

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep. **480/2022**

Giudice: **Dott. Antonio Maria Codega**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 457

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale in Pavia (PV) c/o LABORA corso Mazzini, 14

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Sartirana vicolo Rosario, 5/I di proprietà OMISSIS per l'intera quota composta da: soggiorno bagno, corridoio e cucina al piano terra. Due camere e bagno al piano primo. Annesso all'unità principale sedime esclusivo e ripostiglio.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Sartirana Lomellina: foglio 10; particella 566;graffata particella 567;graffata particella 821; categoria A/4; classe 2; Consistenza vani 5,5; rendita catastale: 130,66 €; posto al piano T-1.

B. Unità immobiliare sita in Sartirana vicolo Rosario, 5/H di proprietà OMISSIS per l'intera quota composta da: una camera al piano terra ed una camera al piano primo. Annesso all'unità principale ripostiglio con sedime esclusivo.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Sartirana Lomellina: foglio 10; particella 818; graffata con particella 820; categoria A/4; classe 2; Consistenza 2,5 vani.; rendita catastale: 59,39 €; posto al piano T-1.

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Unità immobiliari site in Sartirana vicolo Rosario, 5/I e 5/H di proprietà OMISSIS per l'intera quota

3. REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell' acquisto la proprietaria risulta OMISSIS

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Lorenzo Montenero di Mede del 21/02/2006 rep. n. 57764/9323, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Vigevano, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/03/2006 ai nn. 2074/453.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano repertorio 32490 del 22/12/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2023 ai nn. 178/138 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano repertorio 1696 del 02/07/2008, richiedente OMISSIS, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/09/2008 ai nn. 11303/7109 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà con liberazione a carico della procedura)

6.DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Sup commerciale	mq 190,03	€/mq 200,00	€ 39.006,00
riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 5.850,90
TOT			€ 29.655,10

Arrotondato € 29.000,00

Beni in Sartirana Lomellina (PV) vicolo Rosario, 5/I e 5/H

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Sartirana vicolo Rosario, 5/I di proprietà OMISSIS per l' intera quota composta da: soggiorno bagno, corridoio e cucina al piano terra. Due camere e bagno al piano primo. Annesso all' unità principale sedime esclusivo e ripostiglio.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Sartirana Lomellina: foglio 10; particella 566;graffata particella 567;graffata particella 821; categoria A/4; classe 2; Consistenza vani 5,5; rendita catastale: 130,66 €; posto al piano T-1.

B. Unità immobiliare sita in Sartirana vicolo Rosario, 5/H di proprietà OMISSIS per l' intera quota composta da: una camera al piano terra ed una camera al piano primo. Annesso all' unità principale ripostiglio con sedime esclusivo.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Sartirana Lomellina: foglio 10; particella 818; graffata con particella 820; categoria A/4; classe 2; Consistenza 2,5 vani.; rendita catastale: 59,39 €; posto al piano T-1.

Sopralluogo effettuato in data 8 agosto 2023

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area sita nel centro del paese, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, campo da calcio, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, scuola media, verde attrezzato sono disponibili nelle vicinanze

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Sartirana si trova nella Lomellina occidentale, non lontano dalla riva sinistra del Po. Nelle vicinanze dei comuni di Breme, Valle Lomellina e Mede, è situata a 17 km al Sud-Est di Mortara la più grande città nelle vicinanze. Risulta collegata con le città di Alessandria e Mortara dalla linea ferroviaria, sono inoltre presenti linee di bus extraurbani che collegano il paese con Mede e Casale Monferrato nel periodo scolastico. Le principali attività svolte sono legate all' agricoltura.

3. STATO DI POSSESSO:

La OMISSIS risulta essere proprietaria per l' intera quota delle unità in oggetto.

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà con liberazione a carico della procedura)

3 REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE A

Al momento dell' acquisto la proprietaria risultava essere OMISSIS.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Lorenzo Montenero di Mede del 21/02/2006 rep. n. 57764/9323, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Vigevano, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/03/2006 ai nn. 2074/453.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano repertorio 32490 del 22/12/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2023 ai nn. 178/138 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano repertorio 1696 del 02/07/2008, richiedente OMISSIS, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/09/2008 ai nn. 11303/7109 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Come dichiarato nell'atto di provenienza gli immobili sono stati edificati antecedentemente al 01/09/1967. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono presenti pratiche edilizie che attestino modifiche successive all'atto di acquisto. All'interno dell'unità A, non risultano presenti antibagni né al piano terra tra soggiorno e bagno né al piano primo tra stanza e bagno. Alle condizioni attuali gli immobili non risultano abitabili. Nell'unità identificata al foglio 10 particella 566 è crollata una porzione di tetto. Nell'unità identificabile al foglio 10 particella 818 non risultano presenti i servizi igienici.

4.3.2. Conformità catastale:

Unità A

Al piano terra è presente una parete che separa il soggiorno dall' ingresso e dal corridoio non indicata sulla scheda catastale.

Unità B

Nell' estratto di mappa al foglio 10 mappale 820 non sono presenti gli accessori

4.4. Note:

Non è possibile verificare la conformità catastale ed urbanistica negli appezzamenti di terreno e nei gli accessori in quanto invasi dalla vegetazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione

Unità abitative ed accessori

Stato di abbandono

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

Totale Unità abitative ed accessori

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

A OMISSIS proprietaria per la quota intera dal 21/02/2006 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Lorenzo Montenero di Mede del 21/02/2006 rep. n. 57763/9322, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/03/2006 ai nn. 1254/2071.

B OMISSIS proprietaria per la quota intera dal 21/02/2006 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Lorenzo Montenero di Mede del 21/02/2006 rep. n. 57763/9322, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/03/2006 ai nn. 1255/2072.

6.2 Precedenti proprietari unità A:

- OMISSIS proprietari, per 1/2 dell' intera quota ciascuno sino al 21/02/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Lorenzo Montenero di Mede del 21/02/2006 rep. n. 57763/9322, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/03/2006 ai nn. 1254/2071 ed ai numeri 1255/2072.

- OMISSIS proprietario per 2/4 dell' intera quota dal 01/09/1962 al 21/02/2006 in forza di successione legittima di OMISSIS deceduto il 01/09/1962, denuncia di successione registrata a Mede al n.42 vol. 221 e trascritta a Vigevano il 3 giugno 1991 di nn. 4500/3363.

- OMISSIS proprietaria per 1/4 dell' intera quota dal 27/07/1989 al 21/02/2006 in forza di successione legittima di OMISSIS deceduta il 27/07/1989, denuncia di successione registrata a Mede al n.88 vol. 285 e trascritta a Vigevano il 3 giugno 1991 di nn. 4500/3363.
- OMISSIS proprietaria per 1/4 dell' intera quota dal 28/01/2005 al 21/02/2006 in forza di successione legittima di OMISSIS deceduto il 28/01/2005, denuncia di successione registrata a Mortara al n.15 vol. 624 e trascritta a Vigevano il 21/07/2005 ai nn. 9182/5303.
- OMISSIS proprietario per 2/4 dell' intera quota per titoli antecedenti al ventennio sino alla propria morte avvenuta il 01/09/1962 denuncia di successione registrata a Mede al n.42 vol. 221 e trascritta a Vigevano il 3 giugno 1991 di nn. 4500/3363, a favore di OMISSIS
- OMISSIS proprietaria per 1/4 dell' intera quota per titoli antecedenti al ventennio sino alla propria morte avvenuta il 27/07/1989, denuncia di successione registrata a Mede al n.88 vol. 285 e trascritta a Vigevano il 3 giugno 1991 di nn. 4500/336, a favore di OMISSIS
- OMISSIS proprietario per 1/4 dell' intera quota per titoli antecedenti al ventennio sino alla propria morte avvenuta il 28/01/2005, denuncia di successione registrata a Mortara al n.15 vol. 624 e trascritta a Vigevano il 21/07/2005 ai nn. 9182/5303, a favore di OMISSIS

6.2 Precedenti proprietari unità B:

OMISSIS proprietaria per intera quota dal 31/01/1997 al 21/02/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Ugo Retano del 31/01/1997 e trascritto a Vigevano il 26/02/1997 ai nn. 1435/1169.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Gli immobili sono stati edificati antecedentemente al 01/09/1967, come dichiarato in atto di compravendita. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono presenti pratiche edilizie che attestino modifiche successive all' atto di acquisto.

Descrizione unità immobiliari A

L' abitazione, inserita in un contesto immobiliare in stato di abbandono, è composta da due piani fuori terra.

Al piano terra dell'unità immobiliare si accede direttamente dal cortile comune, risulta suddivisa in ingresso, soggiorno, bagno e cucina. Il bagno risulta collegato direttamente al soggiorno senza antibagno. La parete che suddivide il soggiorno dal corridoio è realizzata con una struttura in legno e pannellature anch' esse in legno o cartongesso (non è presente sulle schede catastali).

L' altezza interna è di 2,50 m circa. Con buona probabilità l' altezza è stata ridotta per la presenza di un controsoffitto realizzato con putrelle in ferro e soffitto in legno. La pavimentazione del bagno risulta rialzata rispetto al resto dell'unità immobiliare, con buona probabilità è stato ristrutturato o realizzato in epoca successiva alla costruzione dell'edificio. I pavimenti sono in marmette di graniglia ad eccezione del bagno dove è presente una pavimentazione in ceramica. Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate ad eccezione della cucina dove è presente un rivestimento ceramico sino ad un' altezza di 1,70 m circa. Anche nel bagno è presente un rivestimento ceramico alle pareti.

L' accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna ed un ballatoio in comune con altre unità immobiliari. Risulta composto da soggiorno, cucina e bagno il quale è collegato direttamente al

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

soggiorno senza antibagno. La pavimentazione del bagno è rialzata rispetto al resto dell'unità immobiliare, con buona probabilità, il bagno è stato ristrutturato o realizzato in epoca successiva alla costruzione dell'edificio. I pavimenti sono in marmette di graniglia ad eccezione del bagno dove è presente una pavimentazione in ceramica. Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate ad eccezione del bagno dove è presente un rivestimento ceramico, anche nel soggiorno è presente un rivestimento ceramico.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo oscurati da persiane in legno. I serramenti interni sono in tamburato con inserto in vetro.

L'unità immobiliare è in pessime condizioni manutentive, una porzione di tetto è crollata. Sono necessari interventi di manutenzione straordinaria in tutte le parti dell'edificio. Gli impianti presenti non sono da ritenersi più funzionanti viste le pessime condizioni in cui si presentano.

Descrizione unità immobiliari B

L'abitazione, inserita in un contesto immobiliare in stato di abbandono, è composta da de piani fuori terra.

Al piano terra si accede direttamente dal cortile comune, risulta composto da un'unica stanza. L'altezza interna è di 2,70 m circa.

L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna ed un ballatoio in comune con altre unità immobiliari e risulta composto da un'unica stanza. L'altezza interna media risulta inferiore a 2,70 m, con buona probabilità l'altezza è stata ridotta per la presenza del controsoffitto.

I pavimenti sono in marmette di graniglia mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo oscurati da persiane in legno.

L'unità immobiliare è in pessime condizioni manutentive. Sono necessari interventi di manutenzione straordinaria in tutte le parti dell'edificio. Gli impianti presenti non sono da ritenersi più funzionanti viste le pessime condizioni in cui si presentano.

Note agli accessori ed ai sedimi esclusivi di pertinenza

Non è possibile verificare la conformità degli accessori e dei sedimi esclusivi di pertinenza in quanto invasi dalla vegetazione.

Identificato in catasto:

A Comune di Sartirana Lomellina: foglio 10; particella 566;graffata particella 567;graffata particella 821; categoria A/4; classe 2; Consistenza vani 5,5; rendita catastale: 130,66 €; posto al piano T-1.

Coerenze riferite al catasto terreni al foglio 10 mappali 566 ed 821:

primo lato mappali 818 e 728; secondo lato mappale 820; terzo lato mappali 568 e 571; quarto lato mappali 949 e 557(corte comune). Salvo errore come meglio in fatto.

B Comune di Sartirana Lomellina: foglio 10; particella 818; graffata con particella 820; categoria A/4; classe 2; Consistenza 2,5 vani.; rendita catastale: 59,39 €; posto al piano T-1.

Coerenze riferite al catasto terreni al foglio 10 mappale 818:

primo lato mappali 728 e 821; secondo lato mappale 566; terzo lato mappale 557 (corte comune); quarto lato mappale 728. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
A	Unta immobiliare A			
PT	Soggiorno e corridoio	22,50	Sud-Ovest	scarse
PT	Cucina	15,60	Nord-Est	scarse
PT	Bagno	3,00	Sud-Ovest	scarse
P1	Stanza	22,50	Sud-Ovest	pessime
P1	Bagno	3,00	Sud-Ovest	scarse
P1	Camera	15,60	Nord-Est	scarse
PT	Sedime esclusivo	62,00		non verificabili
PT	Accessori	22,00		non verificabili
B	Unta immobiliare B			
PT	Stanza	22,40	Sud-Ovest	scarse
P1	Stanza	22,40	Sud-Ovest	scarse
PT	Sedime esclusivo	27,00		non verificabili
PT	Accessori	14,40		non verificabili

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Unita abitative A e B	184,00	1	184,00
Accessori A e B	37,00	0,25	9,25
Sedime esclusivo A e B	89,00	0,02	1,78
Totale			195,03

Nota- le superfici degli appezzamenti dei terreni e degli accessori è stata desunta dalle schede catastali in quanto inaccessibili perché invasi dalla vegetazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, condizioni: non verificabile
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Porta Ingresso</i>	Porta in legno senza serratura, condizioni scarse
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: pessime protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime
<i>Infissi interni:</i>	tamburato cieco con inserto in vetro: condizione scarsi
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento e cappotto, condizioni: pessime
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e successivamente tinteggiato, condizioni: pessime
<i>Pavim. Interna:</i>	;materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse
<i>Pavim. Bagno:</i>	;materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse
<i>Rivestimento cucina:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse
<i>Rivestimento bagno:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	assente
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Citofonico:</i>	assente
<i>Condizionamento:</i>	assente
<i>Gas:</i>	assente
<i>Elettrico:</i>	assente
<i>Idrico:</i>	assente
<i>Termico:</i>	assente

NOTE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Sartirana, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi				
ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore a corpo	Valore a corpo diritto e quota
	Unità immobiliari A e B	195,03	€ 200,00	€ 39.006,00
	Totale			€ 39.006,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.850,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	0
Sanzioni ed oneri comunali	0

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 29.655,10

Arrotondato

€ 29.000,00

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.

Pavia li 16/08/2023

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Atto di provenienza
- 6- Documentazione comunale
- 7- OMI
- 8- Perizia Annerita

