

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 301/2012 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**Italfondario s.p.a.**

(Avv. Giulio Colli)

CONTRO  
**Debitore**

con l'intervento di  
**Equitalia Nord s.p.a.**

Giudice dell'Esecuzione : **ERMINIO RIZZI**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: *Geom. PATRIZIA FERRARI*

## Beni in Comune di SARTIRANA LOMELLINA (PV)

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO

#### 1. DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà relativamente all'immobile sito nel comune di Sartirana Lomellina (PV)

Vicolo Canonica n. 4, composto da :

Unità immobiliare sita in Sartirana Lomellina (PV), con accesso da Vicolo Canonica n. 4.

- N.C.E.U. del Comune di **Sartirana Lomellina (Pv) : Fg.10 Mappale 115,**

**Categoria A/3, classe 1, Consistenza 11 vani, Superficie Catastale Totale mq.**

**311, Rendita € 312,46** - superficie lorda complessiva mq. 311-

- N.C.E.U. del Comune di **Sartirana Lomellina (Pv) : Fg.10 Mappale 196sub. 2,**

**Categoria A/4, classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale mq. 126,**

**Rendita € 161,13.** - superficie lorda complessiva mq. 1350-

- N.C.T. del Comune di **Sartirana Lomellina (Pv) : Fg.10 Mappale 116, Qualità**

**SEMINATIVO, classe 2, Superficie mq. 1034, RD € 4,81, RA €4,01** - superficie

lorda complessiva mq. 1034-

#### 2. DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

**Proprietà :** ..... nato a San Fratello (ME) il .....,C.F.

.....proprietà per 1/1in regime di separazione dei beni, per atto di

compravendita Notaio Lorenzo Montenero in data 16.11.2006 n. 58776/9903 di rep.

Dalla verifica svolta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rozzano l'esecutato risulta

coniugato (successivamente separato) e residente nel suddetto Comune.

**Stato di possesso :** giuridicamente libero al momento dei sopralluoghi svolti in data

05.05.2017 e 28.11.2018.

**3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****Iscrizioni :**

-**Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo iscritta il 24.11.2006 ai n.ri 3625/14985 a carico di ..... per la quota di 1/1 sui mappali 115 e 116 .

-**Ipoteca legale** atto di Equitalia Esatri s.p.a. iscritta il 05.03.2008 ai n.ri 2515/566 a carico di..... per la quota di 1/1 sui mappali 115 ,116 e 196 sub. 2 .

-**Ipoteca legale** atto di Equitalia Esatri s.p.a. iscritta il 02.04.2010 ai n.ri 3143/806 a carico di ..... per la quota di 1/1 sul mappale 196 sub. 2 .

**Pignoramenti :**

-Trascrizione (pignoramento) del 20.06.2012 ai n.ri 3852/5333, a carico di..... per la quota di 1/1 sui mappali 115 e 116 .

-Trascrizione (pignoramento) del 07.12.2018 ai n.ri 7049/10385, a carico di ..... per la quota di 1/1 sul mappale 196 sub. 2 .

**4. VALORE**

Valore di stima : Lotto A = € 138.750,00 + Lotto B = € 32.000,00 = € 170.750,00

Decurtazioni: Lotto A = € 21.400,00 + Lotto B = € 5.400,00 = € 26.800,00

**Valore al netto delle decurtazioni : - Lotto A = € 117.350,00 - Lotto B = € 26.600,00**

**TOTALE € 143.950,00**

**5. CRITICITA' VARIE**

Necessita di adeguamento urbanistico catastale a seguito di variazioni interne ed esterne rispetto ai titoli abilitativi edilizi e alla scheda catastale depositata.

**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**LOTTO A**

**QUOTA di 1/1 per *Debitore***

Unità immobiliare sita in Sartirana Lomellina (PV), con accesso da Vicolo Canonica n. 4.

