

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedure Esecutive N° 176/2021-190/2023

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

avv. Fabio Civale

contro

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



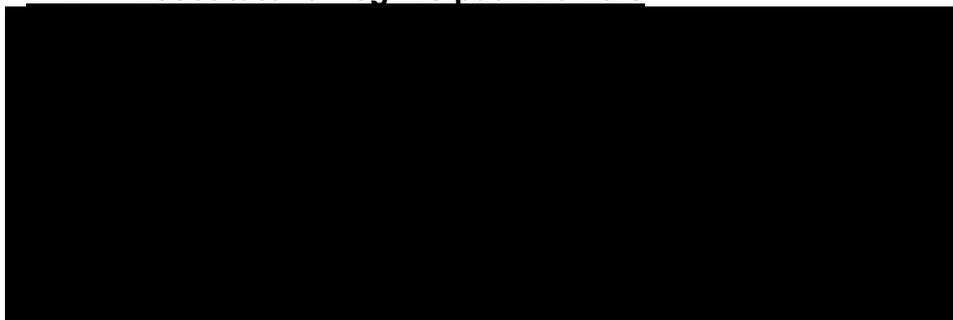
1 - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO 2

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In Cassolnovo via Carlo Alberto n.168, quota di 1/1 di piena 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). Inoltre in corpo staccato piccolo box e porzione di portico al piano terra con area cortilizia comune.



1. B - Esecutato e regime patrimoniale



Nell'atto notarile d'acquisto del bene dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione dei beni.

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 14/10/2023, 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] 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] 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] 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.
- Iscrizione d' ipoteca in data 30/06/2022 al n. 6346 di Registro Generale, n. 989 di Registro Particolare, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo da conc. Amministrativa/riscossione, contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE (Roma) per complessivi €. 266.933,36.
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 12/06/2023 al n.5741 di Registro Generale, n. 4078 Registro Particolare, contro [REDACTED] di piena proprietà, a favore di AMCO-



ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

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

L' unità immobiliare è a disposizione degli esecutati, si considera libero.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	65.600,00
deduzioni 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	€	54.700,00

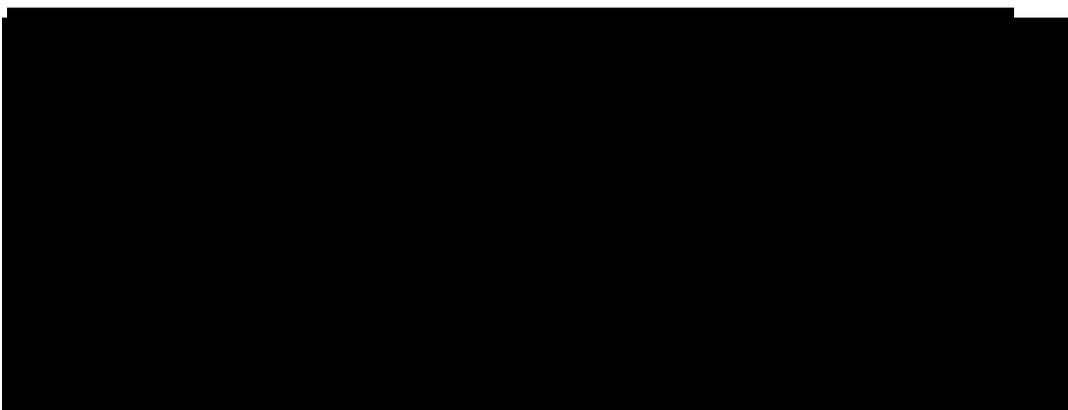
2. DATI CATASTALI

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:



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, è inserito 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 composto da due unità residenziali. L'edificio è stato edificato su due piani fuori terra oltre alla cantina comune posta 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 di genere economica originaria degli anni cinquanta del secolo scorso.

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



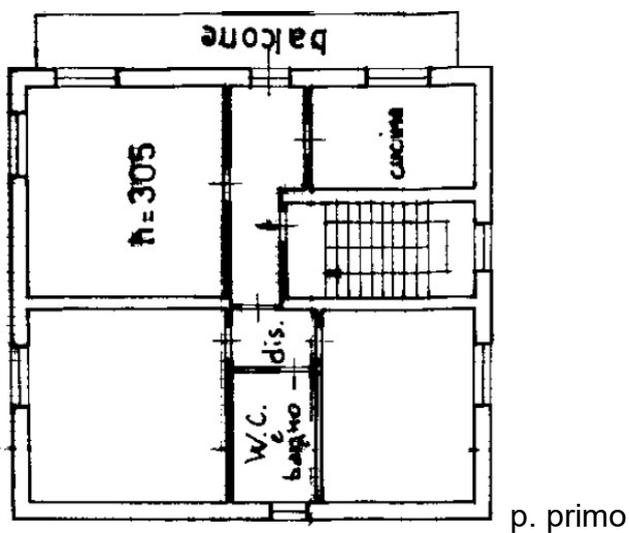


3.3 Abitazione:

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, e presenta 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.



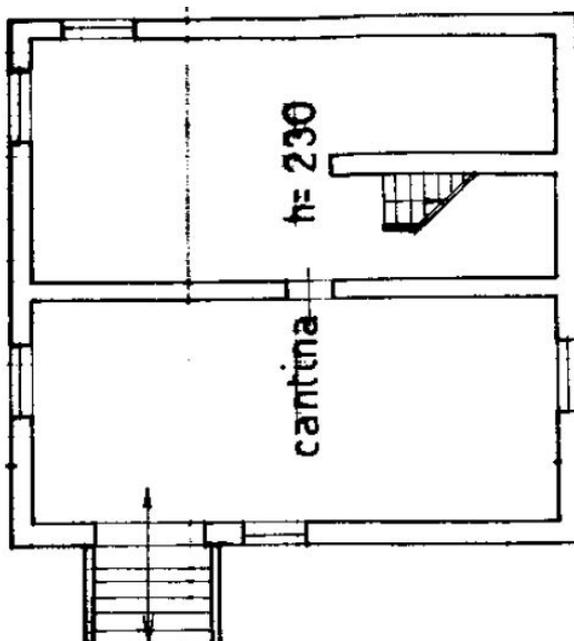
Riscaldamento:

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

[REDACTED]

di proprietà dei beni sopraccitati, è pervenuta da [REDACTED]

[REDACTED]

[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]

[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 [REDACTED]

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

[REDACTED] e deceduto a Trecate il
10 maggio 2003, 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]

[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.

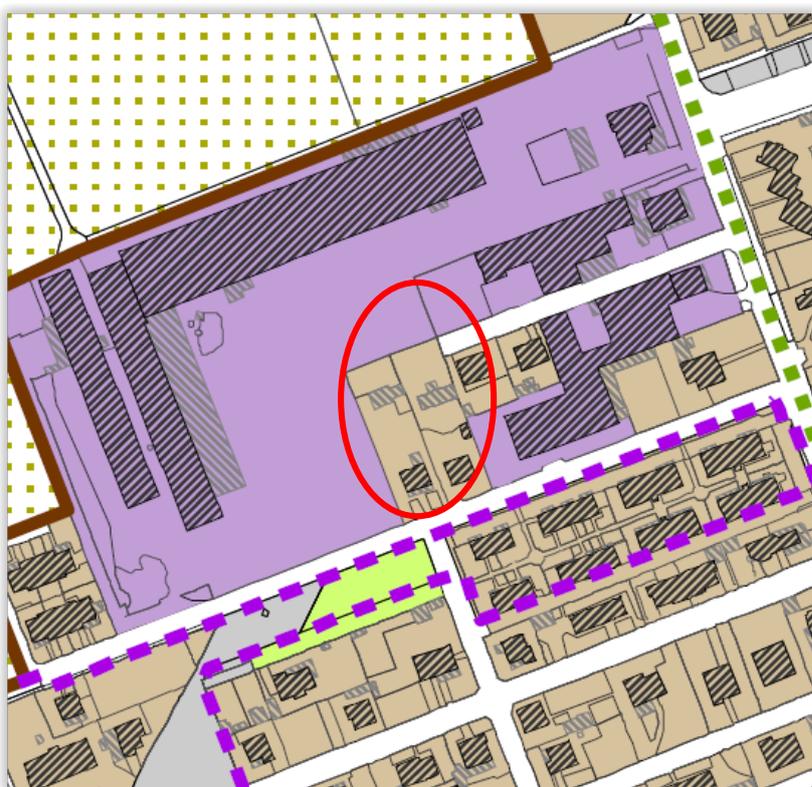
La scala esterna che conduce alla cantina è coperta da un porticato, non rappresentato nella scheda catastale, per questo motivo da considerare abusivo. Il predetto manufatto si considera privo di valore, pertanto non sono giustificati i costi di una sanatoria, stimabili in circa € 5.000,00. Inoltre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

Dalle verifiche svolte, si è accertato per i fabbricati datati che presentano caratteristiche costruttive simili all'immobile oggetto di stima che i prezzi di mercato nell'ultimo biennio sostanzialmente sono rimasti invariati.

Pertanto, 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 constatato per gli immobili di edificazione ultra cinquantennale che 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** che si arrotonda a

€ 54.700,00 – CINQUANTAQUATTROMILASETTECENTO/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 piena 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) e in corpo staccato piccolo box di 16 mq e porzione di portico di 28 mq, il tutto costruito su 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 € 54.700,00

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

Santa Maria della Versa li. 18.10.2023

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

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure conservatoria*

*Geom. Lino Fiori via Roma 18 - 27047 Santa Maria della Versa - PV -
tel. fax 0385 79606 mail: studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it*

