

TRIBUNALE DI PAVIA

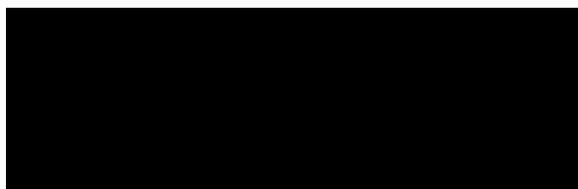
COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 284/2023

BANCO BPM

Avv. Pietro Giorgis

contro



G.E. dott. ANTONIO CODEGA

Il C.T.U.

geom. Lino Fiori -

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa - PV

tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 26/07/2023 al n.106033 di Registro Generale, n. 74660 di Registro Particolare contro [REDACTED] ore di BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Al momento del sopralluogo svolto il 25/01/2024 l'immobile era occupato dall' esecutata e dalla sua famiglia.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	82.550,00
dedurre spese di adeguamento catastale	- €	7.000,00
dedurre spese di adeguamento urbanistico	- €	8.000,00
<u>Adeguamento al valore con riduzione del 15%</u>	<u>- €</u>	<u>11.077,50</u>
Prezzo a base d'asta arrotondato	€	62.800,00

2. DATI CATASTALI

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Torrevecchia Pia al:

Sez. A Foglio 4 particella 1496 sub. 2 cat. A/4 cl. 2 vani 6

Sup. catastale totale m² 107 RC €. 185,92

2.1 CONFINI

Confini dell'appartamento: mappale 1496 sub. 1, cortile, 1496 sub. 3, cortile.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni, La rappresentazione grafica degli stessi

sulle schede catastali non corrisponde allo stato di fatto per modifiche interne con cambio di destinazione d'uso. I costi per l'aggiornamento della scheda sono quantificati in € 700,00.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

3.1 caratteristiche della zona:

Il complesso immobiliare si trova nella zona semicentrale del paese, è inserito in un tessuto prevalentemente residenziale con sufficiente disposizione di parcheggi, è distante circa 500 metri dal municipio.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di un alloggio che si sviluppa su due piani fuori terra facente parte di un complesso di due palazzine IACP (ex case per lavoratori agricoli) per complessive 8 unità abitative. L'area circostante le palazzine è interamente recintata, è un cortile di ghiaia usato prevalentemente come posteggio comune.



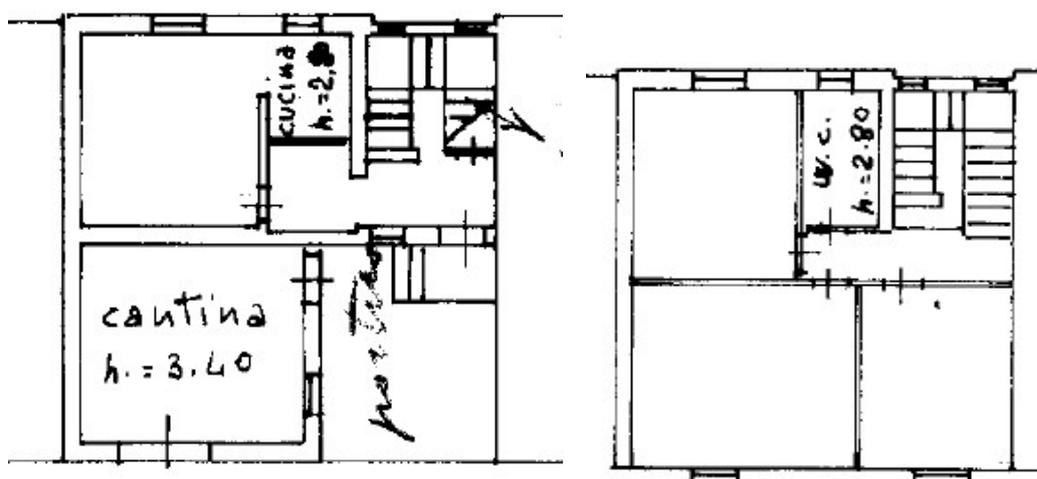
La palazzina presenta un mediocre stato di conservazione.

