

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 269/22 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

IFIS NPL 2021-1 SPV S.r.l.

con avv. Casamorata Carlotta e avv. Marina Vandini

CONTRO

OMISSIS

debitrice esecutata

Immobile in Comune di Cozzo – via C.na Cascinazza - snc

Giudice dell'esecuzione Dott. Rocca Francesco

**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. 269/22

Esecutata: OMISSIS

Immobili in:

Comune di Cozzo, via C.na Cascinazza snc

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Quota di 1/1 di propr. **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** – c.f.: *****. Le unità immobiliari sono site nel comune di Cozzo (PV) via Cascina Cascinazza snc, con accessi dalla medesima via. **Si segnala che a causa dei gravi problemi strutturali in cui versa il fabbricato è molto pericoloso accedervi e pertanto le misure qui riportate sono state ricavate dalle schede catastali e dal progetto depositato nel 1988. Si segnala inoltre che alcune porzioni di fabbricato e coperture in questi ultimi anni sono crollate. Si ritiene pertanto utile che prima della vendita, alla struttura venga assegnata una nuova categoria catastale (F2) e non A/3 come riportato nelle visure, in quanto non ha più tutte le caratteristiche per le quali può essere censita come tale.**

La superficie del fabbricato P.T/1 (map. 279) di mq. 479.69 con ente urbano su cui sorge il fabbricato (map. 279) di mq. 439 – terreno (map. 174) di mq. 127 - terreno (map. 173) di mq. 27 - terreno (map. 166) di mq. 48 – terreno (map. 59) di mq. 2.578.

L'unità con annessi piccoli sedimi di pertinenza, può essere venduto autonomamente, come pure il terreno in corpo staccato mappale 59.

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

Catasto Fabbricati, Comune di Cozzo, Foglio 8:

- map. 279, piano T/1, via Cascina Cascinazza snc, cat. A/3, classe 2 – vani 11 – R.C €. 363,59;
- map. 279, ente urbano di are 4 – ca 39;
- map. 174 – fabbricato diruto – are 1 ca 27 – variazione d'ufficio del 02.03.2018;
- map. 173 – semin irrig - classe 5 – ca 27 – deduz. B1 – R.D. €. 0,14
€. 270 – R.A. €. 0,21 €. 405;

- map. 166 – semin irrig - classe 5 – ca 48 – deduz. B1 – R.D. €. 0,25
£. 480 – R.A. €. 0,37 £. 720;
- map. 59 – semin irrig - classe 4 – are 25 ca 78 – deduz. B1 – R.D.
€. 21,30 £. 41.248 – R.A. €. 21,30 £. 41.248;

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

Atto di provenienza del mappale 59 foglio 8

- Con atto di compravendita del ***** n. ***** di rep. a firma del notaio Lorenzo Montenero, registrato a ***** il ***** al n. *** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** con il quale i signori – ***** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** (usufrutto gen. Vitalizio) – ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** (quota di ½) – ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** (quota di ½) – vendono alla signora **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** (quota 1/1), il terreno oggetto della presente procedura e censito al **foglio 8 mappale 59**;

Atto di provenienza del mappale 174 foglio 8 e del map. 177

- Atto di compravendita del ***** n. ***** di rep. a firma del notaio Lorenzo Montenero, registrato a ***** il ***** al n. *** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** , in prima vendita la signora ***** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** vende alla signora **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** (quota 1/1), il terreno oggetto della presente procedura e censito al **foglio 8 mappale 174. in seconda vendita** i signori ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e ***** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** , per loro rispettive quote vendono alla signora **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** (quota 1/1), il terreno oggetto della presente procedura e censito al **foglio 8 mappale 177**;

Atto di provenienza del mappale 279 foglio 8 e dei map. 166 e 173 del fg. 8

- Con atto di compravendita del ***** n. ***** di rep. a firma del notaio Paolo Sedino, registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** con il quale la signora - ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** - vende alla signora **OMISSIS** nata a ***** (*) il ***** c.f.: ***** (quota 1/1), il fabbricato e i terreni oggetto della presente procedura e censiti al NCEU **foglio 8 mappale 279** e a CT **foglio 8 mapp. 166 e 173**;
- Alla signora **OMISSIS** gli immobili/terreni sono pervenuti per acquisto da ***** in virtù di atto di compravendita del notaio Lorenzo Montenero del ***** rep. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** . Terreni allora censiti al **foglio 8 map. 166 e 168**;
- Alla signora **OMISSIS** gli immobili/terreni sono pervenuti per acquisto da ***** in virtù di atto di compravendita del notaio Lorenzo Montenero del ***** rep. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** . Terreni allora censiti al **foglio 8 map. 169 e 173**;

