

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 362/2012

[REDACTED]

[REDACTED] avv. Simona Pisani

contro

[REDACTED]

G.E. (dott. ANDREA BALBA) ORA DOCT. FRANCESCO ROCCA

IL C.T.U.

geom. Lino Fiori - TEL. 0385.79606

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

conferimento incarico 05/02/2013

udienza di comparizione parti 11/07/2013

INDICE

PREMESSA

- 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI ED UBICAZIONE
 - 1.1 DATI CATASTALI
 - 1.2 CONFINI
 - 1.3 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO
- 2 DESCRIZIONE DEI BENI
- 3 PROVENIENZE- STORIA IPOTECARIA E CATASTALE
- 4 STATO DI POSSESSO DEI BENI
- 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI
- 6 FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO
- 7 REGOLARITA' EDILIZIA
- 8 PGT E STRUMENTI URBANISTICI IN VIGORE.
- 9 STIMA
 - 9.1 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
- 10 DIVISIBILITA'
- 11 ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 12 PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO
- 13 CD con ALLEGATI

In data 05/02/2013 il sottoscritto nominato C.T.U. Estimatore dei beni facenti parte della sopraccitata procedura, compariva davanti al Sig. G.E. del Tribunale di Pavia dott. Andrea Balba per prestare la dichiarazione di responsabilità con la formula di rito e ricevere il seguente incarico:

In via preliminare provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c. ed documentazione ipocatastale e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art 498 secondo comma c.p.c.nonchè agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art 158 disp att. C.p.c. segnalandi immediatamente al giudice,anche con apposita nota scritta,quelli mancanti o inidonei; si specifica al proposito che l'ausiliario non deve limitarsi a controllare quanto già allegato dal creditore,ma deve verificare autonomamente la corretta produzione della documentazione richiesta ex art 567 c.p.c. e accertare la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile

(esempio verifica della titolarità del diritto reale nel ventennio,delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) dando atto nell'elaborato dell'attività compiuta;

sempre in via preliminare e con le stesse modalità,segnali immediatamente al giudice e alla cancelleria se risultano altri pignoramenti gravanti,anche parzialmente,sul medesimo compendio immobiliare.

1-PROVVEDA l'ausiliario, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti uffici pubblici tutte le informazioni necessarie:

- A) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento;*
- B) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione della eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ;*
- C) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o*

redazione. A tutte le attività da ultimo indicate l'ausiliario provvederà solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita; in caso contrario,segnerà nella relazione finale quali pratiche l'aggiudicatario dovrà seguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge e ne quantificherà,almeno approssimativamente i costi;

D) All'acquisizione dell'attestato di certificazione energetica, ai sensi e per gli effetti di cui ai punti 6.1 e6.2 della deliberazione giunta regionale Lombardia del 31.10.07 n. 8/5773, nel solo caso in cui il pignoramento risulti essere stato trascritto successivamente al 01.01.2008;

2-REDIGA quindi la relazione di stima indicando i lotti individuati e specificando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto,mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione,(citta,via,numero civico,piano,eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, dei eventuali millesimi di parti comuni;*
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

- *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, indicando i costi della loro cancellazione;*

L'ausiliario dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli :

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ecc).*
- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *per eventuali difformità urbanistico- catastali*
- *difformità urbanistico- edilizie*
- *difformità catastali;*

L'ausiliario dovrà inoltre fornire le seguenti utili informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie

netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene, (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento;

- il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto, giardino, ecc.);*
- la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì, la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

3- *Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene almeno due interne, nonché, la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale della dichiarazione del terzo occupante.*

4- *DEPOSITI la perizia con una copia oltre l'originale, copia completa dei relativi allegati;*

5- *DEPOSITI altresì un CD contenente l'elaborato peritale e possibilmente gli allegati passati allo scanner alleggi un file proponente la descrizione analitica del bene e gli estremi di identificazione del medesimo.*

6- *SEGNALI tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;*

7- *AVVERTA il giudice con la massima celerità, dell'impossibilità di accedere all'immobile o delle difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal debitore o da terzi detentori, ai fini della nomina di custode giudiziario;*

8- *COMUNICHI direttamente alla parte che gliene farà richiesta che non sono consentite da parte del giudice sospensioni delle operazioni peritali motivate dalla mera esigenza di concessione di termini per “*

definire le pendenze" et similia e che comunque eventuali istanze in tal senso dovranno essere rivolte direttamente al giudice;

9- FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito.

