

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedure Esecutive N° 176/2021

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

avv. Fabio Civale

G.E. dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

IL C.T.U.

geom. Lino Fiori -

Via Roma 18, 27047 Santa Maria della Versa PV

tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

1 - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO 1

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In Cassolnovo via Carlo Alberto n.168, quota di 1/1 di proprietà di un appartamento al piano terreno di tre locali, cucina, disimpegno e bagno, con cantina al piano seminterrato in comune con l'appartamento al piano primo (mapp. 1060 sub. 2) e in corpo staccato legnaia al piano primo e porzione di portico al piano terra con area cortilizia comune.



1. B - Esecutato e regime patrimoniale

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Nell'atto d'acquisto dei beni l'esecutato dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 14/02/2022, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione d'ipoteca volontaria in data 14/11/2003 al n. 12448 di Registro Generale, n. 2649 di Registro Particolare, contro [REDACTED] [REDACTED] a favore di Banca Popolare di Intra Soc. Coop. per Azioni a.r.l. SPA per complessivi € 494.000,00, durata 20 anni. L'ipoteca colpisce anche altri beni di altri soggetti.
- Iscrizione d' ipoteca legale in data 24/12/2007 al n. 16418 di Registro Generale, n. 4056 di Registro Particolare, contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 di nuda proprietà, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. per complessivi € 243.123,16.
- Iscrizione d' ipoteca legale in data 24/11/2010 al n. 11418 di Registro Generale, n. 2646 di Registro Particolare, contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 di nuda proprietà, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. per complessivi € 1.519.193,98.
- Iscrizione d' ipoteca giudiziale in data 26/02/2014 al n. 1303 di Registro Generale, n. 135 di Registro Particolare, c [REDACTED] [REDACTED] di nuda proprietà, a favore [REDACTED] [REDACTED] complessivi € 8.500,00.
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 29/04/2021 al n.4141 di Registro Generale, n. 2898 Registro Particolare contro [REDACTED] per il diritto di 1/1 di piena proprietà a favore di FLAMINIA SPV S.R.L., il pignoramento colpisce anche altri beni e altri soggetti.
- **1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.**

L' unità immobiliare al momento del sopralluogo svolto il giorno

11/02/2022 era occupata dalla famiglia dell' esecutato.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	62.840,00
dedurre per adeguamento catastale	- €	1.500,00
dedurre per adeguamento urbanistico	- €	2.500,00
dedurre per pulizie e trasporti in discarica	- €	1.250,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	<u>8.638,50</u>
Valore a base d'asta arrotondato	€	49.000,00

2. DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U del Comune di Cassolnovo al:

Foglio 13 mappale 1060 sub. 5 Cat. A/7 cl. 2 vani 5 R.C. € 348,61

L'unità in catasto è intestata a: -

nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Usufruttuaria per 1/1.

2.1 CONFINI: in corpo con riferimento alla mappa NCT: Via Carlo Alberto, mappali 1058, 1056, 912, 952, 842.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano i beni dell'esecutato. La scheda catastale non è conforme allo stato di fatto per una diversa distribuzione interna con demolizione di tavolato. Il costo per l'aggiornamento della scheda catastale è quantificato in € 1.200,00. Le porzioni abusive prive di valore (tettoia e ripostigli) edificati sull'area comune non raffigurate sulla scheda catastale

sono da demolire.

Si precisa che la sig.ra [REDACTED] usufruttuaria per la quota di 1/1 è deceduta in data [REDACTED] (certificato allegato). Il costo per la redazione della voltura catastale di rettifica dell'intestazione per la riunione dell'usufrutto è quantificato in € 300,00.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 11/02/2022, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il fabbricato si trova nella parte periferica del paese, in prossimità delle aree agricole coltivate, in una zona mista, con la presenza sia di edifici a destinazione residenziale di recente formazione, sia di capannoni.

3.2 Caratteristiche dei beni. -



Trattasi dell'appartamento al piano rialzato del fabbricato di due unità residenziali. L'edificio è stato edificato su due piani fuori terra oltre alla cantina comune al piano seminterrato. L'area comune che circonda il

fabbricato è recintata, ed è principalmente sterata. In corpo staccato sul retro dell'edificio, si trovano il portico e la legnaia.

Il fabbricato presenta un cattivo stato di manutenzione, una tipologia costruttiva economica originaria degli anni cinquanta del secolo scorso.

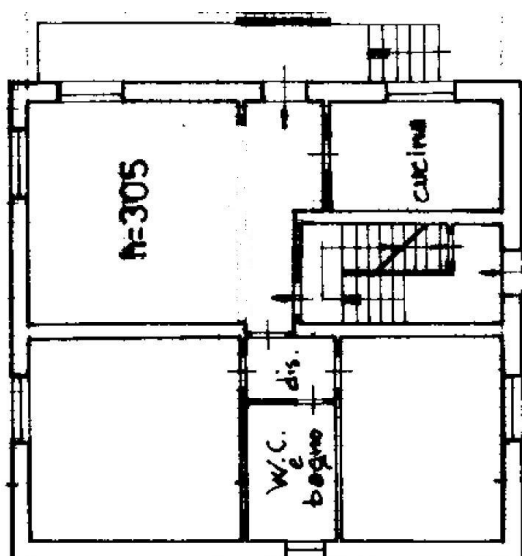
L'accesso pedonale e carraio si pratica da via Carlo Alberto.

3.3 Abitazione:

L'appartamento al piano rialzato è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere, disimpegno e bagno, oltre a un piccolo balcone che funge anche da pianerottolo per l'ingresso. All'interno dell'edificio è inserito un vano scala comune che collega i piani.

Gli allacci delle utenze sono in comune con l'appartamento del primo piano.

L'alloggio presenta una scarsa qualità delle finiture, un cattivo stato di conservazione e mostra le seguenti caratteristiche:



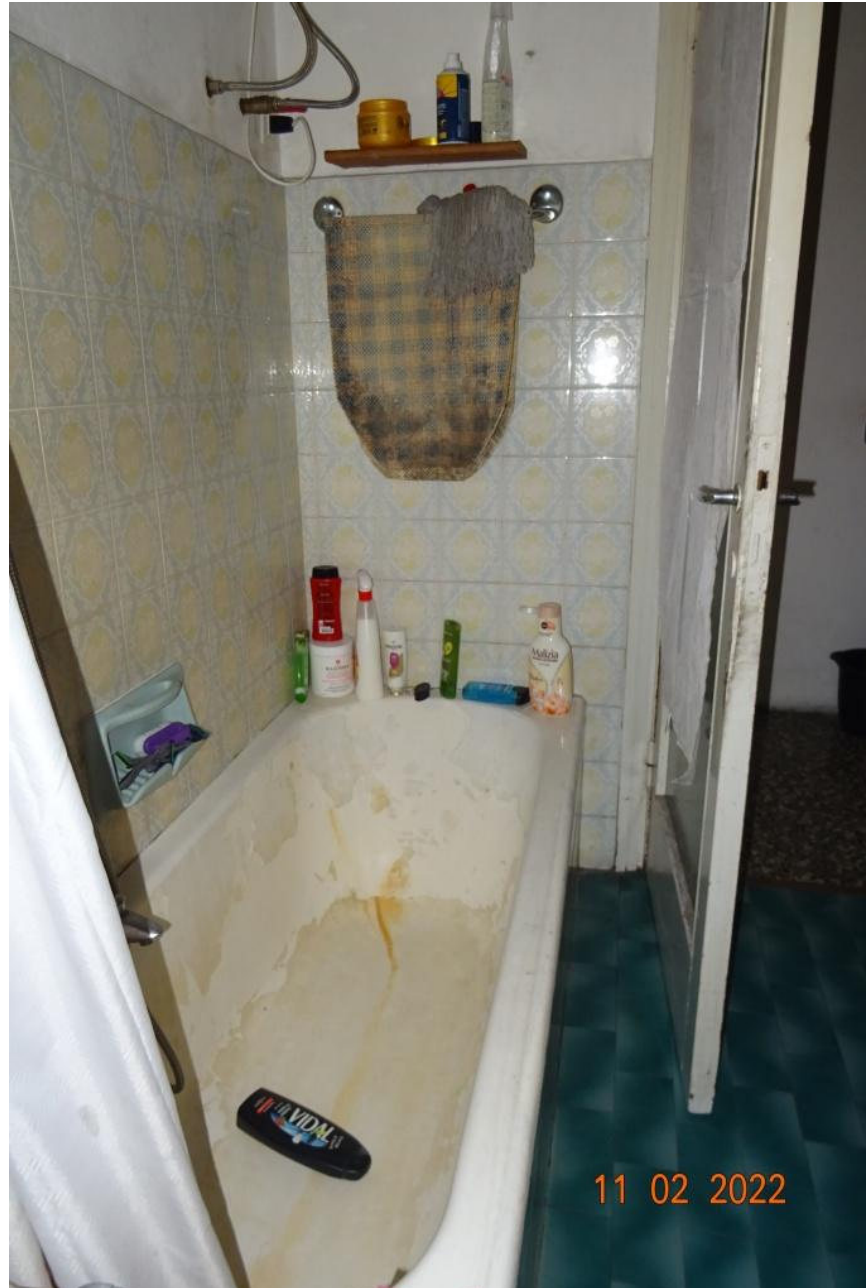
	Superfici	
Appartamento	Sup. lorda abitazione	mq. 97,50
	Sup. cantina comune	mq. 107
	Sup. balcone	mq. 7

Locali	<p>Sup. nette: <u>ingresso-soggiorno</u> mq. 27,40 <u>Cucina</u> mq. 9,05 <u>Disimpegno</u> mq. 2,16 Camera mq. 18,92 Camera mq. 14,62 Bagno mq. 5,61</p> <p>Altezza media dei locali ml. 3,05</p>
Struttura del fabbricato <i>TETTO</i>	<p>Muratura portante mista, cemento al P. S1 e laterizio</p> <p>Copertura a falde con orditura e manto non ispezionabile</p>
<i>Pareti esterne</i> Tavolati interni Intonaci Pavimentazioni e rivestimenti	<p>Intonacate al civile e tinteggiate.</p> <p>Tavolati in forati e pareti di spina (spess. cm. 8 /25)</p> <p>Intonaco al civile</p> <p>pavimenti in graniglia e rivestimenti in ceramica il tutto datato all'epoca di costruzione</p> 
Serramenti esterni e interni	<p>Ingresso: Porta di legno</p> <p>Finestre con vetro semplice e tapparelle in PVC ,</p> 

Impianti

Elettrico: eseguito sotto traccia,
Non ci sono lae dichiarazioni di conformità

Idrico sanitario: impianto, sanitari e rubinetteria datati in pessimo stato di
conservazione, da sostituire e rifare.



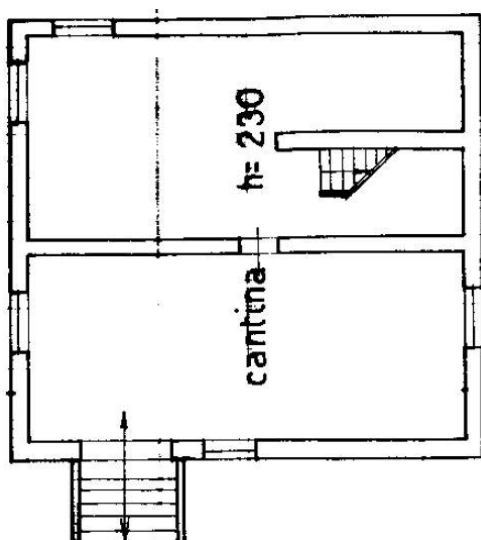
Riscaldamento:

Il fabbricato è provvisto di riscaldamento centralizzato, al momento secondo la
dichiarazione del conduttore non è funzionante.

L'impianto e le tubazioni sono datate all'epoca di costruzione.

Ora i locali sono riscaldati tramite stufa a legna, l'acqua calda è prodotta da un
bollitore elettrico. Il tutto versa in pessime condizioni.

3.4 - cantina



Al piano seminterrato, con accesso interno tramite il vano scala comune, oppure direttamente dal cortile esterno ci sono due locali con pavimento in cemento destinati a cantina. La superficie utile dei vani è di 78 mq circa, oltre il vano scala di mq 8,70, l'altezza è di m. 2,30. I locali presentano un cattivo stato di conservazione. All'interno della cantina è installata la caldaia, non funzionante. Tutto il piano cantina è comune con l'altra unità mappale 1060 sub. 2.



3.5 - portico -



In corpo staccato, posto sul retro dell'edificio c'è un vecchio manufatto posticcio formato da pannelli e colonne prefabbricate, tetto con orditura di legno e marsigliesi. L'immobile presenta un pessimo stato di conservazione, la porzione oggetto di stima è la parte rivolta a est della superficie di circa 28 mq (7,00 x 4,00), adiacente al manufatto ci sono

alcuni portici o "baracche" di lamiera posticci da demolire.

3.6 - legnaia -



Trattasi di una legnaia della superficie di circa 16 mq al piano primo del piccolo fabbricato costruito nella zona retrostante l'edificio principale.

Il manufatto in muratura presenta un mediocre stato di conservazione, il tetto con orditura in legno necessita di manutenzione.

3.7 - area cortilizia -

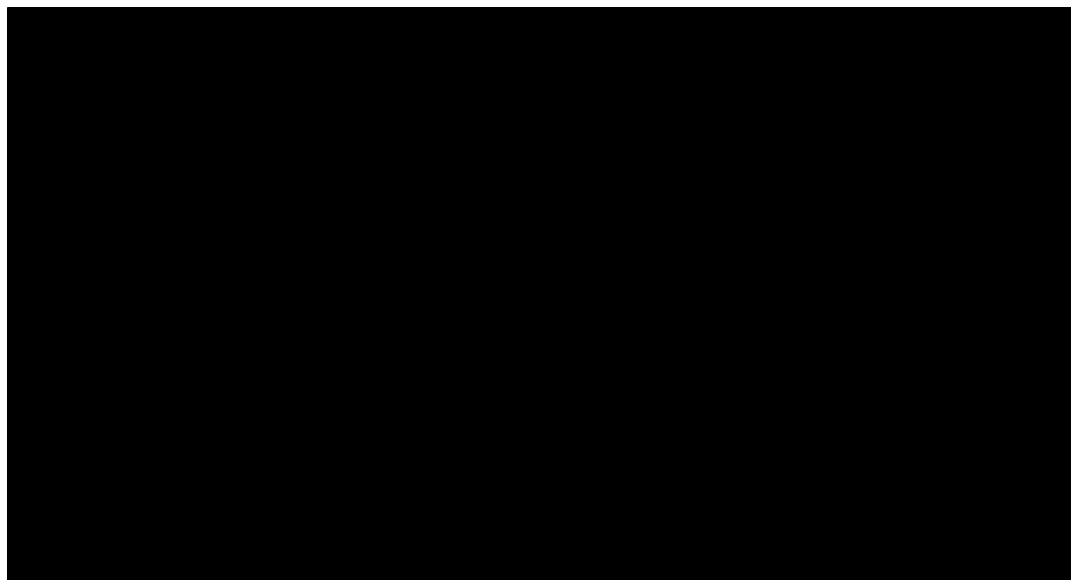
L'area cortilizia comune sviluppa una superficie catastale di mq. 1193, è recintata, in prevalenza è sterrata, necessita di una pulizia con trasporto in discarica di alcuni automezzi abbandonati e materiale accatastato di diversa natura. Sull' area sono edificati senza titolo alcuni fabbricati posticci di lamiera, anch'essi sono da demolire e conferire in discarica.



4. PROVENIENZE. storia catastale ed ipotecaria

[REDACTED] l'intera quota di 1/1 di nuda proprietà e alla

[REDACTED] atto dei beni sopraccitati sono pervenuti da



[REDACTED] amite atto di compravendita notaio Roberto

Gallavresi in data 28/10/2003 rep.5176/2971 trascritto il 14/11/2003

ai nn. 7937/12444.

Ai sopraccitati signori i beni sono pervenuti :

per la quota di 6/24 a [REDACTED] r successione

testamentaria al frate [REDACTED]

[REDACTED] deceduto a Cassolnovo il giorno [REDACTED]

[REDACTED] testamento olografo in data 5 agosto 1983 pubblicato con

verbale ricevuto dal notaio di Vigevano Domenico Battaglia il giorno

23 luglio 2002 n. 63777/11736, registrato a Vigevano il 31 luglio 2002

al n. 2238 Serie 1, dichiarazione di successione registrata a Vigevano

il giorno 31 dicembre 2002 al n. 72 vol. 624 (trascritta a Vigevano il

giorno 5 marzo 2003 con nota nn. 2483/1823); -

- per la quota di 6/24 in parti uguali fra loro a [REDACTED]

[REDACTED] per rappresentazione al padre

- per la quota di 6/24 in parti uguali fra loro a [REDACTED]

[REDACTED] per successione

ab intestato al rispettivo coniuge e padre [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto a Trecate il

[REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Novara il

30 luglio 2003 al n. 85 vol. 1536, al "de cuius" la predetta quota

pervenne in forza della citata successione testamentaria al fratello

[REDACTED]
Al più volte citato [REDACTED] immobili in oggetto

pervennero per successione ab intestato a [REDACTED]

[REDACTED] nuncia di successione registrata a Vigevano il 13 gennaio

1984 al n. 14 vol. 485 (trascritta a Vigevano il giorno 27 ottobre 1984

con nota nn. 6831/5316).

5 .VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

6. - Condominio e Spese condominiali .

Non ci sono spese condominiali per il bene in esame.

7. CONFORMITA' URBANISTICA .

Dalle ricerche svolte presso il comune di Cassolnovo, e dalle dichiarazioni rese nell'atto di provenienza il fabbricato principale risulta edificato in data antecedente al 1967.

Il portico e il fabbricato uso legnaia sono stati oggetto di condono con pratica n. 12/1986 mod. 02330374407/1/2 per il quale sono state rilasciate dal comune di Cassolnovo concessioni in sanatoria in data 29/01/1992 ai nn. 941 e 942 di protocollo. La relativa agibilità è stata rilasciata in data 29/01/1992 prot. 940.

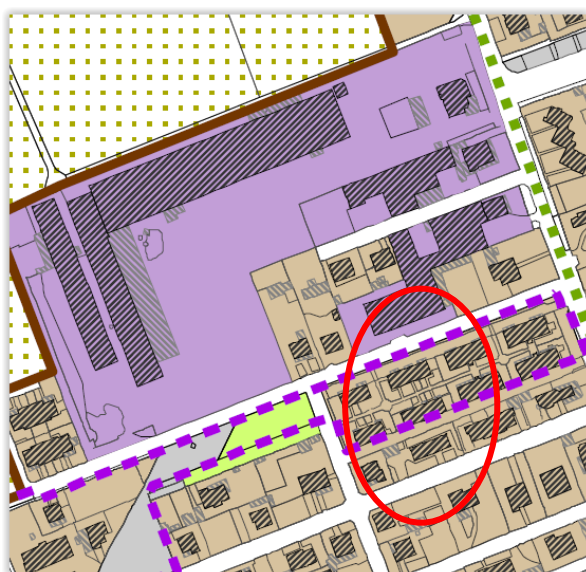
Si rileva rispetto alle schede catastali la diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, sanabile tramite una CILA tardiva il cui costo comprensivo delle sanzioni è stimato in € 2.500,00

La scala esterna che conduce alla cantina è coperta da un porticato, non

rappresentato nella scheda catastale, per questo motivo da considerare abusivo. Il predetto manufatto si considera privo di valore, pertanto non sono giustificati i costi di una sanatoria, stimabili in circa € 5.000,00. Inoltre con la sanatoria sarebbe necessario l'accatastamento della predetta tettoia, in base alle nuove disposizioni catastali si devono variare tutte le unità che sono oggetto di stima. Infine senza un adeguamento non sarebbe certificabile l'idoneità statica del manufatto. I costi per la demolizione e trasporto in discarica della tettoia assieme agli altri manufatti precari presenti sull'area sono quantificati in € 2.500,00, tali costi sono da suddividere al 50% tra i due lotti oggetto di stima, essendo il manufatto costruito sull' area comune.

8. - P.G.T. -

L'area su cui si trovano gl'immobili è individuata nel vigente PGT nel " Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina" PdR 02 - schede 1-2



9. IMPIANTI

Non c'è documentazione che attesti la conformità degli impianti.

10 . VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	Sup. Lorda		coeff.		Sup.
			Ragguaglio		
Abitazione	mq. 97,50	x	1,00	=	mq. 97,50
Cantina mq 107 x 50%	mq 53,50	x	0,50	=	mq 26,75
balconi	mq 7,00	x	0,30	=	mq 2,10
Area mq 1193 x 50%	Mq 596,5	x	0,02	=	<u>Mq 12,00</u>
			tot. superficie		mq 138,35

Portico superficie coperta mq 28.