3. ISCRIZIONI

- Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** emesso dal Tribunale di ***** il ***** al n. ***** per la complessiva somma di €. 42.203,40 a garanzia di un capitale di €. 32.403,40 a favore della **Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino SCRL** con sede in Bergamo, c.f.: 002028220160 – contro **OMISSIS** nata a ***** il ***** – gravante sugli immobili censiti a catasto fabbricati al foglio 8 map. 279 e a catasto terreni al foglio 8 map. 279-59-174-173-166;

3 a. TRASCRIZIONI

- **pignoramento** eseguito in data ***** n. ***** dal Tribunale di ***** - ***** , e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai n. ***** a favore di **Ifis NPL 2021-1 SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f.:

05148990269 contro: **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.:
 ***** - gravante sugli immobili censiti a catasto fabbricati al
 foglio 8 map. 279 e a catasto terreni al foglio 8 map. 279-59-174-173-
 166, oggetto della presente procedura;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuati in data 21 novembre 2022, gli immobili oggetto di pignoramento risultano **LIBERI** a tutti gli effetti e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

**IL VALORE ATTRIBUITO AL FABBRICATO E' STATO CALOLATO SOLO SULLA FUTURA
 POSSIBILITA' EDIFICATORIA**

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
fabbricato map. 279 PT/1	479.69	€. 100,00	*****	€. 47.969,00
Terreno map. 59	2.578	€. 1,53	*****	€. 3.944,34
Terreno map. 166	mq. 48	Nessun valore	*****	*****
Terreno map. 173	mq. 27	Nessun valore	*****	*****
Terreno map. 174	mq. 127	Nessun valore	*****	*****

Valore complessivo dei lotti: €. 51.913,34 (Euro
 cinquantunomilanovecentotredici/34)
**Valore della quota di 1000/1000: €. 51.913,34 (Euro
 cinquantunomilanovecentotredici/34)**

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. €. **7.787,00**

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: €. **4.000,00**

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

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: €. **40.126,34**

6. CRITICITA' VARIE

Gli attuali beni in carico all'esecutata, allo stato attuale non presentano impedimenti per la vendita.

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelleto, 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 30.08.2022 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che in data 01.09.2022 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che il G.E. dott. Rocca Francesco ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 gg. prima dell'udienza;
- che ha avvisato l'esecutata, mediante IVG;

- che in data 21.11.22 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali;
ciò premesso

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

Beni in Cozzo – via C.na Cascinazza snc

LOTTO UNICO

A. PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 269/2022 in carico al G.E.

Dott. Rocca Francesco:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
IFIS NPL 2021-1 SPV S.r.l.	con avv. Casamorata Carlotta e avv. marina Vandini

Debitrice

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

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:

FABBRICATO SU DUE LIVELLI CON TERRENI ADIACENTI E ULTERIORE TERRENO IN CORPO STACCATO.

Quota di 1/1 di propr. **OMISSIS** nata a ***** (***) il ***** – c.f.: *****. Le unità immobiliari sono site nel comune di Cozzo (PV) via Cascina Cascinazza snc, con accessi dalla medesima via.

Si segnala che a causa dei gravi problemi strutturali in cui versa il fabbricato è molto pericoloso accedervi e pertanto le misure qui riportate

sono state ricavate dalle schede catastali e dal progetto depositato nel 1988. Si segnala inoltre che alcune porzioni di fabbricato e coperture in questi ultimi anni sono crollate. Si ritiene pertanto utile che prima della vendita, alla struttura venga assegnata una nuova categoria catastale (F2) e non A/3 come riportato nelle visure, in quanto non ha più tutte le caratteristiche per le quali può essere censita come tale.

