

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 225/2023 R.G.E.

APORTI S.R.L.

Contro



Giudice dell'Esecuzione Dottor Erminio RIZZI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



BENI IN CASTEGGIO (PV)

Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 225/2023 promossa da APORTI SRL con atto di pignoramento del 09/06/2023
Repertorio 3265 contro

Unità immobiliare a tipologia villetta unifamiliare disposta su unico piano con annesso piano interrato adibito a locali di servizio dell'abitazione, box in corpo staccato e area pertinenziale adibita a cortile e giardino completamente recintata.

L'accesso all'unità si pratica dalla Via Puccini tramite il cancello pedonale e carroio.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Casteggio**

Catasto Fabbricati

Fg 11 mapp.le 2128 sub. 2 Cat. A/07 cl. 2 vani 5,5 R.C€. 278,37 Via G. Puccini 6 PT-S1

Fg 11 mapp.le 2128 sub. 3 Cat. C/06 cl. 2 mq 13,00 R.C€. 27,53 Via G. Puccini 6 PT

Catasto Terreni

Fg 11 mapp.le 2128 E.U. di are 11.31

Il mappale 2128 di Catasto Terreni deriva dalla soppressione del mappale 902 del foglio 11 a seguito di

Variazione Identificativi per allineamento mappe del 29/03/2004 pratica OV0055422 in atti dal 29/03/2004

La particella 902 di catasto Terreni deriva dalla soppressione degli originali mappali 902 e 901 del foglio 11 di Catasto Terreni a seguito del Tipo Mappale del 25/10/1985 pratica PV0055372 in atti dal 29/03/2004.

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

COERENZE

Coerenze in corpo del mappale 2128 del foglio 11 secondo mappa di Catasto Terreni:

A nord mappali 2047, 2149, 2203 proprietà di terzi; a est mappale 2199; a sud mappale 1942; a ovest mappale 2022.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta abitata da:

La provenienza della proprietà a per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Acquisto in data 04/10/2006 repertorio 17524/1966 di raccolta registrato a Voghera in data 19/10/2006 al n. 3068 serie 1T e trascritto a Voghera in data 20/10/2006 R.G.n. 9692 R.P.n. 6518.



3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Voghera:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 20 del 30/10/2015 R.G.n. 6029 R.P.n. 4641

Atto [REDACTED] in data 20/10/2015 repertorio 33979/12220 di raccolta

ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro:

[REDACTED]

Immobili siti in Casteggio:

Foglio 11 mappale 2128 sub 2

Foglio 11 mappale 2128 sub 3

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
- Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di [REDACTED]

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo a favore della BANCA CETROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio con Atto Notaio [REDACTED] in data 03/10/2007 repertorio 19405/3094 di raccolta iscritta con Nota n. 23 del 09/10/2007 R.G.n. 9244 R.P.n. 1914 per un Capitale di € 70.000,00 e per complessivi € 122.500,00 con un tasso di interesse annuo del 5,70% della durata di anni 10 con scadenza il 01/11/2017.

A carico di

[REDACTED]

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo a favore della BANCA CETROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio con Atto Notaio [REDACTED] in data 24/01/2011 repertorio 25461/7158 di raccolta iscritta con Nota n. 29 del 02/02/2011 R.G.n. 780 R.P.n. 124 per un Capitale di € 125.000,00 e per complessivi € 250.000,00 con un tasso di interesse annuo del 5,70% della durata di anni 10 con scadenza il 01/02/2021.

A carico di

[REDACTED]

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T



Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo a favore della BANCA CETROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio con Atto Notaio [REDACTED] in data 22/11/2012 repertorio 28747/9116 di raccolta iscritta con Nota n. 45 del 27/12/2012 R.G.n. 7557 R.P.n. 889 per un Capitale di € 55.000,00 e per complessivi € 110.000,00 con un tasso di interesse annuo del 5,45% della durata di anni 15 con scadenza il 01/12/2027.

A carico di
[REDACTED]

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

Ipoteca Legale altro atto Ruolo (Art. 77 del D.P.R. 602 del 1973) a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. c.f. 07244730961 con sede in Milano con Altro Atto del 28/09/2015 Rep. 1270/7915 iscritta con Nota n. 14 del 29/09/2015 R.G.n. 5346 R.P.n. 614 per un Capitale di € 90.486,43 e per complessivi € 180.972,86.

A carico di
[REDACTED]

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Ruolo e avviso di Debito Esecutivo a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA c.f. 13756881002 con sede in Roma con Altro Atto del 03/11/2016 Rep. 1770/7915 iscritta con Nota n. 35 del 07/11/2016 R.G.n. 7177 R.P.n. 905 per un Capitale di € 27.754,64 e per complessivi € 55.509,28.

A carico di
[REDACTED]

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di APORTI SRL con sede in Milano (MI) con Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. c/o del Tribunale di Pavia del 09/06/2023 Rep. 3265 iscritto con Nota N. 5 del 07/07/2023 R.G.n. 5548 R.P.n. 4148.

A carico di
[REDACTED]

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T



3.2.1B A carico del mappale 2128 subalterno 2 del foglio 11

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo a favore della BANCA CETROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio con Atto Notaio [REDACTED] in data 03/10/2007 repertorio 19405/3094 di raccolta iscritta con Nota n. 23 del 09/10/2007 R.G.n. 9244 R.P.n. 1914 per un Capitale di € 70.000,00 e per complessivi € 122.500,00 con un tasso di interesse annuo del 5,70% della durata di anni 10 con scadenza il 01/11/2017.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo a favore della BANCA CETROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio con Atto Notaio [REDACTED] in data 24/01/2011 repertorio 25461/7158 di raccolta iscritta con Nota n. 29 del 02/02/2011 R.G.n. 780 R.P.n. 124 per un Capitale di € 125.000,00 e per complessivi € 250.000,00 con un tasso di interesse annuo del 5,70% della durata di anni 10 con scadenza il 01/02/2021.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo a favore della BANCA CETROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio con Atto Notaio [REDACTED] in data 22/11/2012 repertorio 28747/9116 di raccolta iscritta con Nota n. 45 del 27/12/2012 R.G.n. 7557 R.P.n. 889 per un Capitale di € 55.000,00 e per complessivi € 110.000,00 con un tasso di interesse annuo del 5,45% della durata di anni 15 con scadenza il 01/12/2027.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

Ipoteca Legale altro atto Ruolo (Art. 77 del D.P.R. 602 del 1973) a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. c.f. 07244730961 con sede in Milano con Altro Atto del 28/09/2015 Rep. 1270/7915 iscritta con Nota n. 14 del 29/09/2015 R.G.n. 5346 R.P.n. 614 per un Capitale di € 90.486,43 e per complessivi € 180.972,86.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T



Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Ruolo e avviso di Debito Esecutivo a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA c.f. 13756881002 con sede in Roma con Altro Atto del 03/11/2016 Rep. 1770/7915 iscritta con Nota n. 35 del 07/11/2016 R.G.n. 7177 R.P.n. 905 per un Capitale di € 27.754,64 e per complessivi € 55.509,28.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di APORTI SRL con sede in Milano (MI) con Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. c/o del Tribunale di Pavia del 09/06/2023 Rep. 3265 iscritto con Nota N. 5 del 07/07/2023 R.G.n. 5548 R.P.n. 4148.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

3.2.1C A carico del mappale 2128 subalterno 3 del foglio 11

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo a favore della BANCA CETROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio con Atto Notaio [REDACTED] in data 03/10/2007 repertorio 19405/3094 di raccolta iscritta con Nota n. 23 del 09/10/2007 R.G.n. 9244 R.P.n. 1914 per un Capitale di € 70.000,00 e per complessivi € 122.500,00 con un tasso di interesse annuo del 5,70% della durata di anni 10 con scadenza il 01/11/2017.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo a favore della BANCA CETROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio con Atto Notaio [REDACTED] in data 24/01/2011 repertorio 25461/7158 di raccolta iscritta con Nota n. 29 del 02/02/2011 R.G.n. 780 R.P.n. 124 per un Capitale di € 125.000,00 e per complessivi € 250.000,00 con un tasso di interesse annuo del 5,70% della durata di anni 10 con scadenza il 01/02/2021.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T



Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo a favore della BANCA CETROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio con Atto Notaio [REDACTED] in data 22/11/2012 repertorio 28747/9116 di raccolta iscritta con Nota n. 45 del 27/12/2012 R.G.n. 7557 R.P.n. 889 per un Capitale di € 55.000,00 e per complessivi € 110.000,00 con un tasso di interesse annuo del 5,45% della durata di anni 15 con scadenza il 01/12/2027.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

Ipoteca Legale altro atto Ruolo (Art. 77 del D.P.R. 602 del 1973) a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. c.f. 07244730961 con sede in Milano con Altro Atto del 28/09/2015 Rep. 1270/7915 iscritta con Nota n. 14 del 29/09/2015 R.G.n. 5346 R.P.n. 614 per un Capitale di € 90.486,43 e per complessivi € 180.972,86.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Ruolo e avviso di Debito Esecutivo a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA c.f. 13756881002 con sede in Roma con Altro Atto del 03/11/2016 Rep. 1770/7915 iscritta con Nota n. 35 del 07/11/2016 R.G.n. 7177 R.P.n. 905 per un Capitale di € 27.754,64 e per complessivi € 55.509,28.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di APORTI SRL con sede in Milano (MI) con Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. c/o del Tribunale di Pavia del 09/06/2023 Rep. 3265 iscritto con Nota N. 5 del 07/07/2023 R.G.n. 5548 R.P.n. 4148.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 2 A/7 vani 5,5 Via Giacomo Puccini 6 TS1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2128 subalterno 3 C/6 mq 13 Via Giacomo Puccini 6 T



3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Casteggio

Foglio 11 Mappale 2128 subalterno 2

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteggio con mail all'Ufficio Tecnico e al protocollo del Comune di Casteggio in data 10/08/2023, il tecnico del Comune di Casteggio mi ha permesso l'accesso alla documentazione in data 30/08/2023 e visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Concessione Edilizia n. 453/1982 del 28/12/1982 protocollo 7954 per Formazione di servizio igienico, demolizione di una tramezza nel locale soggiorno
- Condonò Edilizio protocollo 2145 del 25/03/1986
- Concessione in Sanatoria del Condonò Edilizio n. 50 del 24/05/1988 protocollo 2145 Per ampliamento del Fabbricato di Abitazione e realizzazione autorimessa.
- Denuncia di Inizio Attività protocollo 3174 del 07/03/2007 n. 16/07 per Ristrutturazione del Fabbricato residenziale.
- Verbale di Collaudo dei Cementi Armati del 07/09/1957
- Inizio Lavori del 02/07/2007 n. 16/07 protocollo 8754
- SCIA protocollo 15035/2011 del 20/12/2011 n. 76/11 Per i lavori di completamento ristrutturazione del fabbricato residenziale di cui alla D.I.A. n. 16/07 protocollo 3174 del 07/03/2007
- SCIA protocollo 15032/2011 del 20/12/2011 n. 77/11 Variante per la realizzazione di un Box sul lato sud ovest del Lotto (fabbricato non realizzato) permesso scaduto.

In base al sopralluogo effettuato e verificando le planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio presentato, si osserva quanto segue:

Il piano abitativo: corrisponde alla planimetria presentata ad eccezione del posizionamento dei pilastri del terrazzo che risultano essere posti più all'interno rispetto al disegno originario, mentre la parte del terrazzo che ospita il muretto a vista è stato trasformato in un piccolo ripostiglio con accesso dal terrazzo.

Alla scala interna i gradini aggiuntivi indicati in rosso nella tavola del confronto (tra lo stato di fatto ed il progetto) non sono stati realizzati.

Il piano seminterrato: corrisponde alla planimetria presentata ad eccezione del muro della zona di ingresso dall'esterno che risulta essere ridotto nelle dimensioni rispetto a quello indicato in pianta.

Ai fini della corrispondenza urbanistica sarà necessario presentare un titolo edilizio con l'individuazione delle modifiche non indicate nell'ultimo titolo edilizio, con il pagamento di un eventuale sanatoria al fine di poter aggiornare lo stato attuale con la presentazione della fine lavori e della relativa agibilità, non è stato possibile al momento quantificarne la spesa.

Il fabbricato originariamente è stato edificato prima del 1967 come da dichiarazione indicata nell'atto di provenienza.

Foglio 11 Mappale 2128 subalterno 3

Il fabbricato adibito a box è stato autorizzato con i seguente titolo edilizio:

- Condonò Edilizio protocollo 2145 del 25/03/1986
- Concessione in Sanatoria del Condonò Edilizio n. 50 del 24/05/1988 protocollo 2145 Per ampliamento del Fabbricato di Abitazione e realizzazione autorimessa.

Dal punto di vista della corrispondenza urbanistica risulta conforme a quanto licenziato.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "TR4 - Ambito Prevalentemente Residenziale a bassa densità" art. 48 delle NTA.



3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Casteggio

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 2128 sub. 2 del foglio 11** è stata censita a Catasto Fabbricati con scheda PS n. 085066 del 01/01/1985 NON CORRISPONDE allo stato dei luoghi.
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 2128 sub. 3 del foglio 11** è stata censita a Catasto Fabbricati con scheda PS n. 085067 del 01/01/1985 CORRISPONDE allo stato dei luoghi.
- Al fine di procedere con la regolarizzazione catastale del compendio immobiliare è necessario procedere come segue:
- Aggiornamento a Catasto Terreni della sagoma del fabbricato di abitazione che risulta ampliato rispetto a quanto presente sull'estratto di mappa presente in banca dati catastale, e all'individuazione della sagoma del fabbricato adibito a box che ad oggi risulta non censito a Catasto Fabbricati.
Inoltre l'aggiornamento della mappa è necessario al fine di identificare la porzione del mappale che attualmente è occupata dalla strada comunale.
- Successivamente è necessario procedere alla presentazione della nuova scheda catastale relativamente al fabbricato di abitazione al fine di aggiornare la planimetria presente in banca dati con lo stato attuale dell'immobile.

I costi per l'aggiornamento catastale del compendio immobiliare pignorato, consistono nel rilievo celerimetrico per l'individuazione delle sagome corrette e del posizionamento dei fabbricati nel lotto, la presentazione della pratica PREGEO per Tipo Mappale, la presentazione della pratica DOCCA con la/e relativa/e scheda/e catastale/i aggiornata/e, con un costo totale comprensivo dei diritti di presentazione delle pratiche in euro 2.300,00 oltre agli oneri CIPAG e IVA ai sensi di Legge corrispondente al 22 % per un totale di €. 2.946,30 che saranno a carico della procedura.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di [REDACTED] per l'intera quota:

Atto di Compravendita di [REDACTED] nel 2006 da:

[REDACTED]
con atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] in data 04/10/2006 repertorio 17524/1966 di raccolta registrato a Voghera in data 19/10/2006 al n. 3068 serie 1T e trascritto a Voghera in data 20/10/2006 R.G.n. 9692 R.P.n. 6518.

2. PROVENIENZA di [REDACTED]:

Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] apertasi il 03/12/2003:

Successione Testamentaria con Pubblicazione del verbale del Notaio [REDACTED] in data 29/01/2004 repertorio 233766 registrato a Voghera il 10/02/2004 con Dichiarazione di Successione registrata a Voghera il 30/07/2004 al n. 54 Vol. 660 e trascritta a Voghera in data 22/12/2004 ai numeri 11173/7423.

Accettazione Tacita di Eredità in morte di [REDACTED] in data 04/10/2006 e trascritto a Voghera al n. 36 in data 20/10/2006 R.G.n. 9693 R.P.n. 6519

3. PROVENIENZA di [REDACTED] per l'intera quota da oltre un ventennio.



6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di stima sono siti in Via Giacomo Puccini al civico 6 nel territorio comunale di Casteggio.

Si di una costruzione a tipologia villetta unifamiliare composta da un piani fuori terra con annessi locali di servizio al piano seminterrato, box in corpo staccato e area pertinenziale ad uso cortile e giardino.

L'accesso al compendio avviene tramite il cancello pedonale e carraio direttamente dalla Via Puccini. (E' necessario precisare che in base all'estratto di mappa attuale presente in Banca Dati del Catasto, parte del mappale 2128 è occupato dalla sede stradale Via Puccini di cui ad oggi il comune non ha ancora provveduto all'esproprio della sede stradale con le relative pratiche di frazionamento,

La costruzione è databile alla fine degli anni 50 del secolo scorso con degli interventi di ristrutturazione degli anni 80 e una ristrutturazione completa nel 2007.

Il fabbricato d'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione, rimodernato nelle finiture interne ed esterne.

Ubicato nelle vicinanze del centro del paese, dista circa 23 km da Pavia e 62 Km da Milano. Nelle vicinanze è presente l'autostrada TO-PC.

L'edificio ha struttura portante in pilastri di c.a. e solette in laterocemento, muratura in laterizio di tamponamento e tramezzatura interna.

Esternamente è presente un porticato di ingresso con pilastri in cemento rivestiti in mattoni a vista e copertura a falda inclinata verso il cortile.

Dal porticato esterno si accede all'unità immobiliare.

Internamente è presente il vano scala di collegamento tra i due piani dell'edificio, anche se i piani sono facilmente accessibili anche dall'esterno in modo indipendente.

Il tetto è in legno con manto di copertura in coppi e lattoneria in lamiera preverniciata.

I serramenti sono in legno con doppio vetro e persiane in legno sull'esterno, al piano seminterrato le finestre sono dotate di inferiate sull'esterno.

La porta di ingresso pedonale è in legno blindata con inserti in vetro.

Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione con le facciate intonacate al civile e alcuni rivestimenti in mattoni a vista.

Le pavimentazioni esterne dei balconi e delle scale sono in cotto per esterni posati a correre.

L'area pertinenziale adibita a cortile e giardino, risulta completamente delimitata su tre lati mentre verso strada è presente la recinzione di delimitazione proprietà composta da un muretto in cemento con soprastante ringhiera in ferro a giorno con disegno semplice. Il cancello carraio non presenta dispositivo di automazione, mentre il cancello pedonale è dotato di copertura in legno.

E' presente altro ingresso carraio adiacente all'ingresso pedonale rientrante rispetto alla sede stradale.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Casteggio Catasto Fabbricati

Fg 11 mapp.le 2128 sub. 2 Cat. A/07 cl. 2 vani 5,5 RC€. 278,37

Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su unico piano fuori terra con annesso piano seminterrato adibito a locali di servizio.

Il piano terra è composto da soggiorno, cucina, corridoio zona notte, tre camere da letto, due bagni e scala di collegamento con il piano seminterrato, balcone al servizio della cucina, e porticato di ingresso al servizio del soggiorno.

L'abitazione presenta anche un accesso di servizio sul retro del fabbricato rispetto alla strada.

Il piano seminterrato, si compone da un ingresso, locali ad uso cantina di cui alcuni sono stati trasformati e vengono utilizzati come taverna, e un bagno di servizio. Il piano seminterrato nonostante sia stato in parte trasformato in appartamento, non può essere considerato abitabile in quanto non ha i requisiti normativi di Legge per essere trasformato in abitazione;

La scala di collegamento tra i piani, è in muratura con rivestimento in grès.

Le finiture del piano abitativo sono:

Pavimenti in parquet in tutte le stanze ad eccezioni dei bagni e di parte della cucina dove sono presenti piastrelle in grès.

I bagni presentano rivestimento in piastrelle;

Le porte interne sono in legno in tutte le stanze ad eccezione della porta di collegamento con la zona notte che è in vetro acidato con relativo sopraluce in vetro.

Un bagno risulta completo con doccia, vaso e bidet e lavabo, mentre l'altro bagno presenta solo una doccia e manca del resto dei sanitari.

Le finiture interne del piano seminterrato sono:

Pavimento in grès i tutti i vani presenti, con pavimento e rivestimento nel bagno di servizio.

Il bagno risulta completo di doccia, vaso e bidet e lavabo completi di rubinetteria.

I serramenti sono in legno con inferiate all'esterno, e le porte interne sono in legno.

La porta di ingresso al locale seminterrato è in pvc.

Parte dei vani indicati nel progetto come cantina sono stati trasformati in locale cucina e locale soggiorno, come si evince dalle foto.

Non avendo l'altezza minima di legge, non possono essere considerati vani di abitazione ma restano vani di servizio al piano abitativo.



Nel locale "cucina" è stata posizionata una stufa a pellet per il riscaldamento dei vani utilizzati dall'esecutato.

Impianto di riscaldamento sottotraccia con termosifoni nei vani residenziali, e caldaia non presente in loco, impianto non verificato.

Impianto di condizionamento presente in soggiorno con unità esterna alloggiata nel ripostiglio presente in terrazzo e split interno, predisposizione nelle altre stanze ad eccezione della camera da letto matrimoniale e della cucina, impianto non verificato;

Impianto gas nel locale cucina, presenza del rubinetto di erogazione sulla parete destinata all'alloggiamento dell'arredo, impianto non verificato;

Canne fumarie per l'allontanamento dei fumi della caldaia, impianto non verificato;

Impianto antintrusione, non presente.

Nel complesso l'immobile risulta essere in buone condizioni anche se necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Si specifica che al momento del sopralluogo l'immobile presenta all'interno arredamenti e oggetti di proprietà dell'esecutato, nel caso di vendita sarà necessario procedere ad uno sgombero con il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche, indicativamente si può considerare una cifra complessiva di circa 3.000,00 euro per lo sgombero (che ovviamente può subire delle variazioni in più o in meno).

Piano Terra altezza utile interna ml. 3,10

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Terrazzo	Mq 28,32	0,30	Mq 8,50	Ovest	Buone
Ripostiglio	Mq 1,77	0,30	Mq 0,53	Nord	Buone
Soggiorno	Mq 28,90	1,00	Mq 28,90	Nord-Ovest	Buone
Cucina	Mq 16,80	1,00	Mq 16,80	Nord-Est	Buone
Balcone	Mq 10,08	0,30	Mq 3,02	Est	Buone
Disimpegno	Mq 10,02	1,00	Mq 10,02	centrale	Buone
Camera	Mq 17,37	1,00	Mq 17,37	Est	Buone
Camera	Mq 13,75	1,00	Mq 13,75	Ovest	Buone
Camera	Mq 14,13	1,00	Mq 14,13	Sud-Ovest	Buone
Bagno	Mq 9,90	1,00	Mq 9,90	Ovest	Buone
Bagno	Mq 9,77	1,00	Mq 9,77	Ovest	Buone
Vano scala	Mq 2,63	1,00	Mq 2,63	Ovest	Buone
Balcone	Mq 1,78	0,30	Mq 0,53	Ovest	Buone
		Totale	Mq 135,85		

Piano Seminterrato altezza utile interna ml. 2,30

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Vano scala	Mq 2,70	1,00	Mq 2,70	Sud-Est	Buone
Ingresso	Mq 8,78	0,50	Mq 4,39	Sud-Est	Buone
Taverna soggiorno	Mq 16,47	0,50	Mq 8,24	Ovest	Buone
Taverna cucina	Mq 24,95	0,50	Mq 12,48	Ovest	Buone
Cantina	Mq 28,17	0,40	Mq 11,27	Sud-Ovest	Buone
Cantina	Mq 10,24	0,40	Mq 4,10	Sud-Est	Buone
Bagno	Mq 9,00	0,50	Mq 4,50	Sud	Buone
Scala	Mq 4,48	0,50	Mq 2,24	Sud	Buone
		Totale	Mq 49,92		



Area di Pertinenza					
Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Area pertinenziale	Mq 25,00	0,10	Mq 2,50		Buone
Area pertinenziale	Mq 792,00	0,05	Mq 39,60		Buone
		Totale	Mq 42,10		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 135,85 + mq 49,92 + mq 42,10 = mq 227,87

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Casteggio va da un minimo di €. 930,00/mq ad un massimo di €. 1100,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, la tipologia dell'immobile inserito in un contesto residenziale, possiamo stimare un valore al metro quadrato pari ad €. 961,00/mq.

Valore fabbricato d'abitazione

$$\text{mq } 277,87 \times \text{€ } 961,00 = \text{€ } 267.033,07$$

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 226.978,62 **Arrotondato ad €. 227.000,00**

B) Comune di Casteggio Catasto Fabbricati

Fg 11 mapp.le 2128 sub. 3 Cat. C/06 cl. 2 mq 13,00 RC€. 27,53

Unità immobiliare adibita a box disposta su unico piano fuori terra.

