



TRIBUNALE DI PAVIA



SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G.E. 235/2017



Creditore procedente: Italfondiaro S.p.A.



Giudice:

Dott. Francesco Rocca



ALLEGATO 1



Elaborato peritale formato privacy



C.T.U.:

Ing. Marco Cattaneo



CONCLUSIONI DEFINITIVE

0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di vendita, siti in Comune di Bagnaria (PV), suddivisi in due lotti separati, sono rappresentati da:

- Lotto 1: antica casa di civile abitazione disposta su quattro livelli, di cui uno parzialmente interrato;
- Lotto 2: antica casa di civile abitazione disposta su due livelli fuori terra con annessa cantina in corpo staccato, androne ed area cortilizia interna coperta

I beni risultano pignorati:

- per la quota di 1/2 di proprietà al Sig. XXXXXXXXXXXX;
- per la quota di 1/2 di proprietà alla Sig. XXXXXXXXXXXX.

0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

Gli esecutati, al momento del trasferimento dei beni oggetto di pignoramento dei lotti 1 e 2 di cui al più recente titolo di provenienza, risultavano essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita dei lotti 1 e 2 gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

Ipoteca volontaria derivante da *Concessione a garanzia di mutuo fondiario* a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A., CON SEDE IN TORINO (TO), C.F. 00799960158**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quota di proprietà 1/2; **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quota di proprietà 1/2; **debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a firma di Dott. Muzio Emilio di Voghera (PV) in data 28/03/2008 ai nn. 92362/28138, iscritta a Voghera (PV) in data 31/03/2008 ai nn. 2707/459.

importo ipoteca: 184.500,00 euro

importo capitale: 123.000,00 euro

Pignoramento derivante da *Verbale di pignoramento immobili* a favore di **Isp CB Ipotecario S.r.l., con sede in Milano (MI), C.F. 05936180966** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quota di proprietà 1/2; **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quota di proprietà 1/2 a firma di Ufficiale Giudiziario di Pavia (PV) in data 14/02/2017 ai nn. 813, trascritto a Voghera (PV) in data 28/03/2017 ai nn. 2089/1460.

0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Gli immobili pignorati dei lotti 1 e 2 sono giuridicamente liberi per le relative quote di proprietà degli esecutati.

Alla data del sopralluogo i beni risultano in uso alla Sig.ra XXXXXXXX (esecutata) ed al sig. XXXXXXXX, figlio degli esecutati.

Il sig. XXXXXXXX dichiara quanto segue: "*segnalo inoltre che mio fratello XXXXXXXX e mia sorella XXXXXXXX hanno rinunciato all'eredità derivante dalla morte di mio padre XXXXXXXX, deceduto il 22 agosto 2014 e di non conoscere lo stato d'avanzamento della successione, ad oggi incompleta, le cui pratiche sono svolte dal Dott. Casella notaio in Voghera*".

0.5DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

LOTTO 1

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Casa di civile abitazione	133,05	€ 48.198,38	€ 48.198,38

Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 7.229,76

Oneri, spese e oblazioni omnicomprensivi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni oggetto di stima (ove possibile) e per la demolizione e messa in pristino dei luoghi in ordine alla non sanabilità dei fabbricati e manufatti abusivi individuati:

€ 9.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e lavori a carico della procedura:

€ 40.968,62

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e lavori a carico dell'acquirente:

€ 31.968,62

LOTTO 2

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Casa di civile abitazione	177,89	€ 33.090,09	€ 33.090,09

Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 4.963,51

Oneri, spese e oblazioni omnicomprensivi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni oggetto di stima (ove possibile) e per la demolizione e messa in pristino dei luoghi in ordine alla non sanabilità dei fabbricati e manufatti abusivi individuati:

€ 6.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e lavori a carico della procedura:

€ 28.126,58

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e lavori a carico dell'acquirente:

€ 21.626,58

Conformità urbanistico edilizia:

Giudizio:

Il confronto tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato desunto dai titoli abilitativi disponibili presso l'archivio del Comune di Bagnaria evidenzia le seguenti difformità:

- discrepanze nella conformazione planimetrica e nelle dimensioni del bene e dei singoli locali;
- diversa distribuzione degli spazi interni e mancata corrispondenza nel posizionamento e nelle dimensioni delle aperture esterne;
- assenza, nelle pratiche edilizie, del locale disimpegno del piano terra ricavato dalla chiusura del portico esterno preesistente verso area cortilizia interna;
- assenza, nelle pratiche edilizie, del rilevato passaggio interno al piano terra per collegamento diretto con il bene di cui al successivo Lotto 002;
- non risultano rispettate le norme attualmente vigenti in merito all'igiene e salubrità degli ambienti: i rapporti Aero-Illuminanti non risultano verificati nel locale cucina del piano terra;
- è presumibile la presenza di una tettoia in lastre di fibrocemento (eternit).

Regolarizzazione:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria: per spese tecniche, oneri ed oblazioni: € 5.000,00

Opere di rimozione, messa in sicurezza, smaltimento e sostituzione della copertura della tettoia in lastre di fibrocemento (eternit): € 1.000,00

Lavori di chiusura del passaggio interno al piano terra per collegamento diretto con il bene di cui al successivo Lotto 002 (quota parte 50% di competenza del bene stimato): € 1.500,00

Oneri totali: € 7.500,00

Conformità catastale:

Giudizio:

Il confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale disponibile evidenzia le seguenti difformità:

- discrepanze nella conformazione planimetrica e nelle dimensioni del bene e dei singoli locali;
- diversa distribuzione degli spazi interni e mancata corrispondenza nel posizionamento e nelle dimensioni delle scale e delle aperture interne ed esterne;
- assenza, nella planimetria catastale, del locale bagno e disimpegno del piano terra;
- assenza, nella planimetria catastale, del rilevato passaggio interno al piano terra per collegamento diretto con il bene di cui al successivo Lotto 002;
- assenza, nella planimetria catastale, del locale bagno e dei balconi del piano primo e secondo;
- errata indicazione delle altezze nette interne.

Regolarizzazione:

Presentazione di pratica catastale di aggiornamento planimetria: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Altre informazioni:

L'esecutato sig. XXXXXXXXXXXX risulta deceduto in data 22 agosto 2014



Conformità urbanistico edilizia:

Giudizio:

Il confronto tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato desunto dai titoli abilitativi disponibili presso l'archivio del Comune di Bagnaria evidenzia le seguenti difformità:

- discrepanze nella conformazione planimetrica e nelle dimensioni del bene e dei singoli locali;
- diversa distribuzione degli spazi interni e mancata corrispondenza nel posizionamento e nelle dimensioni delle aperture esterne;
- assenza nello stato dei luoghi del terrazzo coperto (oggi sono presenti unicamente le travi principali);
- non risultano rispettate le norme attualmente vigenti in merito all'igiene e salubrità degli ambienti: i rapporti Aero-Illuminanti non risultano verificati nei locali del piano primo.

Regolarizzazione:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria: per spese tecniche, oneri ed oblazioni: € 3.500,00

Lavori di chiusura del passaggio interno al piano terra per collegamento diretto con il bene di cui al precedente Lotto 001 (quota parte 50% di competenza del bene stimato): € 1.500,00

Oneri totali: € 5.000,00

Conformità catastale:

Giudizio:

Il confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale disponibile evidenzia le seguenti difformità:

- discrepanze nella conformazione planimetrica e nelle dimensioni del bene e dei singoli locali;
- diversa distribuzione degli spazi interni e mancata corrispondenza nel posizionamento e nelle dimensioni delle aperture interne ed esterne;
- assenza, nello stato dei luoghi, del terrazzo coperto e del bagno sul ballatoio;
- assenza, nella planimetria catastale, del rilevato passaggio interno al piano terra per collegamento diretto con il bene di cui al precedente Lotto 001;
- errata indicazione delle altezze nette interne.

Regolarizzazione:

Presentazione di pratiche catastali di aggiornamento planimetrie: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Altre informazioni:

L'esecutato sig. XXXXXXXXXXXX risulta deceduto in data 22 agosto 2014

il perito
Ing. Marco Cattaneo



ASTE
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI PAVIA**
SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Italfondario S.p.A.

N. Gen. Rep. 235/17

Giudice Dr. Francesco Rocca
Custode Giudiziario I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie Vigevano - IFIR Piemonte

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Cattaneo
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 1893
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 461
C.F. CTTMRC70T01G388B- P.Iva 01832130189

con studio in Pavia (Pavia) Via A. Grandi, 15/b
telefono: 0382422501
cellulare: 3398070355
fax: 03821864500
email: ing.marcocattaneo@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Bagnaria (PV) Via Umberto I civ. 11
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di *Casa di civile abitazione* sita in Bagnaria (PV) Via Umberto I civ. 11.

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'antica casa di civile abitazione disposta su quattro livelli, di cui uno parzialmente interrato, facente parte integrante dell'originario aggregato urbano del centro storico di Bagnaria (PV).

Il fabbricato di che trattasi è posizionato lungo la via pubblica Umberto I, che si sviluppa in forte pendenza lungo il versante collinare.

L'unico ingresso al piano parzialmente interrato è posto sulla citata via pubblica, mentre l'accesso agli ulteriori livelli abitativi fuori terra avviene ugualmente dalla via Umberto I tramite un androne (di cui ai beni del successivo Lotto 2) posto qualche metro più a monte, e quindi attraverso un'area cortilizia interna protetta da un cancello carraio.

Come risulta dall'atto di provenienza a firma Dott. Baglio Bruno di Torino (TO) del 20/10/1990 Rep. 76568/16453, "la costruzione degli edifici (...) risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967"; il fabbricato è stato poi oggetto di intervento edilizio di restauro conservativo nel 1991.

Nel dettaglio, l'abitazione è oggi composta da:

- al piano parzialmente interrato: cantina/deposito;
- al piano terra: ingresso su piccolo disimpegno, bagno e cucina;
- al piano primo: vano scala, camera doppia, balcone su strada pubblica via Umberto I e bagno;
- piano secondo: vano scala, camera matrimoniale e balcone su area cortilizia interna.

Si segnala che la cucina del piano terra è collegata mediante un passaggio interno con scale all'adiacente piano terra dell'unità immobiliare di cui al successivo Lotto 002.

Le finiture e gli impianti risultano vetusti, di media qualità e in mediocre stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, con generatore di calore posto al piano parzialmente interrato. Nel locale cucina è presente un camino e una stufa a pellet per il riscaldamento.

La casa di civile abitazione, comprensiva del locale cantina/deposito, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **133,05**.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnaria (PV) come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/2;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/2.

Identificazione:

Foglio 13, Mappale 147, Subalterno 2, graffato Mappale 150, Categoria A/6, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 65 mq, Piano 1-2, Rendita 69,72 euro.

Coerenze:

Da nord ovest in senso orario:

Area cortilizia, medesima proprietà (Mappale 151 Subalterno 2 graffato Mappali 152 e 156 Subalterno 2), strada pubblica Via Umberto I, altra proprietà (Mappale 149).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Centro storico, a destinazione residenziale. Il traffico è locale, con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona:	Sono disponibili nelle vicinanze: municipio, negozi al dettaglio, scuola materna. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Le zone limitrofe sono di tipo residenziale. I principali centri limitrofi sono Pavia, Voghera e Varzi. Le principali attrazioni storiche presenti sono: Castello di Bagnaria, Chiesa di San Bartolomeo Apostolo.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (0,2), Autostrada (26,7), Ferrovia (23,9).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili pignorati sono giuridicamente liberi per le relative quote di proprietà degli esecutati.

Alla data del sopralluogo i beni risultano in uso alla Sig. XXXXXXXXX (esecutata) ed al sig. XXXXXXXXX, figlio degli esecutati.

Il sig. XXXXXXXXX dichiara quanto segue: *“segnalo inoltre che mio fratello XXXXXXXX e mia sorella XXXXXXXX hanno rinunciato all’eredità derivante dalla morte di mio padre XXXXXXXXX, deceduto il 22 agosto 2014 e di non conoscere lo stato d’avanzamento della successione, ad oggi incompleta, le cui pratiche sono svolte dal Dott. Casella notaio in Voghera”.*

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da *Concessione a garanzia di mutuo fondiario* a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A., CON SEDE IN TORINO (TO), C.F. 00799960158, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/2; debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a firma di Dott. Muzio Emilio di Voghera (PV) in data 28/03/2008 ai nn. 92362/28138, iscritta a Voghera (PV) in data 31/03/2008 ai nn. 2707/459.

importo ipoteca: 184.500,00 euro

importo capitale: 123.000,00 euro

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da *Verbale di pignoramento immobili* a favore di **Isp CB Ipotecario S.r.l., con sede in Milano (MI), C.F. 05936180966 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/2** a firma di Ufficiale Giudiziario di Pavia (PV) in data 14/02/2017 ai nn. 813, trascritto a Voghera (PV) in data 28/03/2017 ai nn. 2089/1460.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Giudizio:

Il confronto tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato desunto dai titoli abilitativi disponibili presso l'archivio del Comune di Bagnaria evidenzia le seguenti difformità:

- discrepanze nella conformazione planimetrica e nelle dimensioni del bene e dei singoli locali;
- diversa distribuzione degli spazi interni e mancata corrispondenza nel posizionamento e nelle dimensioni delle aperture esterne;
- assenza, nelle pratiche edilizie, del locale disimpegno del piano terra ricavato dalla chiusura del portico esterno preesistente verso area cortilizia interna;
- assenza, nelle pratiche edilizie, del rilevato passaggio interno al piano terra per collegamento diretto con il bene di cui al successivo Lotto 002;
- non risultano rispettate le norme attualmente vigenti in merito all'igiene e salubrità degli ambienti: i rapporti Aero-Illuminanti non risultano verificati nel locale cucina del piano terra;
- è presumibile la presenza di una tettoia in lastre di fibrocemento (eternit).

Regolarizzazione:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria: per spese tecniche, oneri ed oblazioni: € 5.000,00

Opere di rimozione, messa in sicurezza, smaltimento e sostituzione della copertura della tettoia in lastre di fibrocemento (eternit): € 1.000,00

Lavori di chiusura del passaggio interno al piano terra per collegamento diretto con il bene di cui al successivo Lotto 002 (quota parte 50% di competenza del bene stimato): € 1.500,00

Oneri totali: € 7.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Giudizio:

Il confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale disponibile evidenzia le seguenti difformità:

- discrepanze nella conformazione planimetrica e nelle dimensioni del bene e dei singoli locali;
- diversa distribuzione degli spazi interni e mancata corrispondenza nel posizionamento e nelle dimensioni delle scale e delle aperture interne ed esterne;
- assenza, nella planimetria catastale, del locale bagno e disimpegno del piano terra;
- assenza, nella planimetria catastale, del rilevato passaggio interno al piano terra per collegamento diretto con il bene di cui al successivo Lotto 002;
- assenza, nella planimetria catastale, del locale bagno e dei balconi del piano primo e secondo;
- errata indicazione delle altezze nette interne.

