

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 70/2022 R.G.E.

SAPHIRA SPV SRL

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottoressa F.P. CLARIS APPIANI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



BENI IN PIEVE PORTO MORONE (PV)

Compendio Immobiliare Unico

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Esecuzione Immobiliare 70/2022 promossa da SAPHIRA SPV S.R.L. con sede in Milano (MI) con atto di pignoramento del 26/01/2022 Repertorio 430.

Compendio immobiliare composto da una casa di abitazione disposta su tre piani fuori terra, con annesso rustico su due piani in corpo staccato e box composto da un unico piano fuori terra in corpo staccato edificato su area di corte comune.

L'accesso alle unità immobiliari si pratica dalla Via Cavallotti tramite l'accesso pedonale e carraio alla corte comune su cui si affacciano tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Il fabbricato di abitazione fa parte del nucleo edificato della cortina degli immobili disposti lungo la via centrale del paese.

Il compendio è insito nel centro del paese di Pieve Porto Morone lungo una delle vie principali di accesso.

E risultano così censite:

Abitazione composta da un immobile dislocato su tre piani fuori terra e locali accessori in corpo staccato adibiti a cascina e box

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati

Fg 5 mapp.le 4181 graffato

mapp.le 4182 graffato

mapp.le 4183 Cat. A/04 cl. 2 vani 4,5 RCE. 118,53 PT-1P Via Felice Cavallotti 88

(ex mappale 1425 sub. 7 graffato con mappali 1511, 1602 e 1603 sub.1 a seguito di Bonifica di Identificativo Catastale del 11/05/2015 pratica protocollo PV0076537 in atti dal 11/05/2015)

Fg 5 mapp.le 1055 Cat. C/06 mq 11,00 RCE. 118,53 PT-1P Via Felice Cavallotti 88

(Costituzione del 15/04/2004 protocollo PV0067543 in atti dal 15/0/2004 corrisponde al mappale 4183 sopra indicato per cui è doppiamente censito)

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo mappale 4181 del foglio 5 secondo mappa di Catasto Terreni:

Ad nord ed est confine con il mappale 4184; ad est mappale 4180; a sud corte comune mappale 1056.

Coerenze in corpo mappale 4182 del foglio 5 secondo mappa di Catasto Terreni:

Ad nord a sud corte comune mappale 1056, ed est confine con il mappale 1053; a sud confine con il mappale 3801; ad est mappale 4185;

Coerenze in corpo mappale 4183 (corrispondente al mappale 1055 del foglio 5) secondo mappa di Catasto Terreni:

Ad nord, sud, est ed ovest corte comune mappale 1056.



2. STATO DI POSSESSO e OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo non era presente l'esecutato ma uno dei figli che abita la casa, non è stato possibile verificare quante persone effettivamente abitino l'immobile ma al momento del sopralluogo erano presenti 3 adulti e 4 minori, non è stato possibile verificare che le persone presenti in loco siano effettivamente parenti dell'esecutato.

è proprietario delle unità immobiliari per l'intera quota a seguito di Atto di Notaio MANTELLI Giorgio in data 25/06/2003 repertorio 206723/17281 di raccolta registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 in data 14/07/2003 al n. 003861 serie 1V e trascritto a Pavia in data 07/07/2003 R.G.n. 15333 R.P.n. 8428, acquisto fatto in regime di libero di stato.

E Atto Integrativo di Identificazione Catastale Notaio LAINATI Enrico in data 11/09/2008 repertorio 25156/11226 di raccolta registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 18/09/2008 al n. 24655 serie 1T e trascritto a Pavia in data 25/09/2008 R.G.n. 13146 R.P.n. 21349.

(Si precisa che l'atto integrativo di Identificazione catastale del mappale 1055 di fatto corrisponde al mappale 4183 del foglio 5 graffato ad altri e pertanto il fabbricato adibito a box risulta doppiamente censito)

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Pavia:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* NESSUNA
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNO
- *Altre limitazioni d'uso:* NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA con sede a Milano (MI) Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 20/05/2009 Rep. 1715 iscritto con Nota N. 156 del 26/06/2009 R.G.n. 13831 R.P.n. 8673.