3.3 Appartamento :

L'alloggio al piano terra è formato da un androne d'ingresso, ora chiuso con una vetrata su telaio/serramento di alluminio, ingresso con vano scala disimpegno e due locali al piano terra, e tre camere, disimpegno, e bagno al piano primo. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile visionare una camera al piano primo.

La superficie coperta dell'abitazione è di mq. 70 circa per piano.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche:



Appartamento	Superfici			Stato di conservazione
	Sup. lorda	P. terra	mq. 70,00	
Sup. lorda	P. primo	mq. 70,00		
Locali	Sup. nette:	Pranzo- cucina	mq. 17,25	Mediocre
		Soggiorno	mq. 18,00	
		Disimpegno	mq. 9,15	
		Vano scala	mq. 7,50	
		Androne ingresso	mq. 10,00	
	<u>P. Primo</u>	Camera	mq. 11,78	
		Camera	mq. 18,00	
		Camera	mq. 14,20	
		Bagno	mq. 4,34	
		Corridoio	mq. 4,80	
	Altezza media dei locali	ml. 2,77		

<p>Struttura del fabbricato TETTO</p>	<p>Muratura esterna dello spessore di cm 30 circa. In mediocri condizioni manto di copertura di tegole tipo marsigliese</p>
<p>Pareti esterne Tavolati interni Intonaci</p>	<p>Intonacate al civile e tinteggiate. Tavolati in forati (spess. cm. 8) Intonaco al civile I pavimenti sono in ceramica di serie commerciale</p>
<p>Pavimentazioni</p>	 <p>A photograph showing a kitchen area with white cabinets, a sink, and a tiled backsplash. In the foreground, there is a white table with two chairs. The floor is made of light-colored wood-look planks. A hallway leads away from the kitchen, showing a coat rack and a clock on the wall. A date stamp '25 01 2024' is visible in the bottom right corner of the image.</p>
<p>Rivestimenti</p>	<p>Rivestimento del bagno in ceramica.</p>
<p>Serramenti esterni e interni</p>	<p>Porta di ingresso di legno, porte interne di legno tamburato di serie economica, Finestre in alluminio con doppio vetro, zanzariere e tapparelle in PVC.</p>  <p>A photograph of a living room featuring a dark blue sofa with a floral patterned cushion. A window with white curtains and a wooden sill is visible in the background. A date stamp '25 01 2024' is visible in the bottom right corner of the image.</p>
<p>Impianti</p>	<p>Elettrico: sottotraccia dotato di salvavita, citofono frutti e placche in PVC serie economica. Non c'è presente la dichiarazione di conformità</p>

Idrico sanitario: Bagno con sanitari in ceramica di qualità economica, con predisposizione per disabili.



Non c'è presente la dichiarazione di conformità

Riscaldamento:

Autonomo con caldaia a gas e termosifoni.

Non c'è presente la dichiarazione di conformità

4. PROVENIENZE e storia catastale ed ipotecaria

La piena proprietà dell' immobile è pervenuta [REDACTED]

[REDACTED] ramite scrittura privata autenticata dal notaio Francesco

Saverio Russo rep. 344.570/23.139 in data 13/05/2022 e trascritta in data 25/05/2022 ai nn. 74310/50123.

Al predetto [REDACTED] l'immobile è pervenuto, per la quota di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà, per successione di [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione trascritta

in data 24/03/2021 ai nn. 39886/26851.

Si rileva l'accettazione tacita d'eredità in morte di [REDACTED] on

atto Francesco Saverio Russo in data 13/05/2022 rep. 344570/23139,
trascritto il 25/05/2022 ai nn. 74311/50124.

