

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA



Procedura n° 818/2017 R.G.ES.



Esecuzione Immobiliare promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

(Avv. Mauro Ardito)



contro



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Francesca Paola CLARIS APPIANI**



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



Tecnico incaricato: Arch. Riccardo Genta
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al n° 637
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 436
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 0382/1754376 – Fax. 0382/1755038
E-mail: riccardo.genta@studiogenta.it



Data udienza: 26 giugno 2018



Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



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



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1.I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....

COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) Via Mazzini n. 10/A

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Casa d'abitazione PT-1 + locale accessorio (legnaia) PT – Via Mazzini n. 10/A

Fg. 6 Part. 424 sub. 5 graffato Part. 426 sub. 2 Cat. A/3 Cl. 2 Cons. vani 5 Sup. cat. Totale Mq. 99 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 99 Rendita €. 165,27

Via Mazzini n. 10 – PT-1

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....

COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) – Via Mazzini n. 10/A

A) Casa d'abitazione a due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), facente parte di un complesso residenziale a corte, più locale accessorio (legnaia PT) in corpo staccato al suddetto fabbricato residenziale, il tutto posto in Comune di Ferrera Erbognone (PV) – Via Mazzini n. 10/A.

3.DATI CATASTALI ATTUALI

COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) Via Mazzini n. 10/A

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Casa d'abitazione PT-1 + locale accessorio (legnaia) PT – Via Mazzini n. 10/A

Fg. 6 Part. 1670 sub. 5 graffato Part. 1671 sub. 2 Cat. A/3 Cl. 2 Cons. vani 5 Sup. cat. Totale Mq. 99 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 99 Rendita €. 165,27

Via Mazzini n. 10 – PT-1

4.DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) Via Mazzini n. 10/A

A) Casa d'abitazione a due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), facente parte di un complesso residenziale a corte, più locale accessorio (legnaia PT) in corpo staccato al suddetto fabbricato residenziale, il tutto posto in Comune di Ferrera Erbognone (PV) – Via Mazzini n. 10/A.

L'abitazione è composta da:

al Piano Terra: ingresso/tinello, cucina, bagno e scala di accesso al piano primo;

al Piano Terra, in corpo staccato all'abitazione: legnaia.

al Piano Primo: n. 2 camere.

Altezza locali abitazione PT

H = 3,18 ml

Altezza locali abitazione P1

H = 2,86 ml

Altezza legnaia PT

H sotto assito = 2,40 ml

5.STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

1.Stato di possesso

COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) Via Mazzini n. 10/A

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Casa d'abitazione PT-1 + locale accessorio (legnaia) PT – Via Mazzini n. 10/A

Fg. 6 Part. 1670 sub. 5 graffato Part. 1671 sub. 2 Cat. A/3 Cl. 2 Cons. vani 5 Sup. cat. Totale Mq. 99 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 99 Rendita €. 165,27

Via Mazzini n. 10 – PT-1

Intestati

----- nata a -----

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

2.Stato di occupazione

I beni interessati risultano oggi:

A) Casa d'abitazione PT-1 + locale accessorio (legnaia) PT – Via Mazzini n. 10/A

Fg. 6 Part. 1670 sub. 5 graffato Part. 1671 sub. 2 al momento del sopralluogo era disabitata.

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

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

6. PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero all'esecutata signora ----- nata a ----- il ----- C.F. -----, in forza di Atto di compravendita del 07/12/2007 a rogito Dott. Lorenzo Redeghieri Baroni di Sannazzaro de' Burgondi, n. 580 di Rep. e n. 429 Progr., registrato a Mortara il 21/12/2007 al n. 4960 serie 1T e trascritto il 21/12/2007 ai nn. 16324/10094, con il quale i signori ----- e ----- vendevano alla signora -----, la piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

7. VINCOLI GIURIDICI.....

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipoteca volontaria a favore di Unicredit spa - Anno 2007
Atto pignoramento immobili a favore di Unicredit spa - Anno 2017

Accertamento conformità urbanistico - edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrera Erbognone (PV), si è accertato "che non risultano, presso l'archivio, pratiche a nome ----- presentate dal 07/12/2007", come da comunicazione che si allega.

Pertanto non è possibile accertare la conformità urbanistico/edilizia.