A carico di

__Soggetto Esecutato

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1425 subalterno 7 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ora mappale 4181 graffato con 4182 graffato con 4183 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1511 graffato con 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1602 graffato con mappale 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1603 subalterno 1 graffato con mappale 1425 sub 7

Ulteriori Informazioni: Fino alla concorrenza di euro 71.804,74, oltre interessi e spese.



Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di SAPHIRA SPV S.R.L. con sede a Milano (MI) Atto Giudiziario dell'Ufficio U.N.E.P. c/o Tribunale di Pavia del 26/01/2022 Rep. 430 iscritto con Nota N. 1 del 21/02/2022 R.G.n. 2745 R.P.n. 1858.

A carico di

__Soggetto Esecutato

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4181 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ex mappale 1425 sub 7 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4182 graffato con 4181

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4183 graffato con mappale 4181

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1055 C/06 mq 11,00 Via felice Cavallotti snc (corrisponde alla particella 4183 duplicazione di fabbricato già censito)

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna (BO) con atto Notaio MANTELLI Giorgio del 25/06/2003 repertorio 206722/17280 di raccolta trascritto a Pavia in data 08/07/2003 n. 92 di presentazione R.G.n. 15332 R.P.n. 2834 per un Capitale di €. 74.250,00 con un tasso di interesse annuo pari allo 3.70%, per €. 74.250,00 di interessi per un totale di €. 148.500,00 a garanzia della durata di anni 25.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1425 subalterno 7 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ora mappale 4181 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1511 graffato con 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1602 graffato con mappale 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1603 subalterno 1 graffato con mappale 1425 sub 7

Ipoteca Legale a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano (MI) con atto Amministrativo del 19/05/2010 repertorio 9756/79 trascritto a Pavia in data 26/05/2010 n. 58 di presentazione R.G.n. 10038 R.P.n. 2322 per un Capitale di €. 14.041,27 con un tasso di interesse annuo pari allo 6,836%, per un totale di €. 28.085,54.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1055 C/06 mq 11,00 (corrisponde alla particella 4183 duplicazione di fabbricato già censito)

Annotazione: CANCELLAZIONE TOTALE con Annotazione ad Iscrizione del 20/04/2020 repertorio 118/7920 n. 20 di presentazione R.G.n. 6073 R.P.n. 1028



3.2.1B A carico del mappale 1425 subalterno 7 (ora mappale 4181 graffato con 4182 graffato con 4183 per bonifica di identificativo catastale)

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA con sede a Milano (MI) Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 20/05/2009 Rep. 1715 iscritto con Nota N. 156 del 26/06/2009 R.G.n. 13831 R.P.n. 8673.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1425 subalterno 7 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ora mappale 4181 graffato con 4182 graffato con 4183 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1511 graffato con 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1602 graffato con mappale 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1603 subalterno 1 graffato con mappale 1425 sub 7

Ulteriori Informazioni: Fino alla concorrenza di euro 71.804,74, oltre interessi e spese.

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna (BO) con atto Notaio MANTELLI Giorgio del 25/06/2003 repertorio 206722/17280 di raccolta trascritto a Pavia in data 08/07/2003 n. 92 di presentazione R.G.n. 15332 R.P.n. 2834 per un Capitale di €. 74.250,00 con un tasso di interesse annuo pari allo 3.70%, per €. 74.250,00 di interessi per un totale di €. 148.500,00 a garanzia della durata di anni 25.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1425 subalterno 7 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ora mappale 4181 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1511 graffato con 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1602 graffato con mappale 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1603 subalterno 1 graffato con mappale 1425 sub 7

3.2.1C A carico del mappale 1511 (ora mappale 4181 graffato con 4182 graffato con 4183 per bonifica di identificativo catastale)

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA con sede a Milano (MI) Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 20/05/2009 Rep. 1715 iscritto con Nota N. 156 del 26/06/2009 R.G.n. 13831 R.P.n. 8673.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone



Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1425 subalterno 7 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ora mappale 4181 graffato con 4182 graffato con 4183 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1511 graffato con 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1602 graffato con mappale 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1603 subalterno 1 graffato con mappale 1425 sub 7

Ulteriori Informazioni: Fino alla concorrenza di euro 71.804,74, oltre interessi e spese.

