

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 10/2012**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.**

(Avv. BEVERE MASSIMO)

**DEBITORE ESECUTATO:**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Katia Covini**

Consulente Tecnico d'ufficio: **Geom. Fabrizio Montini**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445

Mediatore di controversie civili e commerciali

Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10

Tel./Fax 0382/26088 – E- mail [topografo@libero.it](mailto:topografo@libero.it) – E.mail [fabrizio.montini@geopec.it](mailto:fabrizio.montini@geopec.it)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI  
P. 17/02/2003  
Cod. Prof. 01/FRZ/11/21/0805V  
Part. I. 0161000104

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia, via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, in data 02-07-2012 venne nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Katia Covini** quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata e, dopo aver prestato il giuramento di rito, gli veniva formulato il seguente quesito:

- 1) **PROVEDA** l'ausiliario, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti Uffici pubblici tutte le informazioni necessarie:
  - A) Alla **esatta individuazione** dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento;
  - B) Alla **verifica della regolarità** dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - C) All'**identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. A tutte le attività da ultimo indicate l'ausiliario provvederà solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente la vendita; in caso contrario, segnalerà nella relazione finale quali pratiche l'aggiudicatario dovrà seguire per gli aggiornamenti o gli adempimenti di legge e ne quantificherà, almeno approssimativamente i costi;
  - D) All'**acquisizione dell'attestato di certificazione energetica**, ai sensi e per gli effetti di cui ai punti 6.1 e 6.2 della deliberazione giunta regionale Lombardia del 31.10.07 nr. 8/5773, nel solo caso in cui il pignoramento risulti essere stato trascritto successivamente al

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

01.01.2008;

2) REDIGA quindi la relazione di stima indicando i lotti individuati e specificando:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dagli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, indicando i costi della loro cancellazione; l'ausiliario dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
  - Iscrizioni
  - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
  - Per eventuali difformità urbanistico – catastali
  - Difformità urbanistico – edile
  - Difformità catastali.
  - L'ausiliario dovrà inoltre fornire le seguenti utili informazioni per l'acquirente, concernenti:

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta delle eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc..) ..", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato gabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazioni, plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento;
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc....);
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- 3) ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatori, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 4) DEPOSITI la perizia con una copia oltre l'originale, copia completa dei relativi allegati;
- 5) DEPOSITI altresì un CD contenente l'elaborato peritale e possibilmente gli allegati passati allo scanner alleghi un file riproponente la descrizione analitica del bene e gli estremi di identificazione del medesimo;
- 6) SEGNALI tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;
- 7) AVVERTA il giudice, con la massima celerità, dell'impossibilità di accedere all'immobile o delle difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal debitore o dai terzi detentori, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 8) COMUNICHI direttamente alla parte che gliene farà richiesta che non sono consentite da parte del giudice sospensioni delle operazioni peritali motivate dalla mera esigenza di concessione di termini per "definire le pendenze" et simili a e che comunque eventuali istanze in tal senso dovranno essere rivolte direttamente al giudice;
- 9) FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito.
- 10) Autorizza l'estimatore a prelevare il fascicolo per il tempo strettamente necessario per fotocopiare gli atti

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## DESCRIZIONE AGLI ATTI DEL BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

*Il bene immobile è ubicato in Comune di Santa Giuletta (PV), via Martini della Libertà n. 122 e sono di proprietà della ..... Il fabbricato, in corso di ristrutturazione, è censito al catasto fabbricati come segue: Foglio 8 mappale n. 265, sub. 3, Via Martiri della Libertà 124 (PT-1), Categoria A/4, Classe 2, vani 7, Rendita Euro 242,22 (oggi in Catasto, a seguito di variazione: Foglio 8 mappale 1339, sub.3, Via Martiri della Libertà n.124 (PT-1), Categoria A/4, Classe 2, vani 7, Rendita Euro 242,22).*

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA



- COMUNE DI SANTA GIULETTA -



INDIVIDUAZIONE DELLA U.L. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 10/2012



Vista dalla via Martiri della Libertà



Stralcio della Cartografia Catastale di Catasto Terreni

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## 1.1. **Abitazione di tipo popolare**

Piena proprietà della debitrice, relativamente all'unità immobiliare ubicata in Comune di Santa Giuletta in via Martiri della Libertà n°122.

La composizione interna descritta nella planimetria catastale è la seguente:

Piano terra: tre locali, una cucina, un vano scala che permette l'accesso al piano primo.

Piano Primo: tre locali, un ripostiglio e il vano scala di collegamento al piano terra.

In data 15-11-2012 è stato effettuato l'accesso forzoso all'immobile con l'ausilio dei Carabinieri della Stazione di Santa Giuletta e si è riscontrato che all'interno dell'immobile è stato eseguito un intervento di ristrutturazione edile non terminato, infatti, il fabbricato è privo di:

- impianto elettrico.
- impianto idrico.
- impianto di riscaldamento.
- pavimentazione.
- infissi interni ed esterni.
- intonaco.
- tinteggiatura.
- servizio igienico.
- cucina.

Mentre è stato ripristinato il sottotetto a seguito dell'intervento edile.

### **Identificato al Catasto Fabbricati come segue:**

In data 31-08-2007 l'Agenzia del Territorio di Pavia (oggi Agenzia delle Entrate) ha effettuato la procedura di "MODIFICA DI IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE" prot. N. PV0350026, mediante la quale il mappale 265 è stato identificato con il mappale 1339.

**Comune:** Santa Giuletta

**Foglio:** 8

**Mappale:** 1339

**Subalterno:** 3

**Categoria:** A/4

**Classe:** 2

**Consistenza:** 7 vani

**Rendita:** 242,22 Euro

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## Intestato a :

*Coerenze dell'abitazione di tipo popolare, secondo la cartografia di catasto terreni:*



- **Nord:** Mappale 1491 di catasto terreni.
- **Est:** Via Martiri della Libertà.
- **Sud:** Mappale 736 di catasto terreni.
- **Ovest:** Mappale 515 e il mappale 111 sempre di catasto terreni.

### 1.2 **Millesimi di Parti Comuni.**

Nell'atto di acquisto non sono indicati i millesimi di proprietà poiché che si tratta di un'abitazione popolare monofamiliare.

### 1.3 **Formazione di uno o più lotti.**

Data la situazione oggettiva dell'immobile sottoposto ad esecuzione è giustificato porlo in vendita in unica soluzione.

## 2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

**Caratteristiche della zona:** centrale con parcheggi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aree residenziali ed agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## 3. STATO DI POSSESSO.

In data 15-11-2012 è stato effettuato l'accesso forzoso con l'ausilio dei Carabinieri della Stazione di Santa Giuletta e si è riscontrato che l'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edile mai terminato.

## 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:

A seguito di ricerca al terminale effettuata presso la Cancelleria Contenzioso del Tribunale di Voghera risulta una causa civile R.G. n.1810/08 promossa da \_\_\_\_\_, conclusa con sentenza n. 373 del 24.10.2012.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

A seguito di ricerca al terminale eseguita dalla Cancelleria Contenzioso del Tribunale di Voghera a nome dell'esecutata non risultano provvedimenti.

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 VOLONTARIA"** iscritta il 28/02/2007 presentazione n° 29, registro generale n° 1859, registro particolare n° 336, Atto Notarile pubblico del Notaio MAGNANI ANGELO, data 20-02-2007, repertorio n. 59195/27040, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, della durata di 25 anni;

**Favore:** "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a." C.F. 00651990582 con sede in \_\_\_\_\_  
Roma, domicilio ipotecario eletto in Stradella (PV) in via Trento n°2

**Contro:**

\_\_\_\_\_ sul seguente immobile meglio identificato al catasto fabbricati in Comune di Santa Giuletta foglio 8 mappale 265 sub. 3

**Importo capitale:** 150.000,00 € (centocinquantamila euro).

**Importo iscritto:** 300.000,00 € (trecentomila euro).

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**Ulteriori informazioni:** LA MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE ALLA BANCA IL MUTUO CONCESSO CON L'ISCRIVENDO CONTRATTO AL TASSO DI INTERESSE FISSO, SECONDO LE SEGUENTI CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI: A) GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 GIORNI E UN MESE DI 30 GIORNI, IN VIA MENSILE POSTICIPATA, AL TASSO DEL 5,50% NOMINALE ANNUO, PARI AL 5,64078100% EFFETTIVO ANNUO; B) LA DURATA SARA' DI 25 ANNI E IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 300 RATE MENSILI COSTANTI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE E DEGLI INTERESSI, AVENTI SCADENZA ALL'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E AMMONTANTI CIASCUNA AD EURO 921,13. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO AL 1^ APRILE 2007 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 30 APRILE 2007 E L'ULTIMA IL 31 MARZO 2032. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO RIMASTA NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA, INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1^ GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1^ APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1^ LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1^ OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO) IN MISURA PARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO, RIFERITO AD ANNO, AUMENTATO DELLA META', PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI", PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALL'UFFICIO ITALIANO DEI CAMBI E DALLA BANCA D'ITALIA, RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 1, DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108 RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA, AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL MUTUO PARI ALL'8,985% ANNUO. QUALORA PER QUALSIASI MOTIVO IL SUDETTO TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE MAGGIORANDO DI 4PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO, RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO (EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE, DENOMINATI IN EURO, ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. PER IL 1^ SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI, COME SOPRA DETERMINATA, DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL 2^ SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA' DELLA BANCA DI RITENERE LA MUTUATARIA DECADUTA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

RISOLVERE IL CONTRATTO E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTELE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI. LA SIGNORA BILEGUE FOUDA SERAPHINE HA GARANTITO LA LIBERA E PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI ALL'IPOTECA A FAVORE DELLA BANCA E L'INESISTENZA SUGLI STESSI DI ALTRI VINCOLI O GRAVAMI DI QUALSIASISPECIE, AD ECCEZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO DI VOGHERA, INDATA 22 FEBBRAIO 2006 AI NN. 1604/230 A FAVORE DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., IN FORZA DEL CONTRATTO DI MUTUO RICEVUTO DAL NOTAIO ANTONIO TROTTA IN DATA 7 FEBBRAIO 2006 NN. 117079/37756 DI REP. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: FABBRICATO D'ABITAZIONE, IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE.

**“IPOTECA VOLONTARIA”** iscritta il 22/02/2006 presentazione n° 11, registro generale n° 1604, registro particolare n° 230, Atto Notarile pubblico del Notaio TROTTA ANTONIO, data 07-02-2006, repertorio n. 117079/37756, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, della durata di 15 anni;

**Favore:** “BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.” C.F. 00651990582 con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto in Stradella (PV) in via Trento n°2

**Contro:** sul seguente immobile meglio identificato al catasto fabbricati in Comune di Santa Giuletta foglio 8 mappale 265 sub. 3

**Importo capitale:** 65.000,00 € (sessantacinquemila euro).

**Importo iscritto:** 130.000,00 € (centotrentamila euro).

**Ulteriori informazioni:** LA "BANCA" HA CONCESSO AL MUTUATARIO CHE HA ACCETTATO, UN MUTUO DI EURO 65.000,00 (SESSANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO) AI SENSI DEL PROPRIO STATUTO E DEGLI ARTICOLI 10, 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). IL MUTUO E' STATO EROGATO IN UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO DALLA "BANCA" AL "MUTUATARIO", CHE HA DICHIARATO DI RICEVERE LA SOMMA DIEURO 65.000,00 (SESSANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO) COSTITUENTE L'INTERO IMPORTO DEL MUTUO, DI CUI HA DATO AMPIA E FINALE QUIETANZA. PER L'ISCRIVENDO MUTUO L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO, PREVISTO DALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI, E' PARI AL 3,67000000% (TRE VIRGOLA SESSANTASETTE PER CENTO) COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI. IL "MUTUATARIO" SI E' OBBLIGATO A RIMBORSARE ALLA "BANCA" IL MUTUO

