

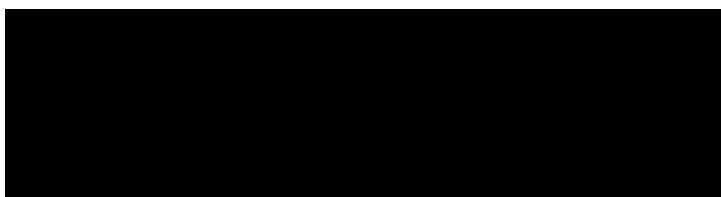
TRIBUNALE DI PAVIA

Procedura Esecutiva N° 342/2023

FINO 1 SECURITISATION srl

Avv. Antonio Donvito

contro



G.E. dott. ERMINIO RIZZI

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 UNICO -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

Piena proprietà di un appartamento al primo piano fuori terra della palazzina denominata " Condominio Titano", sita in Sannazzaro de Burgondi, Via Roma n. 72, composto da: ingresso, cucina, bagno, n. 2 camere e n.2 balconi, oltre alla cantina al piano interrato.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale

[REDACTED] er la quota di 1/1 di piena proprietà. Si evidenzia che nella procura allegata all'atto di provenienza dei beni, compravendita del 16/03/2006 notaio dott. Quaggia Luciano rep. n. 209147/29811, l'esecutata dichiarava di essere di stato civile libero.

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano a tutto il 16/03/2024 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione n. 3695/852 del 05/04/2006 di ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario del 16/03/2006 rep. 209148/29811 notaio Quaggia Luciano a favore di [REDACTED]

[REDACTED] tale € 95.000 totale € 190.000, durata anni 30.

- Trascrizione nn. 9035/5679 del 07/08/2009 nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/08/2009 numero di repertorio 1639 emesso da Tribunale di Vigevano, sede in Vigevano (PV) a favore di Condominio Titano, sede di Sannazzaro de Burgondi (PV) C.F.

91001740181 contr

- Trascrizione nn. 8737/5752 del 08/09/2011 nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/06/2011, numero di repertorio 1915, emesso da Tribunale di Vigevano, sede in Vigevano (PV) a favore di Unicredit Credit Management Bank s.p.a. con sede in Verona, C.F.

00390840239 contr

- Trascrizione nn. 11080/8063 del 27/11/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/11/2023, n. di repertorio 5855, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. con sede in Milano C.F. 09966380967

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

L'abitamento al momento non è abitato, ma è nella disponibilità della
ente al momento del sopralluogo.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	26.000,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	3.900,00
Spese condominiali ultimo biennio	- €	3.960,00
CILA in sanatoria	- €	2.000,00
Valore a base d'asta arrotondato	€	16.150,00

2. DATI CATASTALI

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Sannazzaro de Burgondi
al:

Foglio 28 mappale 1558 sub. 8 cat. A/2 cl. 2 vani 4 R.C. € 132,21

Presso l'Agenzia del Territorio i beni sono intestati a :



2.1 CONFINI

Confini dell'appartamento: a nord con altra unità immobiliare, a est con via Roma, a sud con altra unità immobiliare, a ovest con vano scala comune e altra unità immobiliare.

Confini della cantina: a nord, sud ed ovest con altre unità immobiliari, a est con corridoio comune.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 06/02/2024, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto è ubicato presso la zona semicentrale del nucleo urbano del comune di Sannazzaro de Burgondi, lungo l'asse viario di Via Roma, in un tessuto con prevalenza di edifici residenziali a circa 700 m dalla centrale Piazza Battisti.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di una palazzina costruita durante la metà degli anni sessanta, si sviluppa su sette piani fuori terra oltre alle cantine al piano interrato. Al piano terra i locali sono adibiti ad uso commerciale, i restanti piani sono destinati ad uso residenziale, lo stato conservativo generale è

classificabile come “scarso”. L’immobile necessiterebbe di un generale intervento di manutenzione e ripristino, in particolar modo per quanto riguarda le finiture esterne e delle parti comuni; le cantine risultano ancora al rustico, prive di intonaco e di qualsiasi finitura, anche per quanto riguarda gli impianti, in particolar modo quello elettrico, con cavi ed elementi scoperti.

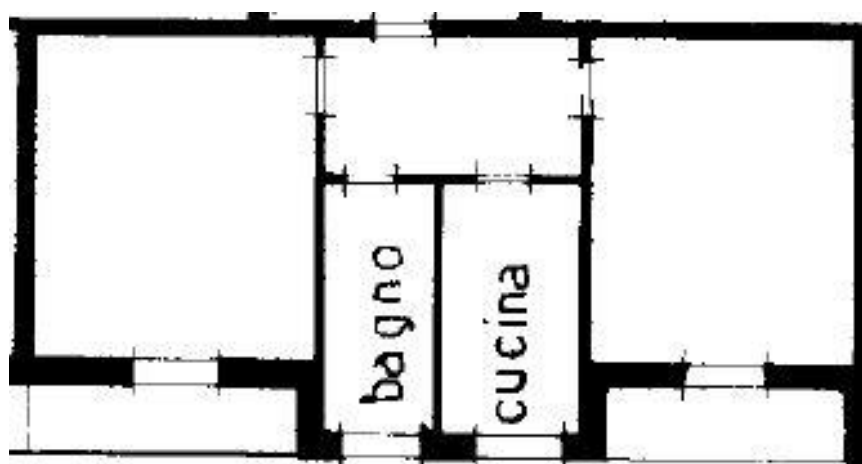
3.3 Appartamento:


L’appartamento oggetto di valutazione, posto al primo piano dello stabile, è composto da ingresso-disimpegno, cucina, bagno e due camere e balconi, oltre ad un locale ad uso cantina al piano interrato.

L’abitazione presenta un pessimo stato di conservazione con finiture di tipo economico-commerciale, vetuste ed ammalorate in tutte le loro parti, i pavimenti sono in marmette di graniglia, i serramenti sono in legno con vetro singolo, l’impianto elettrico non è a norma, con fili e cavi scoperti, gli elementi di finitura del bagno necessitano di un totale rifacimento.

La superficie lorda dell'alloggio è di mq. 61,00.

L’appartamento ha le seguenti caratteristiche:



	Superfici	
Appartamento	Sup. lorda	mq. 61,00
	Sup. balconi	mq. 6,00
	Sup. lorda cantina P.interrato	mq. 4.00
Locali	Sup. nette: Ingresso-disimpegno	mq. 5,40
	<u>Cucina</u>	mq. 8,20
	<u>Bagno</u>	mq. 5,90
	<u>Camera</u>	mq. 15,15
	<u>Camera</u>	mq. 16,35
	Altezza media dei locali	ml. 3,00
Struttura del fabbricato	Non ispezionabile, cemento armato e muratura in laterizio, solai in latero-cemento	
TETTO	Non visibile	
Pareti esterne	In parte tinteggiate, in parte rivestite, la facciata richiede un generale intervento di manutenzione.	
Tavolati interni	Tavolati in forati (spess. cm. 8)	
Intonaci interni	Intonaco al civile	
Pavimentazioni	I pavimenti sono in marmette di graniglia	
Rivestimenti	Cucina e bagno in ceramica	
	I rivestimenti del bagno e cucina presentano numerosi punti di rotture e discontinuità con mancanza di piastrelle.	
Serramenti esterni e interni	Porta di ingresso in legno tinta mogano, serie commerciale	
		
	Finestre in legno con vetro semplice , tapparelle in plastica	



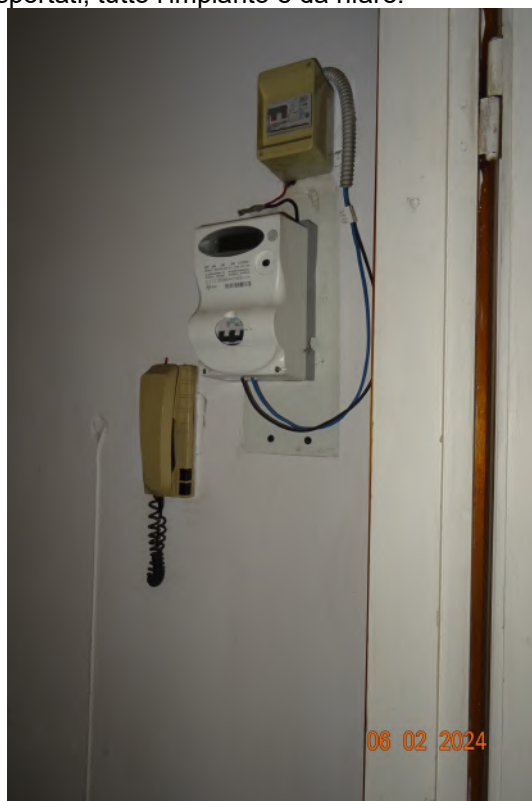
porte interne in legno e vetro



Tutti i serramenti sono in pessime condizioni

Elettrico: l'impianto è datato, risalente all'epoca di costruzione dell'edificio è dotato di salvavita, antenna tv condominiale e citofono, i frutti sono stati asportati, tutto l'impianto è da rifare.

Impianti



Non è c'è la dichiarazione di conformità

Idrico sanitario: Sanitari di ceramica in pessime condizioni, rotti e da sostituire non utilizzabile a causa di perdite e generale malfunzionamento.

Non c'è la dichiarazione di conformità



Riscaldamento:

Riscaldamento centralizzato con termosifoni di metallo,
impianto acs centralizzato,

Non c'è la dichiarazione di conformità.

3.4 Cantina

Al piano interrato c'è un piccolo locale ad uso cantina, con una superficie utile di m² 4,00 circa, il vano è privo di qualsiasi elemento di finitura.

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

L'unità immobiliare, in data antecedente al ventennio era intestata a [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in piena proprietà, a loro pervenuta tramite atto di compravendita del 26/10/1991 rep. 43947/10219 notaio Giovanni Battista

[REDACTED],
C.F.82000290187.

L'immobile è poi pervenuto all'esecuzione [REDACTED] r la quota di 1/1, con atto di compra [REDACTED] rep. 209147/29810 notaio Quaggia Luciano trascritto il 05/04/2006 nn. 3694/2181.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene oltre quelli descritti al punto 1.C.

- **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 .

L'amministratore del condominio rag. S. Pedone con mail trasmessa in data 23/02/2024 informa che le spese ordinarie fisse per l'appartamento sono di € 2.200,00/anno. Non ci sono spese straordinarie deliberate, le spese non pagate per l'ultimo biennio ammontano a € 3.960,00

I millesimi condominiali sono 22,96.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche svolte presso il settore Urbanistica Edilizia Privata del comune di Sannazzaro de' Burgondi non sono emerse pratiche a nome dell' eseguita e dei danti causa. Dalle ricerche fatte è emerso che la palazzina è stata costruita con licenza protocollo n. 43/58 del 02/04/1964, è stata rilasciata licenza di agibilità n. 1078 del 05/03/1969. Sono riscontrabili alcune lievi difformità per quanto concerne la posizione dei tavolati divisori e le dimensioni nette degli ambienti che, seppur di cospicua entità, sfiorano la percentuale di tolleranza costruttiva identificata al 2% secondo il d.P.R. 380/2001.

Per regolare le piccole difformità riscontrate rispetto il progetto originario si stima il costo della pratica in sanatoria e della sanzione in € 2.000,00.

8. - P.G.T. - ,

L'area su cui è costruito il fabbricato è individuata nel vigente PGT quale **“TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO”**.

9. IMPIANTI

Per gli impianti presenti nell'appartamento non sono state individuate le dichiarazioni di conformità.

10 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	Sup. Lorda		coeff.		Sup.
			Ragguaglio		
Appartamento	mq. 61,00	x	1,00	=	mq. 61,00
Balcone	mq. 6,00	x	0,50	=	mq. 3,00
Cantina	mq. 4,00	x	0,25	=	mq. 1,00
	TOTALE				mq 65,00

10.1 - STIMA

Effettuando una ricerca su immobili analoghi, ubicati nel medesimo contesto urbanistico, con caratteristiche simili, aventi oltre 40 anni di età, si è individuato un valore di mercato variabile da € 200,00 a € 700,00/mq.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari, periodo di riferimento “primo semestre 2023” riporta, per gli immobili ubicati presso il Comune di Sannazzaro de Burgondi, fascia centrale, codice di zona B1, Abitazioni civili di tipo residenziale – stato di conservazione “normale”, un valore di mercato variabile da €890/mq ad € 1100/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive e del pessimo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, effettuate le debite comparazioni con i prezzi degli'immobili proposti in vendita, si ritiene congruo il valore di € 400/mq.

Sulla scorta dei dati acquisiti si produce la seguente valutazione:

superficie commerciale mq 65,00 x € 400/mq = **€ 26.000,00**

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 3.900,00

per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Da dedurre: spese condominiali inevase ultimo biennio - € 3.960,00

CILA in sanatoria - € 2.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il prezzo a base d'asta dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 26.000,00 – (3.900,00 + 3.960,00 + 2.000,00) = € 16.140,00 che si

arrotonda in **€ 16.150,00**

11. DIVISIBILITA'.

L'unità immobiliare non può essere in alcun modo divisa.

12. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo della palazzina denominata " Condominio Titano" sita in Sannazzaro de Burgondi, Via Roma n.72, composto da: ingresso, cucina, due camere, bagno e balconi, oltre alla cantina al piano interrato.

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Sannazzaro de Burgondi al:

Foglio 28 mappale 1558 sub. 8 cat. A/2 cl. 2 vani 4 R.C. €. 132,21

Confini dell'appartamento: a nord con altra unità immobiliare, a est con via Roma, a sud con altra unità immobiliare, a ovest con vano scala comune e altra unità immobiliare.

Confini della cantina: a nord, sud ed ovest con altre unità immobiliari, a est con corridoio comune.

VALORE di stima € 26.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 16.1500,00

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 16.03.2024

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. *Visure conservatoria*
7. *Copia atto di provenienza*
8. *Attestazione spese condominiali*
9. *Comparabili OMI*
10. *Fotografie;*