

# **TRIBUNALE DI PAVIA**

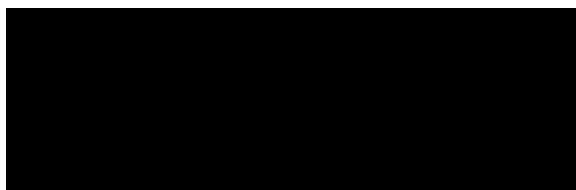
**COPIA PRIVACY**

**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](mailto:studiotecnicofiori@libero.it) - PEC: [lino.fiori@geopec.it](mailto:lino.fiori@geopec.it)

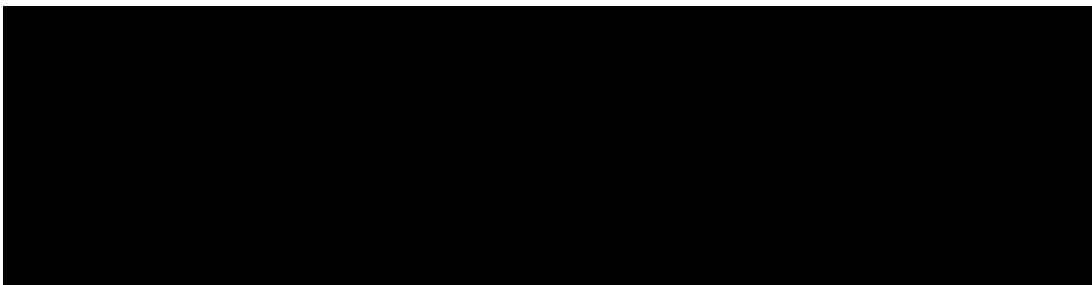
## **1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO UNICO -**

### **1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

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.



### **1. B - Esecutata e regime patrimoniale .**



### **1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 a tutto il 03/10/2023 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- 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>
<b>Prezzo a base d'asta arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>62.800,00</b>

### **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 m<sup>2</sup> 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.



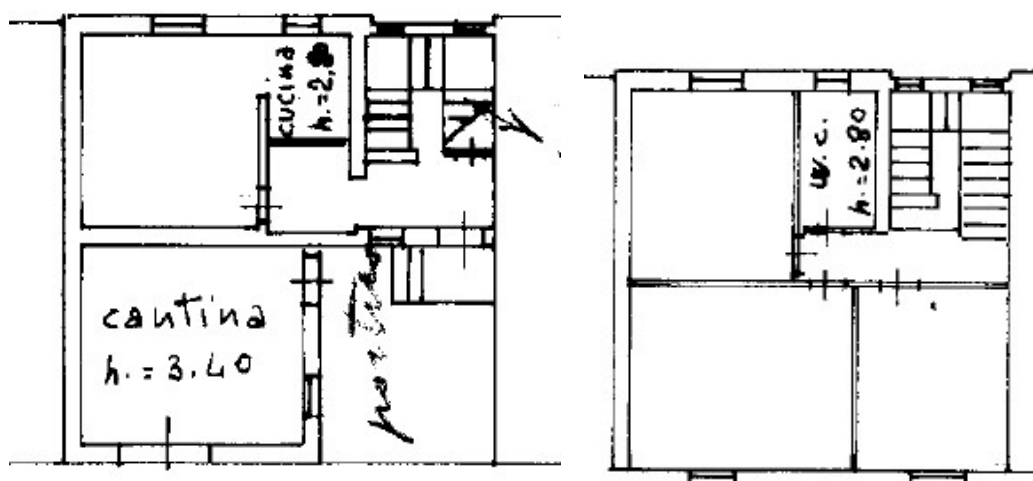
La palazzina presenta un mediocre stato di conservazione.

### 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		
<b>Locali</b>	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><b>Struttura del fabbricato</b> <b>TETTO</b></p>	<p>Muratura esterna dello spessore di cm 30 circa. In mediocri condizioni manto di copertura di tegole tipo marsigliese</p>
<p><b>Pareti esterne</b> <b>Tavolati interni</b> <b>Intonaci</b></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><b>Pavimentazioni</b></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><b>Rivestimenti</b></p>	<p>Rivestimento del bagno in ceramica.</p>
<p><b>Serramenti esterni e interni</b></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><b>Impianti</b></p>	<p><b>Elettrico:</b> sottotraccia dotato di salvavita, citofono frutti e placche in PVC serie economica. <b>Non c'è presente la dichiarazione di conformità</b></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.

## **9 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE**

	Sup. Lorda		coeff. Ragguaglio		Sup.
Abitazione PT	mq. 58,00	x	1,00	=	mq. 58,00
Androne PT	mq. 12,00	x	0,5	=	mq. 6,00
Abitazione P.1	mq. 63,00	x	1,00	=	<u>mq. 63,00</u>
			Totale		mq 127,00

### **10.1 - STIMA**

Per la stima si sono verificate le caratteristiche costruttive, le finiture, lo stato di conservazione e l'ubicazione dei beni, si sono acquisiti i dati dello scenario immobiliare pavese, i dati OMI, e assunte le informazioni di mercato tramite la pubblicità delle agenzie immobiliari.

Si è potuto accertare per il residenziale con età tra i 40 e 60 anni, in discreto stato di conservazione, che i prezzi variano da € 450,00 a € 800,00/mq.

Sulla scorta dei dati acquisiti si produce la seguente valutazione:

Sup. commerciale	m <sup>2</sup> 127,00	x	€ 650,00/m <sup>2</sup>	=	€ 82.550,00
spese per adeguamento urbanistico	–			- €	8.000,00
<u>spese per adeguamento catastale</u>				- €	<u>700,00</u>
			totale	€	73.850,00

### **10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA**

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 11.077,50 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

### **PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.**

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 73.850,00 – € 11.077,50 = € 62.772,50 che si arrotonda in

**€ 62.800,00 (sessantaduemilaottocento/00).**

### **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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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*