Regolarizzazione:

Presentazione di pratica catastale di aggiornamento planimetria: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

non pertinente

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

non pertinente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non pertinente

ATTENZIONE:

L'esecutato sig. XXXXXXXXXXXX risulta deceduto in data 22 agosto 2014



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano parz. interrato - Cantina/Deposito	Sup. reale lorda	28,27	0,25	7,07
Piano terra - Cucina	Sup. reale lorda	28,13	1,00	28,13
Piano terra - Disimpegno	Sup. reale lorda	3,41	1,00	3,41
Piano terra - Bagno	Sup. reale lorda	2,99	1,00	2,99
Piano primo - Disimpegno/Vano scala	Sup. reale lorda	8,54	1,00	8,54
Piano primo - Bagno	Sup. reale lorda	6,87	1,00	6,87
Piano primo - Camera doppia	Sup. reale lorda	17,93	1,00	17,93
Piano primo - Balcone	Sup. reale lorda	2,44	0,50	1,22
Piano secondo - Scala	Sup. reale lorda	3,67	1,00	3,67
Piano secondo - Camera matrimoniale	Sup. reale lorda	23,76	1,00	23,76
Piano secondo - Balcone	Sup. reale lorda	7,04	0,50	3,52
	Sup. reale lorda	133,05		107,11

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura.

Solai:

tipologia: latero-cemento e legno.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, ubicazione: interna.

Balconi:

materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta singola e doppia a battente, protezione: persiane.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro.

Pavim. Esterna:

materiale: battuto di cemento.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle.

Rivestimento:

ubicazione: in bagno e in cucina, materiale: piastrelle.

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa.

Al piano terra nel locale cucina è presente un camino e una stufa a pellet.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima avviene mediante il metodo sintetico comparativo parametrico semplificato.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Archivio Storico, Archivio Notarile, Ufficio Tecnico Comunale, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Territorio della Provincia di riferimento, Pubblicazioni, Valutazioni del C.T.U.

8.3. Valutazione corpi

A. Casa di civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano parz. inter. - Cant./Depos.	7,07	€ 450,00	€ 3.180,38
Piano terra - Cucina	28,13	€ 450,00	€ 12.658,50
Piano terra - Disimpegno	3,41	€ 450,00	€ 1.534,50
Piano terra - Bagno	2,99	€ 450,00	€ 1.345,50
Piano primo - Disimpegno	8,54	€ 450,00	€ 3.843,00
Piano primo - Bagno	6,87	€ 450,00	€ 3.091,50
Piano primo - Camera doppia	17,93	€ 450,00	€ 8.068,50
Piano primo - Balcone	1,22	€ 450,00	€ 549,00
Piano secondo - Scala	3,67	€ 450,00	€ 1.651,50
Piano secondo - Camera matrim.	23,76	€ 450,00	€ 10.692,00
Piano secondo - Balcone	3,52	€ 450,00	€ 1.584,00
	107,11		€ 48.198,38

- Valore corpo:	€ 48.198,38
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 48.198,38
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 48.198,38

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa di civile abitazione	133,05	€ 48.198,38	€ 48.198,38

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 7.229,76

Oneri, oblazioni, lavori e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con oneri, oblazioni, lavori e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 40.968,62

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con oneri, oblazioni, lavori e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 31.968,62

Beni in Bagnaria (PV) Via Umberto I civ. 13
Lotto 002**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di *Casa di civile abitazione* sita in Bagnaria (PV) Via Umberto I civ. 13.

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'antica casa di civile abitazione disposta su due livelli fuori terra con annessa cantina in corpo staccato, facente parte integrante dell'originario aggregato urbano del centro storico di Bagnaria (PV).

Il fabbricato di che trattasi è posizionato lungo la via pubblica Umberto I, che si sviluppa in forte pendenza lungo il versante collinare.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla citata via pubblica, mentre al locale cantina è possibile accedere tramite un androne posto qualche metro più a monte.

Risulta in proprietà il citato androne ed una porzione coperta di area cortilizia interna.

Dal titolo di provenienza a firma Dott. Baglio Bruno di Torino (TO) del 07/01/1994 Rep. 89341/18701, si evince che l'androne e la porzione di area cortilizia di che trattasi risultano gravati *"da servitù di transito pedonale e carroio a favore di terzi aventi diritto"* e che *"la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che nel fabbricato suddetto non sono state eseguite opere in difformità alle norme edilizie ed urbanistiche"*.