La superficie del fabbricato P.T/1 (map. 279) di mq. 479.69 con ente urbano su cui sorge il fabbricato (map. 279) di mq. 439 - terreno (map. 174) di mq. 127 - terreno (map. 173) di mq. 27 - terreno (map. 166) di mq. 48 - terreno (map. 59) di mq. 2.578.

L'unità è facente parte di un complesso di fabbricati a corte di vetusta costruzione. Tali fabbricati sono posti all'interno di un'area di proprietà in parte delimitata e recintata. Tutti i corpi di fabbrica risultano liberi da persone. L'accesso viene praticato da via Cascina Cascinazza snc. La parte catastalmente classificata come abitazione (map. 279) è stata oggetto di interventi di ristrutturazione (anno 1988), ma mai portati a termine. L'unità si sviluppa su due livelli, al piano terra sono presenti 11 ambienti, al primo piano, che si raggiunge mediante una scala ad una rampa, vi sono 8 locali per la maggior parte senza copertura in quanto crollata. Allo stato attuale non esiste nessun impianto tecnologico. Adiacente all'unità vi sono alcuni piccoli appezzamenti di terreno; in corpo staccato vi è un'ulteriore area con destinazione agricola (map. 59), anche quest'ultima accessibile dalla medesima via. Tale area risulta incolta, libera e non recintata. Nell'atto di pignoramento non viene colpito il map. 177 adiacente al corpo di fabbrica, lo stesso permette di accedere ad alcuni locali posti sul retro.

L'unità con annessi piccoli sedimi di pertinenza, può essere venduto autonomamente, come pure il terreno in corpo staccato mappale 59.

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

Catasto Fabbricati, Comune di Cozzo, Foglio 8:

- **map. 279, piano T/1, via Cascina Cascinazza snc, cat. A/3, classe 2 – vani 11 – R.C € 363,59 - variazione toponomastica del 07.12.2010 Pratica n. PV0259030 in atti dal 07.12.2010 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 34541.1/2010);**

- map. 279, ente urbano di are 4 – ca 39 – Tipo Mappale del 06.06.2007 Pratica n. PV0264862 in atti dal 06.06.2007 (n. 264862.1/2007);
- map. 174 – fabbricato diruto – are 1 ca 27 – variazione d'ufficio del 02.03.2018 Pratica n. PV0018754 in atti dal 02.03.2018 istanza di variazione FR (n. 321.1/2018);
- map. 173 – semin irrig - classe 5 – ca 27 – deduz. B1 – R.D. €. 0,14 £. 270 – R.A. €. 0,21 £. 405 – frazionamento del 13.02.1988 in atti dal 08.01.1993 (n. 118.1/1988);
- map. 166 – semin irrig - classe 5 – ca 48 – deduz. B1 – R.D. €. 0,25 £. 480 – R.A. €. 0,37 £. 720 – frazionamento del 25.06.1987 in atti dal 08.01.1993 (n. 601.1/1987);
- map. 59 – semin irrig - classe 4 – are 25 ca 78 – deduz. B1 – R.D. €. 21,30 £. 41.248 – R.A. €. 21,30 £. 41.248 – impianto meccanografico del 30.01.1976;

Coerenze fabbricato map. 279: **NORD** propr. terzi; **EST** terreno di propr. e via C.na Cascinazza; **SUD** beni propr. e map. 167; **OVEST** terreni di propr. e propr. terzi;

Coerenze terreno map. 174: **NORD** terreno di propr.; **EST** via C.na Cascinazza; **SUD** propr. terzi; **OVEST** beni di propr.;

Coerenze terreno map. 173: **NORD** terreno di propr.; **EST** beni di propr. ; **SUD** terreno di propr.; **OVEST** propr. terzi;

Coerenze terreno map. 166: **NORD** beni di propr.; **EST** beni di propr.; **SUD** terreno di propr.; **OVEST** propr. terzi;

Coerenze terreno map. 59: **NORD** mapp. 122-297; **EST** map. 139 e propr. terzi; **SUD** map. 63-88-84-148; **OVEST** via C.na Cascinazza;

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

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nella Certificazione Notarile e nell'atto di pignoramento. Si segnala che nell'atto di pignoramento riguardo i mapp. 173 e 166 è stata riportata la consistenza (superficie) in are anziché in ca.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI

Sia i fabbricati che i terreni ricadono nel foglio 8

Storica del map. 279 catasto fabbricati

- map. 279, piano T-1, via Cascina Cascinazza snc, cat. A/3, classe 2 – vani 11 – R.C €. 363,59 – costituzione del 02.07.2007 n. PV0295724 in atti sal 02.07.2007 Costituzione (n. 1497.1/2007);
- map. 279, piano T-1, via Cascina Cascinazza snc, cat. A/3, classe 2 – vani 11 – R.C €. 363,59 – variazione nel classamento del 02.07.2008 Pratica n. PV0178565 in atti dal 02.07.2008 – variazione di classamento (n. 17925.1/2008);
- map. 279, piano T-1, via Cascina Cascinazza snc, cat. A/3, classe 2 – vani 11 – R.C €. 363,59 – variazione toponomastica del 07.12.2010 Pratica n. PV0259030 in atti dal 07.12.2010 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 34541.1/2010);

Storica del map. 279 catasto terreni

- map. 77 – fabbricato rurale – are 8 ca 54 – impianto meccanografico del 30.01.1976;
- map. 169 – fabbricato rurale – are 1 ca 87 – frazionamento del 25.06.1987 in atti dal 08.01.1993 (n. 601.2/1987);
- map. 169 – fabbricato rurale – ca 60 – frazionamento del 13.02.1988 in atti dal 08.01.1993 (n. 118.2/1988);
- map. 169 – fabbricato rurale – are 4 ca 39 – variazione del 06.06.2007 Pratica n. PV0264862 in atti dal 06.06.2007 (n. 264862.1/2007);
- map. 279 – ente urbano – are 4 ca 39 – tipo mappale del 06.06.2007 Pratica n. PV0264862 in atti dal 06.06.2007 (n. 264862.1/2007);

Storica del map. 174 catasto terreni

- map. 77 – fabbricato rurale – are 8 ca 54 – impianto meccanografico del 30.01.1976;
- map. 169 – fabbricato rurale – are 1 ca 87 – frazionamento del 25.06.1987 in atti dal 08.01.1993 (n. 601.2/1987);
- map. 174 – fabbricato rurale – are 1 ca 27 – frazionamento del 13.02.1988 in atti dal 08.01.1993 (n. 118.2/1988);

- map. 174 – fabbricato diruto – are 1 ca 27 – variazione d’ufficio del 02.03.2018 Pratica n. PV0018754 in atti dal 02.03.2018 – istanza di variazione FR (n. 321.1/2018);

Storica del map. 173 catasto terreni

- map. 76 – semin irrig – classe 5 – are 14 ca 83 – deduz. B1 – R.D. £. 14.830 R.A. £. 22.245 – impianto meccanografico del 30.01.1976;
- map. 76 – semin irrig – classe 5 – are 4 ca 13 – deduz. B1 – R.D. £. 4.130 R.A. £. 6.195 – frazionamento del 25.06.1987 in atti dal 08.01.1993 (n. 601.1/1987);
- map. 173 – semin irrig – classe 5 – ca 27 – deduz. B1 – R.D. €. 0,14 £. 270 R.A. €. 0,21 £. 405 – frazionamento del 13.02.1988 in atti dal 08.01.1993 (n. 118.1/1988);

Storica del map. 166 catasto terreni

- map. 76 – semin irrig – classe 5 – are 14 ca 83 – deduz. B1 – R.D. £. 14.830 R.A. £. 22.245 – impianto meccanografico del 30.01.1976;
- map. 166 – semin irrig – classe 5 – ca 48 – deduz. B1 – R.D. €. 0,25 £. 480 R.A. €. 0,37 £. 720 – frazionamento del 25.06.1987 in atti dal 08.01.1993 (n. 601.1/1987);

Storica del map. 59 catasto terreni

- map. 59 – semin irrig – classe 4 – are 25 ca 78 – deduz. B1 – R.D. €. 21,30 £. 41.248 R.A. €. 21,30 £. 41.248 – impianto meccanografico del 30.01.1976;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione, come descritte al **punto 1**, sono composte da un fabbricato articolato da più locali e terreni. Tutti gli ambienti, sia per quelli posti al piano terra che primo, risultano in pessimo stato e carenti di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, totalmente privi degli impianti tecnologici ed igienico sanitari. L’epoca di costruzione risale a prima degli anni 30. Successivamente sono stati eseguiti alcuni interventi edilizi, ma mai portati a termine.

Dopo questa premessa si precisa che l’edificio allo stato attuale non ha nessuna caratteristica che la possa classificare “abitativa” in quanto anche le strutture rimaste sono da considerarsi collabenti.

- **Edificio piano terra e primo (map. 279)** come descritto precedentemente, l'unità è disposta su due livelli. Considerando solo le parti accessibili e non crollate si descrive quanto segue: la maggior parte delle pavimentazioni interne sono in cemento. I pochi serramenti restanti dei due piani sono in legno, per la maggior parte divelti o in pessime condizioni. Parte dei solai sono in putrelle e tavelloni e parte in latero cemento. Tutte le murature perimetrali portanti sono in mattoni pieni come pure i tavolati interni. La copertura restante ha una orditura in legno con sovrastanti coppi. La scala che collega il piano terra al primo è in beola. L'unità è in completo stato di degrado, sia internamente che esternamente. Sono presenti diverse tracce di umidità di risalita, dovuta alla vetusta costruzione. Come già premesso si notano interventi di ristrutturazione interna, ma non portati a termine. In merito alla pratica catastale del 2007 vi sono diverse difformità rilevate sul posto, anche se risulta difficile confrontarla con lo stato attuale, in quanto la maggior parte delle murature sono crollate. Non è stato possibile accedere al piano primo a causa delle precarie condizioni di alcuni solai e maggiormente dei tetti. Sarà necessario ripresentare un nuovo progetto per la ristrutturazione del fabbricato, in quanto quello depositato nel 1988 è ormai scaduto.
- **I terreni** di cui ai mappali (174-173-166) sono adiacenti al fabbricato e consentono l'accesso a quest'ultimo, mentre il mappale 59 è un'area agricola a sestante. Attualmente incolta.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona periferica del Comune di Cozzo, via Cascina Cascinazza snc l'area su cui insiste è classificata come " Zona N1 – aree di consolidamento dei caratteri naturalistici NTA – PdR – art. 8.1.2"; il tessuto urbano è costituito da un insieme di fabbricati, posti in Cascina Cascinazza e non vi sono altre abitazioni nelle vicinanze. I principali servizi, quali stazione ferroviaria (Mortara che dista a circa 20 Km), linea autobus e strade provinciali, sono facilmente raggiungibili,.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Cozzo è sufficientemente collegata con i principali centri della Lomellina, con servizi pubblici di autobus e ferroviari nelle vicinanze; il casello autostradale più vicino è quello di Casale Monferrato a c.ca Km. 19, mentre Cascina Cascinazza risulta sprovvista di servizi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuati in data 21 novembre 2022, gli immobili oggetto di pignoramento risultano **LIBERI** a tutti gli effetti e pertanto non opponibili 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 ***** con i Repertori aggiornati al *****.

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 di asservimento urbanistico:* 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 Giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** emesso dal Tribunale di ***** il ***** al n. ***** per la complessiva somma di €. 42.203,40 a garanzia di un capitale di €. 32.403,40 a favore della **Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino SCRL** con sede in Bergamo, c.f.: 002028220160 – contro **OMISSIS** nata a ***** il ***** – gravante sugli immobili censiti a catasto fabbricati al foglio 8 map. 279 e a catasto terreni al foglio 8 map. 279-59-174-173-166;

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **pignoramento** eseguito in data ***** n. ***** dal Tribunale di ***** - ***** , e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai n. ***** a favore di **Ifis NPL 2021-1 SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f.: 05148990269 contro: **OMISSIS** nata a ***** (***) il ***** c.f.: ***** - gravante sugli immobili censiti a catasto fabbricati

al foglio 8 map. 279 e a catasto terreni al foglio 8 map. 279-59-174-173-166, oggetto della presente procedura;

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

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Dopo accesso presso l'Ufficio Tecnico avvenuto in data 05.12.2022 è emersa una pratica edilizia riguardante l'unità immobiliari oggetto della presente procedura, risalente al 1988, la stessa risulta ormai scaduta. Non è stata depositata né la fine lavori né l'agibilità. Pertanto si dovrà depositare nuova Pratica Edilizia per qualsiasi nuovo intervento.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO** l'attuale consistenza dell'unità immobiliare, le stesse riproducono fedelmente la concessione del 1988 per i lavori di ristrutturazione mai completati.

4.3.3. Intestazione:

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

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:(immobile senza utenze)*

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: *nessuna*

Spese condominiali insolute alla data della perizia: *nessuna*

Altre spese: *nessuna*

Cause in corso: *nessuna*

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del DGR 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 inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria antecedente al ventennale dei titoli di proprietà.

Atto di provenienza del mappale 59 foglio 8

- Con atto di compravendita del ***** n. ***** di rep. a firma del notaio Lorenzo Montenero, registrato a ***** il ***** al n. **** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** con il quale i signori - ***** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** (usufrutto gen. Vitalizio) - ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** (quota di 1/2) - ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** (quota di 1/2) - vendono alla signora **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** (quota 1/1), il terreno oggetto della presente procedura e censito al **foglio 8 mappale 59**;
- Ai signori ***** - ***** - ***** il terreno gli è pervenuto con atto a rogito notaio Elio Roncaglione in data ***** n. ***** di rep. e registrato a ***** il ***** al n. *** vol. *** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****;

Atto di provenienza del mappale 174 foglio 8 e del map. 177

- Atto di compravendita del ***** n. ***** di rep. a firma del notaio Lorenzo Montenero, registrato a ***** il ***** al n. *** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** , in prima vendita la signora ***** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** vende alla signora **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** (quota 1/1), il terreno oggetto della presente procedura e censito al **foglio 8 mappale 174**. in seconda vendita i signori ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e ***** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** , per loro rispettive quote vendono alla signora **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** (quota 1/1), il terreno oggetto della presente procedura e censito al **foglio 8 mappale 177**;

Atto di provenienza del mappale 279 foglio 8 e dei map. 166 e 173 del fg. 8

- Con atto di compravendita del ***** n. ***** di rep. a firma del notaio Paolo Sedino, registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** con il quale la signora - ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** - vende alla signora **OMISSIS** nata a ***** (*) il ***** c.f.: ***** (quota 1/1), il fabbricato e i terreni oggetto della presente procedura e censiti al NCEU **foglio 8 mappale 279** e a CT **foglio 8 mapp. 166 e 173**;
- Alla signora ***** i beni sono pervenuti in forza di Decreto di Trasferimento di Immobili emesso dal Tribunale di ***** in data ***** n. *** Cron. e n. *** di rep., registrato a ***** il ***** al n. ***** serie * e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** da **OMISSIS**. Terreni allora censiti al **foglio 8 mappali 166 - 168 - 169 - 173**;
- Alla signora **OMISSIS** gli immobili/terreni sono pervenuti per acquisto da ***** in virtù di atto di compravendita del notaio Lorenzo Montenero del ***** rep. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** Terreni allora censiti al **foglio 8 map. 166 e 168**;
- Alla signora **OMISSIS** gli immobili/terreni sono pervenuti per acquisto da ***** in virtù di atto di compravendita del notaio Lorenzo Montenero del ***** rep. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** Terreni allora censiti al **foglio 8 map. 169 e 173**;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile: la costruzione risale prima del 1940. è stato reperito presso l'ufficio tecnico di Cozzo la seguente documentazione:

- Licenza di nuove costruzioni del ***** n. ***** al n. **** di prot. per la ristrutturazione di fabbricati di civile abitazione in via Cascina Cascinazza. Pratica intestata alla signora **OMISSIS**.
- Denuncia di inizio lavori del ***** protocollata dal comune in data ***** al n. ***** , dichiarazione intestata alla signora **OMISSIS**.

- In data ***** al n. ***** viene inoltrata richiesta per la proroga dei termini di ultimazione lavori, il Comune concede la proroga di anni uno e non di tre anni come richiesto dalla signora **OMISSIS**.

DESCRIZIONE BENI

FABBRICATO SU DUE LIVELLI CON TERRENI ADIACENTI E ULTERIORE TERRENO IN CORPO STACCATO.

Quota di 1/1 di propr. **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** - c.f.: *****. Le unità immobiliari sono site nel comune di Cozzo (PV) via Cascina Cascinazza snc, con accessi dalla medesima via.