- N.C.E.U. del Comune di **Sartirana Lomellina (Pv)** : *Fg.10 Mappale 115, Categoria A/3, classe 1, Consistenza 11 vani, Superficie Catastale Totale mq. 311, Rendita € 312,46*

- N.C.E.U. del Comune di **Sartirana Lomellina (Pv)** : *Fg.10 Mappale 196sub. 2, Categoria A/4, classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale mq. 126, Rendita € 161,13.*

**LOTTO B**

**QUOTA di 1/1 per *Debitore***

Unità immobiliare sita in Sartirana Lomellina (PV), con accesso da Vicolo Canonica n. 4.

- N.C.T. del Comune di **Sartirana Lomellina (Pv)** : *Fg.10 Mappale 116, Qualità SEMINATIVO, classe 2, Superficie mq. 1034, RD € 4,81, RA €4,01.*

**LOTTO A :**

**- MAPPALE 115.**

Unità immobiliare sita in Sartirana Lomellina (PV), con accesso da Vicolo Canonica n. 4.

La proprietà è costituita dal fabbricato posto su tre piani fuori terra :

- piano terra composto da cucina, due vani e disimpegno, sono inoltre annessi un vano cantina, locale di deposito, porticato, ripostigli ed il cortile di pertinenza esclusiva ;
- piano primo costituito da quattro camere, disimpegno, servizio igienico e balcone, ampio fienile annesso;
- piano secondo con tre ripostigli .

Coerenze immobile da Nord in senso orario:

mapp. 114, Via Canonica, mapp. li 2095, 116, 196, Roggia San Vitale.

**- MAPPALE 196 SUB 2 .**

Unità immobiliare sita in Sartirana Lomellina (PV), con accesso da Vicolo Canonica n. 4.

La proprietà è costituita da un fabbricato posto su due piani fuori terra :

- piano terra composto da cucina, tre vani, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio ed il cortile di pertinenza esclusiva;

- piano primo costituito da tre vani.

Nel cortile, sui lati sud ed ovest, si rileva la traccia di immobili accessori ormai diroccati ed inerbiti tali da non individuarne in loco le sagome e le destinazioni viceversa identificate nella planimetria catastale qui allegata.

Coerenze immobile da Nord in senso orario:

mapp. 115, mapp. li 116, 122, Roggia San Vitale.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 05.05.2017 e 28.11.2018 gli immobili oggetto di pignoramento non risultavano occupati dal debitore esecutato, Giuridicamente liberi.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 22.11.2018 e al 19.12.2018 con i Repertori aggiornati al 21.11.2018 e al 18.12. 2018.

### **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**

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Considerato che, l'unico accesso per il lotto B (mapp. 116),**

**avviene da Via Canonica , ciò costituisce una limitazione per il lotto A (mapp.li 115 e 196 sub.2) precisamente per il mappale 115 sul quale dovrà essere individuata una porzione di**

“area comune” (attuale androne carraio) per l’accesso ai lotti A e B.

L’individuazione dovrà avvenire tramite redazione e successivo deposito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia –Territorio Servizi Catastali, di “Elaborato Planimetrico” e nuova planimetria catastale, nei quali verrà assegnato un identificativo catastale alla suddetta “area comune”; l’importo complessivo (spese comprese) sarà di circa di € 600,00.

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

#### 3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 24.11.2006 ai n.ri 3625/14985 per complessivi € 172.500,00 (capitale € 115.000,00 – durata anni 20), a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a., con sede a Parma C.F.02113530345, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Notaio Lorenzo Montenero del 16.11.2006 n. 58777/9904 di rep., a carico di ..... nato a San Fratello (ME) il ....., C.F. .... proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni . L’ipoteca grava sui **Mappali 115 e 116 (Lotto B)**.

- **ipoteca legale** iscritta in data 05.03.2008 ai n.ri 2515/566 per complessivi € 190.358,68 (capitale € 95.179,34), a favore di Equitalia Esatri s.p.a., con sede a Milano c.f. 09816500152, a carico di ..... nato a San Fratello (ME) il ....., C.F.....proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni . L’ipoteca grava sui **Mappali 115, 196 sub.2 e 116 (Lotto B)**.

- **ipoteca legale** iscritta in data 02.04.2010 ai n.ri 3143/806 per complessivi € 37.071,84 (capitale € 18.535,92), a favore di Equitalia Esatri s.p.a., con sede a Milano c.f. 09816500152, a carico di ..... nato a San Fratello (ME) il ....., C.F. .... proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni . L’ipoteca grava sul **Mappale 196 sub.2**.

#### 3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 20.06.2012 ai n.ri 3852/5333, a seguito di verbale di pignoramento immobili in data 29.05.2012 n. 1805 di rep., a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a., con sede a Parma C.F.02113530345, contro ..... Il pignoramento grava sui **Mappali 115 e 116 (Lotto B)**.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 07.12.2018 ai n.ri 7049/10385, a seguito di verbale di pignoramento immobili in data 23.07.2018 n. 5585 di rep., a favore di Credit Agricole Cariparma s.p.a. (già Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a.), con sede a Parma C.F.02113530345, contro .....  
..... Il pignoramento grava sul **Mappale 196 sub. 2**.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate in data anteriore al 1° settembre 1967, in sede di sopralluogo, vista la precarietà delle strutture dovuta al degrado ed al prolungato abbandono, si è provveduto a fare un rilievo metrico sommario supportato dalla documentazione fotografica e per quanto possibile si è rilevata la **conformità** con il documento di piano P.G.T del Comune di Sartirana Lomellina.

Le ricerche presso il Comune stesso hanno evidenziato le seguenti pratiche depositate a nome del debitore esecutato : “Richiesta del permesso di costruire” n. 02 in data 16 aprile 2008 prot. 2223 e “Richiesta del permesso di costruire” n. 04 in data 07 maggio 2010 prot. 2962.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le planimetrie catastali identificano la consistenza e la distribuzione dell’ unità immobiliare di cui al mapp. 115 mentre per il mapp. 196 sub. 2 non è stato possibile verificarne la conformità.

3.3.3 Intestazione: l’intestazione presso l’U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l’attuale proprietà: ..... nato a San Fratello (ME) il ....., C.F. ....

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione e di manutenzione dell'immobile:* nessuna

*Altre spese:* nessuna

*Cause in corso:* nessuna

*Servitù:* nessuno

#### 5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi DGR 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per le Procedure Esecutive.

#### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

TITOLARE ATTUALE: a tutto il 20.06.2012 e il 07.12.2018 (trascrizione degli atti di pignoramento), le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di:

-..... nato a San Fratello (ME) il....., C.F. .... proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, tramite i seguenti atti di compravendita.

1) mapp.115 : atto Notaio Lorenzo Montenero in data 16.11.2006 n. 58776/9903 di rep. trascritto a Vigevano il 24.07.2006 ai n.ri 14983/8959, acquisto da ..... nata a Roma il ....., C.F....., proprietà per 1/2 e....., nata a Roma il ....., C.F....., proprietà per 1/2, valore dichiarato Euro 50.000,00;

2) mapp.196/2 (unitamente al mapp. 116 vedi Lotto B) : atto Notaio Lorenzo Montenero in data 16.11.2006 n. 58776/9903 di rep. trascritto a Vigevano il 24.07.2006 ai n.ri 14984/8960, acquisto da ....., nata a Roma il ....., C.F. ...., valore dichiarato Euro 50.000,00;

PRECEDENTI PROPRIETARI:

1) mapp.115 : dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ..... nata a Roma il ..... , C.F. .... proprietà per 1/2 e ..... ,  
nata a Roma il ..... , C.F. .... proprietà per 1/2.  
2) mapp.196/2 (unitamente al mapp.116 vedi Lotto B) : ....., nata a  
Roma il ..... , C.F. .... da successione in morte di  
..... , denuncia del 02.04.1989 registrata e trascritta a Vigevano il  
24.04.1991 ai n.ri 3470/2635, accettazione di eredità trascritta a Vigevano il 19.09.1990 ai  
n.ri 6373/4664.

- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ..... nata a Sartirana Lomellina  
il ..... , C.F. ....

**7. PRATICHE EDILIZIE***7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:*

con riferimento al **P.G.T.** vigente del Comune di Sartirana Lomellina la proprietà risulta  
inserita nel tessuto urbano consolidato e specificatamente :

-mapp. 115 in “**Zona A2 Residenziale ad edificazione compatta**”,  
-mapp. 196/2 parte in “**Zona B1 Residenziale ad edificazione rada**” e parte in “**Zona a  
verde privato**”.

*7.2. Pratiche edilizie e amministrative:*

- “Richiesta del permesso di costruire” n. 02 in data 16 aprile 2008, prot. 2223.
- “Richiesta del permesso di costruire” n. 04 in data 07 maggio 2010, prot. 2962.

**8. DESCRIZIONE DEI BENI**

8.1 Caratteristiche della zona: gli immobili si inseriscono nel centro abitato del Comune di  
Sartirana Lomellina, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali  
principali, risultano ben posizionati rispetto alle direttrici di collegamento con i centri  
limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale con fabbricati

uni e plurifamiliari di impianto novecentesco. Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è buona.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Sartirana Lomellina, comune di circa n. 1650 abitanti, dista Km. 50 dalla città di Pavia, capoluogo di Provincia, Km.30 da Alessandria e Km.56 da Milano . I centri limitrofi sono raggiungibili tramite strada ex SS 494 , linea ferroviaria oppure tramite regolari servizi di autolinee; i caselli autostradali più vicini sono Casei Gerola sulla A/7 - Milano-Genova, e il casello autostradale di Casale Monferrato sulla A/26 - Genova-Gravellona Toce (Autostrada dei Trafori).

### 8.3. Descrizione analitica dei beni

Durante il sopralluogo del 05.05.2017 e del 28.11.2018 è stata visionata la proprietà oggetto di esecuzione, verificata la precarietà delle strutture, lo stato di abbandono degli immobili, l'impraticabilità delle aree interamente coperte dalla vegetazione, pertanto non è stato possibile redigere una descrizione analitica dei beni con le caratteristiche edilizie e degli impianti.

Si è provveduto a verificare, in parte in loco per quanto permesso dallo stato degli immobili ed in parte sui documenti cartacei, le superfici degli immobili oggetto di perizia avvalendoci infine delle superfici catastali considerando la globalità dei beni ed un più consono valore a corpo .

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1. Criteri di stima**

Con la valutazione a corpo, in ottemperanza all'incarico ricevuto, vengono prese in considerazione le superfici catastali in atti , insieme a fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione degli immobili, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano 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.

Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per

mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento che, per immobili simili, considerata la vetustà degli immobili oggetto di valutazione, l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole e i dati di vendita effettiva realizzati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, viene opportunamente ridotto.

### 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Vigevano. Ufficio Tecnico di: Sartirana Lomellina. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banche Dati delle quotazioni Immobiliari. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. catastale	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Mappale 115	mq. 311	€ 250,00	compresi	€ 77.750,00	<b>EURO 138.750,00</b>
Mappale 196 sub. 2	mq. 1350	a corpo	compresi	€ 61.000,00	

Valore complessivo del lotto : **€ 138.750,00**

(Euro centotrentottomilasettecentocinquanta/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:

Decurtazione per lo stato di possesso:

**€ 20.800,00**

**€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>nessuna</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	<b>€ 0</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale:	<b>€ 600,00</b>

### **9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€ 117.350,00**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO B :**

**- MAPPALE 116.**

Unità immobiliare sita in Sartirana Lomellina (PV), con accesso da Vicolo Canonica n. 4.

La proprietà è costituita da appezzamento di terreno di mq. 1034 incolto e coperto da vegetazione.

Coerenze immobile da Nord in senso orario:

mapp. 2095, mapp. li 2030, 119, 1210, 1993, 121,196 e 115.

### **2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 05.05.2017 e 28.11.2018 gli immobili oggetto di pignoramento non risultavano occupati dal debitore esecutato, Giuridicamente liberi.

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 22.11.2018 con i Repertori aggiornati al 21.11.2018.

#### **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*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Considerato che, l'unico accesso per il lotto B ( mapp. 116 ), avviene da Via Canonica , ciò costituisce una limitazione per il lotto A ( mapp.li 115 e 196 sub.2)e precisamente per il mappale 115 sul quale dovrà essere individuata una porzione di "area comune" (attuale androne carraio) per l'accesso ai lotti A e B.*

*L'individuazione dovrà avvenire tramite redazione e successivo deposito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia –Territorio Servizi Catastali, di "Elaborato Planimetrico" e nuova planimetria catastale, nei quali verrà assegnato un identificativo catastale alla suddetta "area comune"; l'importo complessivo (spese comprese) sarà di circa di € 600,00.*

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

3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 24.11.2006 ai n.ri 3625/14985 per complessivi € 172.500,00 (capitale € 115.000,00 – durata anni 20), a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a., con sede a Parma C.F.02113530345, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Notaio Lorenzo Montenero del 16.11.2006 n. 58777/9904 di rep., a carico di ..... nato a San Fratello (ME) il ....., C.F. ....proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni . L'ipoteca grava sui **Mappali 116 e 115 (Lotto A)**.
- **ipoteca legale** iscritta in data 05.03.2008 ai n.ri 2515/566 per complessivi € 190.358,68 (capitale € 95.179,34), a favore di Equitalia Esatri s.p.a., con sede a Milano c.f. 09816500152, a carico di ..... nato a San Fratello (ME) il ....., C.F. ....proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni . L'ipoteca grava sui **Mappali 116, 196 sub.2 (Lotto A) e 115 (Lotto A)**.

### 3.2.2 *Pignoramenti:*

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 20.06.2012 ai n.ri 3852/5333, a seguito di verbale di pignoramento immobili in data 29.05.2012 n. 1805 di rep., a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a., con sede a Parma C.F.02113530345, contro ..... Il pignoramento grava sui **Mappali 116 e 115 (Lotto A).**

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

**3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:** si rileva la **conformità** con il documento di piano P.G.T. del Comune di Sartirana Lomellina .

Le ricerche presso il Comune stesso hanno evidenziato le seguenti pratiche depositate a nome del debitore esecutato : “Richiesta del permesso di costruire” n. 02 in data 16 aprile 2008 prot. 2223 e “Richiesta del permesso di costruire” n. 04 in data 07 maggio 2010 prot. 2962.

**3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:** le planimetrie catastali identificano la consistenza e la distribuzione dell’ unità immobiliare .

**3.3.3 Intestazione:** l’intestazione presso l’U.T.E. di Pavia **IDENTIFICA** l’attuale proprietà:

..... nato a San Fratello (ME) il ....., C.F..... proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

## 4. **ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE**

*Spese fisse annue di gestione e di manutenzione dell’immobile:* nessuna

*Altre spese:* nessuna

*Cause in corso:* nessuna

*Servitù:* nessuno

## 5. **PRESTAZIONE ENERGETICA**

Trattasi di terreno.

## 6. **PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

TITOLARE ATTUALE: a tutto il 20.06.2012 (trascrizione dell'atto di pignoramento), le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di:

-..... nato a San Fratello (ME) il .....,C.F. ....

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni : atto Notaio Lorenzo Montenero in data

16.11.2006 n. 58776/9903 di rep. trascritto a Vigevano il 24.07.2006 ai n.ri 14984/8960.

acquisto da ....., nata a Roma il ....., C.F.

....., valore dichiarato Euro 50.000,00 196/2 (unitamente al mapp.

196/2 vedi Lotto A);

PRECEDENTI PROPRIETARI:

-(unitamente al mapp.196/2 vedi Lotto A) : ....., nata a Roma il

....., C.F. .... da successione in morte di .....,

denuncia del 02.04.1989 registrata e trascritta a Vigevano il 24.04.1991 ai n.ri 3470/2635,

accettazione di eredità trascritta a Vigevano il 19.09.1990 ai n.ri 6373/4664.

- dall'impianto meccanografico del 30.01.1976 .....nata a Sartirana Lomellina

il ....., C.F. ....

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T.** vigente del Comune di Sartirana Lomellina la proprietà risulta

inserita nel tessuto urbano consolidato parte in "**Zona B1 Residenziale ad edificazione rada**" e parte in "**Zona a verde privato**".

### 7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

➤ "Richiesta del permesso di costruire" n. 02 in data 16 aprile 2008, prot. 2223.

➤ "Richiesta del permesso di costruire" n. 04 in data 07 maggio 2010, prot. 2962.

## 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: l'immobile si inserisce nel centro abitato del Comune di Sartirana Lomellina, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, risultano ben posizionati rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale con fabbricati uni e plurifamiliari di impianto novecentesco. Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è buona.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Sartirana Lomellina, comune di circa n. 1650 abitanti, dista Km.50 dalla città di Pavia, capoluogo di Provincia, Km.30 da Alessandria e Km.56 da Milano . I centri limitrofi sono raggiungibili tramite strada ex SS 494 , linea ferroviaria oppure tramite regolari servizi di autolinee; i caselli autostradali più vicini sono Casei Gerola sulla A/7 - Milano-Genova, e il casello autostradale di Casale Monferrato, sulla A/26 - Genova-Gravellona Toce (Autostrada dei Trafori).

8.3. Descrizione analitica dei beni

Durante il sopralluogo del 05.05.2017 e del 28.11.2018 è stata visionata la proprietà oggetto di esecuzione, verificato lo stato di abbandono, l'impraticabilità dell'area incolta ed interamente coperta dalla vegetazione.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criteri di stima

Con la valutazione a corpo, in ottemperanza all'incarico ricevuto, viene considerata la superficie catastale in atti , insieme a fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità della superficie 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.

Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e raggugliato con i dati di

vendita effettiva per immobili simili nella stessa località.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento che, per immobili simili, l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole e i dati di vendita effettiva realizzati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, viene opportunamente ridotto.

### 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Vigevano. Ufficio Tecnico di: Sartirana Lomellina. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banche Dati delle quotazioni Immobiliari. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. catastale	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Mappale 116 Terreno	mq. 1034,00	a corpo	-----	<b>EURO 32.000,00</b>

Valore complessivo del lotto : € **32.000,00** (Euro trentaduemila/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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della

proprietà:	<b>€ 4.800,00</b>
Decurtazione per lo stato di possesso:	<b>€ 0</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>nessuna</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	<b>€ 0</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale:	<b>€ 600,00</b>

### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

€ 26.600,00

\*\*\*\*\*

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.

Vigevano, 19.12.2018

il C.T.U.

**ALLEGATI:**

- Visure Conservatoria RR.II. (agg. 22.11.2018 - 19.12.2018)
- Copia atto di compravendita
- Banca dati quotazioni immobiliari OMI (Sartirana Lomellina 1 sem.-2018)
- Estratto di Mappa
- Visure storiche N.C.E.U. - N.C.T.
- Planimetrie catastali
- Stralcio di P.G.T.+Legenda
- Documentazione Fotografica
- Pratiche Edilizia
- Certificato di residenza