
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 285/2022

PROCEDENTE

e per essa **OMISSIS**

contro

ESECUTATO

e

ESECUTATA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

proprietà intera

*Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria Codeca*

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

a) **BENI:**

In Suardi (Pv), Via San Pietro n. 8

casa di abitazione su due piani, con cortile di pertinenza, composta al piano terra da ingresso, quattro locali, cucina, bagno e ripostiglio e al piano primo da quattro locali e disimpegno collegati fra di loro tramite scala interna, ed annessi accessorio e autorimessa. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Suardi, come segue:

Foglio 7, mappale 625, sub 2, categoria A/4, classe 2, vani 14, Totale: 432 m² Totale escluse aree scoperte: 416 m²; R.C. Euro 390,44 - Via San Pietro n. 6 Piano T-1;

Intestazione:

ESECUTATO, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

ESECUTATA, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Coerenze a corpo:

a nord: Via San Pietro; a est mappale 691; a sud mappali 156 e 159; a ovest: mappali 641, 707 e Via Vernassa

b) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

intera in regime di separazione dei beni

c) **REGIME PATRIMONIALE ESECUTATA:**

All'acquisto dei beni pervenuti per rogito gli esecutati risultavano coniugati in regime di separazione dei beni

d) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

iscrizioni

1. Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO** e **ESECUTATA** 1T per la quota di ½ ciascuno in separazione legale - Conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 6327/1157 in data 27/05/2003 - Derivante da atto di mutuo a favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 325.000,00, di cui € 130.000,00 per capitale ed interessi € 195.000,00 al 4.39%, per anni 30 sui beni in Suardi censiti in NCEU Foglio 7 mappali 189 (attuale 625) sub. 2; atto in data 19/05/2003 n. 50467/13930 di rep. 3164 del Notaio Dott. Sapuppo Stefano di Pieve Emanuele

trascrizioni

1. Trascrizione nn. 7453/5304 del 27/07/2022 presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di **OMISSIS**, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 23/06/2022 rep. n. 3695 contro **ESECUTATO** e **ESECUTATA** per la quota di ½ ciascuno in separazione legale, in Suardi censiti in NCEU Foglio 7 mappale 625 sub. 2. (a seguito della separazione dei beni con assegnazione beni giusta sentenza del tribunale di vigevano il 13/09/2011 numero 6534 di repertorio, trascritto presso la

Conservatoria RR.II. di Vigevano ai nn. 7453/5304 del 27/07/2022, la sig.ra **ESECUTATA** diviene proprietaria dell'intero)

2. Trascrizione nn. 9501/6853 del 20/10/2022 presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di **OMISSIS**, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 16/09/2022 rep. n. 6134 contro **ESECUTATA** per la quota intera, in Suardi censiti in NCEU Foglio 7 mappale 625 sub. 2. - in rettifica alla nota di trascrizione presentata il 27/07/2022 registro generale n. 7453 registro particolare n. 5304, in quanto la signora **ESECUTATA** è proprietaria dell'intero bene, come descritto alla sezione "b immobili", in forza di separazione consensuale con assegnazione beni giusta sentenza del tribunale di vigevano il 13/09/2011 numero 6534 di repertorio

e) **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito con l'assistenza del custode giudiziario il 10.02.2023, i beni risultavano liberi

f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 500/1000:	€ 198.750,00
Riduzione del valore del 15%, arrot.	€ 29.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 4.000,00
Prezzo base d'asta	€ 165.400,00

g) **CRITICITÀ:**

Nessun impedimento alla vendita

RELAZIONE PERITALE

Beni in SUARDI (PV)

Lotto unico

Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

la **OMISSIS** intende conseguire il pagamento di quanto dovute, mediante espropriazione del bene di loro proprietà in ragione della quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, qui di seguito descritto:

In Comune di Suardi (PV) alla Via San Pietro n. 6:

- Foglio 7, Particella 625, Sub 2, Categoria A/4, Piano T-1, Classe 2, Consistenza 14 vani.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il pignoramento si intende esteso agli accessori, pertinenze e frutti degli immobili sopra descritti

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

In Suardi (Pv), Via San Pietro n. 8

casa di abitazione su due piani, con cortile di pertinenza, composta al piano terra da ingresso, quattro locali, cucina, bagno e ripostiglio e al piano primo da quattro locali e disimpegno collegati fra di loro tramite scala interna, ed annessi accessorio e autorimessa. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Suardi, come segue:

Foglio 7, mappale 625, sub 2, categoria A/4, classe 2, vani 14, Totale: 432 m² Totale escluse aree scoperte: 416 m²; R.C. Euro 390,44 - Via San Pietro n. 6 Piano T-1;