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CONCESSO CON L'ISCRIVENDO CONTRATTO AL TASSO DI INTERESSE VARIABILE MENSILMENTE, SECONDO LE SEGUENTI CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI: A) IL TASSO DI INTERESSE DI AMMORTAMENTO VIENE DETERMINATO NELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI:

- 1) UNA QUOTA FISSA PARI A 1,100 (UNO VIRGOLA CENTO) PUNTI PER ANNO, COSTITUITA DALLA COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE ALLA "BANCA";
- 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A UN MESE, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11.00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PER VALUTA PRIMO GIORNO (GIORNO BANCARIO LAVORATIVO) DEL MESE ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL SUDDETTO PRIMO GIORNO DOVESSE CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'"EURIBOR" SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIU' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" A UN MESE RILEVATO PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA DEL 7 FEBBRAIO 2006 E' PARI AL 2,407 (DUE VIRGOLA QUATTROCENTOSETTE) NOMINALE ANNUO. QUALORA A UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'"EURIBOR": -PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PER IL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERA' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIA' EROGATI, VERRA' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 GIORNI E DELL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI; B) LA DURATA SARA' DI 15 ANNI E IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 180 RATE MENSILI POSTICIPATE, COSTITUITE DALLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DAI RELATIVI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO ALL'1.04.2006 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 30.04.2006 E L'ULTIMA IL 31.03.2021. C) PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI RELATIVI AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, LA "BANCA" PROVVEDERA' A TRATTENERE, IN OCCASIONE DELLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN PEGNO, L'IMPORTO CORRISPONDENTE A TALI INTERESSI, CALCOLATI A DECORRERE DAL QUINDICESIMO GIORNO DA OGGI E FINO AL GIORNO ANTECEDENTE LA SUDDETTA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, AL TASSO DEL 0,32499998% MENSILE. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO, RIMASTA NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DEL "MUTUATARIO" E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO, RIFERITO AD ANNO, AUMENTATO DELLA META', PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI" PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALL'UFFICIO ITALIANO DEI CAMBI E DALLA BANCA D'ITALIA, RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 1 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA,

ATTUALMENTE PARI AL 5,775% ANNUO. QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL SUDDETTO TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 (QUATTRO) PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI DECADUTO DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL CONTRATTO E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. DECORSO IL TERMINE DI DICHIOTTO MESI E UN GIORNO DALLA DATA DI EROGAZIONE IL MUTUATARIO POTRA' RIMBORSARE ANTICIPATAMENTE IL CAPITALE MUTUATO, IN TUTTO O IN PARTE, DURANTE IL CORSO DELL'AMMORTAMENTO, ENTRO E NON OLTRE IL GIORNO 15 (QUINDICI) DICIASCUN MESE DELL'ANNO. IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA IL MUTUATARIO DOVRA' PROVVEDERE: A) A CORRISPONDERE, SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO, GLI INTERESSI, MATURATI DALL'ULTIMA SCADENZA AL GIORNO DEL PAGAMENTO, CALCOLATI AL TASSO DI INTERESSE DELLA RATA IN CORSO; B. A VERSARE UN COMPENSO PARI ALLO 1% (UNO PER

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CENTO) DEL CAPITALE RIMBORSATO ANTICIPATAMENTE (ESEMPIO: EURO 1.000,00 X 1% = EURO 10,00); C) A PAGARE GLI ARRETRATI CHE RISULTASSERO DOVUTI, LEEVENTUALI SPESE GIUDIZIALI ANCHE SE IRRIPIETIBILI SOSTENUTE DALLA "BANCA" E OGNI ALTRA SOMMA DI CUI, PER QUALUNQUE TITOLO, QUEST'ULTIMA RISULTASSE CREDITRICE; D) A PAGARE, PER DIRITTI DI CONTEGGIO DI ESTINZIONE, L'IMPORTO DI EURO 50,00 (CINQUANTA VIRGOLA ZERO) INDICATO NELL'ULTIMO ARTICOLO DEL CAPITOLATO ALLEGATO. E' IN FACOLTA' DELLA "BANCA" RIFIUTARE RESTITUZIONI PARZIALI DEL CAPITALE CHE NON RAGGIUNGANO L'AMMONTARE DI UNA ANNUALITA' DEL MUTUO E, COMUNQUE, DIIMPORTO INFERIORE AD EURO 500,00 (CINQUECENTO). IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA NESSUN ALTRO ONERE PUO' ESSERE ADDEBITATO ALL'INFUORI DI QUANTO INDICATO NELL'ISCRIVENDO ARTICOLO. A GARANZIA DEL PIENO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DI TUTTI GLI OBBLIGHI DERIVANTI AL "MUTUATARIO" DALL'ISCRIVENDO CONTRATTO E DAL CAPITOLATO, ED IN PARTICOLARE DELLA RESTITUZIONE, ANCHE IN VIA ANTICIPATA, DELLA SOMMA CAPITALE, DEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALIINTERESSI DI MORA, E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO, NONCHE' INFINE DEL RIMBORSO DELLE SPESE, L... ER LA QUOTA DI 1/1 HA ACCONSENITO CHE A PROPRIO CARICO E A FAVORE DELLA "BANCA" VENGA ISCRITTA IPOTECA SUGLI IMMOBILI DI SUA PROPRIETA' MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO "B", NONCHE' SU TUTTE LE LORO ADIACENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI ED OGNI ALTRA PERTINENZA E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO IMMOBILE AISENSI DELLA LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO O TRASPORTATO. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZERO) LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO E DI MORA AL TASSO, CHE, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA, VIENE FISSATO NELLA MISURA DEL 5,775% ANNUO (FATTI SALVI GLI EVENTUALI CRITERI DI DETERMINAZIONE E VARIAZIONE DI CUIAGLI ARTICOLI 3) E 4) DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO, PER SPESE E ACCESSORI (QUALI GLI ONERI CONTRATTUALMENTE STABILITI PER I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO; LE SPESE DI GIUDIZIO E QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 COD. CIV.; I PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO E IL FULMINE; I RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE) E PER QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTECONTRATTO E DEGLI ATTI AGGIUNTIVI E DI QUIETANZA SUSSEGUENTI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA, DEL D.LGS 385/1993, L'IPOTECA, A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE AL MUTUO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DELL'ISCRIVENDO

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CONTRATTO, GARANTISCE IL CREDITO DELLA "BANCA" FINO A CONCORRENZA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI DETTA CLAUSOLA. LA "BANCA", AGLI EFFETTI SIA DELL'IPOTECA HA ELETTO SPECIALE DOMICILIO IN STRADELLA VIA TRENTO N. 2 PRESSO LA PROPRIA LOCALE DIPENDENZA E, AD OGNI ALTRO EFFETTO DELL'ISCRIVENDO ATTO COME PER QUALSIASI GIUDIZIO IN STRADELLA VIA TRENTO N. 2. IL "MUTUATARIO" A TUTTI GLI EFFETTI DELL'ISCRIVENDO ATTO HA ELETTO DOMICILIO IN SANTA GIULETTA VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 124 O IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI SANTA GIULETTA.

## **"IPOTECA LEGALE"**

iscritta il 08/04/2002, presentazione n. 27 registro generale n° 2562, registro particolare n° 387, Atto amministrativo emesso da EQUITALIA ESATRI s.p.a. con sede in Milano il 12-03-2002 repertorio n°1452

**Favore:** "EQUITALIA ESATRI s.p.a." C.F. 09816500152 con sede in Milano

domicilio ipotecario eletto in Voghera via Garibaldi n° 25.

**Contro:**

nato a

su vari immobili ubicati in Comune

di Santa Giuletta, fra questi vi era l'unità immobiliare

identificata al catasto fabbricati foglio 8 mappale 265 sub. 3

**Ulteriori informazioni:** SI PRECISA CHE L'ESATRI S.P.A. AGISCE PER LA RISCOSSIONE COATTIVA DEL CREDITO TRIBUTARIO DI EURO 11.749,07 DOVUTO DAL :

**Annotazioni:** ANNOTAZIONE presentata il 28/12/2005 registro particolare n. 1652, registro generale n. 11919 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## 5. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

### 5.1 Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di richiesta del 13-09-2012 inoltrata al Comune di Santa Giuletta al fine di:

- Visionare e chiedere copie della/e pratica/he edilizia/e relativa all'unità immobiliare pignorata,
- Acquisire copia attestato o dichiarazione di agibilità/abitabilità,
- Accertare l'esistenza di vincoli storici della Soprintendenza e/o paesaggistici,

in data 09-11-2012 il Comune di Santa Giuletta ha rilasciato le seguenti copie riguardanti le pratiche edilizie che interessano gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare ovvero:

1. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot.n. 3053 depositata il 04-08-2006, pratica n. 29 con gli elaborati grafici quali parti integranti.

### 5.2 Conformità catastale:

A causa dei lavori edili non terminati si riscontrano delle difformità nella planimetria catastale rispetto allo stato attuale dei luoghi ovvero:

- 1) Mancata indicazione del piano sottotetto.
- 2) Mancata indicazione di alcune porte interne.
- 3) Mancata indicazione di una finestra.
- 4) Mancata indicazione della formazione della scala di collegamento al piano sottotetto.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

In data 03-01-2013 il Comune di Santa Giuletta ha rilasciato la dichiarazione di inabitabilità prot. gen. n.14 relativa alla suddetta unità immobiliare e, in data 04-01-2013, lo scrivente ha depositato presso l'Agenzia delle Entrate n. 2 denunce di variazioni al Catasto Fabbricati, mediante procedura Docfa 4.01 ovvero:

- 1) Denuncia di variazione prot. n° 411 del 04-01-2013, mediante la quale sono stati modificati sia la destinazione d'uso da abitazione a unità collabente, che il subalterno dell'unità immobiliare ovvero da sub.3 a sub.5

Per unità collabente si definisce la o le costruzione/i non abitabile/i o non agibile/i e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censibile ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

La modifica del subalterno si è resa necessaria per adempiere a quanto disposto dalla normativa vigente.

- 2) Denuncia di variazione prot. n° 454 del 04-01-2013, in quanto lo scrivente ha commesso un errore di battitura nella compilazione del Quadro B della denuncia di variazione prot. n° 411 del 04-01-2013 al punto:

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 03/01/2012

Con la denuncia di variazione prot. n° 454 del 04-01-2013 è stato corretto il Quadro B al punto:

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 03/01/2013.

Tutto ciò si è reso necessario, poiché l'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edile mai terminato, poiché non sono state ultimate le seguenti opere:

- Chiusure di brecce in alcune parti dei muri perimetrali e divisori interni.
- Consolidamento del solaio posto tra il piano terra e il piano primo.
- Scala interna di collegamento tra il piano primo e il sottotetto.
- Pavimentazione interna.
- Canne fumarie.
- Rifacimento dell'intonaco nei muri interni e relativa tinteggiatura.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Inoltre, non sono state eseguite le seguenti opere:

- Vespazio areato.
- Servizi igienici.
- Formazione di una cucina e relative predisposizioni.
- Impianto a gas.
- Impianto elettrico.
- Impianto idrico.
- Impianto di riscaldamento.
- Impianto telefonico.
- Impianto televisivo.
- Posa di infissi interni ed esterni.

Per quanto riguarda il sottotetto, si è appurato che sono stati rifatti completamente sia la struttura che il manto di copertura con la creazione di:

- n° 6 finestre velux.
- n° 2 comignoli in mattoni.

Premesso quanto sopra descritto, lo scrivente ha eseguito una comparazione tra l'elaborato grafico, rilasciato dal Comune di Santa Giuletta, e lo stato attuale, riscontrando quanto segue:

- 1) nel sottotetto è stato realizzato un locale di modeste dimensioni non autorizzato,
- 2) un diverso quantitativo di finestre velux, rispetto all'elaborato progettuale che prevedeva la creazione di n° 4 finestre velux, mentre attualmente sono presenti n° 6 finestre velux con diversa collocazione rispetto al progetto.
- 3) una diversa conformazione della scala interna di collegamento tra il piano primo e il sottotetto.

Il possibile acquirente dovrà provvedere a quanto di seguito specificato:

- 1) Incaricare un tecnico abilitato per redigere una pratica edilizia da depositare presso il Comune di Santa Giuletta.
- 2) Incaricare un tecnico abilitato per dirigere i lavori.
- 3) Incaricare un tecnico abilitato per redigere la pratica ex legge 10/91
- 4) Incaricare un coordinatore della sicurezza sia in fase progettuale che in fase esecutiva dei lavori.
- 5) Nominare un responsabile dei lavori.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

- 6) Incaricare un'impresa edile per effettuare i lavori di ristrutturazione, in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa.
- 7) Inoltrare comunicazione inizio dei lavori al Comune di Santa Giuletta.
- 8) Incaricare una ditta per la realizzazione dell'impianto elettrico - telefonico- televisivo, in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa.
- 9) Incaricare una ditta per la realizzazione dell'impianto idrico, in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa.
- 10) Incaricare una ditta per la realizzazione dell'impianto a gas, in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa.
- 11) Incaricare una ditta per la realizzazione dell'impianto riscaldamento, in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa.
- 12) Inoltrare comunicazione di ultimazione dei lavori al Comune di Santa Giuletta.
- 13) Incaricare un tecnico abilitato per redigere una denuncia di variazione catastale da depositare presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia.
- 14) Incaricare un tecnico abilitato per redigere la certificazione energetica.
- 15) Richiedere l'agibilità.
- 16) Richiedere l'assegnazione del numero civico in quanto, sia il numero indicato sulla visura catastale che quello disegnato sul muro dell'immobile, non sono corretti, poiché recentemente il Comune di Santa Giuletta ha riformulato i numeri civici.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## 7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

### **Pratiche edilizie**

1. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. n. 3053 depositata il 04-08-2006, pratica n. 29.

### **Pratiche catastali**

#### Catasto Terreni

1. Tipo mappale del 17-06-1991 n° 42966, mediante il quale è avvenuto sia il cambio di qualità del mappale 496 da fabbricato rurale a ente urbano, che la corrispondenza al Catasto Fabbricati con il mappale 265.
2. Variazione del 31/08/2007 n. 105482 .1/2007 in atti dal 31/08/2007 (protocollo n.PV0350025) VARIAZIONE IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE.

#### Catasto Fabbricati

- 1) Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del 23-12-1991 n. 1425, in atti dal 05-05-2005 prot. n. PV0067745 mediante la quale è stata generata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia estimativa, in quanto deriva dalla divisione dell'unità immobiliare originaria identificata con il mappale 265 sub. 1.
- 2) Variazione del 31/08/2007 n. 30427 .1/2007 in atti dal 31/08/2007 (protocollo n. PV0350026) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.
- 3) Denuncia di variazione prot. n° 411 del 04-01-2013 mediante procedura Docfa 4.01
- 4) Denuncia di variazione prot. n° 454 del 04-01-2013 mediante procedura Docfa 4.01.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## 8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

**Trascrizione:** Atto di compravendita del Notaio ANTONIO TROTTA stipulato in data 07-02-2006 repertorio n° 117078/37755 trascritto il 22-02-2006 presentazione n° 9 registro generale n° 1602 registro particolare n° 1114, mediante il quale i sig.ri:

vendevano e

un immobile ubicato in Comune di Santa Giuletta, meglio identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8 mappale 265 sub. 3 (attualmente identificato con il mappale 1339).

**Trascrizione:** Atto per causa di morte "Accettazione Tacita di Eredità" del Notaio ANTONIO TROTTA stipulato in data 07-02-2006 repertorio n° 117078/37755 trascritto il 22-02-2006 presentazione n° 10 registro generale n° 1603 registro particolare n° 1115, mediante il quale i sig.ri:

divenivano proprietari dell'immobile ubicato in Comune di Santa Giuletta meglio identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8 mappale 265 sub.3, a seguito di accettazione tacita dell'eredità del padre nella persona del sig.

}, denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Voghera in data 15-12-2005 n. 73 Vol. 673.

**Trascrizione:** Atto per causa di morte "Certificato di Denunciata Successione" del sig. } depositato presso l'Ufficio del Registro di Voghera in data 15-02-2005 n. 73 vol. 673 serie 1, trascritto il 09-03-2006 presentazione n° 38 registro generale n° 2135 registro particolare n° 1437, mediante il quale i figli nelle persone dei sig.ri:



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

**Trascrizione:** Atto di divisione del Notaio FRANCESCO GIROLAMO ACCOLLA stipulato in data 22-04-1992 repertorio n° 74468 trascritto a Voghera il 13-05-1992 presentazione n° 22 registro generale n° 3337 registro particolare n° 2612, mediante il quale i sig.ri:

divenivano ciascuno pieni proprietari di alcuni immobili e, in particolare il sig. [redacted] diveniva proprietario in modo esclusivo dell'immobile meglio identificato al Catasto Fabbricati in Comune di Santa Giuletta al foglio 8 mappale 265 sub. 3 (ora identificato con il mappale 1339).

---

**Trascrizione:** Atto per causa di morte "Certificato di Denunciata Successione" della sig.ra [redacted] depositato presso l'Ufficio del Registro di Voghera in data 05-02-1992 n. 32 vol. 500, trascritto il 06-02-1992 presentazione n° 6 registro generale n° 1092 registro particolare n° 925, mediante il quale i sig.ri:

divenivano proprietari ciascuno per la propria quota di vari immobili e fra questi vi era l'immobile ubicato in Comune di Santa Giuletta meglio identificato al Catasto Terreni al foglio 8 mappale 496 (che corrisponde all'attuale 1339).

---

**Trascrizione:** Atto per causa di morte "Certificato di Denunciata Successione" del sig. [redacted], depositato presso l'Ufficio del Registro di Voghera in data 19-11-1991 n. 29 vol. 492, trascritto il 20-11-1991 presentazione n° 4 registro generale n° 6750 registro particolare n° 5244, mediante il quale i sig.ri:

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

-

- 1

divenivano proprietari ciascuno per la propria quota di vari immobili, fra questi vi era l'immobile ubicato in Comune di Santa Giuletta meglio identificato al Catasto Terreni al foglio 8 mappale 496 (oggi 1339),

---

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## Descrizione dell'unità collabente

In data 15-11-2012 è stato effettuato l'accesso forzoso all'immobile con l'ausilio dei Carabinieri della Stazione di Santa Giuletta e si è riscontrato che all'interno dell'immobile è stato eseguito un intervento di ristrutturazione edile non terminato, infatti, il fabbricato è privo di:

- impianto elettrico.
- impianto idrico.
- impianto di riscaldamento.
- pavimentazione.
- infissi interni ed esterni.
- intonaco.
- tinteggiatura.
- servizio igienico.
- cucina.

ed è composto da:

Piano terra: quattro locali, una scala interna che permette l'accesso al piano primo.

Piano primo: tre locali, un corridoio, un modesto locale, un locale ove è ubicata una scala interna che permette l'accesso al sottotetto.

Piano secondo – sottotetto: sono presenti due locali di cui uno di modeste dimensioni.

Si precisa che a seguito dell'intervento edile è stato ripristinato il sottotetto.

In data 03-01-2013 il Comune di Santa Giuletta ha rilasciato la dichiarazione di inabitabilità prot. n° 14 .

Quanto sopra descritto viene raffigurato nelle pagine successive sia mediante gli elaborati grafici, realizzati attraverso le misurazioni effettuate in loco, che dalle riprese fotografiche.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Denuncia di variazione prot. n° 411 del 04-01-2013 mediante procedura Docfa 4.0, mediante la quale è stato effettuato sia il cambio di destinazione d'uso da abitazione a unità collabente, che la modifica del subalterno da sub. 3 a sub.5.

**Comune:** Santa Giuletta

**Foglio:** 8

**Mappale:** 1339

**Subalterno:** 5

**Categoria:** F/2

**Classe:** -

**Consistenza:** -

**Rendita:** -

## Intestato a :

### *Coerenze dell'unità collabente, secondo la cartografia di catasto terreni:*



- **Nord:** Mappale 1491 di catasto terreni.
- **Est:** Via Martiri della Libertà.
- **Sud:** Mappale 736 di catasto terreni.
- **Ovest:** Mappale 515 e il mappale 111 sempre di catasto terreni.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

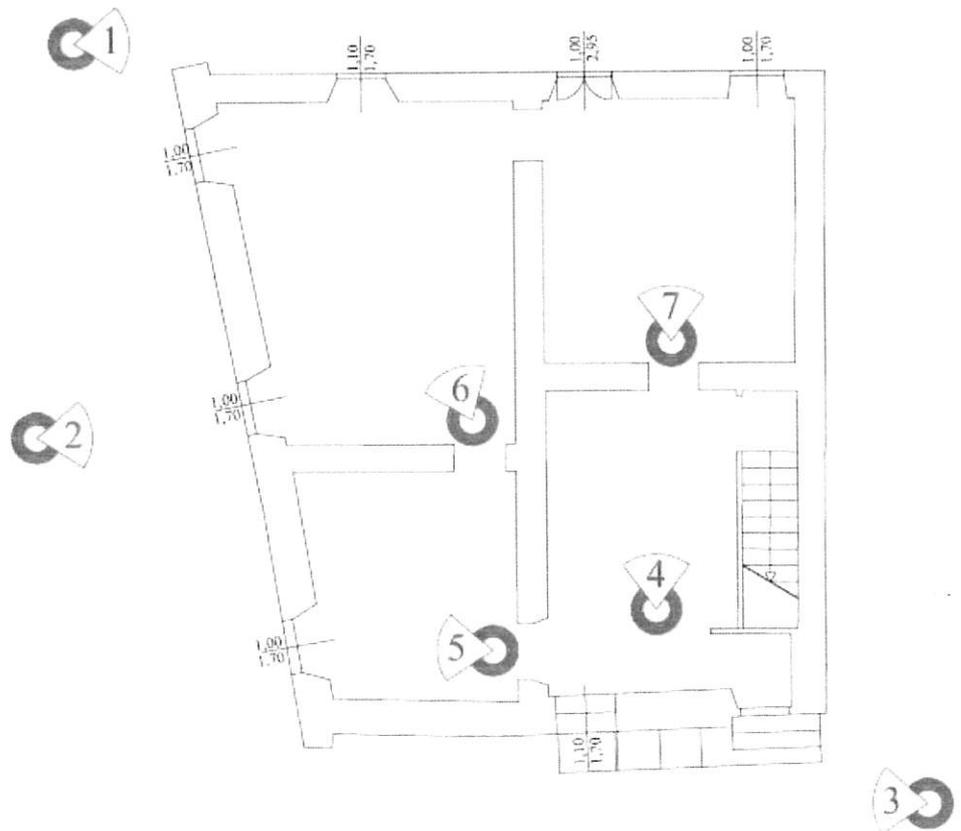
A seguito del sopralluogo effettuato in data 15-11-2012 è stata redatta la planimetria dello stato attuale.

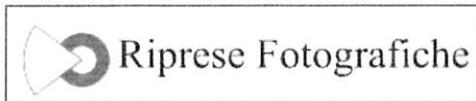
Unità collabente

Planimetria

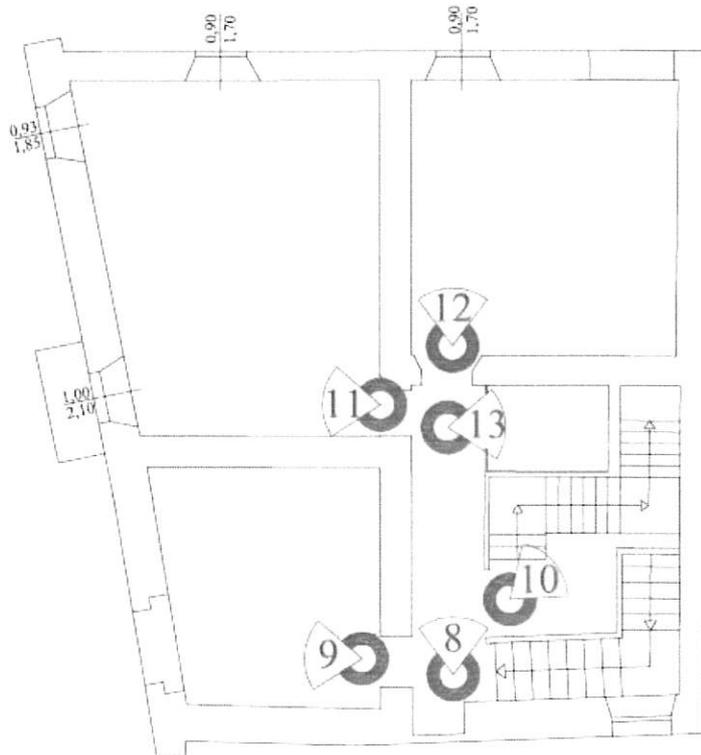
Riprese Fotografiche

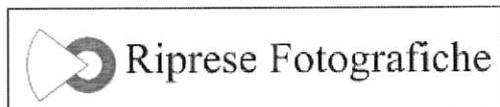
## PIANO TERRA



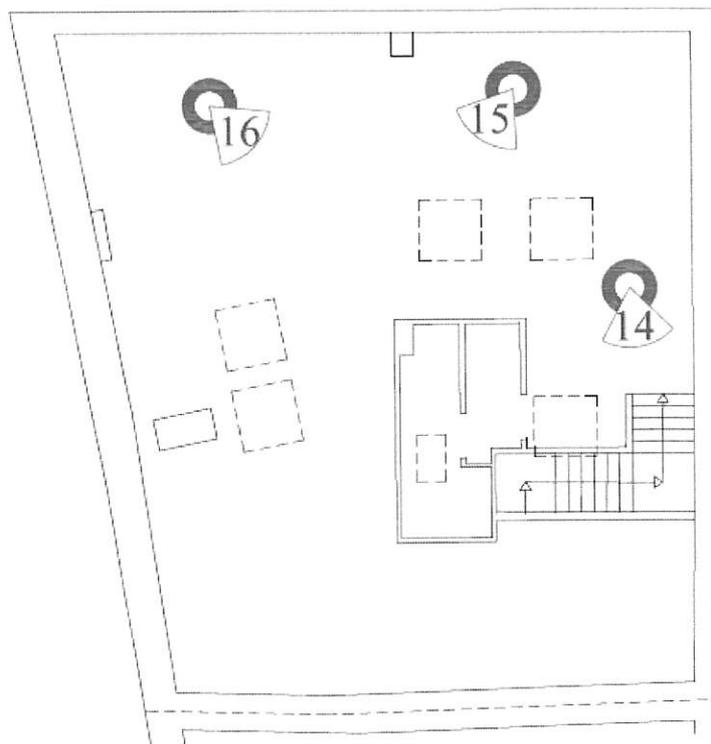


## PIANO PRIMO





## PIANO SECONDO -SOTTOTETTO-



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari



**RIPRESA FOTOGRAFICA 1**



**RIPRESA FOTOGRAFICA 2**



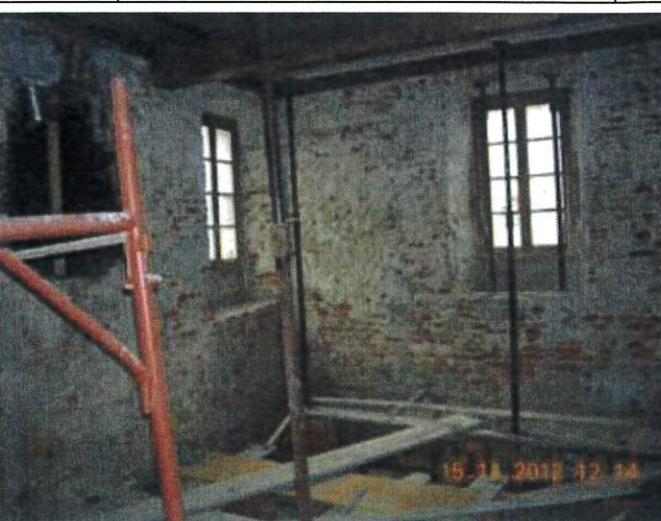
**RIPRESA FOTOGRAFICA 3**



**RIPRESA FOTOGRAFICA 4**



**RIPRESA FOTOGRAFICA 5**



**RIPRESA FOTOGRAFICA 6**

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari



**RIPRESA FOTOGRAFICA 7**



**RIPRESA FOTOGRAFICA 8**



**RIPRESA FOTOGRAFICA 9**



**RIPRESA FOTOGRAFICA 10**



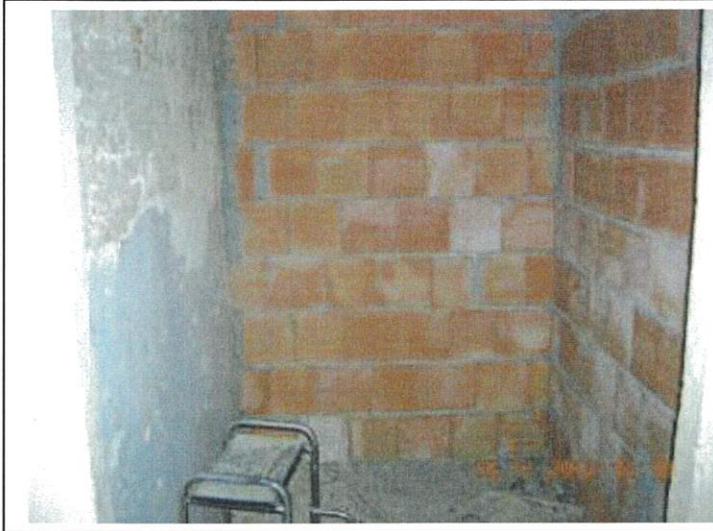
**RIPRESA FOTOGRAFICA 11**



**RIPRESA FOTOGRAFICA 12**

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari



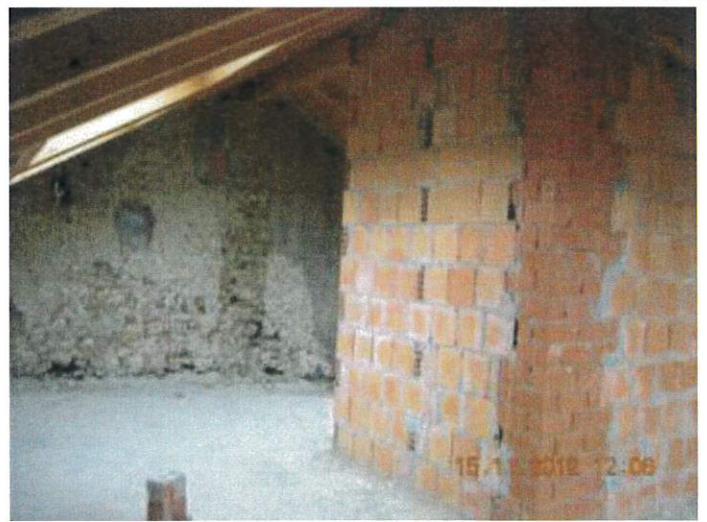
RIPRESA FOTOGRAFICA 13



RIPRESA FOTOGRAFICA 14



RIPRESA FOTOGRAFICA 15



RIPRESA FOTOGRAFICA 16

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

*Fondazioni(struttura):* tipologia non ispezionabile.

*Strutture verticali:* materiali in muratura.

*Copertura:* a falde con tegola condizioni normali.

*Altezza locali:* piano terra h=2.90-3,30m.

piano primo h=2.70-3.10 m.

piano secondo – sottotetto  $h_{\min}= 0,60\text{m}$ .  $h_{\max}= 3.30\text{m}$ .

L'immobile è privo di rifiniture interne ed impianti

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
Locali posti al piano terra	98,53	130,93	1,00	130,93	Nord-Est-Sud
Locali posti al piano primo	98,51	130,93	1,00	130,93	Nord-Est-Sud
Balcone	1,68	1,68	0,25	0,42	
Piano sottotetto	104,38	130,93	0,20	26,19	
<b>Totale</b>				<b>288,47</b>	

## 9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e pertanto non è possibile adempiere a quanto disposto dalla delibera n. 8/5773 del 31.10.2007, pubblicata sul B.U.R.L. il 09.11.2007 "Certificazioni degli edifici modifiche ed integrazioni alla DGR n. 5018/2007", come da dichiarazione rilasciata dal certificatore nella persona del geom. Ottavio Beltrametti, incaricato dallo scrivente.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## 10. VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

### Criterio di stima.

Si definisce il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente e desunto dalla banca dati pubblicato dal "Scenario Immobiliare Pavese 2011" è determinato in Euro 1150,00/mq. di superficie commerciale, mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.).