Nel dettaglio l'abitazione è oggi composta da:

- al piano terra: soggiorno e scala per l'accesso al livello superiore;
- al piano primo: camera matrimoniale, camera doppia, balcone su strada pubblica via Umberto I e ballatoio su porzione coperta di area cortilizia interna.

Si segnala che il soggiorno del piano terra è collegato mediante un passaggio interno con scale all'adiacente piano terra dell'unità immobiliare di cui al precedente Lotto 001

Le finiture e gli impianti presenti risultano vetusti, di scarsa qualità e in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Non sono presenti gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento.

Risulta annesso all'abitazione un locale cantina posto al piano terra in corpo staccato, accessibile dal citato androne in proprietà.

L'abitazione, compreso il locale cantina ma esclusi l'androne e l'area cortilizia in proprietà, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **127,35**.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnaria (PV) come segue:

Intestazione:

XX, quota di proprietà 1/2;

XX, quota di proprietà 1/2.

Identificazione:

Foglio 13, Mappale 151, Subalterno 2, graffato Mappali 152 e 156 Subalterno 6, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 119 mq, Piano T-1, Rendita 122,14 euro.

Coerenze:

Da nord-ovest in senso orario:

Abitazione, androne e area cortilizia in corpo unico:

altra proprietà (Mappale 154), altra proprietà (Mappale 837) e medesima proprietà cantina, strada pubblica Via Umberto I, medesima proprietà (Mappale 147 Subalterno 2 graffato al Mappale 150).

Cantina:

altra proprietà (Mappale 837), altra proprietà (Mappale 854), strada pubblica Via Umberto I, androne in proprietà.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Centro storico, a destinazione residenziale. Il traffico è locale, con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona:	Sono disponibili nelle vicinanze: municipio, negozi al dettaglio, scuola materna. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Le zone limitrofe sono di tipo residenziale. I principali centri limitrofi sono Pavia, Voghera e Varzi. Le principali attrazioni storiche presenti sono: Castello di Bagnaria, Chiesa di San Bartolomeo Apostolo.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (0,2), Autostrada (26,7), Ferrovia (23,9).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili pignorati sono giuridicamente liberi per le relative quote di proprietà degli esecutati.

Alla data del sopralluogo i beni risultano in uso alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX (esecutata) ed al sig. XXXXXXXXXXXX, figlio degli esecutati.

Il sig. XXXXXXXXXXXX dichiara quanto segue: *“segnalo inoltre che mio fratello XXXXXXXXXXXX e mia sorella XXXXXXXXXXXX hanno rinunciato all'eredità derivante dalla morte di mio padre XXXXXXXXXXXX, deceduto il 22 agosto 2014 e di non conoscere lo stato d'avanzamento della successione, ad oggi incompleta, le cui pratiche sono svolte dal Dott. Casella notaio in Voghera”.*

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da *Concessione a garanzia di mutuo fondiario* a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A., CON SEDE IN TORINO (TO), C.F. 00799960158, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/2; debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a firma di Dott. Muzio Emilio di Voghera (PV) in data 28/03/2008 ai nn. 92362/28138, iscritta a Voghera (PV) in data 31/03/2008 ai nn. 2707/459.

importo ipoteca: 184.500,00 euro

importo capitale: 123.000,00 euro

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da *Verbale di pignoramento immobili* a favore di **Isp CB Ipotecario S.r.l., con sede in Milano (MI), C.F. 05936180966 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/2** a firma di Ufficiale Giudiziario di Pavia (PV) in data 14/02/2017 ai nn. 813, trascritto a Voghera (PV) in data 28/03/2017 ai nn. 2089/1460.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Giudizio:

Il confronto tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato desunto dai titoli abilitativi disponibili presso l'archivio del Comune di Bagnaria evidenzia le seguenti difformità:

- discrepanze nella conformazione planimetrica e nelle dimensioni del bene e dei singoli locali;
- diversa distribuzione degli spazi interni e mancata corrispondenza nel posizionamento e nelle dimensioni delle aperture esterne;
- assenza nello stato dei luoghi del terrazzo coperto (oggi sono presenti unicamente le travi principali);
- non risultano rispettate le norme attualmente vigenti in merito all'igiene e salubrità degli ambienti: i rapporti Aero-Illuminanti non risultano verificati nei locali del piano primo.

Regolarizzazione:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria: per spese tecniche, oneri ed oblazioni: € 3.500,00

Lavori di chiusura del passaggio interno al piano terra per collegamento diretto con il bene di cui al precedente Lotto 001 (quota parte 50% di competenza del bene stimato): € 1.500,00

Oneri totali: € 5.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Giudizio:

Il confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale disponibile evidenzia le seguenti difformità:

- discrepanze nella conformazione planimetrica e nelle dimensioni del bene e dei singoli locali;
- diversa distribuzione degli spazi interni e mancata corrispondenza nel posizionamento e nelle dimensioni delle aperture interne ed esterne;
- assenza, nello stato dei luoghi, del terrazzo coperto e del bagno sul ballatoio;
- assenza, nella planimetria catastale, del rilevato passaggio interno al piano terra per collegamento diretto con il bene di cui al precedente Lotto 001;
- errata indicazione delle altezze nette interne.

Regolarizzazione:

Presentazione di pratiche catastali di aggiornamento planimetriche: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|--|-----------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | non pertinente |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | non pertinente |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | non pertinente |

ATTENZIONE:

L'esecutato sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** risulta deceduto in data **22 agosto 2014**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XX, quota di proprietà 1/2;
 XXX, quota di proprietà 1/2,
 proprietari da data antecedente il ventennio (20/10/1990) ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Baglio Bruno di Torino (TO) in data 20/10/1990 ai nn. 76568/16453, registrato a Torino (TO) in data 09/11/1990 ai nn. 25940/ Volume 1V, trascritto a Voghera (PV) in data 19/11/1990 ai nn. 6373/5123.





7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 02/97 - Autorizzazione edilizia per lavori di *Ripassatura completa manto di copertura, pavimentazione cortiletto interno con lastre di beola o conci autobloccanti color rosso/grigio* intestata a XXXXXXXXXXXXXXX.

Richiesta presentata in data 03/04/1997- n. prot. 1063

Autorizzazione rilasciata in data 07/04/1997.

P.E. n. 28/99 - Autorizzazione edilizia per lavori di *Posa cancello in ferro all'interno della proprietà privata* intestata a XXXXXXXXXXXXXXX.

Richiesta presentata in data 03/07/1999 - n. prot. 2161

Autorizzazione rilasciata in data 20/09/1999.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 01/11 per lavori di *Risanamento conservativo di fabbricato esistente* intestata a XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX.

Pratica protocollata in data 17/01/2011- n. prot. 152

Si segnala che l'intestatario non ha dato seguito ai lavori.



Descrizione **Casa di civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di *Casa di civile abitazione* sita in Bagnaria (PV) Via Umberto I civ. 13.

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'antica casa di civile abitazione disposta su due livelli fuori terra con annessa cantina in corpo staccato, facente parte integrante dell'originario aggregato urbano del centro storico di Bagnaria (PV).

Il fabbricato di che trattasi è posizionato lungo la via pubblica Umberto I, che si sviluppa in forte pendenza lungo il versante collinare.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla citata via pubblica, mentre al locale cantina è possibile accedere tramite un androne posto qualche metro più a monte.

Risulta in proprietà il citato androne ed una porzione coperta di area cortilizia interna.

Dal titolo di provenienza a firma Dott. Baglio Bruno di Torino (TO) del 07/01/1994 Rep. 89341/18701, si evince che l'androne e la porzione di area cortilizia di che trattasi risultano gravati "da servitù di transito pedonale e carraio a favore di terzi aventi diritto" e che "la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che nel fabbricato suddetto non sono state eseguite opere in difformità alle norme edilizie ed urbanistiche".