Intestazione:

ESECUTATO, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

ESECUTATA proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Coerenze a corpo:

a nord: Via San Pietro; a est mappale 691; a sud mappali 156 e 159; a ovest: mappali 641, 707 e Via Vernassa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene, in fase di ristrutturazione, è costituito da un complesso di vecchia formazione con ampia corte sulla quale si affacciano edifici di proprietà d'altri. La parte residenziale, posta ad angolo di due strade con ingresso principale dallo slargo di via San Pietro n. 8, occupa i due piani del fabbricato. Al piano terreno, sono presenti: il corridoio di accesso che disimpegna una camera, il ripostiglio, il bagno la scala di collegamento al piano superiore, la cucina e un'altra stanza che immette ad un secondo vano di uscita alla corte dove sono presenti i rustici, uno dei quali trasformato ad autorimessa. Il piano superiore è occupato da quattro stanze. Sul lato sud della corte, sono presenti i residui del rustico di due piani, demolito per la messa in sicurezza e la premessa di ricostruzione

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali di antica formazione con in ambito negozi di quartiere e uffici comunali

Principali collegamenti pubblici: Sp 4 Frascarolo-Pieve del Cairo — servizio bus per Mede (stazione ferroviaria linea Pavia Alessandria)

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito con l'assistenza del custode giudiziario il 10.02.2023, i beni risultavano liberi

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: non individuate*

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: a seguito della separazione dei beni con assegnazione beni giusta sentenza del tribunale di vigevano il 13/09/2011 numero 6534 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano ai nn. 7453/5304 del 27/07/2022, la sig.ra ESECUTATA diviene proprietaria dell'intero*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **Nulla***

4.1.4. *Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO** e **ESECUTATA** 1T per la quota di ½ ciascuno in separazione legale - Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 6327/1157 in data 27/05/2003 - Derivante da atto di mutuo a favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 325.000,00, di cui € 130.000,00 per capitale ed interessi € 195.000,00 al 4.39%, per anni 30 sui beni in Suardi censiti in NCEU Foglio 7 mappali 189 (attuale 625) sub. 2; atto in data 19/05/2003 n. 50467/13930 di rep. 3164 del Notaio Dott. Sapuppo Stefano di Pieve Emanuele

4.2.2 *trascrizioni:*

- Trascrizione nn. 7453/5304 del 27/07/2022 presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di **OMISSIS** Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 23/06/2022 rep. n. 3695 contro **ESECUTATO** e **ESECUTATA** 1T per la quota di ½ ciascuno in separazione legale, in Suardi censiti in NCEU Foglio 7 mappale 625 sub. 2. (a seguito della separazione dei beni con assegnazione beni giusta sentenza del tribunale di Vigevano il 13/09/2011 numero 6534 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano ai nn. 7453/5304 del 27/07/2022, la **ESECUTATA** diviene proprietaria dell'intero)
 - Trascrizione nn. 9501/6853 del 20/10/2022 presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di **OMISSIS** con sede a Modena Codice fiscale 01153230360, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 16/09/2022 rep. n. 6134 contro **ESECUTATA** per la quota intera, in Suardi censiti in NCEU Foglio 7 mappale 625 sub. 2. - in rettifica alla nota di trascrizione presentata il 27/07/2022 registro generale n. 7453 registro particolare n. 5304, in quanto la signora **ESECUTATA** è proprietaria dell'intero bene, come descritto alla sezione "b immobili", in forza di separazione consensuale con assegnazione beni giusta sentenza del tribunale di vigevano il 13/09/2011 numero 6534 di repertorio
- **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali**

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:*

Pratiche edilizie: fabbricati edificati prima del 01/09/1967, in seguito trasmissione tramite pec al Comune di Suardi per la messa in sicurezza di fabbricato pericolante, dopo di che non è stata presentata nessun'altra pratica edilizia

P.G.T. vigente: parte zona A (centro storico) e parte zona B2 (completamento)

Difformità riscontrate: sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria al piano terra del fabbricato residenziale oltre la sistemazione con tamponamento del porticato per la formazione di locale di sgombero e autorimessa (opere sanabili) mentre il rustico di due piani posto sul confine sud è stato demolito con la sola comunicazione comunale di rimozione muratura portante e la segnalazione di voler, a seguire, nuova pratica per il ripristino con cambio di destinazione (necessita nuovo Permesso di Costruzione)

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In Suardi (Pv), Via San Pietro n. 6

Catasto Fabbricati del Comune di Suardi, come segue:

Foglio 7, mappale 625, sub 2, categoria A/4, classe 2, vani 14, Totale: 432 m² Totale escluse aree scoperte: 416 m²; R.C. Euro 390,44 - Via San Pietro n. 6 Piano T-1;

Intestazione:

ESECUTATO, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

ESECUTATA, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Difformità riscontrate: la planimetria catastale registra il fabbricato, posto a sud, di due piani con locali di sgombero, non più presente – l'intestazione catastale deve essere corretta e indicare CALÀ Maria Loredana quale proprietaria per 1/1 – il numero civico è 8

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: non individuate

Altre spese: oneri fiscali annuali

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, sino alla del 23/10/2022, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATO e ESECUTATA, proprietari per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni in Suardi (PV) censiti in NCEU Foglio 7, mappale 625, sub 2 dal 19/05/2003 al 23/10/2022, data della visura telematica dei Registri Immobiliari di Vigevano, in forza di atto in rogito

Pubb. Uff.: Notaio Notaio Sapuppo Stefano di Pieve Em. Data: 27/07/2010 Rep. 3163/2116

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 27/05/2003 gen/part 6325/4229

I suindicati immobili sono pervenuti da **OMISSIS** e **OMISSIS**

a **OMISSIS** divenne proprietario per la quota di 1/2 in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Valenza in data 29/04/2003 al numero 90/254 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 03/09/2003 ai numeri 9887/6410, in morte di **OMISSIS** deceduta in data 23/12/2002; eredità accettata con accettazione tacita di eredità trascritta a Vigevano in data 27/05/2003 ai numeri 6326/4230;

a **OMISSIS** e **OMISSIS** divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Mortara in data 08/10/2002 al numero 81/329 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 22/03/2003 ai numeri 3323/2353, in morte di **OMISSIS** deceduto in data 19/06/2002.

a **OMISSIS** divenne proprietario per la quota di 1/2 e **OMISSIS** divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 19/05/2003 ricevuto dal Notaio Sapuppo Stefano, in Pieve Emanuele (MI), numero 3163 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 27/05/2003 ai numeri 6325/4229, da **OMISSIS** e **OMISSIS**;

a **OMISSIS** divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni ordinato dal Tribunale di Vigevano il 13/09/2011 numero 6534 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 10/01/2012 ai numeri 233/174, da **OMISSIS**;

7. PRATICHE EDILIZIE

fabbricati edificati prima del 01/09/1967, in seguito trasmissione tramite pec al Comune di Suardi per la messa in sicurezza di fabbricato pericolante, dopo di che non è stata presentata nessun'altra pratica edilizia.

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Suardi (Pv), Via San Pietro n. 8

casa di abitazione su due piani, con cortile di pertinenza, composta al piano terra da ingresso, quattro locali, cucina, bagno e ripostiglio e al piano primo da quattro locali e disimpegno collegati fra di loro tramite scala interna, ed annessi accessorio e autorimessa. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Suardi, come segue:

Foglio 7, mappale 625, sub 2, categoria A/4, classe 2, vani 14, Totale: 432 m² Totale escluse aree scoperte: 416 m²; R.C. Euro 390,44 - Via San Pietro n. 6 Piano T-1;

Intestazione:

ESECUTATO, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

ESECUTATA proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Coerenze a corpo:

a nord: Via San Pietro; a est mappale 691; a sud mappali 156 e 159; a ovest: mappali 641, 707 e Via Vernassa

Telefonico: non presente
 Termico: a pellet con termosifoni
 Antenna TV: non presente
 Citofonico: non presente
 Aria Condizionata: non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione, del tipo di contesto edilizio ed il relativo mercato immobiliare, dell'unità immobiliare unifamiliare, dell'ampia superficie edilizia, dell'anno di costruzione e dello stato attuale con parti ristrutturare ed altre sospese, della non più corrispondenza catastale, del tipo di finiture, dello stato conservazione per lo stato di abbandono. Parametri non corrispondenti, per difetto, con quanto riportato in O.M.I. per immobili presenti nello stesso contesto edilizio

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.
 Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.
 Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie commerciale riportata è indicativa, ed è formata dalla somma della superficie lorda dell'abitazione, ed il 50% del porticato trasformato in accessorio e autorimessa

Immobile	Superficie lorda commerciale indicativa	Valore complessivo
Map 625 sub 2	397,50	€ 198.750,00
	Valore complessivo del lotto:	€ 198.750,00
	Valore della quota di 1000/1000 :	€ 198.750,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

Decurtazione per lo stato di possesso

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ **29.750,00**

€ **0**

€ **0**

€ **nulla**

€ come indicato in

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

avviso di vendita
€ 4.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 165.000,00

Pavia 15/02/2023

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani