

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 119/2024 R.G. Esecuzioni immobiliari

PROMOSSA DA

OMISSIS

AVV. OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

e

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dottor Erminio Rizzi

**RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

PERIZIA

**Bene immobile sito in Comune di Santa Cristina e Bissone (PV)
Via Gibelli n° 2**

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: Geom. Loretta ROSSI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PAVIA al n° 3156
C.F. RSSLTT69B48G388N – P.IVA 01434250187
Con studio a Rivanazzano Terme (PV) – Via Malaspina n° 18
Telefono 0383-944554 - Cellulare: 366-2065351
e-mail: geom.loretta@libero.it
Pec: rossiloretta@legalmail.it

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 119/2024

**Bene immobile sito in Comune di Santa Cristina e Bissone (PV)
Via Gibelli n° 2
Lotto 001**

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota dell'intero di appartamento al piano secondo con cantina al piano terreno,

ricompresi nella più ampia palazzina posta in Santa Cristina e Bissone Via Gibelli n°2/E, di proprietà dei Signori ESECUTATO OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

e

ESECUTATA OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Trattasi di appartamento al piano secondo e di vano a cantina al piano terreno, ricompresi in più ampio fabbricato, antecedente il 1967, a tre piani fuori terra, oltre il cortile interno.

Il fabbricato di appartenenza dell'unità pignorata è rappresentato da un edificio a cortina, di ampie dimensioni, fronteggiante sia la strada comunale di Via Gibelli, sia la Via Vittorio Veneto, che prosegue ad angolo, e sulla quale si apre l'androne carraio che conduce al cortile interno, di uso comune per alcune unità immobiliari.

E' una costruzione di vecchia data, con forme semplici e regolari ed aperture allineate tra i piani, inserita nell'originario lotto di mq. 1920.

Il complesso comprende complessivamente 23 unità immobiliari di cui 14 abitative, 7 depositi e 2 negozi, raggiungibili da più corpi scale, oltre il B.C.N.C. rappresentato da androne e cortile, di uso comune a 10 unità.

Dall'accesso pedonale al civico 2/E di Via Gibelli, posto esattamente fronte strada, si accede al pianerottolo di ingresso nel quale si inserisce la scala al servizio di tre unità immobiliari, di cui una disposta al piano primo e due al piano secondo, e al disimpegno laterale che conduce a tre cantine al piano terreno. L'unità pignorata è al secondo piano con cantina al piano terreno, del civico 2/E.

L'appartamento si completa di ingresso-disimpegno, cucina, wc, soggiorno, due camere da letto, di cui una contenente al proprio interno uno spazio di accesso e un ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di mq. 96,00. L'unità comprende in esclusiva anche la bussola di ingresso, un piccolo spazio sul pianerottolo di arrivo della scala, ed indiviso con esso della superficie lorda di mq. 0,70. L'altezza interna varia da mt. 2,80 a mt. 2,90 nella porzione con soletta piana e da mt. 2,00 a mt. 3,30 nella porzione di soletta inclinata. Al piano terreno si trova il vano a cantina della superficie lorda di mq. 9,30, con altezza interna pari a mt. 2,80.

L'appartamento è aerato in modo naturale, con aperture poste sulla via Gibelli da un lato e sul cortile interno dall'altro. Il wc ha apertura sulla rampa di scale comune, dove si inserisce la finestra sul cortile interno.

Fanno parte integrante dell'immobile i corrispondenti diritti di comproprietà sulle cose e parti comune dell'edificio.

Identificato in Catasto Comune di Santa Cristina e Bissone:

Intestato agli ESECUTATI

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

e

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA AL PIANO TERRENO (OLTRE ALLE CORRISPONDENTI DOTAZIONI CONDOMINIALI DI LEGGE)			SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE							
A	8	1678	28	A/3	1	4,5	Totale Mq. 98 Tot escluso aree scoperte Mq. 98	Euro 123,17	Via Gibelli n° 2 P.T-1

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 119/2024

Scheda ottenuta da:

Planimetria in variazione in atti dal 16 novembre 1995
Variazione per frazionamento, fusione, ampliamento, demolizione parziale, variazione spazi interni e variazione particella edilizia del 15 giugno 1989
Variazione del 7 febbraio 1990 L.154/88 INC 521.90 PROG.FINAL98 (n. 103.1/1990)
Variazione del quadro tariffario del 1 gennaio 1992
Variazione per frazionamento- accertamento e classamento del 16 novembre 1995
Variazione per bonifica di identificativo catastale del 15 settembre 2008 Pratica n. PV0230837
Variazione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015

Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Coerenze dell'appartamento da Nord, in senso orario:

Altra U.I. di cui al Subalterno 36, affaccio su Via Gibelli, Altra U.I. di cui al Subalterno 35, affaccio sul B.C.N.C. ai Subalterni 35-36-37-38-39-40-41-22-24-26-15

Coerenze della cantina da Nord in senso orario:

Altra cantina di cui al Subalterno 35, disimpegno comune, altra cantina di cui al Subalterno 37, altra cantina di cui al Subalterno 31, porticato di cui al Subalterno 37.

Si precisa che nella visura catastale l'immobile viene riportato ai piani Primo e Terreno anziché ai piani Secondo e Terreno.

Il piano è correttamente indicato nella planimetria.

Parti comuni. L'immobile appartiene ad un più ampio complesso immobiliare, caratterizzato da uno stabile ad angolo fra la Via Gibelli e la Via Vittorio Veneto con più corpi scale, dotato di spazi scoperti e coperti di uso comune, ma privo di tabelle millesimali e di Regolamento di Condominio. Nello specifico l'appartamento dispone di vano scala, di pianerottolo di ingresso e di disimpegno antistante la cantina di uso comune, ma non vanta diritti sul cortile interno, ad eccezione delle servitù delle urbanizzazioni, presenti da epoche remote. Non ha regolamento di Condominio e tabelle millesimali e non ci sono spese condominiali. Per il buon senso e la conduzione del buon padre di famiglia, eventuali opere manutentive necessarie sulle parti comuni, sia edili che impiantistiche, dovranno essere suddivise tra le parti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità interessata dalla procedura è ricompresa nella palazzina su Via Gibelli, che in tutuno al complesso di appartenenza ricade in area della città consolidata in ambiti residenziali del tessuto storico della città storica -A risanamento conservativo di tutela-.

Parte della costruzione è stata adattata con una serie di interventi edilizi interni finalizzati al recupero abitativo di vecchie unità immobiliari, mantenendo invariato l'aspetto esterno. E' sorta dall'affiancamento di funzioni proprie del vivere quotidiano in rispetto alle tradizioni e alle esigenze dell'epoca.

Il contesto locale è composto dai nuclei storici della città, per le quali il piano propone la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico; la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche della città storica; il mantenimento e la riqualificazione delle aree libere; il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

E' un ambito misto con prevalenza di edifici residenziali a due-tre piani fuori terra, collocati a cortina lungo l'assetto stradale, piuttosto che di indipendenti abitazioni. Le costruzioni in genere, riflettono la storia agricola e rurale della cittadina. In loco si evidenziano anche immobili e complessi speciali e alcuni edifici storici.

La costruzione è in area centrale, ad angolo con la Via Vittorio Veneto, arteria che in tutuno alla continuazione di Via Cremona percorre longitudinalmente la cittadina, inserendosi sulla Provinciale 234, ex strada statale Codognese.

Santa Cristina e Bissone è un comune di 1.830 abitanti posto nel Pavese orientale, nella pianura alla sinistra dell'Olon. Occupa una superficie di 22,33 km². All'iniziale comune di Santa Cristina nel 1841 fu unito il Comune di Bissone, divenendo pertanto l'attuale comune di Santa Cristina e Bissone. Si completa di frazioni, località e nuclei abitati. Il Comune fa parte dell'Associazione Europea delle Vie Francigene e aderisce al Sistema Turistico Po di Lombardia.

Il terreno è pianeggiante, con grandi spazi tuttora destinati alla produzione cerealicola e all'allevamento di bestiame.

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 119/2024

Ad oggi la maggior parte della popolazione lavora all'esterno della cittadina, precisando in particolare la presenza a pochi chilometri del complesso Galbani di Corteolona e dell'area logistica di Castel San Giovanni.

Il comune si trova sulla Statale Pavia-Cremona all'incrocio con la Statale SS 412 Milano -Valtidone. E' raggiungibile dalla autostrada A21 Torino-Brescia uscita Castel S.Giovanni, a circa 10 Km., proseguendo per la cittadina di Pieve Porto Morone; dall'autostrada A1 Milano-Napoli uscita Casalpusterlengo, a circa 15 km, proseguendo per Chignolo Po.

Dal capoluogo di provincia dista circa 20 Km, proseguendo per direzione Cremona; dal capoluogo di regione, distante circa 45 Km. il percorso è la strada statale 412 Milano – Valtidone.

La stazione di Santa Cristina e Bissone è una fermata ferroviaria posta lungo la linea Pavia-Cremona.

Il più vicino aeroporto è a Milano Linate posto a circa 35 Km.

Il trasporto pubblico avviene anche con autolinee extraurbane.

Il comune di Santa Cristina e Bissone confina con i comuni di Corteolona e Genzone a circa 2,4 Km, Costa de' Nobili a circa 3,3 Km, Miradolo Terme a circa 3,9 Km, Inverno e Monteleone a circa 4,6 Km, Pieve Porto Morone a circa 6,1 Km, Chignolo Po a circa 6,5 Km e Badia Pavese a circa 6,8

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, avvenuto nella mattinata del 29 novembre 2024, alla presenza del fratello dell'esecutato, la sottoscritta ha preso visione dell'unità pignorata, rilevandone le metrature e i materiali costruttivi, documentando, inoltre, con foto gli interni e gli esterni del fabbricato.

Da verifiche effettuate presso l'anagrafica del Comune l'alloggio rappresenta l'immobile di residenza dell'esecutato Sig. OMISSIS -intestatario della scheda anagrafica-, del figlio maggiorenne – figlio nella scheda anagrafica- e del fratello dello stesso- convivente nella scheda anagrafica-.

Inoltre l'immobile è ad oggi abitato anche da un figlio minore degli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.1.5 Varie: **Nessuna**

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

4.2.1.

Ipoteca volontaria: l'immobile identificato alla Sezione A Foglio 8 Mappale 1678 -censito al momento del mutuo con il Mappale 332- è interessato dall'ipoteca volontaria derivante da Concessione di mutuo per la somma complessiva di Euro 136.500,00 a garanzia di un capitale di Euro 90.000,00 per la durata di anni 30, iscritta con atto del Notaio Paolo Tonalini del 25 ottobre 2005 Numero Repertorio 9569/2273 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 28 ottobre 2005 ai n° 26252/6479

a favore di

OMISSIS

Sede OMISSIS C.F. OMISSIS domicilio ipotecario eletto in OMISSIS

contro

ESECUTATO OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

e

ESECUTATA OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

4.2.2

Pignoramento: l'immobile identificato alla Sezione A Foglio 8 Mappale 1678 è interessato dal verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 5 aprile 2024 ai n° 5970/4305, in forza di atto giudiziario notificato dal Tribunale di Pavia in data 15 marzo 2024 Rep. n° 1585

a favore di

OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS

rappresentata dallo Studio Legale OMISSIS Via OMISSIS n° 4 OMISSIS

contro

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 119/2024

ESECUTATO OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

e
ESECUTATA OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio, catastale e varie

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il complesso residenziale di appartenenza dell'unità interessata dalla procedura è stato costruito precedentemente il 1967. Rappresenta una vecchia costruzione realizzata utilizzando materiali tipici del luogo con finiture degli anni '30 del Novecento.

Nei periodi si evidenziano una serie di interventi manutentivi, che interessano principalmente gli interni delle unità, tralasciando, quasi per l'intero i prospetti esterni, soprattutto di Via Gibelli.

L'accesso agli atti richiesto per l'unità pignorata ha sottolineato l'assenza di pratiche edilizie. Dalla scheda catastale, unico elaborato agli atti, l'appartamento ha disposizioni interne, in parte differenti.

Si tratta dell'eliminazione della bussola di ingresso, utilizzando il piccolo spazio esclusivo ottenuto, quale continuazione del pianerottolo di arrivo della scala, dell'abbattimento di buona parte della tramezzatura dell'antibagno tra la cucina e il wc, della demolizione parziale della tramezza che delimita gli ambienti di cucina e soggiorno dal vano ingresso-disimpegno; dalla collocazione di una scaletta in legno per il raggiungimento dell'ultima camera, posta ad una quota più alta rispetto il piano dell'ingresso di circa 80 cm e di delimitazione della stessa con parete in legno mobile, con formazione di disimpegno e ripostiglio. Nella porzione sopraelevata non esistono porte di chiusura tra gli ambienti ottenuti del letto-disimpegno e ripostiglio. Ciò permette il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti nel vano principale. Così anche negli ambienti di cucina e soggiorno, dove in parte è stata demolita la tramezzatura verso il disimpegno di ingresso, la luce naturale proviene sia da Est che da Ovest.

Inoltre, il vano sopraelevato è con soletta di copertura a vista a capanna.

L'altezza degli ambienti risulta in parte mt. 2,90, così come indicato nella planimetria catastale, in parte invece è di mt. 2,80 poiché alcune plafoni sono stati rivestiti con perlinatura in legno. Il vano tramezzato ha altezza minima di mt. 2,00 e massima di mt. 3,30.

La cantina risulta correttamente rappresentata nella scheda catastale.

Regolarizzazione edilizia- urbanistica:

Per regolarizzare gli interventi realizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico, con premessa che gli stessi devono rispettare i parametri previsti dal Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia, quali la presenza di antibagno/disimpegno tra la zona giorno e il wc, nonché la verifica dei rapporti aeroilluminanti nei vani utili, ciò premesso

le modifiche apportate necessitano di una sanatoria, con la corretta identificazione degli ambienti e della loro destinazione.

Sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia presso lo sportello SUE del Comune a fronte del pagamento di una sanzione di **Euro 1032,00**, trattandosi di modifiche interne, non strutturali, di una unità ante 1967.

Al pagamento dell'oblazione vanno aggiunti i diritti di segreteria per la presentazione della pratica, pari ad **Euro 50,00** e la parcella del professionista, da quantificare in **Euro 700,00** circa al netto dell'iva e contributi di legge.

4.3.2 Conformità Catastale

La scheda catastale dovrà essere aggiornata in base alle modifiche eseguite.

Regolarizzazione catastale:

La pratica sarà perfezionata con la presentazione di una variazione Docfa presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Pavia, con contestuale pagamento dei diritti di segreteria pari ad **Euro 100,00** e costo professionista quantificato in **Euro 450,00** al netto dell'iva e contributi di legge. La pratica prevederà la soppressione dell'unità esistente e la costituzione a nuovo del subalterno per l'unità residenziale aggiornata e del subalterno per la cantina (questa, secondo quanto stabilito con la nota prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020, dovrà avere una unità a se stante).

