

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 43/2022 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

con avv. Oronzo Federica e avv. Oronzo Alberto

CONTRO

OMISSIS

debitrice esecutata

Immobile in Comune di Cassolnovo, via Caduti di Nassiriya 24/26

Giudice dell'esecuzione Dott. Rizzi Erminio

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177
e. mail : carnevale@carnevalegiancarlo.191.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione immobiliare n. 43/2022

Esecutata: OMISSIS

Immobile in Cassolnovo, via Caduti di Nassiriya 24/26

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS**, nata a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** - le unità immobiliari sono site nel comune di Cassolnovo (PV) Via Caduti di Nassiriya 24/26. Il condominio è denominato " CONDOMINIO LA ROSA " l'appartamento è posto al piano terra, la cantina al piano seminterrato, il garage al piano terra ma in corpo staccato. **La superficie complessiva lorda: abitazione PT mq. 74.45 - cantina mq. 21.52 – garage mq. 14.31 + sedime di pertinenza.**

Allo stato attuale l'unità abitativa in oggetto non è divisibile, mentre il garage potrebbe essere venduto autonomamente essendo inserito in una scheda catastale distinta.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Cassolnovo, Foglio 16:

- map. 826 sub. 4, via Caduti di Nassiriya 24 , piano T-S1 - cat. A/3, classe 2 vani 5 sup. catastale totale mq. 90 – R.C. €. 242,73;
- map. 826 sub. 12, via Caduti di Nassiriya 26 , piano T - cat. C/6, classe 2 mq. 13 sup. catastale totale mq. 14 – R.C. €. 34,24;

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

Con atto di compravendita a rogito notaio Francesco Rizzi del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** al n. *** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** la ***** con sede in ***** – ***** , via ***** – c.f.: ***** vendeva alla signora **OMISSIS** nata a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** , i beni oggetto della presente procedura censiti al foglio 16 mappale 826 sub. 4 e 12 in Comune di Cassolnovo, via caduti di Nassiriya 24/26;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** e scaturente da concessione di mutuo a rogito notaio Rizzi Francesco del ***** al n. ***** di rep. e registrato a ***** il ***** al n. *** serie ** - a favore di **BNP Paribas Personal Finance S.p.A.** con sede in Milano (MI) - c.f.: 09464450155 (quota di 1/1) e domicilio ipotecario in Milano, via G. Fara 39 - di €. 248.850,00 e per un capitale di €. 165.900,00 al tasso del 5.55% della durata di anni 29 a carico di **OMISSIS** nata in ***** (**), il ***** - C.F.: ***** per quota di 1/1 sui beni oggetto della presente procedura, in Cassolnovo, via Caduti di Nassirya 24/26, censito al foglio 16 map. 826 sub. 4 e 12;

3 a. TRASCRIZIONI

Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di ***** UNEP in data ***** al n. ***** di rep. - a favore della **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede in Roma (RM) - c.f.: 09339391006 - (quota di 1/1) - a carico di **OMISSIS** nata in ***** (**), il ***** - C.F.: ***** per quota di 1/1 sui beni oggetto della presente procedura, in Cassolnovo, via Caduti di Nassirya 24/26, censito al foglio 16 map. 826 sub. 4 e 12;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26.09.2022, l'immobile oggetto di pignoramento risultava **occupato dalla esecutata**, quindi l'immobile pignorato risulta **LIBERO** a tutti gli effetti e non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. PT	79.83	€. 1.100,00	compresi	€. 87.813,00

Garage PT	14.31	€. 620,00	*****	€. 8.872,20
-----------	-------	-----------	-------	-------------

Valore complessivo del lotto: €. 96.685,20 (Euro novantaseimilaseicentottantacinque/20)

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. 14.502,78

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. 0,00

Prezzo base d'asta:

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 82.182,42

6. CRITICITA' VARIE

Non vi sono impedimenti per la vendita

Beni in CASSOLNOVO (PV)

LOTTO UNICO

A. PREMessa

Relazione del C.T.U. alla causa n. 43/2022 in carico al G.E. Dott. Rizzi Erminio

Creditore

Parti	Procuratore delle parti
	con avv. Oronzo Federica

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	e avv. Oronzo Alberto
-----------------------------------	--------------------------

Debitrice

OMISSIS	
----------------	--

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all’Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all’Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

Premesso

- che in data 29.06.2022 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che in data 01.07.2022 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che il G.E. dott. Rizzi Erminio ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 gg. prima dell’udienza;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 26.09.2022 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza dell’esecutata.**

ciò premesso

Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA + CANTINA E IN CORPO STACCATO BOX AL PIANO TERRA:

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS**, nata a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** - le unità immobiliari sono site nel comune di Cassolnovo (PV) Via Caduti di Nassirya 24/26. Il condominio è denominato “ CONDOMINIO LA ROSA “ l’appartamento è posto al piano terra, la cantina al piano seminterrato, il garage al piano terra ma in corpo staccato. All’unità in oggetto, competono delle quote di proprietà sui beni comuni non censibili. Non è stata calcolata la tabella millesimale in quanto, come riferitomi dall’amministratore, le unità avendo tutti gli impianti autonomi, le spese restanti (luce scale e parti comuni +

amministratore e assicurazione) sono state divise a unità in parti uguali. Il corpo di fabbrica nella quale è posta l'unità oggetto della presente procedura è composta da due piani fuori terra oltre al seminterrato. **La superficie complessiva lorda: abitazione PT mq. 74.45 - cantina mq. 21.52 - garage mq. 14.31 + sedime di pertinenza.**

L'unità immobiliare è facente parte di un insieme di villette a schiera e singole residenziali. Transitando in fregio a via Caduti di Nassiriya sono presenti gli accessi pedonale (civico 24) e carraio (civico 26). Nell'atrio d'ingresso, che si trova al piano terra, è posta la scala di accesso alle unità immobiliari e alle cantine. L'appartamento è composto da ingresso, che immette nel soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera da letto, studio/camera e bagno. Dal soggiorno si accede ad un giardino con affaccio sulla via Nassiria, mentre dalla cucina ad un'altra piccola porzione di giardino.

Allo stato attuale l'unità abitativa in oggetto non è divisibile, mentre il garage potrebbe essere venduto autonomamente essendo inserito in una scheda catastale distinta.

Lo stabile è amministrato da " **Mito Novara 48**", con sede in Vigevano - C.so Novara.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Cassolnovo, Foglio 16:

- **map. 826 sub. 4, via Caduti di Nassiriya 24 , piano T-S1 - cat. A/3, classe 2 vani 5 sup. catastale totale mq. 90 - R.C. €. 242,73 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**
- **map. 826 sub. 12, via Caduti di Nassiriya 26 , piano T - cat. C/6, classe 2 mq. 13 sup. catastale totale mq. 14 - R.C. €. 34,24 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**

Coerenze appartamento: **NORD** sedime di proprietà e via Caduti di Nassiriya; **EST** proprietà terzi e parti comuni; **SUD** sedime di proprietà /passaggio e cortile comuni; **OVEST** cortile e parti comuni;

Coerenze cantina: **NORD** parti comuni; **EST** proprietà terzi; **SUD** terrapieno su giardino di proprietà; **OVEST** parti comuni;

Coerenze garage: **NORD** corte comune; **EST** propr. terzi; **SUD** propr. terzi; **OVEST** propr. terzi;

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

cronistoria dei beni oggetto della presente procedura.

Catasto Fabbricati del Comune di Cassolnovo:

ABITAZIONE

- foglio16 mappale 826 sub. 4 (via Caduti di Nassirya 24) Cat. A/3 – PT-S1 - classe 2 vani 5 – R.C. €. 242,73 – costituzione del 18.11.2008 pratica n. PV0309789 in atti dal 18.11.2008 – costituzione (n. 3885.1/2008);
- foglio16 mappale 826 sub. 4 (via Caduti di Nassirya 24) Cat. A/3 – PT-S1 - classe 2 vani 5 – R.C. €. 242,73 – variazione nel classamento del 18.11.2009 Pratica n. PV0291532 in atti dal 18.11.2009 per variazione di classamento (n. 68792.1/2009);
- foglio16 mappale 826 sub. 4 (via Caduti di Nassiriya 24) Cat. A/3 – PT-S1 - classe 2 vani 5 – R.C. €. 242,73 – variazione toponomastica del 15.12.2009 Pratica n. PV0311597 in atti dal 15.12.2009 per variazione di toponomastica (n. 72705.1/2009);
- foglio16 mappale 826 sub. 4 (via Caduti di Nassiriya 24) Cat. A/3 – PT-S1 - classe 2 vani 5 – totale sup. catastale mq. 90 - R.C. €. 242,73 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