SOPRALLUOGO E ACCESSI.

Il primo sopralluogo con accesso all'immobile è stato effettuato il 05/04/2013 alla presenza dei proprietari esecutati [REDACTED]

[REDACTED] successivamente sono stati eseguiti altri accessi due accessi al fine di completare i rilevamenti dell'immobile.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un abitazione ed un locale seminterrato in origine destinato a negozio, formanti il corpo centrale di un complesso di quattro unità immobiliari.

Gli immobili sono ubicati in comune di Chignolo PO in località Lambrinia via Mariotto 103, nella zona periferica della frazione, esattamente nella fascia compresa tra la ferrovia e la strada SS.234 .

La zona presenta un'urbanizzazione mista, residenziale con la presenza nel circondario di diversi capannoni per attività artigianali e/o commerciali.

La frazione è servita da piccoli negozi al dettaglio, chiesa, dal dispensario di farmacia, si trova a circa 4 Km dal paese di Chignolo Po, 10 Km da Casalpusterlengo e 30 Km da Pavia.



1.1 DATI CATASTALI.

I beni pignorati sono censiti all'N.C.E.U. del Comune di Chignolo Po al:

Fog.14 sez. A mapp. 1217 sub. 2 cat. A/7 cl. 3 vani 9,5 R.C. €. 490,63

Fog.14 sez. A mapp. 1217 sub. 4 cat. C/1 cl. 1 cons. 96mq R.C. €. 813,11



1.2 CONFINI.

Le due unità immobiliari 1217 sub.2 e 1217 sub.4 confinano in corpo con: NCEU di Chignolo Po foglio 14/A mappali 1217 sub1 – area comune mappale 1220 – mapp. 1217 sub 6 – mapp.1217 sub 8 e mappale 1221.

L'accesso al fabbricato si pratica da via Mariotto attraverso l'area comune mappale 1223 e 1220.



1.3 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili identificano l'abitazione mapp. 1217sub2 ed il negozio 1217 sub 4. La rappresentazione grafica dell'abitazione nella scheda catastale non era corrispondente allo stato di fatto, si è proceduto quindi con una nuova denuncia di aggiornamento catastale (DOCFA) presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 21/05/2013 (all.3) al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato reale dell'immobile.

Si segnala inoltre quanto segue:

Il verbale di pignoramento colpisce i beni censiti al Fog. 14 sez. A mappale 1217 sub.2 (abitazione) e 1217 sub. 4 negozio.

Si accede all'abitazione da via Mariotto, passando attraverso i mappali 1223 (area urbana di mq.209) e 1220 (area urbana di mq 514). A catasto



nominativi delle mogli dei sigg. [REDACTED] ma come si evince dall'atto di acquisto notaio Di Giorgi del 29/11/1990 (all. 11) e dall' atto per divisione a stralcio Notaio A. Bianchi del 12/6/2006, queste sono comproprietarie di [REDACTED] della quota di 1/3 del passaggio.

Per accedere al negozio, mapp. 1217 sub 4, si passa attraverso l'area di cui al mappale 1220 (non pignorato) di proprietà dei sigg [REDACTED]

Attraverso questa area comune si raggiunge l'unità immobiliare censita al Fog. 14/A mappale 1217 sub.1 di proprietà della società [REDACTED]

I mappali 1223 e 1220 non sono pignorati.

La stessa abitazione 1217 sub 2 comunica attraverso una porta con il negozio al piano terra 1217 sub. 1.

Di fatto il mappale 1223 costituisce una porzione del vialetto d'accesso pedonale e carraio sia per i beni pignorati, che ad altre unità immobiliari, il mappale 1220 costituisce il giardino circostante i beni pignorati ed il negozio mappale 1217 sub 1 intestato a [REDACTED] (non pignorato).

Esiste questa commistione in quanto il legale rappresentante della società è lo stes [REDACTED]

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Il pignoramento colpisce due unità immobiliari, l'abitazione (mapp. 1217

sub 2 ed un locale ex negozio mappale 1217 sub 4.

Di fatto esiste una notevole promiscuità tra queste due unità immobiliari, l'ex negozio forma il piano seminterrato dell'abitazione e non è fisicamente del tutto separato da quest'ultima, ai fini della stima e della vendita ritengo sia economicamente più conveniente alienarli in un unico lotto.

Questi immobili costituiscono il blocco centrale di un edificio composto da più unità immobiliari, in origine questo complesso era una filanda, con la dismissione dell'attività è stato trasformato parte in abitazione (2 unità) e parte in negozi, magazzino e box.

La prevalente struttura del fabbricato era stata concepita per realizzare una costruzione di carattere artigianale - industriale, con massicce travi in cemento, solette portanti in putrelle con voltino di mattoni o tavelloni a vista. La muratura portante perimetrale in mattoni pieni che costituisce l'involucro esterno dell'edificio originario (ex filanda), ha uno spessore di circa cm 50/60 .

La copertura ha orditura in legno, in mansarda sono state mantenute e recuperate le capriate in legno a vista, ora inglobate nei tavolati divisori.

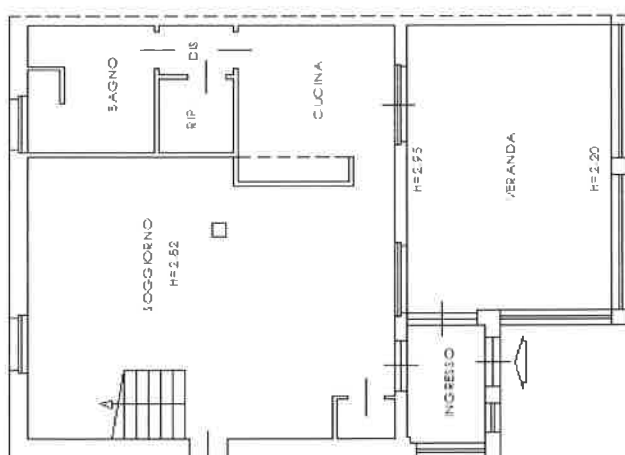
L'abitazione presenta un buon livello di finitura, con materiali di buona qualità, quali pavimenti, rivestimenti, sanitari e particolari costruttivi come la scala di accesso al primo piano, di gradevole impatto visivo.

In contrapposizione l'abitazione è priva di un adeguato impianto di

riscaldamento, con alcuni locali (es. veranda-cucina o la zona mansarda) privi di elementi radianti, attualmente questi vani sono riscaldati tramite camini a legna o split con pompa di calore. La caldaia è installata nel locale cantina, è alimentata da un serbatoio GPL in quanto la zona in cui è ubicato l'immobile non è servita dalla rete del gas metano.

Esternamente le pareti sono finite con intonaco al civile, l'area circostante comune anche ad altre unità immobiliari è interamente recintata ed in parte pavimentata con autobloccanti in cemento.

L'abitazione, mappale 1217 sub 2 è costruita su tre piani, la zona giorno al piano terra è composta da un ampio soggiorno, una zona (ex. veranda) ad uso cucina-pranzo, ed un area di disimpegno con un bagno di servizio. All'interno del fabbricato è stata ricavata una struttura in cui è alloggiato un elevatore non omologato tipo "monta persone", che collega i piani fuori terra dell'edificio.



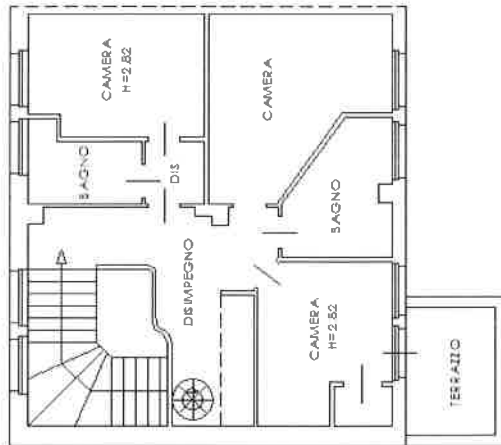
PIANO TERRA



Soggiorno

Cucina -veranda

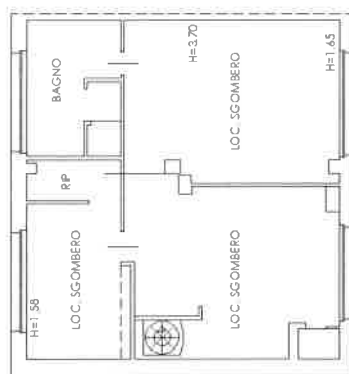
Al piano primo l'abitazione è composta da tre camere da letto, due bagni ed un ampio disimpegno con affaccio sulla zona giorno del piano terra .



PIANO PRIMO



Il piano secondo,(mansarda) è arredato e utilizzato come abitazione, e locali di svago, suddiviso principalmente da pareti in cartongesso, ha pavimenti in laminato di legno ad eccezione del bagno in cui sono posati pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il piano è riscaldato tramite split con pompa di calore, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un piccolo boiler elettrico installato nel ripostiglio. L'altezza dei locali (ml 1,65 in gronda) non consente di trasformarli con destinazione residenziale.



PIANO SECONDO

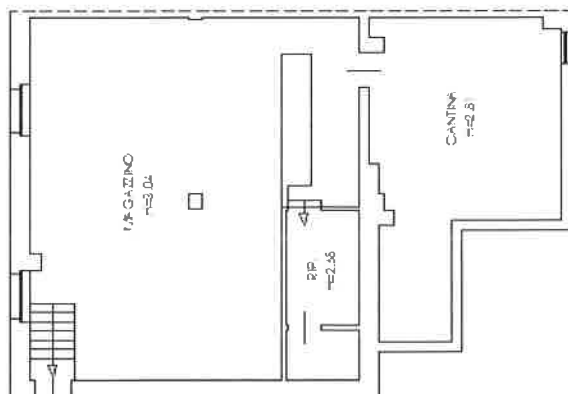
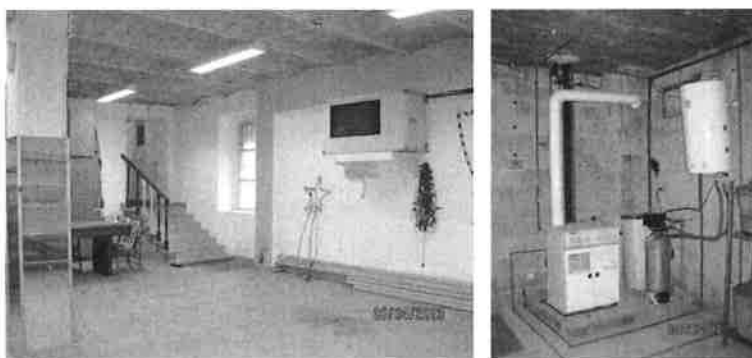


P2 - mansarda –

Cantina Piano interrato.

Il piano interrato è costituito da un piccolo vano della superficie di circa mq 34 in cui sono installati la caldaia ed il boiler per la produzione

dell'acqua calda. Trattasi di un corpo aggiunto all'originaria filanda, edificato con blocchi in cls, ha pavimento in cemento battuto e solaio in latero cemento. Il vano interrato è sottostante all'ambiente destinato a veranda-cucina. E' possibile accedere a questo locale tramite una piccola scaletta retrattile alloggiata in una botola ricavata nel pavimento della veranda, penso che, per ragioni di praticità, questa scala sia inutilizzata in quanto la cantina è pure collegata al vano seminterrato censito come negozio, (mapp. 1217 sub.4 – bene pignorato) a cui si accede tramite una scala in muratura costruita all'interno di un altro negozio censito con il mappale 1217 sub.1 (bene non pignorato).




PIANO SEMINTERRATO



Negoziò mappale 1217 sub.4 .

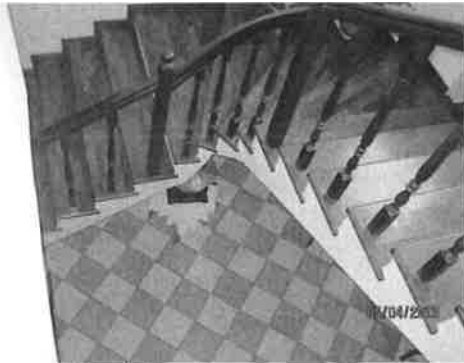
E' un locale seminterrato (catastalmente censito come negoziò), ora usato come magazzino occupa una superficie utile di mq 78, oltre ad un piccolissimo ripostiglio ed un WC. Ha pavimenti in ceramica, serramenti in ferro, solaio a vista formato da putrelle e tavelle in laterizio, riscaldamento autonomo tramite aerotermo a parete funzionante a GPL. Si accede a questo vano tramite una scala posta all'interno dell' unità immobiliare non pignorata censita con il mappale 1217 sub.1

2.1 - I fabbricati presentano le seguenti caratteristiche.

Superfici lorde	
Residenziale P.Terra	Abitazione : mq. 99,00
	Veranda cucina mq 18,00
Residenziale P. 1°	Abitazione mq 86,00
	Terrazzo mq 6,78
Mansarda	Locali P. 2° mq 99,00
Cantina P. seminterrato	Locale cantina mq 40,00
	Locale ex negoziò mq 102,00
<u>N.B. LE MISURE SONO DEDOTTE DALLE TAVOLE DI PROGETTO</u>	
Piano Terra	Sup. nette: <u>Soggiorno:</u> mq. 56,22
	<u>Vano elevatore</u> mq. 1,33
	<u>Cucina</u> mq. 14,45
	<u>disimpegno</u> mq. 2,16
	<u>Ripostiglio</u> mq. 3,20
	<u>Bagno</u> mq 9,50
	<u>Ingresso</u> mq. 5,21
	Veranda Cucina mq 34,10 H/media 2,55
	Altezza dei locali m. 2.80
Locali P. Primo	Sup. nette <u>Camera 1</u> mq. 12,40
	<u>Camera 2</u> mq. 16,10
	<u>Camera 3</u> mq. 11,20
	Bagno mq. 4,54
	Bagno mq 7,30
	Disimpegno mq 18,80
	terrazzo mq 6,70

	Altezza media dei locali ml. 2,80		
P. Secondo-	Sup. nette	Locale di sgombero	mq 16,95
		Locale di sgombero	mq 29,65
		Locale di sgombero	mq 30,50
		Bagno	mq 11,22
Cantina ex negozio e L.C.	Sup. nette	magazzino-negozio	mq 78,00
		Ripostiglio	mq 9,20
		Cantina loc. caldaia	mq 34,84
Struttura	Muratura portante e di spina in laterizio- pesante dello spessore di cm 50/60 . muratura locale caldaia interrato in blocchi di cls. Travi in c.a. solai con putrelle e volte ad arco in mattoni e/o tavelle in cotto, tetto con orditura in legno a vista ,gronde in legno lattoneria in rame,manto di copertura in coppi		
Tavolati interni	Tavolati in forati (spess. cm. 8) e muri di spina portanti.		
Intonaci	Intonaco interno al civile		
	Intonaco esterno al civile ,tinteggiato		
Pavimentazioni	I pavimenti nel soggiorno al piano terra sono in ceramica bicolore 30x30 di buona qualità, posa a scacchi, con fuga Nella veranda e nei servizi i pavimenti sono in ceramica di discreta qualità . Ai piani superiori i pavimenti delle camere sono in parquet tipo olivo con listelli posati a lisca di pesce. Nei bagni soni in ceramica di buona qualità con piastrelle bicolore posate a scacchi formanti decori di rivestimento.. In mansarda i pavimenti sono parte in ceramica 30x30 di buona qualità e parte in laminato. Terrazzi esterni in ceramica tipo gres antigelivo 15 x 15 Soglie e davanzali in serizzo .		
			
Rivestimenti	Cucina – pranzo- piastrelle in ceramica solo zona pensili.		
	Rivestimenti dei bagni con bordo e decori H = m.2,00 circa		

	
<p>Serramenti esterni</p>	<p>Porta di ingresso in legno laccato con vetri e portoncino per il soggiorno Finestre in legno laccato con doppio vetro, zanzariere e veneziane interne Al piano seminterrato i serramenti sono in ferro . Porte in legno tamburato, cieche, tinta mogano, serie commerciale di tipo economico, maniglie in ottone. Alcuni locali sono privi di porta.</p>
<p>Serramenti interni</p>	
<p>Impianti</p>	<p>Elettrico: sottotraccia frutti biticino serie living placche non uniformi di diverso colore, salvavita ed antenna tv.</p> <p>Idrico sanitario: Bagni di media qualità, sanitari bianchi miscelatori In discreto stato di conservazione. Acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrici.</p> <p>Riscaldamento: Impianto con caldaia a basamento , gas GPL- installata al piano interrato. S1 termosifoni in ghisa tipo thema non presenti in tutti i locali, l'impianto è integrato con camini a legna.</p> <p>non sono state reperite con la pratica edilizia le dichiarazioni di conformità degli impianti</p> <p>Scala</p> <p>Scala a vista con struttura in muratura, pedate rivestite in legno, corrimano in legno.</p>



Scala a chiocciola per il collegamento alla mansarda, modello prefabbricato di tipo economico . Ø 110

Area esterna

La zona destinata al passaggio è pavimentata con autobloccanti in cls -,
La parte prospiciente l'ingresso dell'abitazione è pavimentata in ceramica.

L'area è recintata e delimitata da muretto e/o cordolo in calcestruzzo con soprastante inferriata in ferro.

L'area esterna e l'accesso sono parti comuni ad altre unità Immobiliari come meglio specificato al capitolo 1.3.

CONSIDERAZIONI:

La parte originaria del fabbricato (ex filanda) su cui è stato effettuato un adeguato intervento di ristrutturazione presenta una consistente e solida struttura, sono visibili alcune lesioni dovute ad assestamenti sui corpi aggiunti (porticato-veranda), nel complesso si può considerare un fabbricato in discreto stato di manutenzione e con buone finiture .

3. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria



- atto di compravendita notaio Rosario Di Giorgi in data 29/11/1990
Rep. 151043/19651 trascritto a Pavia il 20/12/1990 Registro Generale

4. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile pignorato è abitato dalla famiglia [REDACTED]

Dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione relativi all'immobile in questione.(all.12)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono state individuate domande giudiziali,atti di asservimento urbanistici,o altri pesi e limitazioni gravanti su bene.

6. FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 27/02/2013 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:


- Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] per la somma di €.240.000,00 iscritta a Pavia con nota n.109 in data 07/06/2007 Registro Generale n°13766- Registro Particolare n°3360.
- Iscrizione di ipoteca legale a favore di [REDACTED] per la somma di €.42.138,16 iscritta a Pavia con nota n.66 in data 25/05/2011 Registro Generale n°9557- Registro Particolare n°1927.
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede in Milano con nota n°26 del 15/10/2012 Registro Generale n°15221 Particolare n°10435.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Chignolo Po risulta quanto segue:

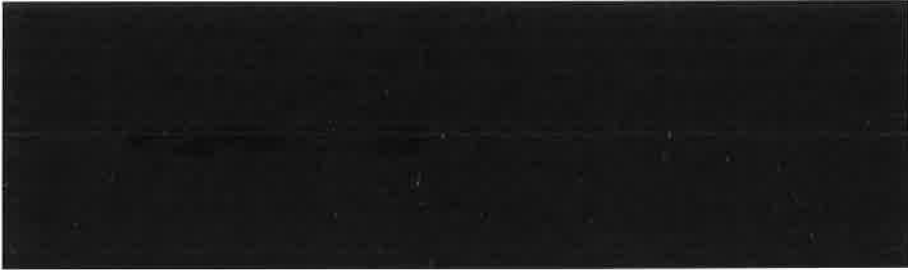
Trattasi di un fabbricato di remota costruzione (ante 1967) in origine

n. 13009 – Particolare n. 9806.




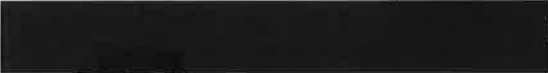
14 mapp. 662 sub.3 , mapp. 1 sub 2 e 648 nonché la quota di 1/3 di piena proprietà dei mappali 1 sub1 e 661 (sedime urbano) a catasto terreni censito con il mapp. 550 di are 1.69.

a) Con atto di divisione a stralcio notaio A. Bianchi in data 12/06/2006 trascritto a Pavia il 05/07/2006 ai nn. 16912/9497 i



A mapp. 1220 di mq. 514 e 1222 di mq.65.

Nei patti speciali dell'atto si riconfermava la comunione tra le parti e quindi anche con terzi 

 l' area urbana censita al Fog.14 mapp. 1223 di mq 209.

- storia catastale -

Con variazioni catastali per diversa distribuzione degli spazi interni del 19/03/1999 e per modifica di identificativo del 02/05/2006 si sono costituiti i nuovi mappali 1217 sub.2 e 1217 sub.4 .

adibito a filanda.

In data 19/06/1990 è stata rilasciata ai dante causa concessione in sanatoria n. 105 (domanda di condono prot. 1639 del 26/11/86)

In data 22/06/1994 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 38 per "ristrutturazione generale di edificio ex filanda".

In data 23/07/1997 con pratica n.70 è stata rilasciata la concessione per variante in corso d'opera della C.E. n. 38/94.

Sostanzialmente quanto realizzato corrisponde al progetto approvato trattandosi di un intervento svolto all'interno del corpo principale (ex filanda). Tuttavia si rilevano alcune difformità rispetto al progetto che necessitano di un provvedimento in sanatoria e precisamente:

a) Al piano interrato, collegato al vano destinato a negozio (mappale 1217sub.4) è stato creato un locale ad uso cantina della superficie lorda di circa mq 40 con un altezza utile di m. 2,80. Questo locale completamente interrato è stato costruito in assenza di concessione .

b) Il progetto di ristrutturazione dell'edificio, di cui alla C.E. 38/94, prevedeva la costruzione di un porticato aperto, al piano terra, sul fronte sud dell'edificio. In realtà questo porticato è stato chiuso e tamponato con muratura e serramenti, creando una zona ingresso ed il locale ora adibito a cucina-pranzo, inoltre, non è stata posata sulla copertura dello stesso manufatto la superficie vetrata prevista in progetto.

Con la formazione di questo nuovo locale sono preclusi i rapporti aero illuminanti del retrostante locale soggiorno.

c) All'ultimo piano, (mansarda) sono stati ricavati alcuni locali non rappresentati in progetto, mediante la formazione di nuovi tavolati in carton gesso e muratura.

d) non è correttamente rappresentato nelle piante la formazione del vano destinato ad alloggiare il montacarichi di collegamento ai piani.

Infine la pratica edilizia 38/94 con successive varianti non è stata completata con la richiesta dell'agibilità.

Al momento il comune di Chignolo Po non è ancora dotato di PGT, pertanto è consentito eseguire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In base all'art.37.4 DPR 380, sarebbe possibile sanare le opere realizzate in mansarda pagando una sanzione proporzionata all'incremento di valore dell'edificio, da quantificarsi a cura dall'agenzia delle entrate o dal responsabile dell'ufficio tecnico, tale sanzione può variare da € 516,00 ad € 5164,00. Ora non sarebbe possibile sanare le restanti difformità riscontrate sulla veranda e la cantina interrata.

La pratica edilizia non è stata chiusa, non è stato chiesto il rilascio dell'agibilità.

8. - P.G.T. -

Il comune attualmente non è dotato di PGT – sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

9. STIMA

CONSISTENZA DEL BENE.

	coeff.				Sup.
	Sup. Lorda		Ragguaglio		
Negozio – mapp. 1217-4	mq. 102,00	x	0,50	=	mq. 51,00
Cantina (P. Interrato)	Mq 40,00	x	0,30	=	Mq 12,00
Residenziale (P.T)	mq. 99,00	x	1,00	=	mq. 99,00
Veranda Ingresso (P.T)	mq. 46,00	x	1,00	=	mq. 46,00
Residenziale (P.1.)	mq. 86,00	x	1,00	=	mq. 86,00
Terrazzo (P.1)	mq 6,78	x	0,50	=	mq 3,39
Mansarda	mq 99,00	x	0,70	=	mq 69,30
Totale					Mq 366,69

VALORE DI MERCATO

Viste le caratteristiche dell'immobile sopra descritto, la sua consistenza, la qualità dei materiali usati per le finiture, la tipologia degli impianti nonché la posizione ed il contesto in cui il fabbricato risulta inserito, assunte le opportune informazioni attraverso la pubblicità immobiliare della zona ed effettuate le opportune comparazioni con altri immobili attualmente proposti in vendita, (visti i dati OMI osservatorio immobiliare e le quotazioni desunte dal "Consulente Immobiliare ") ritengo di poter effettuare una stima monoparametrica indicando quale più probabile valore di mercato del bene pignorato in:

Superficie ragguagliata : mq 366,69 x € 875,00/mq = € 320.853,75

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione di valore del 15% pari ad € 48.128,06 per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per gli oneri da versare a definizione della pratica in sanatoria, oltre ad € 15.000,00 forfettariamente calcolati per le spese di adeguamento dell'edificio necessarie per separare le unità immobiliari pignorate dal

negozio 1271 sub.1, mediante la formazione di tavolati in muratura a chiusura delle porte che attualmente consentono la comunicazione tra gli immobili, per la formazione di un nuovo accesso al piano seminterrato.

9.1 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Pertanto in base alle considerazioni sopra esposte il valore degli immobili da porsi in vendita ammonta a:

€ 320.853,75 – (€ 48.128,06 + € 15.000,00) = € 257.725,69 che si arrotonda in **€ 257.000,00 (duecentocinquantasettemila/00)**

10. DIVISIBILITA'.

Vista le caratteristiche delle due unità immobiliari, si ritiene commercialmente più conveniente proporle al mercato in un unico lotto.

11. CERTIFICAZIONE ENRGETICA

Ai sensi di quanto disposto dalla D.G.R. 8745/2008 si produce (all.1) in copia l' Attestato di Certificazione Energetica N.1804800005213 per l'abitazione, (Sez. A Fog. 14 mapp. 1217 sub.2) –

L'edificio è in : **classe E ” EPh 135,12 KWh/m2a.**

l' Attestato di Certificazione Energetica N.1804800005313 per l' ex negozio (all.2) (Sez. A Fog. 14 mapp. 1217 sub.4)

L'edificio è in : **classe D ” EPh 40,09 KWh/ m3a.**

12. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Comune di Chignolo Po piena proprietà della quota di 1/1 di fabbricato d'abitazione di ampie dimensioni costruito su tre piani fuori

terra con locale caldaia ed un vano (ex negozio) edificati al piano seminterrato

Il tutto censito all'N.C.E.U. del Comune di Chignolo Po al:

Fog.14 sez. A mapp. 1217 sub. 2 cat. A/7 cl. 3 vani 9,5 R.C. €. 490,63

Fog.14 sez. A mapp. 1217 sub. 4 cat. C/1 cl. 1 cons. 96mq R.C. €. 813,11

VALORE TOTALE : €. 257.000,00

(duecentocinquantasettemila/00)

Copia della presente è stata trasmessa tramite E-mail al legale del creditore procedente.

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 19/06/2013.

IL C.T.U.

Geom. Lino Fiori

Allegati:

1. *Attestato di Certificazione Energetica dell'Abitazione (1217/2)*
2. *Attestato di Certificazione Energetica dell'ex negozio (1217/4)*
3. *Pratica DOCFA di aggiornamento catastale*
4. *Visure Catastali*
5. *Copia schede catastali*
6. *Estratto di mappa;*
7. *copia concessione in sanatoria n. 105/90 ed agibilità*
8. *Copia Concessione Edilizia n. 38 / 1994*
9. *Variante Concessione Edilizia n.70/ 1997*
10. *Visure conservatoria*
11. *Copia atto di provenienza*
12. *Attestato agenzia delle Entrate;*

13. N° 18 *Fotografie;*

14. *Cd con Allegati*