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna (BO) con atto Notaio MANTELLI Giorgio del 25/06/2003 repertorio 206722/17280 di raccolta trascritto a Pavia in data 08/07/2003 n. 92 di presentazione R.G.n. 15332 R.P.n. 2834 per un Capitale di €. 74.250,00 con un tasso di interesse annuo pari allo 3.70%, per €. 74.250,00 di interessi per un totale di €. 148.500,00 a garanzia della durata di anni 25.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1425 subalterno 7 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ora mappale 4181 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1511 graffato con 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1602 graffato con mappale 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1603 subalterno 1 graffato con mappale 1425 sub 7

3.2.1D A carico del mappale 1602 (ora mappale 4181 graffato 4182 graffato 4183 per bonifica di identificativo catastale)

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA con sede a Milano (MI) Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 20/05/2009 Rep. 1715 iscritto con Nota N. 156 del 26/06/2009 R.G.n. 13831 R.P.n. 8673.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1425 subalterno 7 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ora mappale 4181 graffato con 4182 graffato con 4183 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1511 graffato con 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1602 graffato con mappale 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1603 subalterno 1 graffato con mappale 1425 sub 7

Ulteriori Informazioni: Fino alla concorrenza di euro 71.804,74, oltre interessi e spese.

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna (BO) con atto Notaio MANTELLI Giorgio del 25/06/2003 repertorio 206722/17280 di raccolta trascritto a Pavia in data 08/07/2003 n. 92 di presentazione R.G.n. 15332 R.P.n. 2834 per un Capitale di



€. 74.250,00 con un tasso di interesse annuo pari allo 3.70%, per €. 74.250,00 di interessi per un totale di €. 148.500,00 a garanzia della durata di anni 25.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1425 subalterno 7 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ora mappale 4181 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1511 graffato con 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1602 graffato con mappale 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1603 subalterno 1 graffato con mappale 1425 sub 7

3.2.1E A carico del mappale 1603 subalterno 1 (ora mappale 4181 graffato 4182 graffato 4183 per bonifica di identificativo catastale)

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA con sede a Milano (MI) Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 20/05/2009 Rep. 1715 iscritto con Nota N. 156 del 26/06/2009 R.G.n. 13831 R.P.n. 8673.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1425 subalterno 7 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ora mappale 4181 graffato con 4182 graffato con 4183 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1511 graffato con 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1602 graffato con mappale 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1603 subalterno 1 graffato con mappale 1425 sub 7

Ulteriori Informazioni: Fino alla concorrenza di euro 71.804,74, oltre interessi e spese.

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna (BO) con atto Notaio MANTELLI Giorgio del 25/06/2003 repertorio 206722/17280 di raccolta trascritto a Pavia in data 08/07/2003 n. 92 di presentazione R.G.n. 15332 R.P.n. 2834 per un Capitale di €. 74.250,00 con un tasso di interesse annuo pari allo 3.70%, per €. 74.250,00 di interessi per un totale di €. 148.500,00 a garanzia della durata di anni 25.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1425 subalterno 7 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ora mappale 4181 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1511 graffato con 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1602 graffato con mappale 1425 sub 7

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1603 subalterno 1 graffato con mappale 1425 sub 7



3.2.1F A carico del mappale 4181 (ex mappale 1425 sub 7 graffato 1511 graffato 1602 bonifica di identificativo catastale)