GARAGE

- foglio16 mappale 826 sub. 12 (via Caduti di Nassirya 26) Cat. C/6 – PT-classe 2 mq. 13 – R.C. €. 34,24 – costituzione del 18.11.2008 pratica n. PV0309789 in atti dal 18.11.2008 – costituzione (n. 3885.1/2008);
- foglio16 mappale 826 sub. 12 (via Caduti di Nassirya 26) Cat. C/6 – PT-classe 2 mq. 13 – R.C. €. 34,24 – variazione nel classamento del 18.11.2009 Pratica n. PV0291532 in atti dal 18.11.2009 per variazione di classamento (n. 68792.1/2009);
- foglio16 mappale 826 sub. 12 (via Caduti di Nassiriya 26) Cat. C/6 – PT-classe 2 mq. 13 – R.C. €. 34,24 – variazione toponomastica del 15.12.2009 Pratica n. PV0311604 in atti dal 15.12.2009 per variazione di toponomastica (n. 72712.1/2009);

- foglio16 mappale 826 sub. 12 (via Caduti di Nassiriya 26) Cat. C/6 – PT-classe 2 mq. 13 – totale sup. catastale mq. 14 - R.C. €. 34,24 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata dell'unità oggetto della presente procedura, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità edilizie:

L'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, è inserito in un complesso residenziale composto da diverse villette, l'anno di costruzione risale all'anno 2006. Gli accessi pedonale e carroia vengono praticati da via Caduti di Nassiriya. I locali internamente presentano un sufficiente livello di finitura, manutenzione e conservazione, come pure l'esterno di tutto il complesso; l'unità immobiliare è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo, con piastre radianti in alluminio in ogni locale. La caldaia atta al funzionamento degli impianti è posta nel giardino di proprietà su lato strada. Le pavimentazioni interne sono in monocottura. Tutte le murature risultano intonacate e tinteggiate. I serramenti sono in legno con doppi vetri e protetti da persiane in legno. Le porte interne della zona notte sono in legno tamburato cieche, mentre quella che divide la cucina dal soggiorno è a scrigno con vetrate. La porta d'ingresso è blindata. Solai in latero cemento. Autonoma la luce dell'unità ed il consumo dell'acqua. Centralizzati i consumi di acqua e luce per le parti comuni. La zona giorno ed il disimpegno notte sono dotati di condizionatori per il raffrescamento degli ambienti. Non è presente l'ascensore. Tutte le unità sono dotate di videocitofono. Il garage, posto al piano terra, ha una pavimentazione in battuto di cemento, i divisori sono stati creati con blocchetti di cemento tinteggiati. I solai sono in predal. La porta del garage in lamiera. Infine la cantina posta al piano interrato, ha le medesime finiture del garage ed una porta tagliafuoco.

Non si sono riscontrate irregolarità edilizie ne all'interno dell'unità abitativa, ne per il garage e la cantina.

DESCIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO OVE E' POSTA L'UNITA' OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

L'unità è posta al piano terra e si accede alla stessa transitando prima su uno spazio condominiale, indi si accede ad un vano comune, ove è

posta la scala di accesso alle unità ed alle cantine. La pavimentazione dell'atrio è in marmo, come pure le scale di comunicazione con i vari piani. La porta di accesso alle parti comuni è in alluminio con vetrate. La struttura portante è in forati tipo poroton. Il tetto ha una struttura in c.a. come pure il frontalino, con copertura in tegole di cemento. La lattoneria è in rame. La recinzione che delimita il complesso è composta da uno zoccolo con blocchetti in cemento splittati e superiore rete tipo orso-gril. Le pavimentazioni interne (corsello) sono in piastrelle tipo record, mentre quella di accesso al vano, ove è posta la scala di accesso alle cantine, in piastrelloni di cemento. Sono presenti spazi a verde ma di proprietà delle unità poste al piano terra. Il complesso è collegato alla fognatura comunale. La via Caduti di Nassiriya che è a fondo chiuso non risulta asfaltata.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona decentrata del Paese, l'area su cui insiste il complesso condominiale è classificato come "tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina (PdR 02 - Normativa di Piano, schede 1,2) "; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe. Nel Paese sono presenti anche attività commerciali; il traffico su via Caduti di Nassiriya, non è particolarmente sostenuto, essendo la via a fondo chiuso, vi sono pochi spazi a parcheggio. I principali servizi, quali stazione ferroviaria (Vigevano), linea autobus e strade provinciali sono facilmente raggiungibili.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Cassolnovo è ben collegata con i principali centri della Lomellina, del Milanese e Novarese, con servizi pubblici di autobus; il casello autostradale più vicino è quello di Novara (Milano/Torino) km. 22.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26.09.2022, l'immobile oggetto di pignoramento risultava **occupato dalla esecutata**, quindi l'immobile pignorato risulta **LIBERO** a tutti gli effetti e non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di *****. Tale accertamento è avvenuto il giorno 20.09.2022 con i Repertori aggiornati al 20.09.2022.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti d'obbligo: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** e scaturente da concessione di mutuo a rogito notaio Rizzi Francesco del ***** al n. ***** di rep. e registrato a ***** il ***** al n. *** serie ** - a favore di **BNP Paribas Personal Finance S.p.A.** con sede in Milano (MI) - c.f.: 09464450155 (quota di 1/1) e domicilio ipotecario in Milano, via G. Fara 39 - di €. 248.850,00 e per un capitale di €. 165.900,00 al tasso del 5.55% della durata di anni 29 a carico di **OMISSIS** nata in ***** (***) il ***** - C.F.: ***** per quota di 1/1 sui beni oggetto della presente procedura, in Cassolnovo, via Caduti di Nassirya 24/26, censito al foglio 16 map. 826 sub. 4 e 12;

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di ***** UNEP in data ***** al n. ***** di rep. - a favore della **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede in Roma (RM) - c.f.: 09339391006 - (quota di 1/1) - a carico di **OMISSIS** nata in ***** (***) il ***** - C.F.: ***** per quota di 1/1 sui beni oggetto della presente procedura, in Cassolnovo, via Caduti di Nassirya 24/26, censito al foglio 16 map. 826 sub. 4 e 12;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

L'epoca di costruzione del complesso risale al 2006. Dopo richiesta di accesso agli atti e colloqui anche con il tecnico e l'impresa costruttrice è stato possibile recuperare le pratiche edilizie depositate.

Successivamente, non sono emerse ulteriori richieste edilizie. (Vedi punto 2)

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **IDENTIFICANO** l'attuale consistenza dell'unità abitativa, del garage e della cantina.

4.3.3. Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.*

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: sentito preventivamente l'amministratore "**Studio MiTo di Torelli Alessandra**", con sede in Vigevano, C.so Novara 48, risultano a carico dell'esecutata, spese arretrate di **€. 320,00**.

Altre spese: nessuna spesa deliberata allo stato attuale.

Cause in corso: nessuna pervenuta;

Servitù attive e passive con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e dell'intero complesso che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del D.G.R. 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- Con atto di compravendita a rogito notaio Francesco Rizzi del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** al n. *** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn.

- ***** la ***** con sede in ***** - ***** , ***** - c.f.: ***** vendeva alla signora **OMISSIS** nata a ***** (******) il ***** c.f.: ***** , i beni oggetto della presente procedura censiti al foglio 16 mappale 826 sub. 4 e 12 in Comune di Cassolnovo, via caduti di Nassiriya 24/26;
- Con atto di compravendita a rogito notaio Francesco Rizzi del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** la ***** con sede in ***** - ***** , ***** - c.f.: ***** acquistava dal signor ***** nato a ***** (***) ***** , (proprietario per intero), il terreno al foglio 16 **map. 811**, su cui ora sorge tra le altre, l'unità oggetto di procedura, in Comune di Cassolnovo;
 - Il **mappale 811** (allora mappale 502) era pervenuto al signor ***** (piena proprietà) dalla signora ***** nata a ***** il ***** (piena Proprietà) con atto di compravendita notaio Domenico Battaglia del ***** rep. ***** e trascritto a ***** il ***** al n. *****;
 - Con atto di compravendita a rogito notaio Francesco Rizzi del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** la ***** con sede in ***** - ***** , ***** - c.f.: ***** acquistava dai signori: ***** nato a ***** (***) ***** , titolare della (quota di ¼) - ***** nata a ***** il ***** titolare della (quota di ¾), il terreno al foglio 16 **map. 251**, su cui ora sorge tra le altre, l'unità oggetto di procedura, in Comune di Cassolnovo;
 - Il **mappale 251** era pervenuto al signor ***** nato a ***** il ***** per la quota di ½ di proprietà e a ***** nata a ***** il ***** per la quota di ½ di proprietà, per successione in morte di ***** nato a ***** il ***** indicato come titolare della piena proprietà essendo invece titolare della quota di ½, deceduto il

- ***** , succ. registrata a ***** il ***** al n. **
vol. *** e trascritta a ***** il ***** al n. *****;
- Si segnala l'accettazione tacita di eredità a favore di *****
nato a ***** il ***** e ***** nata a
***** il ***** e a carico di ***** nato a
***** il ***** con atto del notaio Francesco Rizzi
del ***** rep. n. ***** è stata trascritta a
***** il ***** al n. *****;
 - Sempre inerente al medesimo mappale lo stesso era pervenuto al
signor ***** nato a ***** il ***** e alla signora
***** nata a ***** il ***** che avevano
acquistato in regime di comunione legale, dalla signora
***** nata a ***** il ***** , titolare della
piena proprietà con scrittura privata di compravendita autenticata a
firma del notaio Domenico Battaglia del ***** rep. ***** e
trascritta a ***** il ***** al n. *****;
 - Con atto di compravendita a rogito notaio Francesco Rizzi del
***** n. ***** di rep. registrato a ***** il
***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il
***** ai nn. ***** la ***** con
sede in ***** - ***** , ***** - c.f.:
***** acquistava dal signor ***** nato a
***** (***) il ***** titolare della quota di ½ e da
***** nata a ***** il ***** titolare della
quota di ½, il terreno al foglio 16 **map. 813**, su cui ora sorge tra le altre,
l'unità oggetto di procedura, in Comune di Cassolnovo;
 - Riguardo all'attuale mappale 813, lo stesso era pervenuto al signor
***** (quota ½) e alla signora ***** (quota ½)
per successione in morte di ***** (quota 1/1) per titoli ultra
ventennali e deceduto il ***** , succ. registrata a ***** il
***** den. N. ** vol. *** e trascritta a ***** il ***** al
n. *****;

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di costruire oneroso n. ***** del ***** n. **** di
prot. inerente alla costruzione di villa unifamiliare, villa bifamiliare,

- palazzina quadrifamiliare e palazzina plurifamiliare. Pratica intestata alla *****;
- Variante con D.I.A. n. ***** del ***** inerente alla variante del permesso n. *****. Pratica intestata alla *****;
 - Che in data ***** prot. n. ***** inerente al permesso n. ***** è stata inoltrata comunicazione di fine lavori, relativa alle unità oggetto della presente procedura;
 - Richiesta certificato di abitabilità domanda inoltrata in data ***** n. ***** di prot. inerente alle pratiche edilizie su riportate. Certificato richiesto dalla *****;

DESCRIZIONE BENI

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA + CANTINA E IN CORPO STACCATO BOX AL PIANO TERRA:

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS**, nata a ***** (*****) il ***** c.f.: ***** - le unità immobiliari sono site nel comune di Cassolnovo (PV) Via Caduti di Nassiriya 24/26. Il condominio è denominato " CONDOMINIO LA ROSA " l'appartamento è posto al piano terra, la cantina al piano seminterrato, mentre il garage al piano terra, ma in corpo staccato. **La superficie complessiva lorda: abitazione PT mq. 74.45 - cantina mq. 21.52 – garage mq. 14.31 + sedime di pertinenza.**

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali " **VEDI PUNTO 1 e 2** " .

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Ingr./Soggiorno	19.93	Nord	Buone
Cucina	10.83	Sud	Buone
Disimpegno	2.70	Interno	Buone
Camera	14.07	Nord	Buone
Camera/studio	9.23	Sud	Buone
Bagno	5.66	Sud	Buone
Cantina	18.13	Sud	sufficienti
Garage	13.00	Nord	sufficienti

- Altezza interna abitazione: **cm. 280**
- Altezza interna cantina: **cm. 240**
- Altezza garage **cm. 220**

Superficie lorda appartamento:	mq. 74.45
Superficie calpestabile alloggio:	mq. 62.42
Superficie lorda cantina	mq. 21.52
Superficie lorda garage	mq. 14.31
Superficie commerciale complessiva	mq. 94.14

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- cantina al 25%
- garage al 100%

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): garage

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 26.09.2022

❖ **Caratteristiche del fabbricato**

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

❖ **Componenti edilizie alloggio**

Componenti edilizie alloggio vedi punti 1 e 2

❖ **Caratteristiche impianti**

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi sufficienti, come pure lo stato di manutenzione, scarso il box.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differientemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione:

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

Ufficio tecnico di Cassolnovo

Osservatori del mercato immobiliare

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. PT	79.83	€. 1.100,00	compresi	€. 87.813,00
Garage PT	14.31	€. 620,00	*****	€. 8.872,20

Valore complessivo del lotto: €. 96.685,20 (Euro novantaseimilaseicentottantacinque/20)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. 14.502,78

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta:

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 82.182,42**

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E per ogni chiarimento.

Gambolò

Il C.T.U.

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo