

Superficie lorda rustici in corpo staccato mq. 40.50

Superficie lorda ripostiglio in corpo staccato mq. 10.56

Superficie lorda garage in corpo staccato mq. 47.38

Superficie calpestabile abitazione: mq. 45.67

Superficie commerciale complessiva **mq. 109.64**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Mq. 51.06 x 25% = **mq. 12.76**

- abitazione al 100% compreso terreno in quota
- 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): nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 28.06.2024

❖ 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'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi pessime per la distribuzione interna e la funzionalità, pessima anche per 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 differentemente 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 Ferrera Erbognone

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, mentre il valore del garage è stato ridotto in quanto richiede di una nuova pratica e dell'aggiornamento catastale.

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Abitazione P. T/1 + accessori al 25%	62.26	€. 300,00	*****	€. 18.678,00
Garage PT	47.38	€. 150,00	*****	€. 7.107,00
terreno	328	€. 12,23 al mq	*****	€. 4.011,44

Valore complessivo del lotto: ventinovemilasettecentonovantasette/23)	€.	29.886,44	(Euro
Valore della quota di 1000/1000: ventinovemilasettecentonovantasette/23)	€.	29.886,44	(Euro

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. €. **4.482,96**

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 : €. **5.000,00**

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: €. **20.403,48**

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