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di SAPHIRA SPV S.R.L. con sede a Milano (MI) Atto Giudiziario dell'Ufficio U.N.E.P. c/o Tribunale di Pavia del 26/01/2022 Rep. 430 iscritto con Nota N. 1 del 21/02/2022 R.G.n. 2745 R.P.n. 1858.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4181 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ex mappale 1425 sub 7 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4182 graffato con 4181

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4183 graffato con mappale 4181

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1055 C/06 mq 11,00 Via felice Cavallotti snc (corrisponde alla particella 4183 duplicazione di fabbricato già censito)

3.2.1G A carico del mappale 4182 (ex mappale 1425 sub 7 graffato 1511 graffato 1602 bonifica di identificativo catastale)

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di SAPHIRA SPV S.R.L. con sede a Milano (MI) Atto Giudiziario dell'Ufficio U.N.E.P. c/o Tribunale di Pavia del 26/01/2022 Rep. 430 iscritto con Nota N. 1 del 21/02/2022 R.G.n. 2745 R.P.n. 1858.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4181 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ex mappale 1425 sub 7 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4182 graffato con 4181

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4183 graffato con mappale 4181

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1055 C/06 mq 11,00 Via felice Cavallotti snc (corrisponde alla particella 4183 duplicazione di fabbricato già censito)

3.2.1H A carico del mappale 4183 (ex mappale 1425 sub 7 graffato 1511 graffato 1602 bonifica di identificativo catastale)

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di SAPHIRA SPV S.R.L. con sede a Milano (MI) Atto Giudiziario dell'Ufficio U.N.E.P. c/o Tribunale di Pavia del 26/01/2022 Rep. 430 iscritto con Nota N. 1 del 21/02/2022 R.G.n. 2745 R.P.n. 1858.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4181 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ex mappale 1425 sub 7 per allineamento mappe)



Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4182 graffato con 4181

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4183 graffato con mappale 4181

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1055 C/06 mq 11,00 Via felice Cavallotti snc (corrisponde alla particella 4183 duplicazione di fabbricato già censito)

3.2.1I A carico del mappale 1055 (duplicazione del mappale 4183 già oggetto di pignoramento)

ISCRIZIONI

Ipoteca Legale a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano (MI) con atto Amministrativo del 19/05/2010 repertorio 9756/79 trascritto a Pavia in data 26/05/2010 n. 58 di presentazione R.G.n. 10038 R.P.n. 2322 per un Capitale di €. 14.041,27 con un tasso di interesse annuo pari allo 6,836%, per un totale di €. 28.085,54.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1055 C/06 mq 11,00 (corrisponde alla particella 4183 duplicazione di fabbricato già censito)

Annotazione: CANCELLAZIONE TOTALE con Annotazione ad Iscrizione del 20/04/2020 repertorio 118/7920 n. 20 di presentazione R.G.n. 6073 R.P.n. 1028

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di SAPHIRA SPV S.R.L. con sede a Milano (MI) Atto Giudiziario dell'Ufficio U.N.E.P. c/o Tribunale di Pavia del 26/01/2022 Rep. 430 iscritto con Nota N. 1 del 21/02/2022 R.G.n. 2745 R.P.n. 1858.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4181 A/04 vani 4,5 Via Felice Cavallotti, 88 PT-1P (ex mappale 1425 sub 7 per allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4182 graffato con 4181

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 4183 graffato con mappale 4181

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 1055 C/06 mq 11,00 Via felice Cavallotti snc (corrisponde alla particella 4183 duplicazione di fabbricato già censito)



3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali ed energetici:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia ed energetica:

Immobili Comune di Pieve Porto Morone

Eseguita richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Porto Morone in data 12/03/2023 inoltrata tramite mail al protocollo del Comune, per la verifica della conformità urbanistica ed edilizia, in data 13/03/2023 mi è arrivata la conferma dell'avvenuta protocollazione della richiesta, in data 18/04/2023 è stato possibile effettuare l'accesso agli atti del Comune dove ho potuto visionare la seguente pratica edilizia:

- Concessione Edilizia n. 39/91 del 15/10/1991 (relativa alla demolizione con ricostruzione ad uso box)
- Nessun'altra pratica è stata rinvenuta presso l'archivio.

