

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

Esecuzione Forzata

Xxx Xxx

contro

Xxx Xxx

N. Gen. Rep. 398/2023

Giudice: Dott. Rocca Francesco
Custode: IVG Pavia Lodi

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: ing. Paolo Rossi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1365

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia

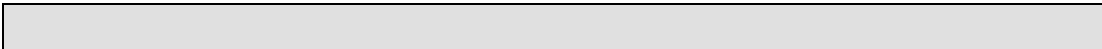
C.F. RSS PLA 64B08 D925E – P.IVA N. 01429410184

Con studio in Garlasco – via Francesco Smpietro 1 - 27026

Telefono e fax: 0382-822268 - Cellulare:338-3961244

e-mail: paolo@iparos.it

PEC: paolo.rossi14@ingpec.eu



CONCLUSIONI FINALI

Si è individuato il solo lotto A

LOTTO A

A. Fabbricato di civile abitazione sito in Rosasco (PV) Frazione Rivoltella n. 100 intestato a:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi attualmente di fabbricato di civile abitazione oltre rustico e cortile.

Facente parte del lotto A i seguenti beni:

A

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
5	369	Frazione Rivoltella n. 100	A/3	2	6,5 vani	€ 214,85

Il valore totale del **lotto A** è pari a € **71.340,00** comprese detrazioni del 15%, detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale oltre spese per sgombero materiali.

**Beni immobili siti in Rosasco frazione Rivoltella
Lotto A**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso completo all'immobile di seguito descritto in data 13-03-2024.

A. Fabbricato di civile abitazione sito in Rosasco (PV) Frazione Rivoltella n. 100 intestato a:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi attualmente di fabbricato di civile abitazione oltre rustico e cortile.

L'immobile è identificato in Catasto NCEU: Intestato a **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

A

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
5	369	Frazione Rivoltella n. 100	A/3	2	6,5 vani	€ 214,85

Scheda presentata il 09-11-2012 prot. n. PV0225793

DATI DI IDENTIFICATIVI

Impianto meccanografico del 30-06-1987

Variazione del 09-11-2012 Pratica n. PV0225793 in atti dal 09/11/2012 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 39096.1/2012)

INDIRIZZO

Impianto meccanografico del 30-06-1987 - Via Frazione Rivoltella n. 102 Piano T – 1

Variazione toponomastica del 18/01/2011 Pratica n. PV0009728 in atti dal 18/01/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 2650.1/2011) - Frazione Rivoltella n. 102 Piano T – 1

Variazione del 09/11/2012 Pratica n. PV0225793 in atti dal 09/11/2012 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 39096.1/2012) - Frazione Rivoltella n. 100 Piano T-1

DATI DI CLASSAMENTO

Impianto meccanografico del 30-06-1987

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione del 09/11/2012 Pratica n. PV0225793 in atti dal 09/11/2012 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 39096.1/2012)

Variazione nel classamento del 09/11/2013 Pratica n. PV0146124 in atti dal 09/11/2013 variazione di classamento (n. 61173.1/2013)

DATI DI SUPERFICIE

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/11/2012, prot. n. PV0225793

Coerenze: strada provinciale 21, mappali 137 e 101 C.T., scaricatore, mappali 99, 334 e 335.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra con annesso cortile e fabbricato accessorio il tutto attualmente in corso di ristrutturazione e disabitato.

Il fabbricato principale presenta tamponature con muratura delle aperture al piano terreno verso il cortile interno.

Esternamente il fabbricato si presenta con il piano terreno verso la strada senza intonaco mentre al piano primo è presente un intonaco non in buono stato. Dalla parte del cortine interno l'abitazione è intonacata mentre i rustici non sono intonacati.

Attualmente si accede all'immobile dal cortile interno mediante porta sulla parte del fabbricato adiacente attualmente adibito a bagno in quanto la porta di ingresso e le due finestre sono state murate.

L'immobile presenta pavimentazione in piastrelle in ceramica di buona qualità e posate probabilmente alla data della ristrutturazione poi non ultimata.

L'immobile è costituito da bagno e due locali al piano terreno e due locali al piano primo con balcone affacciato sul cortile intero.

Inoltre è presente un rustico adibito a locale di deposito.

L'intero fabbricato è attualmente in stato di abbandono.

Caratteristiche zona: aperta campagna – piccola frazione del comune di Rosasco

Caratteristiche zone limitrofe: campagna

Principali collegamenti pubblici (Km): strada provinciale 21 collega Robbio a 6 Km e quindi SP 596.

Servizi offerti dalla zona: nessun servizio particolare.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile è libero.

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: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Xxx S.p.A.** con sede in Xxx contro **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX a rogito Notaio Gianluca Catalano in Mede repertorio 72324/20508 del 08-11-2016 iscritta in data 15-11-2016 al n. 9261/1328

Importo Capitale € 89.696,00

Importo Ipoteca € 134.544,00

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: trascritto il 21-11-2023 ai nn. 10886/7913 a favore di **Xxx S.r.l.** in via Xxx, Xxx (TV) C.F. XXXXXXXXXXXX contro **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX con atto giudiziario del 03-11-2023 repertorio n. 6647

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **NON CONFORME**

Intero lotto:

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 01-09-1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n. 5 prot. 319 del 02-02-1996

Denuncia inizio lavori presentata in data 30-06-1998

Rispetto alla concessione edilizia n. 5 prot. 319 l'immobile presenta due parti aggiunte rispettivamente al bagno al piano terreno ed al rustico ed un porticato fra il bagno ed il rustico non presente nella pratica edilizia. Inoltre nella pratica edilizia era previsto un porticato sul retro del fabbricato e presente anche nella scheda catastale che di fatto non esiste.

Regolarizzazioni:

Date la realizzazione di queste aggiunte al bagno ed al rustico si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria e successivo nuovo accatastamento.

4.3.2. Conformità catastale: **NON CONFORME**

Intero lotto:

La scheda catastale differisce dalla situazione attuale .

Regolarizzazioni:

Una volta che si sarà proceduto ad effettuare la sanatoria edilizia si dovrà presentare una nuova scheda catastale aderente allo stato di fatto successivo alla sanatoria.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	--
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	--
Spese per sgombero locali:	€ 2.000,00
Spese per sanatoria e nuovo accatastamento	€ 2.000,00

Cause in corso: nessuno
Atti ablativi: nessuno
Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/1

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/1

Acquista da:

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/1

a seguito di compravendita del 08-11-2016 repertorio n. 72323/20507 a cura Notaio Gianluca Catalano in Mede (PV) trascritto in data 15-11-2016 al n. 9260/6322

6.2 Precedenti proprietari:

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/1 in separazione dei beni

Acquistano da:

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **Xxx Xxx**

a seguito di compravendita del 27-03-2013 repertorio n. 35320/10779 a cura Notaio Luico Longo in Vercelli (VC) trascritto in data 11-04-2013 al n. 3005/2071

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/2 in separazione dei beni

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** proprietà per 1/2 in separazione dei beni

Contro:

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/2 in comunione dei beni con **Xxx Xxx**

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **Xxx Xxx**

A seguito di convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito Notaio Lucio Longo del 27-03-2013 repertorio n. 35319/10778 trascritta in data 11-04-2013 al n. 2070

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/2 in comunione dei beni con **Xxx Xxx**

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **Xxx Xxx**

Acquistano da:

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/2

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/4 i usufrutto

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/2

A seguito di compravendita del 05-06-1991 repertorio n. 4580 a cura Notaio De Rosa in Mortara trascritto in data 04-07-1991 al n. 4053

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 01-09-1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n. 5 prot. 319 del 02-02-1996

Denuncia inizio lavori presentata in data 30-06-1998

Fabbricato di civile abitazione in Rosasco Frazione Rivoltella

A. Fabbricato di civile abitazione sito in Rosasco (PV) Frazione Rivoltella n. 100 intestato a:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi attualmente di fabbricato di civile abitazione oltre rustico e cortile.

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 01-09-1967 e successivamente è stato oggetto della seguente pratica edilizia:

Concessione edilizia n. 5 prot. 319 del 24-07-1997

L'immobile è identificato in Catasto NCEU: Intestato a Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

Di seguito le descrizioni dei vari edifici comprendenti l'intero lotto

A

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
5	369	Frazione Rivoltella n. 100	A/3	2	6,5 vani	€ 214,85

Consistenza

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione PT	93,5	1	93,6	N e S	in ristrutturazione
Abitazione P1	71,2	1	71,2	N e S	in ristrutturazione
Balcone P1	9,3	1/3	3,1	S	--
Rustico	26,5	1	26,5	--	--
Cortile	650,0	1	650,0	--	--
Totale	850,50		844,3		

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

ASSENTE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si stima l'immobile desumendo il valore di mercato a mq delle varie tipologie riscontrate in base ai prezzi OMI mediati da valutazioni di mercato sul più probabile prezzo medio considerando inoltre lo stato di crisi attuale del mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazioni

Ufficio catastale Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Rilevazione prezzi OMI.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobilie	Sup. Comm.	Valore /mq	Valore
Abitazione PT	93,5	€ 450,00	€ 42.075,00
Abitazione P1	71,2	€ 450,00	€ 32.040,00
Balcone P1	3,1	€ 450,00	€ 1.395,00
Rustico	26,5	€ 250,00	€ 6.625,00
Cortile	650,0	€ 10,00	€ 6.500,00
Totale	844,3		€ 88.635,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 13.295,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	2.000,00
Decurtazione per stato di possesso	nessuna
Detrazione per eventuale sgombero materiali	€ 2.000,00
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€ 17.295,00

8.5. Valutazione dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 71.340,00
(Euro settantunmilatrecentoquaranta/00)

Garlasco 2 aprile 2024

Il perito estimatore:
Ing. Paolo Rossi

Allegati:

01. Visura catastale;
02. Estratto di mappa;
03. Planimetria catastale;
04. Planimetria con indicazione opere abusive;
05. Visura OMI;
06. Visure Conservatoria RR.II.;
07. Pratiche edilizie;
08. Documentazione fotografica;
09. Atto di provenienza;
10. Copie privacy della perizia.