Abitazione tipo popolare	mq. 288,47	superfici commerciali paramtrate (SCP)				
	mq. 288,47					
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1 150,00 /mq.					
coefficiente di localizzazione (cL)	<i>centrale</i>	1,00				
	<i>semicentrale</i>	0,90				
	<i>periferia</i>	0,85				
	<i>isolato</i>	0,75				
coefficiente per uffici (cU): non pertinente						1,00
coefficiente di piano (cP) per edifici senza ascensore						1,00
coefficiente di età (cE), qualità (cQ), manutenzione (cM)						0,30
coefficienti aggiuntivi (cA): nessuno						1,00
<b>Vm</b>	<b>cL+cU</b>	<b>cP</b>	<b>cE+cQ+cM</b>	<b>cA</b>	<b>SCP</b>	
€ 1 150,00 *	1,00 *	1,00 *	0,30 *	1,00 *	288,47	= € 99 522,15
<b>VALORE DEFINITO</b>						<b>€ 99 522,15</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>						<b>€ 99 500,00</b>

**Il valore complessivo dell'immobile è di 99.500,00 € (novantanovemila cinquecento euro).**

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VOGHERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## Adeguamento e correzioni di 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **nessuna**.

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **è stato determinato nel coefficiente di manutenzione in quanto è stato assegnato il valore di 0,30 sia per lo stato manutentivo che per l'opera abusiva presente nel piano sottotetto.**

Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna**.

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **nessuna**.

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuna**.

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

Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **l'immobile deve essere oggetto di un intervento edile conclusivo.**

Spese condominiali scadute e non pagate: **non sono presenti**

**Il valore complessivo dell'immobile sopra periziato è di 99.500,00 € (novantanovemila cinquecento euro).**

Pavia 04-01-2013

Geom. Fabrizio Montini

04-01-2013  
Part. I  
619 0104

## Allegati:

- 0) Dichiarazione del certificatore geom. Ottavio Beltrametti
- 1) Cartografia catastale Wegis.
- 2) Visure Catastali.
- 3) Ispezioni ipotecarie.
- 4) Planimetria catastale antecedente alle denunce di variazioni del 04-01-2013.
- 5) Dichiarazione di inabitabilità del Comune di Santa Giuletta.
- 6) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. n. 3053 depositata il 04-08-2006, pratica n. 29.
- 7) Denuncia di variazione prot. n° 411 del 04-01-2013.
- 8) Denuncia di variazione prot. n° 454 del 04-01-2013 .
- 9) Copia Listino "SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE 2011".
- 10) ATTO A ROGITO NOTAIO ANTONIO TROTTA.