Relativamente al mappale 4181 del foglio 5

Sulla Il mappale 4181 che identifica il fabbricato di abitazione non sono state rinvenute pratiche edilizie di alcun genere. L'immobile necessita di intervento di ristrutturazione ed adeguamento degli impianti.

Nell'atto di provenienza del proprietario precedente nel 1946 viene già citato il fabbricato di abitazione e per cui la sua edificazione è sicuramente antecedente al 1967.

Relativamente al mappale 4183 del foglio 5

Il fabbricato adibito a box è stato oggetto di C.F. n. 39/91 rilasciata in data 15/10/1991 con la quale si richiedeva la demolizione del fabbricato esistente con la ricostruzione del medesimo.

Di fatto l'immobile presente in loco corrisponde alla pratica edilizia fornita dal comune di Pieve Porto Morone.

Nella pratica non sono stati rinvenuti ne inizio e fine lavori ne pratica di agibilità

Relativamente al mappale 4182 del foglio 5

Il fabbricato adibito a rustico non è stato oggetto di richieste edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Pieve Porto Morone.

La costruzione è sicuramente coeva del fabbricato di abitazione quindi edificati prima del 1967.

Al momento del sopralluogo la struttura era in condizioni di scarsa manutenzione ma la destinazione d'uso è rimasta invariata.

Relativamente al mappale 1055 del foglio 5

Come già precedentemente ribadito il mappale 1055 corrisponde al mappale 4183 dell'identificazione catastale presente in banca dati.

Pertanto l'edificio risulta doppiamente censito.

Dal punto di vista urbanistico le unità immobiliari sopra descritte sono inserite in base al vigente P.G.T. in zona "Nuclei di Antica Formazione" art. 36 delle N.T.A" quindi inserito in contesto conforme dal punto di vista urbanistico.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune di Pieve Porto Morone

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 4181 del foglio 5** è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi.
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 4182 del foglio 5** è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 4183 del foglio 5** è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi.
- Unità immobiliari tra loro graffate



- L'unità immobiliare censita con il **mappale 1055 del foglio 5** è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi ed è corrispondente alla particella 4183 graffata con 4181 e 4182 pertanto risulta doppiamente censita. Di fatto nella scheda catastale del 1991 n. B1 sono indicate tutte le unità graffate tra loro corrispondenti assieme al fabbricato di abitazione con annessi ripostigli; Nel 2004 è stata presentata una nuova scheda catastale corrispondente al mappale 1055 a cui è stata attribuita una nuova rendita catastale.
- Al fine di sistemare la situazione catastale dell'immobile è necessario procedere con la presentazione di un'istanza al fine di poter eliminare il doppio censimento previo colloquio con il tecnico del Catasto al momento non è possibile quantificare la spesa necessaria per la sistemazione ed eventualmente sarà emesso preventivo a seguito delle indicazioni fornite dal Catasto.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di _____ per l'intera quota

C.F. Pieve Porto Morone Foglio 5 mappale 1425 sub 7 graffato 1511, 1602 e 1603 sub 1

(ora mappali 8141, 8142, 8143 a seguito di bonifica di identificativo catastale pratica d'ufficio del 11/05/2015 protocollo PV0076537 in atti dal 11/05/2015)

Atto di Compravendita Notaio MANTELLI Giorgio nel 2003 da :

compravendita del Notaio MANTELLI Giorgio in data _____, proprietaria per l'intera quota, con atto di
 registrato a Milano 4 in data _____ al n. _____ serie _____ repertorio _____ di raccolta
 R.G.n. _____ R.P.n. _____ e trascritto a Pavia in data _____

2. PROVENIENZA di _____ per l'intera quota

C.F. Pieve Porto Morone Foglio 5 mappale 1425 sub 7 graffato 1511, 1602 e 1603 sub 1