Nel dettaglio l'abitazione è oggi composta da:

- al piano terra: soggiorno e scala per l'accesso al livello superiore;
- al piano primo: camera matrimoniale, camera doppia, balcone su strada pubblica via Umberto I e ballatoio su porzione coperta di area cortilizia interna.

Si segnala che il soggiorno del piano terra è collegato mediante un passaggio interno con scale all'adiacente piano terra dell'unità immobiliare di cui al precedente Lotto 001

Le finiture e gli impianti presenti risultano vetusti, di scarsa qualità e in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Non sono presenti gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento.

Risulta annesso all'abitazione un locale cantina posto al piano terra in corpo staccato, accessibile dal citato androne in proprietà.

L'abitazione, compreso il locale cantina ma esclusi l'androne e l'area cortilizia in proprietà, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 127,35.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnaria (PV) come segue:

Intestazione:

XX, quota di proprietà 1/2;

XX, quota di proprietà 1/2.

Identificazione:

Foglio 13, Mappale 151, Subalterno 2, graffato Mappali 152 e 156 Subalterno 6, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 119 mq, Piano T-1, Rendita 122,14 euro.

Coerenze:

Da nord-ovest in senso orario:

Abitazione, androne e area cortilizia in corpo unico:

altra proprietà (Mappale 154), altra proprietà (Mappale 837) e medesima proprietà cantina, strada pubblica Via Umberto I, medesima proprietà (Mappale 147 Subalterno 2 graffato al Mappale 150).

Cantina:

altra proprietà (Mappale 837), altra proprietà (Mappale 854), strada pubblica Via Umberto I, androne in proprietà.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra - Cantina	Sup. reale lorda	23,81	0,25	5,95
Piano terra - Soggiorno	Sup. reale lorda	33,86	1,00	33,86
Piano primo - Disimpegno/Scala	Sup. reale lorda	7,86	1,00	7,86
Piano primo - Camera matrimoniale	Sup. reale lorda	35,41	1,00	35,41
Piano primo - Camera doppia	Sup. reale lorda	20,95	1,00	20,95
Piano primo - Ballatoio	Sup. reale lorda	3,76	0,50	1,88
Piano primo - Balcone	Sup. reale lorda	1,70	0,50	0,85
Area cortilizia e androne d'ingresso	Sup. reale lorda	50,54	0,07	3,54
	Sup. reale lorda	177,89		110,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura.
Solai: tipologia: latero-cemento e legno.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno.
Scale: ubicazione: interna.
Balconi: materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale.
Infissi esterni: tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno, protezione: persiane.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro.
Pavim. Esterna: materiale: battuto di cemento.
Pavim. Interna: materiale: cotto.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima avviene mediante il metodo sintetico comparativo parametrico semplificato.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Archivio Storico, Archivio Notarile, Ufficio Tecnico Comunale, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate per il Territorio della Provincia di riferimento, Pubblicazioni, Valutazioni del C.T.U.

8.3. Valutazione corpi

A. Casa di civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra - Cantina	5,95	€ 300,00	€ 1.785,75
Piano terra - Soggiorno	33,86	€ 300,00	€ 10.158,00
Piano primo - Disimpegno/Scala	7,86	€ 300,00	€ 2.358,00
Piano primo - Camera matrim.	35,41	€ 300,00	€ 10.623,00
Piano primo - Camera doppia	20,95	€ 300,00	€ 6.285,00
Piano primo - Ballatoio	1,88	€ 300,00	€ 564,00
Piano primo - Balcone	0,85	€ 300,00	€ 255,00
Area cortilizia e androne	3,54	€ 300,00	€ 1.061,34
	110,30		€ 33.090,09

- Valore corpo: € 33.090,09
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 33.090,09
 - Valore complessivo diritto e quota: € 33.090,09

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa di civile abitazione	177,89	€ 33.090,09	€ 33.090,09



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 4.963,51

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 28.126,58

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 21.626,58

il perito
Ing. Marco Cattaneo