Si segnala che a causa dei gravi problemi strutturali in cui versa il fabbricato è molto pericoloso accedervi e pertanto le misure qui riportate sono state ricavate dalle schede catastali e dal progetto depositato nel 1988. Si segnala inoltre che alcune porzioni di fabbricato e coperture in questi ultimi anni sono crollate. Si ritiene pertanto utile che prima della vendita, alla struttura venga assegnata una nuova categoria catastale (F2) e non A/3 come riportato nelle visure, in quanto non ha più tutte le caratteristiche per le quali può essere censita come tale.

La superficie del fabbricato P.T/1 (map. 279) di mq. 479.69 con ente urbano su cui sorge il fabbricato (map. 279) di mq. 439 - terreno (map. 174) di mq. 127 - terreno (map. 173) di mq. 27 - terreno (map. 166) di mq. 48 - terreno (map. 59) di mq. 2.578.

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

I TERRENI AI MAPPALI 174-166-173 RISULTANO PRIVI DI VALORE ESSENDO PERTINENTI AL FABBRICATI MAPPALE 279 E DI RIDOTTE DIMENSIONI.

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
<u>Unità al map. 279</u> PT/1			
Locale 1 PT	32.50	Nord/Sud	Pessime
Locale 2 PT	27.75	Est/Ovest	Pessime
Locale 3 PT	6.00	Ovest	Pessime
Locale 4 PT	18.40	Est	Pessime

Locale 5 PT	3.00	Interna	Pessime
Locale 6 PT	6.10	Est	Pessime
Locale 7 PT	4.65	Interna	Pessime
Locale 8 PT	14.88	Est	Pessime
Locale 9 PT	27.52	Est/Ovest	Pessime
Locale 10 PT	31.04	Est/Ovest	Pessime
Locale 11 PT	27.20	Est/Ovest	Pessime
Locale 12 P1	32.50	Nord/Sud	Pessime
Locale 13 P1	28.98	Est/Ovest	Pessime
Locale 14 P1	28.98	Est/Ovest	Pessime
Locale 15 P1	1.80	Interna	Pessime
Locale 16 P1	5.36	Interna	Pessime
Locale 17 P1	15.41	Est	Pessime
Locale 18 P1	27.09	Est/Ovest	Pessime
Locale 19 P1	30.55	Est/Ovest	Pessime
Locale 20 P1	26.77	Est/Ovest	Pessime
Terreno map. 174	Mq. 127	*****	*****
Terreno map. 166	Mq. 48	*****	*****
Terreno map. 173	Mq. 27	*****	*****
Terreno map. 59	Mq. 2578	*****	*****

- Altezza interna locali map. 279: non verificabili

Superficie lorda map. 279 PT/1 mq. 479.69

Superficie utile locali map. 279 PT/1 mq. 396,48

Superficie commerciale complessiva mq. 479.69

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione 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): nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 21.11.22

❖ Caratteristiche del fabbricato

Le caratteristiche del fabbricato sono state descritte al punto 2.

❖ Componenti edilizie alloggio

Le componenti edilizie del fabbricato sono state descritte al punto 2.

❖ Caratteristiche impianti

Le caratteristiche degli impianti sono state descritte al punto 2.

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi pessime, come il resto delle strutture.

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 differenzialmente 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 Cozzo

Osservatori del mercato immobiliare

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

8.3. Valutazione delle superfici

IL VALORE ATTRIBUITO AL FABBRICATO E' STATO CALCOLATO SOLO SULLA FUTURA POSSIBILITA' EDIFICATORIA

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
fabbricato map. 279 PT/1	479.69	€. 100,00	*****	€. 47.969,00
Terreno map. 59	2.578	€. 1,53	*****	€. 3.944,34
Terreno map. 166	mq. 48	Nessun valore	*****	*****
Terreno map. 173	mq. 27	Nessun valore	*****	*****
Terreno map. 174	mq. 127	Nessun valore	*****	*****

Valore complessivo dei lotti: €. 51.913,34 (Euro
cinquantunomilanovecentotredici/34)

Valore della quota di 1000/1000: €. 51.913,34 (Euro
cinquantunomilanovecentotredici/34)

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. €. **7.787,00**

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: €. **4.000,00**

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: **€. 40.126,34**

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