(ora mappali 8141, 8142, 8143 a seguito di bonifica di identificativo catastale pratica d'ufficio del 11/05/2015 protocollo PV0076537 in atti dal 11/05/2015)

Atto di Compravendita Notaio ROGNONI Vincenzo nel 1946 da :

con atto di compravendita del Notaio _____ in data _____ repertorio _____ di
 raccolta registrato a Cortelona in data _____ al n. _____ Vol. _____ e trascritto a Pavia in data _____
 R.G.n. _____ R.P.n. _____

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di stima sono siti in Via Felice Cavallotti al civico 88 nel territorio comunale di Pieve Porto Morone ed il compendio è composto da un edificio abitativo, un fabbricato ad uso deposito ed un fabbricato ad uso box posti all'interno della corte comune ma in corpo staccato rispetto all'abitazione.

L'immobile adibito ad abitazione si compone di tre piani fuori terra con accesso diretto dalla corte comune, confina su tre lati con altri fabbricati.

Si tratta di una casa di corte edificata in epoca remota e si presenta in pessimo stato di conservazione. La struttura portante è in mattoni pieni con tetto in legno e manto di copertura in coppi con lattoneria in lamiera e solai in laterocemento.

Esternamente l'immobile si presenta intonacato e tinteggiati con pitturazioni al quarzo.

Presenta segni evidenti di perdite del tetto a causa della scarsa manutenzione fatta nell'arco del tempo.

La porta di ingresso è una porta finestra dotata di persiana sull'esterno.

I serramenti sono in legno con persiane in legno sull'esterno.

I piani sono collegati tra loro dal vano scala con gradini in graniglia.

La tipologia del fabbricato accessorio adibito a rustico tipica della pianura e si compone da due piani fuori terra di cui il piano terra un tempo adibito a stalla ed il piano superiore utilizzato a cascina. La struttura portante dell'immobile è in mattoni pieni, con solai in legno e tavelle e copertura in legno con manto in coppi.

Le condizioni di manutenzione del rustico sono pessime e l'interno è pieno di materiale di risulta.

Una stanza del piano terra non ha nemmeno pavimento ma solo terra.

Il pavimento del piano terra è in cemento mentre al piano superiore per ovvi motivi di sicurezza non è stato possibile accedere in quanto non vi è la necessaria sicurezza della tenuta del solaio.

Il tetto con orditura in legno e coppi a copertura.



Non sono presenti infissi ad eccezione del portone del piano terra che è in legno originario della costruzione del fabbricato e trovati in pessimo stato di conservazione.

Per quanto concerne il fabbricato adibito a box, lo stesso risulta essere di più recente costruzione in quanto l'originaria costruzione è stata demolita e al suo posto costruito un box con struttura in blocchi di laterizio e soletta di copertura in laterocemento. Le pareti esternamente sono intonacate e tinteggiate al quarzo. L'ingresso carraio e pedonale si pratica dalla corte comune, tramite la porta basculante e una porta di accesso al box in alluminio.

Anche questo fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Pieve Porto Morone Catasto Fabbricati

Fg 5 mapp.le 4181 graffato con

mapp.le 4182 graffato con

mapp.le 4183 Cat. A/04 cl. 2 vani 4,5 RCE. 118,53 PT-1P Via Felice Cavallotti 88

Unità immobiliare adibita ad abitazione, internamente è composta da cucina-sala ed un piccolo locale ad uso lavatoio, scala di accesso al piano primo; piano primo corridoio, bagno e camera e scala di accesso al secondo piano; al piano secondo unica stanza adibita a camera da letto.

Nella camera del piano secondo sono presenti delle macchie dovute a forti infiltrazioni di acqua dal tetto, che ne fa presupporre che la copertura abbia necessità di una manutenzione consistente.

Le finiture interne sono di fattura medio bassa e comunque risalgono più o meno agli anni 70.

I serramenti interni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno sull'esterno, mentre le porte interne sono in legno con inserti in vetro.

Pavimenti in ceramica in tutte le stanze, nel bagno e in locale lavatorio rivestimento in ceramica sulle pareti, scala in graniglia. Bagno completo di vaso, bidet, lavabo e vasca a sedere.

~~Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con pitture lavabili.~~

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti di cui non è stato possibile reperire la relativa certificazione:

Impianto di riscaldamento realizzato con stufa a pellet, sono presenti degli attacchi per i termosifoni e impianto sottotraccia, ma non sono presenti né termosifoni né generatore di calore.

Impianto elettrico sottotraccia impianto non verificato e non supportato da certificazione;

Impianto gas di alimentazione del piano cucina, conformità non verificata;

Impianto telefonico conformità non verificata;

Impianto tv con antenna centralizzata sul tetto conformità non verificata;

Impianto idrosanitario non verificato;

Canne fumarie per scarico fumi cucina e caldaia non verificato;

Piano Terra altezza utile interna ml. 2.85

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Tinello	Mq 26,62	1,00	Mq 26,62	Sud	Discrete
Cucinino	Mq 2,89	1,00	Mq 2,89	Nord	Discrete
		Totale	Mq 29,51		

Piano Primo altezza utile interna ml. 2.80

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Vano Scala	Mq 6,40	1,00	Mq 6,40	Sud	Discrete
Disimpegno	Mq 5,15	1,00	Mq 5,15	Cantrale	Discrete
Bagno	Mq 7,22	1,00	Mq 7,22	Sud	Discrete
Camera	Mq 14,25	1,00	Mq 14,25	Nord	Discrete
		Totale	Mq 33,02		

Piano Secondo altezza utile interna ml. 2.20

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Vano Scala	Mq 6,40	1,00	Mq 6,40	Nord	Discrete
Camera	Mq 26,62	1,00	Mq 26,62	Sud	Discrete
		Totale	Mq 33,02		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 29,51 + mq 33,02 + mq 33,02= mq 95,55



BOX

Fabbricato adibito a box si compone di un unico vano fuori terra con accesso carraio dotato di porta basculante in alluminio ed accesso pedonale dotato di porta in alluminio sull'esterno. Internamente risulta utilizzato come ripostiglio e lavanderia e non come ricovero auto. Internamente le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con pitturazione al quarzo, la pavimentazione è in ceramica di qualità medio bassa.

Piano Terra altezza utile interna Hm ml. 2.45

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Box	Mq 14,27	0,50	Mq 7,14	Nord-Est	Discrete
		Totale	Mq 7,14		

Superficie commerciale dell'unità box è mq 7,14

RUSTICO

Il fabbricato rustico non ha particolari caratteristiche costruttive, nell'arco del tempo è rimasto pressoché invariato.

Piano Terra altezza utile interna ml. 2.20

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Ripostiglio	Mq 23,85	0,40	Mq 9,54	Nord	Discrete
Ripostiglio	Mq 20,90	0,40	Mq 8,36	Sud	Discrete
		Totale	Mq 17,90		

Piano Primo altezza utile interna Hm ml. 3.30

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Cascina	Mq 44,77	0,30	Mq 13,43	Ovest	Discrete
		Totale	Mq 13,43		

Superficie commerciale dell'unità accessoria è mq 17,90 + mq 13,43= mq 31,33

Totale Superficie Commerciale compendio Unico = mq 95,55 + mq 7,14 + mq 31,33= mq 134,02

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Pieve Porto Morone non sono riportate, pertanto si procederà a comparare il valore delle abitazioni civili applicando un coefficiente per vetustà e stato di conservazione al valore medio, che va da un minimo di €. 810,00/mq ad un massimo di €. 900,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il piano ove è ubicato e comparandolo con il prezzo di mercato della zona possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad €. 855,00/mq a cui applicare un coefficiente di 0.50 per un valore al metro quadrato pari ad € 427,50

Valore fabbricato d'abitazione

mq 134,02 x €. 427,50 = €. 57.293,55

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 57.293,55 Arrotondato ad **€. 48.699,52**