4.3.3 Varie

Lavorazioni Edilizie

Prima di inoltrare le pratiche edilizie-urbanistiche e catastali, per ottemperare alle indicazioni previste dal Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia, è necessario realizzare l'antibagno da delimitazione tra la cucina e il wc.

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 119/2024

La quantificazione dell'intervento edilizio per la posa di tramezza in forati, ultimata al civile,

o
in alternativa di pannellatura di legno ancorata a pavimento e a soffitto, sfruttando in entrambi i casi il muretto esistente, ed escludendo la superficie della finestra che dovrà rimanere abbinata alla cucina (per la verifica dei rapporti aerolluminati) completo di porta in legno tamburata, di dimensioni correnti, è di **Euro 1000,00** circa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il bene pignorato è inserito in un più ampio contesto comprendente la comproprietà su cose e parti comuni dell'edificio condominiale. Non esiste alcun Regolamento di Condominio piuttosto che Tabelle Millesimali. Nello specifico la gestione delle reti di urbanizzazione comuni legate alle parti impiantistiche e delle parti comuni edificate, rappresentate dall'accesso dal civico 2/E di Via Gibelli, dal pianerottolo di ingresso, dal vano scala, dai pianerottoli superiori e dal disimpegno antistante la cantina, non ha comportato negli anni alcuna spesa condominiale.

Per il buon senso e la conduzione del buon padre di famiglia, eventuali opere manutentive necessarie sulle parti comuni, sia edili che impiantistiche, dovranno essere suddivise tra le parti interessate.

Nessuna causa in corso

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari immobile:

ESECUTATO OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

e
ESECUTATA OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

a seguito di atto di acquisto redatto dal Notaio Paolo Tonalini in data 25 ottobre 2005 Repertorio n° 9568 Raccolta n° 2272, registrato a Pavia il 25 Ottobre 2005 al n° 3933 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 28 ottobre 2005 Registro Generale n° 26251 Registro Particolare n° 13253 da

OMISSIS S.R.L. con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS con precisazione che al momento del trasferimento l'immobile era identificato alla Sezione A Foglio 8 Mappale 332 Subalterno 28

6.2 Precedenti proprietari immobile:

- OMISSIS S.R.L. con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Maurizio De Blasi il 18 luglio 2005, Repertorio n° 52336 Raccolta n° 16221, registrato a Voghera il 21 luglio 2005 al n° 2189 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Pavia in data 26 luglio 2005 Registro Generale n° 16026 Registro Particolare n° 8969

da
OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

e
OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, coniugi in regime di comunione dei beni

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS,

coniugi in regime di comunione dei beni in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Alfonso Ajello in data 5 dicembre 1995 Repertorio n° 169586 Raccolta n° 32103, registrato a Milano il 14 dicembre 1995 al n° 22102 serie 2V, trascritto presso la Conservatoria di Pavia in data 16 dicembre 1995 Registro Generale n° 15016 Registro Particolare n° 9419

da
OMISSIS di OMISSIS S.N.C. con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 119/2024



Il complesso di cui fa parte l'unità interessata dalla procedura è stato edificato in epoca antecedente al primo settembre 1967, quale immobile a cortina, con caratteristiche rurali, posto ad angolo fra due strade, in area centale della cittadina

Non sono pervenute pratiche edilizie.

Si ribadisce quanto indicato al punto 4.3 relativo alla conformità edilizia-urbanistica -catastale-varie, circa la necessità di eseguire una pratica in sanatoria preceduta da una lavorazione edile.

DESCRIZIONE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà di appartamento posto al piano secondo con cantina al piano terreno

ricompreso nel complesso di Via Gibelli 2/E in Santa Cristina e Bissone

di proprietà dei Signori ESECUTATO OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

e

ESECUTATA OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Sezione A Foglio 8 Mappale 1678 Subalterno 28 Categoria A/3 Classe 1 vani 4,5 Superficie catastale mq. 98 Totale escluso aree scoperte mq. 98 R.C. Euro 123,17 Via Gibelli n°2 Piano T-1 (si ribadisce l'errore catastale al piano-anzichè piano primo è piano secondo)

La palazzina è in area centrale della cittadina, nel tratto di strada che dalla Via Gibelli svolta verso la Via Vittorio Veneto. Si completa di una serie di costruzioni adiacenti le une alle altre, in parte con caratteristiche simili, soprattutto nel prospetto di Via Gibelli. Gli immobili circostanti sono rappresentati da costruzioni miste, non esclusivamente residenziali, considerata la centralità dell'area, in aderenza tra loro, e allineati sulle vie pubbliche, con sviluppi a due/tre piani.

L'area è facilmente raggiungibile, di comodo accesso, con possibilità di parcheggio lungo la Via Vittorio Veneto.

Il contesto comunale è dotato di un discreto numero di strutture pubbliche e private, di strutture commerciali e artigianali, con attività di servizio. Il manufatto rappresenta una costruzione tipica delle aree centrali, con l'edificazione a cortina lungo l'assetto stradale, che, con il sopraggiungere di nuove necessità funzionali negli anni, ha adeguato gli interni con interventi soprattutto igienico-sanitari.

Al locale si accede da un vecchio corpo scale, ultimato con caratteristiche datate, ed essenziali, rivisto negli anni con pochi interventi ordinari.

Gli interni dell'appartamento sono stati manutentati una decina di anni fa, soprattutto nelle finitura, nella impiantistica e nei serramenti, utilizzando materiali classici in comune commercio. E' stato impiegato in modo massiccio il legno, sia in perline quale materiale di rivestimento delle murature, sia in doghe per il controsoffitto di alcuni plafoni, sia come pannelli nella suddivisione completa dello spazio nella camera sopraelevata.

In generale le condizioni dell'appartamento sono piu che discrete, ad esclusione del bagno che presenta importanti problemi di umidità e della camera da letto dove si evidenziano muffe sia a soffitto che, a tratti, sulle pareti.

L'immobile difetta a livello normativo della mancanza di antibagno tra la cucina e il wc.

Gli esterni sono pressochè quelli di un tempo, con intonaci datati e usurati dal tempo e porta di ingresso comune sulla via Gibelli di vecchia fattura.

L'appartamento si completa di bussola di ingresso, ingresso-disimpegno, cucina, wc, soggiorno, letto e camera sopraelevata utilizzata a letto, disimpegno e ripostiglio (con spazi comunicanti tra loro).

Alla cantina si accede dal disimpegno a lato dell'ingresso comune al piano terreno. L'ambiente è datato, finito per l'intero al rustico, privo di ogni genere di manutenzione.

Particolari pregi: nessuno

VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
------	---------------------	----------------	---------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 119/2024

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

bussola ing.	0,50	0,50	0,35	a vista sul pianerotto scala comune con affaccio ad Ovest	sufficiente
ingresso- disimpegno	11,48	1,00	15,97	Ovest	più che discreta
cucina	10,04	1,00	11,52	Est (anche se usufruisce delle finestre sull'ingresso)	più che discreta
wc	2,74	1,00	3,76	luce indiretta dalla finestra ad Ovest sul vano scala	non sufficiente
soggiorno	16,50	1,00	18,48	Est (anche se usufruisce delle finestre sull'ingresso)	più che discreta
letto	16,32	1,00	19,29	Est	sufficiente
disimpegno sopr.	2,98	1,00	4,16	Ovest	più che discreta
ripostiglio sopr.	2,64	1,00	3,70	usufruisce della finestra sul disimpegno	più che discreta
Letto sopr.	15,76	1,00	19,12	Est -anche se usufruisce della finestra sul disimpegno	più che discreta
cantina P.T	7,87	0,25	2,32	cieca	cattive condizioni

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
A APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA AL PIANO TERRENO (OLTRE ALLE CORRISPONDENTI DOTAZIONI CONDOMINIALI DI LEGGE)					
Appartamento P. Secondo	96,00	1	96,00	Est/Ovest	Più che discrete/Non sufficienti nel wc
Bussola ingresso P. Secondo	0,70	0,50	0,35	Ovest	Sufficienti
Cantina P.Terra	9,30	0,25	2,32	Cieca	Cattive condizioni
Totale complessivo	106		98,67		

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 119/2024

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

Fondazioni (struttura): Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in laterizio di mattone pieno
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Strutture verticali (struttura): Materiale-tipologia: murature portanti in mattoni pieni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Solai (struttura): Materiale-tipologia: soletta piana mista in putrelle e tavelloni con superiore getto in cls nelle solette in elevazione, soletta piana in putrelle e voltini nel soffitto al piano terreno
Condizioni: presenza a tratti di muffe di colore scuro sulla superficie orizzontale della camera da letto e sugli elementi in ferro delle putrelle. Vano cantina con umidità di risalita che si evidenzia in alcuni tratti della superficie piana della soletta e nelle putrelle arrugginite
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Murature e pareti divisorie: Tipologia: non verificabili completamente. Per la muratura esterna in muratura di mattone pieno. Nelle murature interne presumibilmente in forati di laterizio.
Parete a tramezzatura del vano sopraelevato in pannelli di legno, finito a vista, ancorati alla soletta a pavimento e a soffitto
Parete a delimitazione di un fronte del locale cantina mista in mattone pieno e in mattone Doppio Uni a vista
Condizioni: presenza di muffe sparse di colore scuro, lungo le superfici murarie agli angoli con la struttura orizzontale nella camera da letto e a tratti nelle superfici del wc
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Copertura (struttura e rivestimento): Tipologia: soletta inclinata a capanna con struttura non verificabile. Considerata l'epoca delle costruzione è verosimile che la copertura sia mista in laterizio e travetti, con manto a doppia fila in coppo vecchio
Gronde sagomate, in laterizio, a sporgere di cm. 30 circa
Lattinerie negli sviluppi orizzontali in lamiera preverniciata e miste in lamiera preverniciata e in pvc nei discendenti. Questi corrono all'interno della muratura nel prospetto al piano terreno di Via Gibelli.
Condizioni: la muratura perimetrale in prossimità del percorso interno dei discendenti evidenzia presenza di chiazze bagnate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi interni (componente edilizia): Tipologia: porte a battente in legno tamburato presenti nella camera da letto e sul disimpegno della porzione sopraelevata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi esterni porta di ingresso unità interessata (componente edilizia): Tipologia: portoncino a battente in legno, del tipo blindata nell'appartamento
Porta in legno a battente, di vecchia fattura, nella cantina
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi esterni serramenti (componente edilizia): Tipologia: finestra in legno, color noce scuro, a battente con vetro doppio.
Presenza di vecchie veneziane plasIFICATE e di zanzariere con elementi di contorno ottonati.
Serramento di vecchia fattura in legno e vetro singolo sull'apertura del wc prospiciente il vano scala
Protezioni esterne: nessuna
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Intonaci interni (componente edilizia): Materiale: murature verticali ed orizzontali finite in parte con intonaco al civile per interni con superiore tinta, in parte con rivestimento e controsoffitto in perline di legno. Nello specifico si evidenzia la presenza del legno nei soffitti piani della cucina e dell'ingresso-disimpegno; nel soffitto a capanna dell'ambiente sopraelevato; nelle superfici verticali dell'ingresso-disimpegno, di tutte le elevazioni della porzione sopraelevata e del muretto in cucina antistante il wc
La cantina presenta pareti e soffitto con intonaco al rustico, ad esclusione di una porzione elevata della muratura di confine lasciata con mattoni a vista
Condizioni: presenza di muffe sparse di colore scuro, su alcune superfici orizzontali e verticali intonacate della camera da letto e del bagno.
Nel vano cantina presenza di umidità su alcuni sviluppi sia orizzontali che verticali con intonaco deteriorato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 119/2024

Rivestimento superfici
interne
(componente edilizia):

Ubicazione: internamente nelle pareti del bagno e nell'angolo attrezzato della cucina
Materiale: piastrelle in ceramica posate regolari per un'altezza di cm. 200 su tutte le pareti del bagno e per circa 70 cm. sulla parete attrezzata (alla sx della stanza) della cottura
Condizioni: le piastrelle all'interno del bagno riflettono il problema di umidità presente nell'ambiente, soprattutto nell'angolo della doccia dove evidenziano persistenti problemi di muffe
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pavimenti interni
(componente edilizia):

Ubicazione: tutti i vani
Materiale: piastrelle in ceramica, ovunque, con precisazione che in buona parte dei locali di abitazione sono posate in diagonale e con fuga, nel bagno sono posate allineate e senza fuga e nel vano sopraelevato sono allineate e con fuga
Il pavimento della cantina è con battuto di cemento
Condizioni: il battuto in cantina presenta superficie sgretolata ed irregolare
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Zoccolini
(componente edilizia):

Ubicazione residenza: tutti i vani ad esclusione dei servizi
Materiale: zoccolini in legno
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Soglie e davanzali
(componente edilizia):

Ubicazione: su tutte le aperture
Materiale: davanzali interni ed esterni in marmo.
Gli esterni sono posati al di sopra dei vecchi davanzali in cemento lavorato e sagomato a torello
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Elementi in ferro
(componente edilizia):
Gas (impianto):

Presenza di ringhiere di protezione nelle finestre, nella porzione compresa per il raggiungimento di mt. 1,05 dal piano di pavimento interno, realizzate in ferro variamente sagomate con forme differenti tra i prospetti su Via Gibelli e sul cortile interno
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Gradini interni
(componente edilizia):

Presenza di gradini interni per il superamento della parte sopraelevata realizzati completamente in legno
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Termico (impianto):

Impianto sottotraccia per funzionamento autonomo dell'impianto di riscaldamento nell'appartamento con termoconvettori
Alimentazione: presenza di contatore gas collocato in nicchia, all'esterno della muratura perimetrale nella porzione sulla via Gibelli con tubazione a correre sulla muratura stessa.
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Idrico (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia nell'appartamento con tubazioni ad innesto sui montanti principali e derivazioni interne.
Alimentazione: rete pubblica comunale
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Sanitario (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia nell'appartamento con tubazioni in allaccio alle principali
Wc: i sanitari del bagno si compongono di wc con cassetta esterna, bidet, lavabo e doccia con box doccia (in plexiglass). Sono in gres porcellanato con miscelatori cromati
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Fognatura (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia a confluire nella rete pubblica posta lungo la strada
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Elettrico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia ovunque, ad esclusione della porzione sopraelevata dove l'impianto si perfeziona con canaline a vista



Presenza di quadro elettrico a ridosso della cucina
 Presenza di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria collocato in cucina.
 Presenza di lavatrice nel locale ripostiglio sopraelevato
 Presenza di punto luce in cantina
 Alimentazione: contatore allacciato alla rete pubblica, collocato in nicchia, all'interno della cucina
 Condizioni: il punto luce in cantina non è funzionante. Impianto complessivamente non verificabile
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Citofonico (impianto): Tipologia: impianto sottotraccia con presenza di apparecchio citofonico all'ingresso dell'appartamento
 Condizioni: non funzionante
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Telefonico (im pianto): Tipologia: non presente

Antenna (componente edilizia): Tipologia: impianto TV terrestre
 Condizioni: non verificabili
 Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti coperte e scoperte di uso comune: (componente edilizia): Ingresso: porta di ingresso dal civico 2/E di Via Gibelli in legno verniciato a doppio battente, con superiore sopra-luce. Atrio di ingresso in muratura di mattoni pieni finito con intonaco e tinta, sul quale si inserisce il pianerottolo comune con pavimentazione in battuto di cemento e a seguire il vano scala. Le rampe sono con gradini in graniglia smaltati con pittura, inseriti nella struttura portante della muratura, delimitati da ringhiere in ferro a semplice disegno, con corrimano laterale. I pianerottoli ai piani, piuttosto che gli intermedi sono pavimentati con piastrelle di graniglia. Tutta la rampa di scale è intonacata e tinteggiata con normale tinta per interni. Ai piani insistono finestre apribili in ferro e vetro e punti luce sui pianerottoli delle parti comuni.

Il disimpegno comune al piano terreno è finito al rustico con struttura verticale in mattone pieno, struttura orizzontale con putrelle e voltini in laterizio. Il tutto intonacato e tinteggiato. La porta che si apre sull'atrio di ingresso è in legno. Presenza di finestra in ferro e vetro e di punto luce.

Gli esterni del caseggiato sono intonacati al civile e tinteggiati sia nel prospetto di Via Gibelli sia in quello interno, con bordature delle finestre in rilievo dello stesso materiale. Per circa 70 cm. insiste una zoccolatura in bucciato di cemento.

A lato della porta di ingresso presenza di pulsantiera per citofono.

La parte impiantistica non è verificabile.

Condizioni: buona parte degli intonaci esterni e di quelli interni delle parti comuni sono privi di manutenzioni da anni. Presentano distacchi di porzioni sino al vivo della muratura. Allo stesso modo la tinteggiatura rispecchia gli anni e le condizioni climatiche a cui è esposta. In genere sono strutture essenziali, privi di finiture.

Le luci nelle parti comuni al piano terreno non sono funzionanti, così come la pulsantiera citofonica.

Si riferisce limitatamente a corpo unico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie ottenuta. Il carattere comparativo della stima consiste nella relazione tra caratteristiche e valori noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Nel caso specifico **trattandosi di vendita forzata**, si assume come parametro di riferimento il valore ottenuto comparando:

- i dati riportati dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2024 I semestre
- i dati dei Borsini Immobiliari relativi agli anni 2023/2024,
- i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.
- i dati adottati per compravendite di immobili simili nel comune

I valori medi di riferimento ottenuti sono i prezzo a mq. di superficie commerciale.

Euro 400,00 al mq. di superficie commerciale

prezzo tra l'altro valutato tenendo conto della condizione di sofferenza in cui si trova ancora genericamente il mercato immobiliare.

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 119/2024

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della Provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato, Rilevazione prezzi OMI I semestre anno 2024

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. comm.	Valore intero	Valore diritto
A APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA AL PIANO TERRENO (OLTRE ALLE CORRISPONDENTI DOTAZIONI CONDOMINIALI DI LEGGE)	98,67 mq.	€ 400,00	€ 39.468,00
Totale complessivo			€ 39.468,00

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Totale----- € 39.468,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
€ 5.920,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Abbattimento economico per presenza di contratti di affitto opponibili alla procedura/o in tutti quei casi in cui si necessita di un abbattimento del valore proposto per presenza di vincolo

nessuno

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

€ 2.332,00

Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio, calcolate al 30 novembre 2024

nessuna

Spese edilizie

€ 1.000,00

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere

nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile di cui al lotto 1

Valore dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni di cui sopra € 30.215,80(trentamiladuecentoquindicieuro,80centesimi)

Ad evasione dell'incarico ricevuto, salvo errori ed omissioni.

Rivanazzano Terme li, 19 dicembre 2024

**Il perito estimatore
Geom. Loretta Rossi**

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 119/2024

E.I. Procedura n° 119/2024 R.G.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 1 COMUNE DI SANTA CRISTINA E BISSONE(PV)

Lotto 001:

Piena proprietà di appartamento posto al piano secondo con cantina al piano terreno ricompreso nella più ampia palazzina sita in Comune di Santa Cristina e Bissone.

Il complesso di appartenenza è una vecchia costruzione, antecedente il 1967, disposta sulla Via Gibelli e a seguire, ad angolo, la Via Vittorio Veneto, in area centrale della cittadina, in ambito residenziali del tessuto storico.

Dal civico 2/E di Via Gibelli, posto esattamente fronte strada, si accede al pianerottolo di ingresso nel quale si inserisce la scala al servizio di tre unità immobiliari, di cui una disposta al piano primo e due al piano secondo, e al disimpegno laterale che conduce a tre cantine al piano terreno.

L'unità pignorata è al secondo piano con cantina al piano terreno.

Fanno parte integrante dell'immobile i corrispondenti diritti di comproprietà sulle cose e parti comune dell'edificio. Non ci sono tabelle millesimali e spese condominiali. Per il buon senso e la conduzione del buon padre di famiglia, eventuali opere manutentive necessarie sulle parti comuni, sia edili che impiantistiche, dovranno essere suddivise tra le parti interessate.

Catastalmente risulta identificata al NCEU Comune di Santa Cristina e Bissone Sezione A Foglio 8 Mappale 1678 Subalterno 28 Categoria A/3 Classe 1 vani 4,5 Superficie catastale mq. 98 Totale escluso aree scoperte mq. 98 R.C. Euro 123,17 Via Gibelli n° 2 Piano T-1 (errore catastale al piano anziché piano primo è piano secondo).

Coerenze dell'appartamento da Nord, in senso orario:

Altra U.I. di cui al Subalterno 36, affaccio su Via Gibelli, Altra U.I. di cui al Subalterno 35, affaccio sul B.C.N.C. ai Subalterni 35-36-37-38-39-40-41-22-24-26-15

Coerenze della cantina da Nord in senso orario:

Altra cantina di cui al Subalterno 35, disimpegno comune, altra cantina di cui al Subalterno 37, altra cantina di cui al Subalterno 31, porticato di cui al Subalterno 37.

L'appartamento si completa di ingresso-disimpegno, cucina, wc, soggiorno, due camere da letto, di cui una contenente al proprio interno uno spazio di accesso e un ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di mq. 96,00. L'unità comprende in esclusiva anche la bussola di ingresso, un piccolo spazio sul pianerottolo di arrivo della scala, ed indiviso con esso della superficie lorda di mq. 0,70.

L'altezza interna varia da mt. 2,80 a mt. 2,90 nella porzione con soletta piana e da mt. 2,00 a mt. 3,30 nella porzione di soletta a capanna.

Al piano terreno si trova il vano a cantina della superficie lorda di mq. 9,30, con altezza interna pari a mt. 2,80.

Non sono pervenute pratiche edilizie. Per l'immobile è necessario presentare una

pratica in sanatoria e una relativa pratica catastale per regolarizzare le modifiche interne avvenute senza la richiesta di alcun provvedimento edilizio con premessa che gli interventi effettuati devono rispettare i parametri previsti dal Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia. La conformità si avrà anche con la necessaria realizzazione dell'antibagno tra la cucina e il wc.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

La proprietà appartiene agli ESECUTATI per la quota di ½ cad.uno in regime di separazione dei beni a seguito di atto di acquisto redatto dal Notaio Paolo Tonalini in data 25 ottobre 2005 Repertorio n° 9568 Raccolta n° 2272, registrato a Pavia il 25 Ottobre 2005 al n° 3933 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 28 ottobre 2005 Registro Generale n° 26251 Registro Particolare n° 13253

Stato di possesso

Secondo le indicazioni dell'Ufficio Anagrafe del Comune l'alloggio rappresenta la residenza dell'esecutato Sig. OMISSIS -intestataro della scheda anagrafica-, del figlio maggiorenne – figlio nella scheda anagrafica- e del fratello dello stesso- convivente nella scheda anagrafica-.

Inoltre l'immobile è ad oggi abitato anche da un figlio minorenni degli esecutati.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca volontaria: l'immobile identificato alla Sezione A Foglio 8 Mappale 1678 -censito al momento del mutuo con il Mappale 332- è interessato dall'ipoteca volontaria derivante da Concessione di mutuo per la somma complessiva di Euro 136.500,00 a garanzia di un capitale di Euro 90.000,00 per la durata di anni 30, iscritta con atto del Notaio Paolo Tonalini del 25 ottobre 2005 Numero Repertorio 9569/2273 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 28 ottobre 2005 ai n° 26252/6479

a favore di

OMISSIS

Sede OMISSIS C.F. OMISSIS domicilio ipotecario eletto in OMISSIS

contro

ESECUTATO OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

e

ESECUTATA OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Pignoramento: l'immobile identificato alla Sezione A Foglio 8 Mappale 1678 è interessato dal verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 5 aprile 2024 ai n° 5970/4305, in forza di atto giudiziario notificato dal Tribunale di Pavia in data 15 marzo 2024

Rep. n° 1585

a favore di

OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS

contro

ESECUTATO OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2
in regime di separazione dei beni

e

ESECUTATA OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2
in regime di separazione dei beni

4 - VALORE

Valore di stima

€ 39.468,00

DECURTAZIONI

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 5.920,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Abbattimento economico per presenza di regolare contratto di affitto:

nessuno

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale

€ 2.332,00

Spese per lavorazioni edilizie necessarie per conformità

€ 1.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute

nessuno

Valore al netto delle decurtazioni

€ 30.215,80

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