Accertamento conformità catastale

Le planimetrie catastali dei beni pignorati non rappresentano in modo conforme le unità immobiliari così come rilevate durante il sopralluogo effettuato in località.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/05/2018, erano disabitate.

Il paese di Ferrera Erbognone (PV) è collegata con la città di Pavia (capoluogo di provincia) attraverso autolinee extraurbane.

Il paese di Ferrera Erbognone (PV) è servita da: n. 1 farmacia, n. 1 ufficio postale, n. 1 istituto bancario, n. 1 scuola d'infanzia e n. 1 scuola primaria.

Il Comune di Ferrera Erbognone conta 1.196 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 19,54 Km^q.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

Tuttavia si fa presente che è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica dal Soggetto Certificatore Luca Bertoni in data 07/12/2007, allegato all'Atto di compravendita del 07/12/2007 a rogito Dott. Lorenzo Redeghieri Baroni di Sannazzaro de' Burgondi, n. 580 di Rep. e n. 429 Progr., registrato a Mortara il 21/12/2007 al n. 4960 serie 1T e trascritto il 21/12/2007 ai nn. 16324/10094. Si precisa che il suddetto ACE aveva validità sino al 06/12/2017.

10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico).....

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/05/2018, erano disabitate e pertanto "giuridicamente libere alla vendita".

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....

COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) Via Mazzini n. 10/A come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Casa d'abitazione PT-1 + locale accessorio (legnaia) PT - Via Mazzini n. 10/A

Fg. 6 Part. 1670 sub. 5 graffato Part. 1671 sub. 2 Cat. A/3 Cl. 2 Cons. vani 5 Sup. cat. Totale Mq. 99 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 99 Rendita €. 165,27

Via Mazzini n. 10 - PT-1

Attuali proprietari dal 07/12/2007

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

in forza di Atto di compravendita del 07/12/2007 a rogito Dott. Lorenzo Redeghieri Baroni di Sannazzaro de' Burgondi, n. 580 di Rep. e n. 429 Progr., registrato a Mortara il 21/12/2007 al n. 4960 serie 1T e trascritto il 21/12/2007 ai nn. 16324/10094, con il quale i signori ----- e ----- vendevano alla signora -----, la piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

Precedenti proprietari dal 24/02/2003 al 07/12/2007

----- nato a Mede il 11/07/1977
----- nato a Mede il 23/05/1973

in forza di Denuncia di successione in morte di -----, nata a Cavarzere il 22/07/1911, deceduta il 24/02/2003, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Mortara il 06/06/2003 al n. 29/612, trascritta a Vigevano il 05/11/2003 ai nn. 12052/7716 (accettazione tacita di eredità trascritta il 21/12/2007 ai nn. 8902/6419).

Proprietà per ½
Proprietà per ½

Precedenti proprietari dal 30/11/1989 al 24/02/2003

----- nata a Cavarzere il 22/07/1911

Proprietà per 1/1

in forza di Atto di compravendita del 30/11/1989 a rogito Dott. Mantica di Sannazzaro de' Burgondi, n. 22394/6808 di Rep. e trascritto il 29/12/1989 ai nn. 8902/6419.

12.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

13.SUPERFICI.....

14.SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Abitazione PT-1 + legnaia	86,24

15.CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA.....

16.VALUTAZIONE DEI BENI – UNICO LOTTO.....

LOTTO UNICO

COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) Via Mazzini n. 10/A

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Casa d'abitazione PT-1 + locale accessorio (legnaia) PT – Via Mazzini n. 10/A

Fg. 6 Part. 1670 sub. 5 graffato Part. 1671 sub. 2 Cat. A/3 Cl. 2 Cons. vani 5 Sup. cat. Totale Mq. 99 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 99 Rendita €. 165,27

Via Mazzini n. 10 – PT-1

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 37.668,00 – €. 7.950,20 = Euro 29.717,80

arrotondamento per la vendita **€. 29.700,00**

diconsieuro **Ventinovemilasettecento/00**

BENI IN COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1.I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"UNICREDIT S.p.A. [...omissis...] intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, il qui di seguito descritto immobile, con relativi accessori, pertinenze e frutti, di proprietà della signora -----, sito in Ferrera Erboگونه, via Mazzini n. 8 e così censito presso il catasto di detto Comune:

Catasto Fabbricati

Foglio 6, mappali 424 sub. 5 e 426 sub. 2 (graffati), Via Giuseppe Mazzini n. 10 (piano T-1) Cat. A/3, Cl. 2, Vani 5, R.C. Euro 165,27, derivante dalla variazione presentata all'U.T.E. di Pavia in data 14 Giugno 2006 n. 31121 - protocollo n. PV0103813 e successiva variazione nel classamento del 14 Giugno 2007 n. 20130 - protocollo n. PV0277029.

Confini dei mappali 424 sub. 5 e 426 sub. 2 (graffati) di Catasto Fabbricati:

a est Via Mazzini, a sud e a ovest proprietà Zorzoli o aventi causa, a nord proprietà Vinci o aventi causa.

[...] Omissis..."

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) - Via Mazzini n. 10/A

A) Casa d'abitazione a due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), facente parte di un complesso residenziale a corte, più locale accessorio (legnaia PT) in corpo staccato al suddetto fabbricato residenziale, il tutto posto in Comune di Ferrera Erboگونه (PV) - Via Mazzini n. 10/A.

3.DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **COMUNE DI FERRERA ERBOگونه (PV)** Via Mazzini n. 10/A come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Casa d'abitazione PT-1 + locale accessorio (legnaia) PT - Via Mazzini n. 10/A

Fg. 6 Part. 1670 sub. 5 graffato Part. 1671 sub. 2 Cat. A/3 Cl. 2 Cons. vani 5 Sup. cat. Totale Mq. 99

Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 99 Rendita € 165,27

Via Mazzini n. 10 - PT-1

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

5
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze dell'abitazione

A nord cortile comune

Ad est Via Mazzini

A sud unità immobiliare di altra proprietà

Ad ovest in parte cortile comune ed in parte unità immobiliare di altra proprietà

Coerenze della legnaia

A nord corte di cui alla part. 758

Ad est unità immobiliare di altra proprietà

A sud unità immobiliare di altra proprietà di cui alla part. 1713

Ad ovest unità immobiliare di altra proprietà di cui alla part. 1713

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) Via Mazzini n. 10/A

A) Casa d'abitazione a due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), facente parte di un complesso residenziale a corte, più locale accessorio (legnaia PT) in corpo staccato al suddetto fabbricato residenziale, il tutto posto in Comune di Ferrera Erbognone (PV) – Via Mazzini n. 10/A.

L'abitazione è composta da:

al Piano Terra: ingresso/tinello, cucina, bagno e scala di accesso al piano primo;

al Piano Terra, in corpo staccato all'abitazione: legnaia.

al Piano Primo: n. 2 camere.

Altezza locali abitazione PT H = 3,18 ml

Altezza locali abitazione P1 H = 2,86 ml

Altezza legnaia PT H sotto assito = 2,40 ml

5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

1. Stato di possesso

COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) Via Mazzini n. 10/A

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Casa d'abitazione PT-1 + locale accessorio (legnaia) PT – Via Mazzini n. 10/A

Fg. 6 Part. 1670 sub. 5 graffato Part. 1671 sub. 2 Cat. A/3 Cl. 2 Cons. vani 5 Sup. cat. Totale Mq. 99

Sup. cat. Totali escluse aree scoperte Mq. 99 Rendita €. 165,27

Via Mazzini n. 10 – PT-1

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

6
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

2. Stato di occupazione

I beni interessati risultano oggi:

A) Casa d'abitazione PT-1 + locale accessorio (legnaia) PT – Via Mazzini n. 10/A

Fg. 6 Part. 1670 sub. 5 graffato Part. 1671 sub. 2 al momento del sopralluogo era disabitata.

6. PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero all'esecutata signora ----- nata a ----- il ----- C.F. -----, in forza di Atto di compravendita del 07/12/2007 a rogito Dott. Lorenzo Redeghieri Baroni di Sannazzaro de' Burgondi, n. 580 di Rep. e n. 429 Progr., registrato a Mortara il 21/12/2007 al n. 4960 serie 1T e trascritto il 21/12/2007 ai nn. 16324/10094, con il quale i signori ----- e ----- vendevano alla signora -----, la piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

7. VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:	Nessuna
Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito:	Nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:	Nessuna

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni contro

7.2.1 A Nota del 21/12/2007 Reg. Gen. 16325 Reg. Part. 4033

Atto Notarile Pubblico

Notaio REDEGHIERI BARONI Lorenzo di Sannazzaro de' Burgondi (PV)

Repertorio 581/430 del 07/12/2007

Ipoteca volontaria derivante da: *concessione a garanzia di mutuo fondiario*

Immobili siti in Ferrera Erbognone (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 6 P.IIa 424 (ora 1670) Sub. 5 graffato Fg. 6 P.IIa 426 (ora 1671) Sub. 2
Abitazione + locale accessorio

C.T. Fg. 6 P.IIa 758

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

A favore
UNICREDIT BANCA S.P.A.

Contro

Proprietà per 1/1

ANNOTAZIONE presentata il 06/06/2008 Servizio P.I. di Vigevano

Reg. Part. n. 947 Reg. Gen. n. 6975

Tipo di atto: Restrizione di beni

7.2.2 Trascrizioni contro

7.2.2 A Nota del 20/10/2017 Reg. Gen. 9133 Reg. Part. 6203

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: UFFICIALI GIUDIZIARI DI PAVIA

Repertorio 7437/2017 del 26/09/2017

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

Immobili siti in Ferrera Erbognone (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 6 P.IIa 424 (ora 1670) Sub. 5 graffato Fg. 6 P.IIa 426 (ora 1671) Sub. 2

Abitazione + locale accessorio

A favore
UNICREDIT S.P.A.

Contro

Proprietà per 1/1

7.3 Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastale

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia

Dall'Atto di compravendita si ricava che *"le opere di costruzione della porzione immobiliare in oggetto è stata iniziata anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state eseguite opere soggette a provvedimenti autorizzativi e non autorizzate"*.

Si fa inoltre presente che, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrera Erbognone (PV), si è accertato *"che non risultano, presso l'archivio, pratiche a nome ----- presentate dal 07/12/2007"*, come da comunicazione che si allega.

Pertanto non è possibile accertare la conformità urbanistico/edilizia. Si presume che le difformità, che di seguito si descrivono e che si desumono dalle planimetrie catastali, siano state realizzate senza qualsivoglia autorizzazione edilizia.

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

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

Sono state apportate delle piccole modifiche interne che hanno leggermente modificato le superfici dei locali di piano terra (piccolo ampliamento del locale bagno), che però non hanno variato la superficie totale dell'abitazione.

Trattandosi di opere interne che non incidono sulla volumetria dell'immobile, ai fini della regolarizzazione edilizia sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica edilizia, C.I.L.A. in sanatoria, con il contestuale versamento della sanzione pecuniaria, pari ad € 1.000,00. Il costo delle spese tecniche per la redazione/presentazione della suddetta pratica edilizia viene quantificato in €. 800,00 lordi complessivi e comprensivi dei contributi di legge.

7.3.2 Accertamento conformità catastale

Le planimetrie catastali dei beni pignorati non rappresentano in modo conforme le unità immobiliari così come rilevate durante il sopralluogo effettuato in località, in quanto nell'abitazione sono state apportate delle piccole modifiche interne che hanno leggermente modificato le superfici dei locali di piano terra, e che però non hanno variato la superficie totale dell'abitazione.

Le spese tecniche di regolazione catastale si quantificano complessivamente in €. 500,00.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/05/2018, erano disabitate.

Il paese di Ferrera Erbognone (PV) è collegata con la città di Pavia (capoluogo di provincia) attraverso autolinee extraurbane.

Il paese di Ferrera Erbognone (PV) è servita da: n. 1 farmacia, n. 1 ufficio postale, n. 1 istituto bancario, n. 1 scuola d'infanzia e n. 1 scuola primaria.

Il Comune di Ferrera Erbognone conta 1.196 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 19,54 Kmq.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

Tuttavia si fa presente che è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica dal Soggetto Certificatore Luca Bertoni in data 07/12/2007, allegato all'Atto di compravendita del 07/12/2007 a

rogito Dott. Lorenzo Redeghieri Baroni di Sannazzaro de' Burgondi, n. 580 di Rep. e n. 429 Progr., registrato a Mortara il 21/12/2007 al n. 4960 serie 1T e trascritto il 21/12/2007 ai nn. 16324/10094. Si precisa che il suddetto ACE aveva validità sino al 06/12/2017.