Legnaia P1° mq 16

10.1 - STIMA

Verificate le caratteristiche costruttive, le finiture, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le informazioni di mercato tramite la pubblicità di agenzie immobiliari, i dati del borsino immobiliare e i dati OMI, si è potuto verificare per gli immobili di edificazione ultra cinquantennale il valore di mercato varia da € 250,00 a € 500,00/mq. Sulla scorta dei dati acquisiti, tenuto conto dello stato di conservazione del fabbricato, si stima il più probabile valore di mercato in :

Sup. commerciale	m ² 138,35 x € 400,00/m ²	=	€ 55.340,00
Portico mq 28 a corpo			€ 4.000,00
legnaia mq 16 a corpo			<u>€ 3.500,00</u>
	Totale	€	62.840,00
dedurre per adeguamento catastale		- €	1.500,00
dedurre per adeguamento urbanistico		- €	2.500,00
per pulizia area e trasporto in discarica macerie (50%)		- €	<u>1.250,00</u>
	Totale	€	57.590,00

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 8.638,50 per assenza della garanzia per vizi e incentivo all'acquisto all'asta

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 57.590,00 – 8.638,50 = € **48.951,50** che si arrotonda in

€ 49.000,00.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'abitazione non è provvista di A.P.E.

12. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Cassolnovo via Carlo Alberto n.168, quota di 1/1 di proprietà di un appartamento al piano terreno di tre locali, cucina, disimpegno e bagno, con cantina al piano seminterrato in comune con l'appartamento al piano primo (mapp.1060 sub. 2), in corpo staccato legnaia di 16 mq al piano primo e porzione di portico di 28 mq al piano terra, con area cortilizia comune della superficie catastale di mq 1.193.

Dati catastali

Gli'immobili sono censiti al N.C.E.U del Comune di Cassolnovo al:

Foglio 13 mappale 1060 sub. 5 Cat. A/7 cl. 2 vani 5 R.C. € 348,61

2.1 CONFINI

Confini in corpo con riferimento alla mappa NCT: Via Carlo Alberto, mappali 1058, 1056, 912, 952, 842.

Valore di stima € 62.840,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 49.000,00

Classe Energetica: L'abitazione non è provvista di A.P.E. .

***IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori***

1 - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO 2

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In Cassolnovo via Carlo Alberto n.168, quota di 1/2 di proprietà di un appartamento al piano primo di tre locali, cucina, disimpegno e bagno, con cantina al piano seminterrato in comune con l'appartamento al piano rialzato (mapp.1060 sub. 5) e in corpo staccato piccolo box e porzione di portico al piano terra con area cortilizia comune.



1. B - Esecutato e regime patrimoniale

[REDACTED]
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2.

Nell'atto notarile d'acquisto dichiarava di essere coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 14/02/2022, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione d'ipoteca volontaria in data 14/11/2003 al n. 12448 di

- Registro Generale, n. 2649 di Registro Particolare, contro [REDACTED]
[REDACTED] a favore di Banca Popolare di Intra
Soc. Coop. per Azioni a.r.l. SPA per complessivi €. 494.000,00,
durata 20 anni. L'ipoteca colpisce anche altri beni di altri soggetti.
- Iscrizione d' ipoteca legale in data 08/05/2006 al n. 5071 di Registro Generale, n. 1167 di Registro Particolare, contro [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà, a favore di SESTRI S.P.A. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI per complessivi €. 53.303,60.
 - Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 29/04/2021 al n.4141 di Registro Generale, n. 2898 Registro Particolare contro [REDACTED] per il diritto di 1/2 di piena proprietà a favore di FLAMINIA SPV S.R.L., il pignoramento colpisce anche altri beni e altri soggetti.

- **1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.**

L' unità immobiliare al momento del sopralluogo svolto il giorno 11/02/2022 era disabitato.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	65.600,00
dedurre per pulizie e trasporti in discarica	- €	1.250,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	<u>9.652,50</u>
Valore	€	54.697,50
Valore a base d'asta arrotondato della quota di 1/2	€	27.300,00

2. DATI CATASTALI

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Cassolnovo al:

Foglio 13 mappale 1060 sub. 2 Cat. A/7 cl. 2 vani 5 R.C. € 348,61

Foglio 13 mappale 1060 sub. 6 Cat. C/6 cl. 2 cons 16m² R.C. € 42,14

L'unità in catasto è intestata a:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] ietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED]

2.1 CONFINI

Confini in corpo con riferimento alla mappa NCT: Via Carlo Alberto, mappali 1058, 1056, 912, 952, 842.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano i beni dell'esecutato. La scheda catastale è conforme allo stato di fatto, le porzioni abusive prive di valore (tettoia e ripostigli) non rappresentate sulla scheda catastale, edificati sull'area comune, sono da demolire.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 11/02/2022, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il fabbricato si trova nella parte periferica del paese, in prossimità delle

aree agricole coltivate, in una zona mista, sia di edifici a destinazione residenziale di recente formazione, sia di capannoni.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi dell'appartamento al piano primo del fabbricato di due unità residenziali. L'edificio è stato edificato su due piani fuori terra oltre alla cantina comune al piano seminterrato. L'area comune che circonda il fabbricato è recintata ed è in prevalenza sterrata. In corpo staccato sul retro dell'edificio, si trovano il portico e un piccolo box.

Il fabbricato presenta un cattivo stato di manutenzione, una tipologia costruttiva economica originaria degli anni cinquanta del secolo scorso.

L'accesso pedonale e carraio si pratica da via Carlo Alberto.

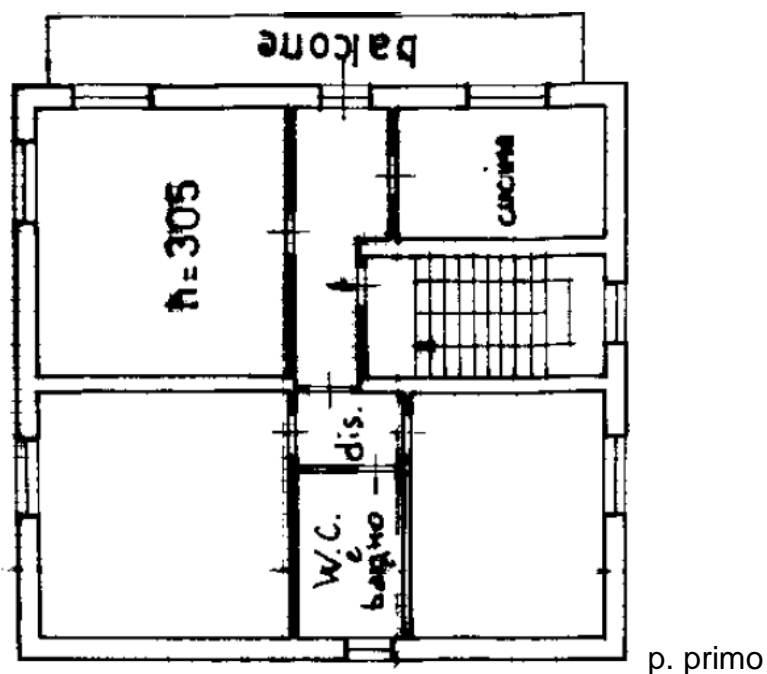


3.3 Abitazione:

L'appartamento al piano primo è composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, e balcone. L'accesso si pratica dal vano scala comune interno al fabbricato.

Gli allacci delle utenze sono in comune con l'appartamento del piano rialzato.

L'alloggio presenta una scarsa qualità delle finiture, un cattivo stato di conservazione, ed ha le seguenti caratteristiche:



		Superfici	
Appartamento	Sup. lorda abitazione	mq.	97,50
	Sup. cantina comune	mq.	107
	Sup. balcone	mq.	9
Locali	Sup. nette:		
	<u>soggiorno</u>	mq.	20,70
	<u>Cucina</u>	mq.	9,05
	<u>Disimpegno</u>	mq.	8,16
	Camera	mq.	18,92
	Camera	mq.	14,62
	Bagno	mq.	5,61
		Altezza media dei locali	ml. 3,05
Struttura del fabbricato	Muratura portante mista, cemento al P. S1 e laterizio		
TETTO	Copertura a falde con orditura in legno manto non ispezionabile		
Pareti esterne	Intonacate al civile e tinteggiate.		
Tavolati interni	Tavolati in forati e pareti di spina (spess. cm. 8 /25)		
Intonaci	Intonaco al civile		

pavimenti in graniglia e rivestimenti in ceramica il tutto datato all'epoca di costruzione



Pavimentazioni e rivestimenti



Scala interna

Serramenti esterni
e interni

Ingresso: Porta di legno

Finestre con vetro semplice e tapparelle in PVC ,
tutto in pessimo stato di conservazione.

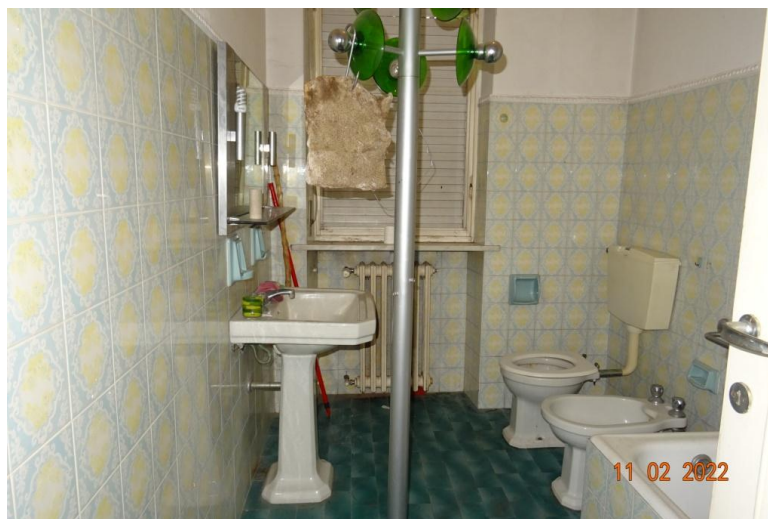


Elettrico: eseguito sotto traccia, privo di conformità

Impianti



Idrico sanitario: impianto, sanitari e rubinetteria datati in pessimo stato di conservazione, da sostituire e rifare.



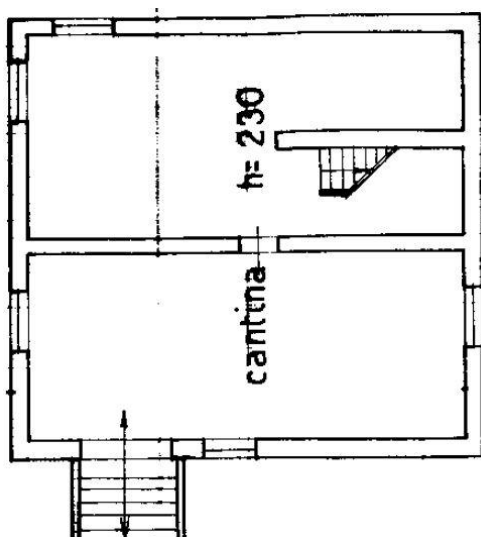
Riscaldamento:

Il fabbricato è provvisto di riscaldamento centralizzato, al momento secondo la dichiarazione del conduttore non è funzionante.

L'impianto e le tubazioni sono datate all'epoca di costruzione.

Ora i locali disabitati non sono riscaldati l'acqua calda è prodotta da un bollitore elettrico. Il tutto versa in pessime condizioni.

3.4 - cantina



Al piano seminterrato, con accesso interno tramite il vano scala comune, oppure direttamente dal cortile esterno, si trovano due locali con pavimento in cemento destinati a cantina. La superficie utile dei vani è di

78 mq circa, oltre al vano scala di mq 8,70, l'altezza è di m. 2,30. I locali presentano un cattivo stato di conservazione. All'interno della cantina è installata la caldaia, non funzionante. Tutto il piano cantina è comune con l'altra unità mappale 1060 sub. 5.



3.5 - portico -



In corpo staccato, posto sul retro dell'edificio c'è un vecchio manufatto posticcio formato da pannelli e colonne prefabbricate, tetto con orditura di legno e marsigliesi. L'immobile presenta un pessimo stato di conservazione, la porzione oggetto di stima è la parte rivolta a ovest della superficie di circa 28 mq (7,00 x 4,00), adiacente al manufatto ci sono alcuni portici o "baracche" di lamiera posticci da demolire.

3.6 - box -



Trattasi di un piccolo box (5,40 x 3) della superficie di circa 16 mq con altezza di m. 2,05 circa, posto al piano terra del piccolo fabbricato costruito nella zona retrostante l'edificio principale.

Il manufatto in muratura presenta un mediocre stato di conservazione, ha il pavimento di cemento e portone di legno, il tetto con orditura in legno necessita di manutenzione.

3.7 - area cortilizia -

L'area cortilizia comune sviluppa una superficie catastale di mq. 1193, è recintata e in prevalenza sterrata, necessita di una pulizia con trasporto in discarica di alcuni automezzi abbandonati e materiale accatastato di diversa natura. Sull' area sono edificati senza titolo alcuni fabbricati posticci di lamiera, anch'essi sono da demolire e conferire in discarica.



4. PROVENIENZE. storia catastale ed ipotecaria

Al sig. [REDACTED] a quota di 1/2 di proprietà dei beni

sopraccitati, è pervenuta da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] tramite atto di compravendita

notaio Roberto Gallavresi in data 28/10/2003 rep.5176/2971

trascritto il 14/11/2003 ai nn. 7937/12444.

Ai sopraccitati signori i beni sono pervenuti :

per la quota di 6/24 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] deceduto a Cassolnovo il giorno 2 luglio

[REDACTED] testamento olografo in data 5 agosto 1983 pubblicato con

verbale ricevuto dal notaio di Vigevano Domenico Battaglia il giorno

23 luglio 2002 n. 63777/11736, registrato a Vigevano il 31 luglio 2002

al n. 2238 Serie 1, dichiarazione di successione registrata a Vigevano

il giorno 31 dicembre 2002 al n. 72 vol. 624 (trascritta a Vigevano il

giorno 5 marzo 2003 con nota nn. 2483/1823); -

- per la quota di 6/24 in parti uguali fra loro a [REDACTED]

[REDACTED] per rappresentazione al padre

[REDACTED]

- per la quota di 6/24 in parti uguali fra loro [REDACTED]

[REDACTED] per successione

ab intestato al rispettivo coniuge e padre [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Novara il

30 luglio 2003 al n. 85 vol. 1536, al "de cuius" la predetta quota

pervenne in forza della citata successione testamentaria al fratello

[REDACTED]

Al più volte citato [REDACTED] li immobili in oggetto

pervennero per successione ab intestato a [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione registrata a Vigevano il 13 gennaio

1984 al n. 14 vol. 485 (trascritta a Vigevano il giorno 27 ottobre 1984

con nota nn. 6831/5316).

5 .VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

6. - Condominio e Spese condominiali .

Non ci sono spese condominiali per il bene in esame.

7. CONFORMITA' URBANISTICA .

Dalle ricerche svolte presso il comune di Cassolnovo, e dalle dichiarazioni rese nell'atto di provenienza il fabbricato principale risulta edificato in data antecedente al 1967.

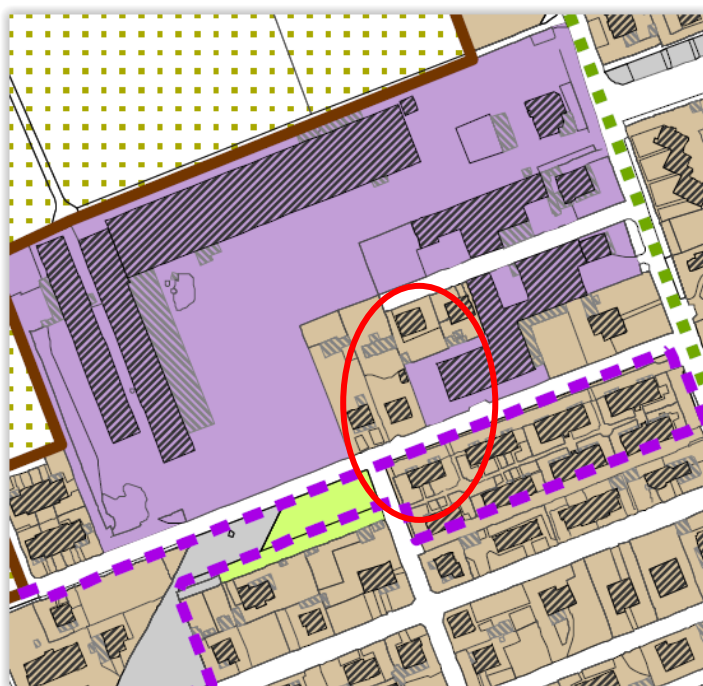
Il portico e il fabbricato uso box sono stati oggetto di condono con pratica n. 12/1986 mod. 02330374407/1/2 per il quale sono state rilasciate dal comune di Cassolnovo concessioni in sanatoria in data 29/01/1992 ai nn. 941 e 942 di protocollo. La relativa agibilità è stata rilasciata in data 29/01/1992 prot. 940.

La scala esterna che conduce alla cantina è coperta da un porticato, non rappresentato nella scheda catastale, per questo motivo da considerare abusivo. Il predetto manufatto si considera privo di valore, pertanto non sono giustificati i costi di una sanatoria, stimabili in circa € 5.000,00.

Inoltre con la sanatoria sarebbe necessario l'accatastamento della predetta tettoia, in base alle nuove disposizioni catastali si devono variare tutte le unità che sono oggetto di stima. Infine senza un adeguamento non sarebbe certificabile l'idoneità statica del manufatto. I costi per la demolizione e trasporto in discarica della tettoia assieme agli altri manufatti precari presenti sull'area sono quantificati in € 2.500,00, tali costi sono da suddividere al 50% tra i due lotti oggetto di stima, essendo il manufatto costruito sull' area comune.

8. - P.G.T. -

L'area su cui si trovano gl'immobili è individuata nel vigente PGT nel " Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina" PdR 02 - schede 1-2



9. IMPIANTI

Non c'è documentazione che attesti la conformità degli impianti.

10 . VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	Sup. Lorda		coeff.		Sup.
			Ragguaglio		
Abitazione	mq. 97,50	x	1,00	=	mq. 97,50
Cantina mq 107 x 50%	mq 53,50	x	0,50	=	mq 26,75
balconi	mq 9,00	x	0,30	=	mq 2,70
Area mq 1193 x 50%	Mq 596,5	x	0,02	=	<u>Mq 12,00</u>
			tot. superficie		mq 139,00

Portico superficie coperta mq 28.

BOX P Terra mq 16

10.1 - STIMA

Verificate le caratteristiche costruttive, le finiture, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le informazioni di mercato tramite la pubblicità di agenzie immobiliari, i dati del borsino immobiliare e i dati OMI, si è potuto verificare per gli immobili di edificazione ultra cinquantennale il valore di mercato varia da € 250,00 a € 500,00/mq. Sulla scorta dei dati acquisiti, tenuto conto dello stato di conservazione del fabbricato, si stima il più probabile valore di mercato in :

Sup. commerciale	m ² 139,00 x € 400,00/m ²	=	€ 55.600,00
Portico mq 28 a corpo			€ 4.000,00
box mq 16 a corpo			<u>€ 6.000,00</u>
	Totale	€	65.600,00
	per pulizia area e trasporto in discarica macerie (50%)	-	<u>€ 1.250,00</u>
	Totale	€	64.350,00

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 9.652,50 per

assenza della garanzia per vizi e incentivo all'acquisto all'asta

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 64.350,00 – 9.652,50 = € 54.697,50 x 50% = € 27.348,75

Il valore arrotondato della quota di 1/2 è di € 27.350,00.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'abitazione non è provvista di A.P.E.

12. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Cassolnovo via Carlo Alberto n.168, quota di 1/2 di proprietà di un appartamento al piano primo di tre locali, cucina, disimpegno, bagno e balcone, con cantina al piano seminterrato in comune con l'appartamento del piano rialzato (mapp. 1060 sub. 5), in corpo staccato piccolo box di 16 mq e porzione di portico di 28 mq, il tutto costruito area cortilizia comune della superficie catastale di mq 1.193.

Dati catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U del Comune di Cassolnovo al:

Foglio 13 mappale 1060 sub. 2 Cat. A/7 cl. 2 vani 5 R.C. € 348,61

Foglio 13 mappale 1060 sub. 6 Cat. C/6 cl. 2 cons 16m² R.C. € 42,14

2.1 CONFINI

Confini in corpo con riferimento alla mappa NCT: Via Carlo Alberto, mappali 1058, 1056, 912, 952, 842.

Valore di stima € 65.600,00


PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO quota di 1/2 € 27.350,00

Classe Energetica: L'abitazione non è provvista di A.P.E. .

Santa Maria della Versa li. 28.02.2022

IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratto di mappa;*
5. *Estratto PGT;*
6. *Copia Pratiche edilizie*
7. *Visure conservatoria*
8. *Copia atto di provenienza*
9. *Richiesta Agenzia delle Entrate*
10. *Comparabili*
11. *certificato di morte* 
12. *Fotografie;*