TOTALE VALORE

€. 49.000,00

(diconsi euro quarantanovemila/00)



L'unità immobiliare ad uso box è così distinta:

B) Comune di Pieve Porto Morone Catasto Fabbricati

Fg 5 mapp.le 1055 Cat. C/06 mq 11,00 RCE. 118,53 PT-1P Via Felice Cavallotti 88
BENE GIA' VALUTATO IN QUANTO RISULTA ESSERE MAPPALE 4183 GRAFFATO CON ABITAZIONE
E LOCALI DI DEPOSITO PERCHE' DOPPIAMENTE CENSITO.

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per quelle tipologie di immobili inserite nell'elenco del sito, comparando i dati riportati dall'andamento del mercato del Borsino Immobiliare, e comprando pubblicità di vendita in loco di immobili simili.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

~~La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.~~

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO €. 49.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio immobiliare unico composto da una casa di abitazione disposta su tre piani fuori terra, con annesso rustico su due piani in corpo staccato e box composto da un unico piano fuori terra in corpo staccato edificato su area di corte comune.

L'accesso alle unità immobiliari si pratica dalla Via Cavallotti tramite l'accesso pedonale e carraio alla corte comune su cui si affacciano tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Il fabbricato di abitazione fa parte del nucleo edificato della cortina degli immobili disposti lungo la via centrale del paese.

Il compendio è insito nel centro del paese di Pieve Porto Morone lungo una delle vie principale di accesso.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Pieve Porto Morone

Catasto Fabbricati

Fg 5 mapp.le 4181 graffato

mapp.le 4182 graffato

mapp.le 4183 Cat. A/04 cl. 2 vani 4,5 RCE. 118,53 PT-1P Via Felice Cavallotti 88

(ex mappale 1425 sub. 7 graffato con mappali 1511, 1602 e 1603 sub.1 a seguito di Bonifica di Identificativo Catastale del 11/05/2015 pratica protocollo PV0076537 in atti dal 11/05/2015)

Fg 5 mapp.le 1055 Cat. C/06 mq 11,00 RCE. 118,53 PT-1P Via Felice Cavallotti 88

(Costituzione del 15/04/2004 protocollo PV0067543 in atti dal 15/0/2004)

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo mappale 4181 del foglio 5 secondo mappa di Catasto Terreni:



Ad nord ed est confine con il mappale 4184; ad est mappale 4180; a sud corte comune mappale 1056.

Coerenze in corpo mappale 4182 del foglio 5 secondo mappa di Catasto Terreni:

Ad nord a sud corte comune mappale 1056, ed est confine con il mappale 1053; a sud confine con il mappale 3801; ad est mappale 4185;

Coerenze in corpo mappale 4183 (corrispondente al mappale 1055 del foglio 5) secondo mappa di Catasto Terreni:

Ad nord, sud, est ed ovest corte comune mappale 1056.

Intestati a:

Provenienza dei beni:

è proprietario delle unità immobiliari per l'intera quota a seguito di Atto di Notaio MANTELLI Giorgio in data 25/06/2003 repertorio 206723/17281 di raccolta registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 in data 14/07/2003 al n. 003861 serie 1V e trascritto a Pavia in data 07/07/2003 R.G.n. 15333 R.P.n. 8428, acquisto fatto in regime di libero di stato.

E Atto Integrativo di Identificazione Catastale Notaio LAINATI Enrico in data 11/09/2008 repertorio 25156/11226 di raccolta registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 18/09/2008 al n. 24655 serie 1T e trascritto a Pavia in data 25/09/2008 R.G.n. 13146 R.P.n. 21349.

(Si precisa che l'atto integrativo di Identificazione catastale del mappale 1055 di fatto corrisponde al mappale 4183 del foglio 5 graffato ad altri e pertanto il fabbricato adibito a box risulta doppiamente censito)

Prezzo €. 49.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 18/04/2023.

Il C.T.U.