L'accesso all'unità si pratica dal cortile antistante il fabbricato dal cancello carraio posto in fregio alla via Puccini tramite il cancello carraio.

Posto nelle immediate vicinanze del fabbricato di abitazione, si presenta in scarso stato di manutenzione.

La struttura portante è in muratura con tetto in legno a doppia falda, pavimentazione di battuto di cemento lisciato al quarzo.

Sono presenti macchie esterne relative ad una forte umidità di risalita.

Le pareti sono intonacate al civile, il portone di ingresso è in legno a doppio battente.

Presenta una piccola finestra in ferro e vetro databile all'epoca di costruzione.

Presente impianto di illuminazione non verificato.

Si precisa che attualmente l'unità presenta all'interno materiale ed oggetti di proprietà dell'esecutato che nel caso di vendita sarà necessario procedere ad uno sgombero con il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche, indicativamente si può considerare una cifra complessiva di circa 1.500,00 euro per lo sgombero (che ovviamente può subire delle variazioni in più o in meno).

Piano Terra altezza media interna ml. 2,70

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Box	Mq 17,67	1,00	Mq 17,67	Nord	Scarse
		Totale	Mq 17,67		

Superficie commerciale del box è mq 17,67

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Casteggio va da un minimo di €. 810,00/mq ad un massimo di €. 930,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, la tipologia dell'immobile inserito in un contesto residenziale, possiamo stimare un valore al metro quadrato pari ad €. 870,00/mq.

Valore del box

$$\text{mq } 17,67 \times \text{€ } 870,00 = \text{€ } 15.372,90$$

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 13.066,97 **Arrotondato ad €. 13.000,00**



VALORE STIMATO ABITAZIONE €. 227.000,00

VALORE STIMATO BOX €. 13.000,00

SOMMANO €. 240.000,00

Decurtato di €. 2.946,30 per aggiornamento catastale

€. 237.053,70 **Arrotondato ad €. 237.000,00**

TOTALE VALORE DI VENDITA

€. 237.000,00

(diconsi euro duecentotrentasettemila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona periferica rispetto al centro. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di degrado in cui versa il fabbricato oltre alla difficoltà di convivenza tra edifici produttivi e aree residenziali limitrofe, oltre al fatto di considerare l'eventuale trasformazione del comparto urbanistico in cui è inserito l'immobile.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE COMPENDIO €. 237.000,00



8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Unità immobiliare a tipologia villetta unifamiliare disposta su unico piano con annesso piano interrato adibito a locali di servizio dell'abitazione, box in corpo staccato e area pertinenziale adibita a cortile e giardino completamente recintata.

L'accesso all'unità si pratica dalla Via Puccini tramite il cancello pedonale e carroio.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati

Fg 11 mapp.le 2128 sub. 2 Cat. A/07 cl. 2 vani 5,5 RCE. 278,37 Via G. Puccini 6 PT-S1

Fg 11 mapp.le 2128 sub. 3 Cat. C/06 cl. 2 mq 13,00 RCE. 27,53 Via G. Puccini 6 PT

Catasto Terreni

Fg 11 mapp.le 2128 E.U. di are 11.31

Il mappale 2128 di Catasto Terreni deriva dalla soppressione del mappale 902 del foglio 11 a seguito di Variazione Identificativi per allineamento mappe del 29/03/2004 pratica OV0055422 in atti dal 29/03/2004 La particella 902 di catasto Terreni deriva dalla soppressione degli originali mappali 902 e 901 del foglio 11 di Catasto Terreni a seguito del Tipo Mappale del 25/10/1985 pratica PV0055372 in atti dal 29/03/2004.

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo del mappale 2128 del foglio 11 secondo mappa di Catasto Terreni:

A nord mappali 2047, 2149, 2203 proprietà di terzi; a est mappale 2199; a sud mappale 1942; a ovest mappale 2022.

Intestata a:



Provenienza dei beni:

Atto di Acquisto Notaio [REDACTED] in data 04/10/2006 repertorio 17524/1966 di raccolta_registrato a Voghera in data 19/10/2006 al n. 3068 serie 1T e trascritto a Voghera in data 20/10/2006 R.G.n. 9692 R.P.n. 6518.

Prezzo €. 237.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 14/10/2023.

Il C.T.U.

