

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 62/24 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

**UNICREDIT S.p.A.
e per essa DOVALUE S.p.A.**

con avv. Buscaino Giuseppe

CONTRO

OMISSIS

debitore esecutato

Fabbricati e terreni in Comune di Corvino San Quirico (PV) – via Castello 5

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

**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. 62/2024****Esecutato:****OMISSIS**

Fabbricati e terreni in Comune di Corvino San Quirico (PV) – via Castello 5

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.:
*****. Le unità oggetto di procedura immobiliare sono site

nel Comune di Corvino San Quirico – via Castello 5, e sono composte da una abitazione disposta su due piani con sottostante cantina oltre a dei rustici adibiti a pollaio (non più presenti), cantina, garage con sovrastante legnaia, e dei terreni adiacenti alle proprietà in oggetto.

La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 143.14 – cantina mq. 26.18 – balcone mq. 6.40 - accessori PT in corpo staccato (pollai) mq. 0.00 - legnaia P1 mq. 75.90 – garage + cantina PT mq. 75.90 . Per i terreni il map. 298 di mq. 317 – map. 306 di mq. 32 – il 669 di mq. 262.

Allo stato attuale l'unità abitativa ed i rustici non sono divisibili, viste anche le precarie condizioni di questi ultimi, mentre i terreni potrebbero essere alienati ai confinanti.

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

Catasto Fabbricati, Comune di Corvino San Quirico, del Foglio 5:

- Map. 299 sub. 1 - piano S1-T-1, cat. A/3, classe 1 – vani 6.5 – superficie catastale totale mq. 181 – R.C. £. 520.000 €. 268,56 – via Castello 1;
- Map. 299 sub. 2 – piano T – cat. C/6 – classe 2 mq. 33 sup. catastale mq. 35 – R.C. £. 132.000 €. 68,17 – via Castello 1;

Catasto terreni, Comune di Corvino San Quirico, del Foglio 5:

- Map. 298 – vigneto – classe 01 – are 03 ca 17 – R.D. €. 5,81 R.A. €. 2,78 – tipo mappale del 24.11.1992 Pratica n. 669 in atti dal 02.01.2003 (n. 51377.1/1992;

- Map. 306 – vigneto – classe 01 – are 00 ca 32 – R.D. €. 0,59 R.A. €. 0,28 – tipo mappale del 24.11.1992 Pratica n. 669 in atti dal 02.01.2003 (n. 51377.1/1992;
- Map. 669 – vigneto – classe 01 – are 02 ca 62 – R.D. €. 4,80 R.A. €. 2,30 – tipo mappale del 24.11.1992 Pratica n. 669 in atti dal 02.01.2003 (n. 51377.1/1992;

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

Con atto di compravendita a firma del notaio Paolo Carridi del ***** al n. ***** di rep. – registrato a ***** il ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****, le signore ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/2) e ***** nata a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/2) vendevano al signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** i beni oggetto della presente procedura;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria in Rinnovazione iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di mutuo in rinnovazione a margine dell'ipoteca iscritta il ***** ai n. ***** a firma del Notaio Caridi Paolo del ***** rep. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** – per complessivi €. 150.000,00 – capitale €. 75.000,00 – per una durata di anni 20 al tasso del 3,748% sui beni oggetto della presente procedura a favore di **Abbey National P.L.C.** con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Roma, via A. Specchi 16 c.f.: 11054540155 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** proprietario 1/1 del diritto di proprietà;

3 a. TRASCRIZIONI

- Atto giudiziario trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dall' Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di ***** in data ***** n. **** di rep. a favore di **UNICREDIT S.p.A.** con sede in Roma (RM) – c.f.: 00348170101 contro **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà. I beni sono posti in Corvino San Quirico e comprendono tutti quelli oggetto della presente procedura.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28.08.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato dal solo esecutato e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva, come pure i terreni che risultano **LIBERI**.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. P. T - 1 + cantina	158.15	€. 350,00	Compresi al 30% e 50%	€. 55.352,50
Rustici PT + P1 Al 25%	39.87	€. 130,00	*****	€. 3.987,00
Terreni agricoli	581,00	€. 5,35	*****	€. 3.108,35

Valore complessivo del lotto: €. 62.447,85 (Euro sessantaduemilaquattrocentoquarantasette/85)

Valore della quota di 1000/1000: €. 62.447,85 (Euro ottantaquattromilaseicentonove/28)

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. €. 9.367,17

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 e/o catastale: €. 6.500,00

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: **€. 46.580,68**

6. CRITICITA' VARIE

La quota in carico all'esecutato non presenta impedimenti per la vendita.

Beni in Corvino San Quirico

LOTTO UNICO

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. **62/24** in carico al G.E.:

Dott. Antonio Codega:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
UNICREDIT S.p.A. e per essa DOVALUE S.p.A.	con avv. Buscaino Giuseppe

Debitore

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

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelleto, 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 02.03.24 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;

- che in data 08.03.24 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Antonio Codega 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 29.07.24 è stato chiesto un rinvio per il deposito dell'elaborato peritale e in data 31.07.24 il Giudice dell'esecuzione concedeva termine sino al 25.09.24.
- **che in data 28.08.2024 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 SU DUE LIVELLI CON SOTTOSTANTE CANTINA - BOX E RUSTICI IN CORPO STACCATO + TERRENI

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: *****. Le unità oggetto di procedura immobiliare sono site nel

Comune di Corvino San Quirico – via Castello 5, e sono composte da una abitazione disposta su due piani con sottostante cantina oltre a dei rustici adibiti a pollaio (non più presenti), cantina, garage con sovrastante legnaia, e dei terreni adiacenti alle proprietà in oggetto.

La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 143.14 – cantina mq. 26.18 – balcone mq. 6.40 - accessori PT in corpo staccato (pollai) mq. 0.00 - legnaia P1 mq. 75.90 – garage + cantina PT mq. 75.90 . Per i terreni il map. 298 di mq. 317 – map. 306 di mq. 32 – il 669 di mq. 262.

L'unità immobiliare dispone di un accesso pedonale e carraio direttamente da via Castello, mentre per i terreni direttamente dall'interno della proprietà. L'abitazione è disposta su due livelli, con sottostante porzione di cantina. Il piano terra composto da ingresso diretto nel soggiorno con angolo cottura, adiacente a questi locali è stato ricavato un servizio, ma ancora in fase di completamento, disimpegno, vano scala ed un locale di sgombero. La cantina si

raggiunge mediante una scala posta nel locale di sgombero, ove è stata ricavata una piccola lavanderia. Mentre il piano primo, raggiungibile mediante una scala posta nel vano scala è composto da camera, bagno, disimpegno e locale di sgombero ove all'interno di quest'ultimo è stato creato un locale ancora in fase di ultimazione per ricavarne un servizio igienico. Dal pianerottolo di arrivo della scala si può accedere ad un balcone. I rustici in corpo staccato sono in parte stati demoliti o crollati a causa della vetusta età e precisamente due pollai adiacenti al garage, parte della copertura della legnaia e parte della muratura perimetrale, come pure al piano terra diverse murature sono crollate o state abbattute. Le pavimentazioni del piano terra e cantina sono in monocottura ad eccezione del locale di sgombero che è in battuto di cemento, mentre il piano primo ha una pavimentazione in legno per la zona notte, mentre la restante in battuto di cemento. Tutte le murature perimetrali sono in mattoni pieni e risultano intonacate sia internamente che esternamente. Il tetto è in legno con copertura in coppi e frontalino in cemento. La lattoneria è parte in rame e parte in pvc. Tutti i serramenti sono in legno con vetro doppio e protetti da persiane/antoni in legno. E' presente l'impianto elettrico ed idrico mentre riguardo a quello di riscaldamento vengono utilizzate delle stufe a legna. Mancando la caldaia non vi è neppure l'acqua calda. Tutti i solai dei vari piani sono stati rivestiti o ribassati con delle strutture in legno perché originariamente erano in putrelle con tavole a volta.

Riguardo ai rustici in corpo staccato come già anticipato precedentemente versano in precarie condizioni anche strutturali. Le murature presenti sono in forati con un'ossatura in c.a., solai in latero cemento solo per la copertura del piano terra pressoché inesistenti per il piano primo. Gli impianti tecnologici presenti per tutti i fabbricati sono sicuramente da adeguare in quanto non più a norma, l'intera struttura sia internamente che esternamente presenta tracce di umidità.

Tutte le irregolarità edilizie riscontrate sono state riportate al **PUNTO 2**.

Allo stato attuale l'unità abitativa ed i rustici non sono divisibili, viste anche le precarie condizioni di questi ultimi, mentre i terreni potrebbero essere alienati ai confinanti.

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

Catasto Fabbricati, Comune di Corvino San Quirico, del Foglio 5:

- **Map. 299 sub. 1** - piano S1-T-1, cat. A/3, classe 1 – vani 6.5 – superficie catastale totale mq. 181 – R.C. £. 520.000 € 268,56 – via Castello 1 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Map. 299 sub. 2** – piano T – cat. C/6 – classe 2 mq. 33 sup. catastale mq. 35 – R.C. £. 132.000 € 68,17 – via Castello 1 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Catasto terreni, Comune di Corvino San Quirico, del Foglio 5:

- **Map. 298** – vigneto – classe 01 – are 03 ca 17 – R.D. € 5,81 R.A. € 2,78 – tipo mappale del 24.11.1992 Pratica n. 669 in atti dal 02.01.2003 (n. 51377.1/1992);
- **Map. 306** – vigneto – classe 01 – are 00 ca 32 – R.D. € 0,59 R.A. € 0,28 – tipo mappale del 24.11.1992 Pratica n. 669 in atti dal 02.01.2003 (n. 51377.1/1992);
- **Map. 669** – vigneto – classe 01 – are 02 ca 62 – R.D. € 4,80 R.A. € 2,30 – tipo mappale del 24.11.1992 Pratica n. 669 in atti dal 02.01.2003 (n. 51377.1/1992);

Coerenze abitazione map. 299 sub. 1: **NORD** propr. terzi; **EST** via Castello; **SUD** sedime di propr.; **OVEST** sedime di propr..

Coerenze garage map. 299 sub. 2: **NORD** sedime e beni di propr.; **EST** sedime di propr.; **SUD** beni di propr.; **OVEST** terreni di propr.

Coerenze accessori al map. 299 sub. 1: **NORD** sedime di propr.; **EST** sedime di propr.; **SUD** propr. terzi e beni di propr.; **OVEST** terreni di propr.

Coerenze terreno map. 298: **NORD** map. 297 ; **EST** map. 299; **SUD** map. 306; **OVEST** via Roma.

Coerenze terreno map. 306: **NORD** map. 298 ; **EST** map. 669; **SUD** map. 669; **OVEST** via Roma.

Coerenze terreno map. 669: **NORD** map. 306; **EST** beni di propr.; **SUD** map. 670; **OVEST** via Roma.

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 Notarile.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

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

Catastralmente le unità sopra descritte hanno subito le seguenti variazioni:

ABITAZIONE map. 299 sub. 1

- All'impianto meccanografico del 30.06.1987 l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 299 – cat. A/6 classe 3, vani 2 – R.C. £. 200 – piano T-1- 2 – via Roma 39;
- Con variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 299 – cat. A/6 classe 3, vani 2 – R.C. £. 94.000 – piano T-1- 2 – via Roma 39;
- Con variazione del 20.01.1993 in atti dal 22.03.1994 per ampliamento, VAR spazi interni, fraz, p.lla edilizia (n. 63.1/1993) l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 299 sub. 1 – piano S1-T-1 – via Castello;
- Con variazione del 20.01.1993 in atti dal 16.12.1999 – accertamento e classamento PF 98/99 (n. 63.2/1993) l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 299 sub. 1 – via Castello piano S1-T-1 – cat. A/3 classe 1 – vani 6.5 R.C. €. 268,56 £. 520.000;
- Con variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie - l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 299 sub. 1 – via Castello piano S1-T-1 – cat. A/3 classe 1 – vani 6.5 sup. catastale totale mq. 181 - R.C. €. 268,56;

GARAGE map. 299 sub. 2

- Per costituzione del 20.01.1993 in atti dal 22.03.1994 (n. 64.1/1993) l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 299 sub. 2 – via Castello 1 - piano T;
- Con variazione del 20.01.1993 in atti dal 16.12.1999 – accert. E class. P.F. 98/99 (n. 63.2.1993) – via Castello 1 – piano T;
- Con variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie l'unità risultava essere censita al foglio 5 map. 299 sub. 2 – via Castello 1 - piano T – cat. C/6 classe 2 mq. 33 – sup. catastale totale mq. 35 – R.C. €. 68,17;

TERRENO MAP. 298

- Impianto meccanografico del 26.05.1976 il terreno risultava essere censita al foglio 5 Map. 298 – vigneto – classe 1 are 04 ca 14 – R.D. €. 7,59 £. 14.697 R.A. €. 3,63 £. 7.038;
- Con tipo mappale del 24.11.1992 Pratica n. 669 in atti dal 02.01.2003 (n. 51377.1/1992) il terreno risultava essere censita al foglio 5 Map. 298 – vigneto – classe 1 are 03 ca. 17 – R.D. €. 5,81 R.A. €. 2,78;

TERRENO MAP. 306

- Impianto meccanografico del 26.05.1976 il terreno risultava essere censita al foglio 5 Map. 306 – vigneto – classe 1 are 08 ca 57 – R.D. £. 30.424 R.A. £. 14.569;
- Con frazionamento del 05.05.1968 in atti dal 29.01.1982 (n. 21278) il terreno risultava essere censito al foglio 5 Map. 306 – vigneto – classe 1 are 00 ca 35 – R.D. £. 1.243 €. 0,64 R.A. £. 595 €. 0,31;
- Con tipo mappale del 24.11.1992 Pratica n. 669 in atti dal 02.01.2003 (n. 51377.1/1992) il terreno risultava essere censita al foglio 5 Map. 306 – vigneto – classe 1 are 00 ca. 32 – R.D. €. 0,59 R.A. €. 0,28;

TERRENO MAP. 669

- Impianto meccanografico del 26.05.1976 il terreno risultava essere censita al foglio 5 Map. 306 – vigneto – classe 1 are 08 ca 57 – R.D. £. 30.424 R.A. £. 14.569;
- Con frazionamento del 05.05.1968 in atti dal 29.01.1982 (n. 21278) il terreno risultava essere censito al foglio 5 Map. 669 – vigneto – classe 1 are 03 ca 45 – R.D. €. 6,33 £. 12.248 R.A. €. 5.865 £. 5.865;
- Con tipo mappale del 24.11.1992 Pratica n. 669 in atti dal 02.01.2003 (n. 51377.1/1992) il terreno risultava essere censita al foglio 5 Map. 669 – vigneto – classe 1 are 02 ca. 62 – R.D. €. 4,80 R.A. €. 2,30;

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

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

L'unità e l'area oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, sono ubicate in zona decentrata/ collinare e la loro costruzione risale agli anni 40/50. All'unità abitativa sono stati eseguiti alcuni interventi di ristrutturazione interna dall'esecutato ma gli stessi sono privi di qualsiasi titolo e ad oggi alcuni ambienti non ancora portati a termine. I locali ad uso abitazione sia internamente che esternamente, presentano uno scarso livello di finitura, manutenzione e conservazione, infatti sulla maggior parte delle murature del piano terra e primo vi sono evidenti tracce di umidità e condensa, dovute sicuramente alla mancata protezione verso l'esterno ed al mancato utilizzo dell'impianto di riscaldamento che non è presente. (le descrizioni interne sono riportate al PUNTO 1). Le irregolarità edilizie si sono riscontrate sia al piano terra che primo e più precisamente: è stato eliminato il locale cucina, creando un'intercapedine, ove all'interno è stato realizzato un piccolo forno ed un

deposito per le macerie. Un locale ove era previsto un bagno ma mai portato a termine, nuove aperture, spostamenti e tamponamenti di finestre; Modificata la distribuzione interna, la destinazione dei locali, sono stati sostituiti alcuni serramenti, e realizzati ribassamenti dei solai con strutture in legno. Gli stessi potrebbero essere recuperati con una pratica in sanatoria con costi che si aggirano sui **€. 5.000,00 compreso ripristino**. Mentre riguardo ad una pensilina/tettoia posta in prossimità dell'ingresso, anche se di ridotte dimensioni si chiede il ripristino originario dei luoghi. I rustici in corpo staccato sono conformi alle schede catastali, anche se, come già anticipato, la maggior parte sono crollati e quelli rimasti versano in pessime condizioni mostrando segni evidenti di degrado e di un cedimento strutturale. In nessun locale è presente qualsiasi impianto tecnologico. L'area di proprietà risulta in parte recintata. I terreni sono liberi e sulla maggior parte sono presenti alberi di medio e alto fusto e non risultano coltivati.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona/collinare decentrata del Paese. L'area su cui insiste l'unità abitativa ed i rustici è classificata come "ambiti residenziali B3 -" mentre i terreni in : "ambiti dei boschi, con vincolo paesaggistico ", non sono presenti attività commerciali; il traffico non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è insufficiente sia sulla via principale che adiacenti. Nel paese non sono presenti attività commerciali, ma solo l'autobus di linea, mentre nel paese più vicino (Casteggio) vi sono tutte le attività, farmacie bar e scuole. Il Municipio è sito nel centro del Paese. Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Corvino San Quirico è scarsamente collegato con i principali paesi limitrofi. Il casello autostradale più vicino è quello di Casatisma.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28.08.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato dal solo esecutato e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva, come pure i terreni che risultano **LIBERI**.

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 03.09.2024 con i Repertori aggiornati al 03.09.2024.

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:* Servitù: viene riportato in atto che la parte venditrice si riserva un passaggio pedonale sulla striscia di terreno di proprietà ***** , in lato nord dell'immobile (map. 297)

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria in Rinnovazione iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di mutuo in rinnovazione a margine dell'ipoteca iscritta il ***** ai n. ***** a firma del Notaio Caridi Paolo del ***** rep. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** – per complessivi €. 150.000,00 – capitale €. 75.000,00 – per una durata di anni 20 al tasso del 3,748% sui beni oggetto della presente procedura a favore di **Abbey National P.L.C.** con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Roma, via A. Specchi 16 c.f.: 11054540155 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** proprietario 1/1 del diritto di proprietà;

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto giudiziario trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dall' Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di ***** in data ***** n. *** di rep. a favore di **UNICREDIT S.p.A.** con sede in Roma (RM) – c.f.: 00348170101 contro **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà. I beni sono posti in Corvino San Quirico e comprendono tutti quelli 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'immobile è antecedente al 1 settembre 1967 e dopo ricerche non è stato possibile recuperare la concessione edilizia originaria ante 67, pertanto si è tenuto conto dell'unico documento che è la scheda catastale. **(vedi descrizione al punto 2)**. Tali interventi, come descritto precedentemente, sono sanabili, costi presunti per gli interventi in sanatoria, oblazione più spese tecniche **€. 5.000,00**;

22.3.2. **Accertamento di conformità Catastale:**

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO** l'attuale consistenza e distribuzione dell'abitazione e dei rustici in corpo staccato **(vedi descrizione al punto 2)**. Costi previsti per aggiornamento schede **€. 1.500,00** – inoltre dovrà essere aggiornata la mappa a catasto terreni perché non compaiono alcuni fabbricati. Costi presunti **€. 1.500,00**.

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:**

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 de 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 Paolo Carridi del
***** al n. ***** di rep. – registrato a ***** il

***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****,
le signore ***** nata a ***** il ***** c.f.:
***** (per la quota di 1/2) e ***** nata a *****
(*****) il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/2)
vendevano al signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.:
***** i beni oggetto della presente procedura;

- Alle signore ***** e *****
 - per la quota di 1/2 ciascuno in forza di successione legittima di
***** nato a ***** il ***** c.f.: *****
e deceduto il ***** (denuncia di successione registrata a
***** al n. ** del vol. ****);

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile ante 01.09.1967, successivamente non si sono reperite pratiche edilizie:

DESCRIZIONE BENI

ABITAZIONE SU DUE LIVELLI CON SOTTOSTANTE CANTINA - BOX E RUSTICI IN CORPO STACCATO + TERRENI

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: *****.
Le unità oggetto di procedura immobiliare sono site nel Comune di Corvino San Quirico – via Castello 5, e sono composte da una abitazione disposta su due piani con sottostante cantina oltre a dei rustici adibiti a pollaio (non più presenti), cantina, garage con sovrastante legnaia, e dei terreni adiacenti alle proprietà in oggetto. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 143.14 – cantina mq. 26.18 – balcone mq. 6.40 - accessori PT in corpo staccato (pollai) mq. 0.00 - legnaia P1 mq. 75.90 – garage + cantina PT mq. 75.90 . Per i terreni il map. 298 di mq. 317 – map. 306 di mq. 32 – il 669 di mq. 262.**

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

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Sogg/angolo cott.	18.18	Ovest	Scarse
Vano scala PT	6.16	Ovest	Scarse
Bagno (da completare) PT	4.46	Est	Pessime

Disimpegno PT	5.30	Ovest	Scarse
Loc. sgombero PT	19.82	Est/Ovest	Pessime
Camera P1	16.27	Est/Ovest	Scarse
Bagno P1	4.80	Est	Scarse
Disimpegno P1	7.04	Ovest	Scarse
Loc. sgombero P1	9.29	Est	Pessime
Bagno (da completare) P1	5.69	Ovest	Pessime
Balcone P1	6.40	ovest	Scarse
Cantina PS1	20.38	ovest	Pessime
garage PT	34.81	Est	Pessime
Cantina PT	34.81	Est	Pessime
Legnaia P1	69.63	E/O/S/N	Pessime
Terreno map. 298	317	*****	*****
Terreno map. 306	32	*****	*****
Terreno 669	262	*****	*****

* Altezza interna locali: cm. 286 al PT e cm. 275 al P1

* Altezza interna cantina: cm. 276

* Altezza interna accessori: cm. 330.

Superficie lorda complessiva abitazione mq. 143.14

Superficie lorda cantina mq. 26.18

Superficie lorda rustici in corpo staccato PT/1 mq. 151.80

Superficie calpestabile abitazione + cantina: mq. 117.39

Superficie commerciale complessiva **mq. 198.02**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- cantina al 50%
- accessori al 25%
- terreno per intero

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

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 28.08.2024

❖ 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 scarse per la distribuzione interna e la funzionalità, pessimi 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 Voghera

Ufficio tecnico di Corvino San Quirico

Osservatori del mercato immobiliare

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

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. P. T – 1 + cantina	158.15	€. 350,00	Compresi al 30% e 50%	€. 55.352,50
Rustici PT + P1 Al 25%	39.87	€. 130,00	*****	€. 3.987,00
Terreni agricoli	581,00	€. 5,35	*****	€. 3.108,35

Valore complessivo del lotto: €. 62.447,85 (Euro sessantaduemilaquattrocentoquarantasette/85)

Valore della quota di 1000/1000: €. 62.447,85 (Euro ottantaquattromilaseicentonove/28)

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. **€. 9.367,17**

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 e/o catastale:

€. 6.500,00

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: **€. 46.580,68**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®