10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico)

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/05/2018, erano disabitate e pertanto "giuridicamente libere alla vendita".

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV)** Via Mazzini n. 10/A come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Casa d'abitazione PT-1 + locale accessorio (legnaia) PT – Via Mazzini n. 10/A

Fg. 6 Part. 1670 sub. 5 graffato Part. 1671 sub. 2 Cat. A/3 Cl. 2 Cons. vani 5 Sup. cat. Totale Mq. 99
Sup. cat. Totali escluse aree scoperte Mq. 99 Rendita €. 165,27

Via Mazzini n. 10 – PT-1

Attuali proprietari dal 07/12/2007

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di Atto di compravendita del 07/12/2007 a rogito Dott. Lorenzo Redeghieri Baroni di Sannazzaro de' Burgondi, n. 580 di Rep. e n. 429 Progr., registrato a Mortara il 21/12/2007 al n. 4960 serie 1T e trascritto il 21/12/2007 ai nn. 16324/10094, con il quale i signori ----- e ----- vendevano alla signora -----, la piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

Precedenti proprietari dal 24/02/2003 al 07/12/2007

----- nato a Mede il 11/07/1977

Proprietà per 1/2

----- nato a Mede il 23/05/1973

Proprietà per 1/2

in forza di Denuncia di successione in morte di -----, nata a Cavarzere il 22/07/1911, deceduta il 24/02/2003, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Mortara il 06/06/2003 al n. 29/612, trascritta a Vigevano il 05/11/2003 ai nn. 12052/7716 (accettazione tacita di eredità trascritta il 21/12/2007 ai nn. 8902/6419).

Precedenti proprietari dal 30/11/1989 al 24/02/2003

----- nata a Cavarzere il 22/07/1911

Proprietà per 1/1

in forza di Atto di compravendita del 30/11/1989 a rogito Dott. Mantica di Sannazzaro de' Burgondi, n. 22394/6808 di Rep. e trascritto il 29/12/1989 ai nn. 8902/6419.

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

10
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in **COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV)** Via Mazzini n. 10/A.

COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) – Via Mazzini n. 10/A

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Casa d'abitazione a due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), facente parte di un complesso residenziale a corte, più locale accessorio (legnaia PT) in corpo staccato al suddetto fabbricato residenziale, il tutto posto in Comune di Ferrera Erbognone (PV) – Via Mazzini n. 10/A.

L'abitazione è composta da:

- al Piano Terra: ingresso/tinello, cucina, bagno e scala di accesso al piano primo;
- al Piano Terra, in corpo staccato all'abitazione: legnaia.
- al Piano Primo: n. 2 camere.

Altezza locali abitazione PT H = 3,18 ml
Altezza locali abitazione P1 H = 2,86 ml
Altezza legnaia PT H sotto assito = 2,40 ml

Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale

Tetto: Presumibilmente struttura portante in legno con manto di copertura in tegole di laterizio (coppi).

Facciate esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

ABITAZIONE- Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare

Pavimenti: Piano Terra: tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 30x30;

Piano Primo: tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Pareti e soffitti: tutte le pareti, ove non rivestite, ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati in vari colori.

Rivestimenti: Bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20x25, sino ad un'altezza di cm 155;

Cucina con rivestimento in piastrelle di ceramica;

Parte delle pareti, sia di piano terra che di piano primo, sono rivestite di perline di legno.

Serramenti interni: portine interne in legno verniciato con specchiatura per vetro e vetro singolo, complete di maniglie e serrature per chiavi.

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

Serramenti esterni: Finestre in legno complete di vetri semplici.
Sistemi di oscuramento del tipo a tapparella in legno con cassonetti interni in legno; porta di primo ingresso in alluminio.

Davanzali e controdavanzali: davanzali in cemento e controdavanzali rivestiti in piastrelle di ceramica.

Scala: alzate e pedate rivestite in graniglia di cemento.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto del tipo sottotraccia con tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso con placche e frutti in PVC. L'impianto non è funzionante.

Stato di manutenzione pessimo.

Conformità non verificata.

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia, alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, rete di distribuzione non visibile, presumibilmente in tubi di ferro tipo Mannesmann.

Stato di manutenzione pessimo.

Conformità non verificata.

Apparecchi idrosanitari

Nel bagno sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi:
vaso a sedile, bidet, lavabo a colonna e piatto doccia.

Impianto di riscaldamento: Impianto di riscaldamento di tipo autonomo. Caldaia assente. Corpi scaldanti a ventilconvettori. L'impianto non è funzionante.

Stato di manutenzione pessimo.

Impianto di condizionamento: E' in essere uno split al piano primo. L'impianto non è funzionante.

Stato di manutenzione pessimo.

LEGNAIA

Pavimento: in piastrelle di cotto.

Pareti: in parte intonacate al rustico e tinteggiate ed in parte in legno.

Soffitto: in legno.

Serramenti: portina d'ingresso in legno in pessime condizioni.

13.SUPERFICI

BENI IN COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) – Via Mazzini n. 10/A – **ABITAZIONE + LEGNAIA**

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Tinello	15,50	18,56	nord-ovest	pessima
PT	Cucina	9,22	11,64	nord-ovest	pessima
PT	Bagno	4,34	6,13	nord-ovest-sud	pessima
PT	Scala	1,83	2,64	nord-ovest	pessima
P1	Camera 1	17,06	20,82	Nord-ovest	pessima
P1	Camera 2	14,10	17,65	Ovest-nord/ sud-est	pessima
P1	Scala e pianerottolo	4,00	6,07	sud-est	pessima
PT	Legnaia	8,38	10,94	nord-ovest	pessima
		74,43	94,45		

14.SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- 1.la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;
- 2.il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
- 3.il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- 4.il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza;
- 5.dal 30% al 50% della superficie delle terrazze (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

BENI IN COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) – Via Mazzini n. 10/A – **ABITAZIONE + LEGNAIA**

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Tinello	15,50	18,56	1,00	18,56	nord-ovest	pessima
PT	Cucina	9,22	11,64	1,00	11,64	nord-ovest	pessima
PT	Bagno	4,34	6,13	1,00	6,13	nord-ovest-sud	pessima
PT	Scala	1,83	2,64	1,00	2,64	nord-ovest	pessima
P1	Camera 1	17,06	20,82	1,00	20,82	Nord-ovest	pessima
P1	Camera 2	14,10	17,65	1,00	17,65	Ovest-nord/ sud-est	pessima
P1	Scala e pianerottolo	4,00	6,07	1,00	6,07	sud-est	pessima
PT	Legnaia	8,38	10,94	0,25	2,73	nord-ovest	pessima
					86,24		

15.CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA**Criterio di stima**

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio, Agenzie Immobiliari e Scenario Immobiliare (F.I.M.A.A.).

N.B.: Il valore al metro quadro dell'unità immobiliare è stato quantificato applicando il valore minimo al metro quadro del Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad €. 730,00 deprezzandolo applicando il coefficiente di riduzione corrispondente allo stato di età, qualità e stato di manutenzione degli immobili aventi un'età compresa tra i 41 ed i 60 anni (fonte: Il Consulente Immobiliare) come di seguito analiticamente esplicitato:

€/mq. 730,00 x 0,60 = €/mq. 438,00

16.VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in un **UNICO LOTTO**.

COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE (PV) – Via Mazzini n. 10/A

	IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
A	ABITAZIONE PT-P1 + LEGNAIA PT Fg. 6 Part. 1670 sub. 5 graffato Part. 1671 sub. 2	Mq. 86,00 superficie arrotondata	€. 37.668,00	€. 37.668,00	1/1
			TOTALE	€. 37.668,00	

Adeguamenti e correzioni di 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €. 37.668,00 X 15%

€. 5.650,20

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

Spese tecniche di regolazione edilizia + sanzione	€. 1.800,00
Spese tecniche di regolazione catastale	€. 500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari	nessuna
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia	<u>nessuna</u>

TOT. €. 7.950,20

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 37.668,00 – €. 7.950,20 = Euro 29.717,80

arrotondamento per la vendita €. **29.700,00**

diconsieuro Ventinovemilasettecento/00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 11/06/2018

L'Ausiliario del Giudice
Arch. Riccardo Genta

Allegati:

- Visura per soggetto
- Visure storiche per immobile
- Estratto di mappa di CT
- Planimetria catastale
- Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano
- Atto di proprietà
- Corrispondenza con il Comune di Ferrera Erbognone in ordine alla regolarità edilizia
- Documentazione fotografica
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI
- Planimetria dei beni

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

15
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009