Al si [redacted] i piena
proprietà è pervenuta per successione [redacted]

[redacted] nuncia registrata presso
l'Ufficio del Registro di Pavia il 14/02/2001 rep. N. 29/357 e trascritta il
05/09/2001 ai nn. 94427/60546.

Non risulta accettazione tacita/espressa in morte [redacted]

Ai prede [redacted] ene è pervenuto da

[redacted] er la quota di ½ ciascuno in
comunione legale, tramite atto di compravendita notaio Di Giorgi Rosario
in data 29/09/1992 rep. 154732, trascritto il 15/10/1992 ai nn.
76789/53602.

5 .VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle
formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa
coniugale : **nessuna**

6. - Condominio e Spese condominiali .

Non c'è un amministratore, le eventuali spese sono gestite dai residenti.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Torrevecchia Pia il fabbricato

di cui fa parte l'alloggio oggetto di stima risulta edificato con i seguenti titoli: Licenza edilizia n. 645/66 di protocollo del 20/04/1966 per costruire n. 8 alloggi per lavoratori agricoli dipendenti ai sensi della L. 1676 del 31/12/1960 . In data 30 ottobre 1966 è stata rilasciata l'abitabilità.

Rispetto al progetto approvato si rilevano più difformità che riguardano opere realizzate in epoca successiva, che sono:

- la demolizione della parete interna che separava il locale cantina dalla zona pranzo, formando così un unico ambiente con il cambio di destinazione da cantina a soggiorno.

- Per collegare i due locali è stata fatta anche una scala di pochi gradini per superare in dislivello tra i due ambienti, è stato ricavato all'interno del soggiorno un piccolo ripostiglio, sono state modificate le aperture verso l'esterno e l'ingombro del tavolato per il vano cottura..

E' stato chiuso inoltre con una vetrata su telaio di alluminio l'androne d'accesso.

Queste opere sono sanabili previo la verifica dei requisiti igienico-sanitari, dei rapporti aeroilluminanti e di idoneità statica, presentando una richiesta in sanatoria. per la quale si stima il costo complessivo compreso le sanzioni in € 8.000,00.

8. - P.G.T. -

L'area su cui è costruito il fabbricato è inserita nel vigente PGT negli **“AMBITI RESIDENZIALI – B ”** Ambiti del tessuto consolidato.

11. DIVISIBILITA'.

L'immobile non è divisibile deve formare un unico lotto.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'abitazione è dotata di APE n.1816000003920 valido sino al 10/09/2030, è in classe energetica **F 247,41 kWh/m² anno.**

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Torrevecchia Pia, via Alle Volpi 20, piena proprietà di alloggio che si sviluppa su due piani (Pt-1°) facente parte di un complesso di due palazzine IACP (ex case per lavoratori agricoli) per complessive 8 unità abitative. L'abitazione è formata da zona ingresso con vano scala, disimpegno, cuoci vivande e soggiorno-pranzo al piano terra, tre locali disimpegno e bagno al piano primo, per una superficie complessiva di mq 127 circa.

Dati catastali :

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Torrevecchia Pia al:

Sez. A Foglio 4 particella 1496 sub. 2 cat. A/4 cl. 2 vani 6

Sup. catastale totale m² 107 RC €. 185,92

2.1 CONFINI

Confini dell'appartamento: mappale 1496 sub. 1, cortile, 1496 sub. 3, cortile.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'abitazione è dotata di APE n.1816000003920 valido sino al 10/09/2030, è in classe energetica **F 247,41 kWh/m² anno.**

VALORE di stima €. 82.550,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 62.800,00

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 30.01.2024

**IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori**

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratto di mappa;*
5. *Estratto PGT;*
6. *Copia delle pratiche edilizie*
7. *Visure conservatoria*
8. *Copia atto di provenienza*
9. *Attestato agenzia delle Entrate;*
10. *Comparabili*
11. *Fotografie;*
12. *A.P.E*