
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 423/2022

PROCEDENTE

Contro

ESECUTATO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

(proprietà intera)

Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Francesca CLARIS APPIANI

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

proprietà intera

1. BENI DEL LOTTO 1 OGGETTO DELLA VENDITA

Fabbricato posto su due piani fuori terra, composto da portico, soggiorno e cucina al piano terra, disimpegno, tre camere, ripostiglio e bagno al piano primo e in corpo separato rustico adibito a cantine e porticato al piano terra, cascinale al primo piano, e giardino antistante in proprietà esclusiva

Comune di San Cipriano Po (PV)

Catasto Fabbricati:

- fg 10 mappale 768, Cat. A/7, Cl. 2, vani 8, Superficie Catastale Totale 201 m² Totale escluse aree scoperte 182 m², R.C. Euro 413,17; Via Camillo Benso Conte Di Cavour n. 16; Piano T-1

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune H799 - Foglio 10 - Particella 768;

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO Proprietà 1000/1000

Coerenze da Nord in senso orario in base alla mappa del Catasto Terreni:

Mappali 590,132,871,585,315,542,541,104,103,767

a) QUOTA DI PROPRIETÀ:

INTERA

b) REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

beni pervenuti all'esecutato di stato celibe

c) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO**, proprietario per 1000/1000 - Conservatoria RR/II di Voghera n. gen./part. 4484/813 in data 26/05/2008 - Derivante da atto di mutuo a favore di **PROCEDENTE**, per la complessiva somma di € 203.000,00, di cui € 101.411,43 per capitale ed interessi 76.876,35, spese € 24.712,22 per anni 20 sui beni in San Cipriano Po (PV) fg 10 particella 758, oggetto della presente procedura; atto in data 13/05/2008 n. 61854/29326 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo di Broni

Trascrizioni

- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 6224/5034 in data 23/11/2015 a favore di **OMISSIS**, a carico di **ESECUTATO**, proprietario per 1/1 – Atto: Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 07/09/2015 rep. n. 7598/2015, il pignoramento colpisce i beni in San Cipriano Po (PV) fg 10 particella 758, oggetto della presente procedura.
- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 8998/6871 in data 25/11/2022 a favore di **PROCEDENTE**, a carico di **ESECUTATO**, proprietario per 1/1 – Atto: Pubbl. Ufficiale: Uff. Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 31/10/2022 rep. n. 6945, il pignoramento colpisce i beni in San Cipriano Po (PV) fg 10 particella 758, oggetto della presente procedura.

e) **STATO DI POSSESSO:**

Al sopralluogo, eseguito il 20.03.2023, i beni risultavano occupati dall'esecutato

f) **VALORE DEI BENI E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 1000/1000	€	166.000,00
Riduzione del valore del 15%,	€	25.000,00
Riduzione per regolarizzazione urbanistica	€	<u>4.000,00</u>
Prezzo base d'asta	€	137.000,00

g) **CRITICITÀ:**

– Nulla

RELAZIONE PERITALE

Beni in San Cipriano Po (PV)
proprietà intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

unità immobiliari di esclusiva proprietà del Signor **ESECUTATO**, per la quota di 1/1, sita nel Comune di San Cipriano Po (PV), Via Cavour n.14 così censite al Catasto

Fabbricati del suddetto Comune:

Foglio 10, Part. 768, cat. A/7;

con ogni annesso diritto, il tutto come meglio esposto in fatto

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

al 14/03/2023, data dell'ispezione telematica:

Fabbricato posto su due piani fuori terra e composto da portico, soggiorno e cucina al piano terra, disimpegno, tre camere, ripostiglio e bagno al piano primo e in corpo separato

rustico adibito a cantine e porticato al piano terra, cascinale al primo piano, con giardino antistante in proprietà esclusiva.

Comune di San Cipriano Po (PV)

Catasto Fabbricati:

- fg 10 mappale 768, Cat. A/7, Cl. 2, vani 8, Superficie Catastale Totale 201 m² Totale escluse aree scoperte 182 m², R.C. Euro 413,17; Via Camillo Benso Conte Di Cavour n. 16; Piano T-1

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune H799 - Foglio 10 - Particella 768;

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO Proprietà 1000/1000

Coerenze da Nord in senso orario in base alla mappa del Catasto Terreni:

Mappali 590,132,871,585,315,542,541,104,103,767

Precisazione catastale:

il mappale 768 deriva dalla particella 313 sub. 3, ex particella 313 subalterni 1 e 2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Compendio composto da un fabbricato residenziale di due piani, un fabbricato accessorio in corpo staccato adibito a cantine e porticato al piano terra, cascinale al primo piano. La residenza è costituita al piano terreno da un soggiorno, cucina e scala interna che conduce al piano primo con disimpegno di tre camere, bagno e ripostiglio. Un ampio terreno antistante la residenza è adibito a giardino, ora in stato di abbandono. L'accesso carraio e pedonale avviene dall'androne di via Cavour n.c. 3 tramite il mappale 585

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali di vecchia formazione

Principali collegamenti pubblici: sp. 55 (ex ss 167) Pavia-Broni- autostrada E70 (casello di Broni-Stradella 5 km) stazione ff.ss. di Stradella 8 km – servizio di autobus per Stradella e Pavia

3. POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 20.06.2023, i beni risultavano occupati dall'esecutato

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Come risulta dall'atto 12/06/ 1989 nn. 29240/8550 di rep. a rogito notaio Lupo, registrato a Stradella il 03/07/1989 al n. 694 Serie IV e trascritto a Voghera l'11/07/1989 ai nn. 1949/3144 i beni in oggetto hanno: "... accesso pedonale e

carraio dall'androne di via Cavour n.c. 3 attraverso il passaggio privato facente parte dei mappali 385/a (def. 385) e 385/b (def. 570); ... diritto di posteggiare un autoveicolo sul sedime mappale 385 sub b - def. 570 come da tipo di frazionamento n. 187 depositato al Comune di San Cipriano Po il 19/1/1989 approvato dall'UTE di Pavia il 28/03/ 1989 (prot. Mod. 8 n. 9604) ... "allegato al predetto atto a rogito notaio Lupo."

4.1.5. Attestato Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 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

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO**, proprietario per 1000/1000 - Conservatoria RR.II di Voghera n. gen./part. 4484/813 in data 26/05/2008 - Derivante da atto di mutuo a favore di **PROCEDENTE**, per la complessiva somma di € 203.000,00, di cui € 101.411,43 per capitale ed interessi 76.876,35, spese € 24.712,22 per anni 20 sui beni in San Cipriano Po (PV) fg 10 particella 758, oggetto della presente procedura; atto in data 13/05/2008 n. 61854/29326 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo di Broni

Trascrizioni

- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 6224/5034 in data 23/11/2015 a favore di **OMISSIS**, a carico di **ESECUTATO**, proprietario per 1/1 – Atto: Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 07/09/2015 rep. n. 7598/2015, il pignoramento colpisce i beni in San Cipriano Po (PV) fg 10 particella 758, oggetto della presente procedura.
- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 8998/6871 in data 25/11/2022 a favore di **PROCEDENTE**, a carico di **ESECUTATO**, proprietario per 1/1 – Atto: Pubbl. Ufficiale: Uff. Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 31/10/2022 rep. n. 6945, il pignoramento colpisce i beni in San Cipriano Po (PV) fg 10 particella 758, oggetto della presente procedura

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: beni edificati prima del 01/09/1969, dopo tale data sono state eseguite opere per la "demolizione con ricostruzione di casa di abitazione" compiute con Concessione Edilizia n. 297 del 3/02/1992 e pratica n. 4 del 19.02.2002 per "ricostruzione muro di contenimento a confine"

P.G.T. vigente: ambiti dei nuclei di antica formazione
ambiti del tessuto urbano di completamento

Difformità riscontrate: lo stato dei luoghi non rispetta la situazione attuale, inoltre manca la richiesta di abitabilità. (sanabile)

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

al 14/03/2023, data dell'ispezione telematica:

Comune di San Cipriano Po (PV)

Catasto Fabbricati:

- fg 10 mappale 768, Cat. A/7, Cl. 2, vani 8, Superficie Catastale Totale 201 m² Totale escluse aree scoperte 182 m², R.C. Euro 413,17; Via Camillo Benso Conte Di Cavour n. 16; Piano T-1

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune H799 - Foglio 10 - Particella 768;

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO Proprietà 1000/1000

Difformità riscontrate: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: lavori di manutenzione ordinaria pluriennale

Altre spese: non accertate

Cause in corso: non individuate

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 14/03/2023, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

sui beni in San Cipriano Po (PV)

A **ESECUTATO** Proprietà 1000/1000 delle unità immobiliari in San Cipriano Po alla Via Cavour, distinte al Catasto Urbano al foglio 10 particella 313 sub. 1 e particella 313 sub. 2 e al Catasto Terreni al foglio 10 particella 366, particella 571 e al foglio 1 particella 313, (attuale, per fusione, foglio 10 particella 768) sono pervenuti dai coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS** in regime di comunione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Angelo Magnani di Santa Maria della Versa del 13/05/1991 repertorio n. 11035, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera il 30/5/1991 ai nn. Gen/part 3378/2758

7. PRATICHE EDILIZIE

beni edificati prima del 01/09/1969, dopo tale data sono state eseguite opere per la "demolizione con ricostruzione di casa di abitazione" compiute con Concessione Edilizia n. 297 del 3/02/1992 e pratica n. 4 del 19.02.2002 per "ricostruzione muro di contenimento a confine"

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fabbricato posto su due piani fuori terra, composto da portico, soggiorno e cucina al piano terra, disimpegno, tre camere, ripostiglio e bagno al piano primo e in corpo separato rustico adibito a cantine e porticato al piano terra, cascina al primo piano, e giardino antistante in proprietà esclusiva

Comune di San Cipriano Po (PV)

Catasto Fabbricati:

- fg 10 mappale 768, Cat. A/7, Cl. 2, vani 8, Superficie Catastale Totale 201 m² Totale escluse aree scoperte 182 m², R.C. Euro 413,17; Via Camillo Benso Conte Di Cavour n. 16; Piano T-1

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune H799 - Foglio 10 - Particella 768;

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO Proprietà 1000/1000

Coerenze da Nord in senso orario in base alla mappa del Catasto Terreni:

Mappali 590,132,871,585,315,542,541,104,103,767.

mapp	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.			
768	A/7	T	soggiorno	47,30	2,70	Ovest	buone	↓					
			bagno	8,50	2,70	Sud	buone						
		1	scala	5,20	2,70	int	buone						
			disimpegno	10,40	2,70	int	buone						
			bagno	7,10	2,70	Sud	buone						
			camera	8,30	2,70	Ovest	buone						
			camera	12,70	2,70	Ovest	buone						
			camera	10,70	2,70	Ovest	buone						
			camera	11,00	2,70	nord	buone						
			somma	121,20							143,65	1	143,65
		T	portico	3,60	2,40	nord	discrete				↓		
			cantina	11,00	2,60	Ovest	discrete						
			cantina	3,60	2,60	Ovest	discrete						
			garage	27,70	2,60	nord	discrete						
			somma	45,90									
		T	porticato	27,20	27,00	nord	medie				29,40		
		T	cantina	37,70	37,60	Ovest	medie				46,50		
		1	cascina	37,70	37,60	Ovest	cattive				46,50		
		somma	102,60				122,40				0,3	36,70	
		totali				269,70							317,35

Superficie Lorda totale residenziale: mq **143,65** – *valutazione commerciale 1/1 (mq 143,65)*
Superficie calpestabile totale residenziale: mq **121,30**
Superficie Lorda totale accessori: mq **51,30** – *valutazione commerciale 0,30 (mq 15,39)*
Superficie calpestabile accessori: mq **45,90**
Superficie Lorda totale cascina: mq **122,40** – *valutazione commerciale 0,30 (mq 36,70)*
Superficie calpestabile cascina: mq **102,60**

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde;
Scale: c.a.
Strutture verticali: laterizio
Travi: c.a

Componenti Edilizie

Cancello: pedonale e carraio in ferro a maglia aperta
Manto di copertura: tegole in cotto
Infissi esterni: finestre e persiane in legno naturale
Infissi interni: porte ad anta
Porta d'ingresso: specchiate a due battenti
Pareti esterne: intonaco e tinteggiatura
Pareti interne: cucina e bagni in ceramica resto in gesso
Pavim. interna: gres
Scala: alzate e pedate in pietra

Caratteristiche Impianti (manca l'idoneità – verificare quanto a norma)

Elettrico: presente
Idrico: presente
Fognario: collegato con la fognatura pubblica
Telefonico: non presente
Termico: termosifoni alimentati con combustione a gas
Antenna TV: presente
Citofonico: non presente
Aria condizionata presente al piano primo

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:

“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, del tipo di contesto edilizio residenziale di vecchia formazione, della superficie lorda, delle finiture, dello stato di conservazione. Parametri corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.
Conservatoria dei RR.II di Voghera.

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie commerciale pari ai mq 195,75 è puramente indicativa ed è convenzionalmente formata dalla somma della superficie lorda residenziale ed il 30% della superficie lorda degli accessori

Immobile	Sup. comm.	stima residenza	Stima accessori	Valore complessivo
368	143,65	€ 120.800,00		€ 122.000,00
	52,10		€ 44. 000,00	€ 44.000,00
Valore complessivo del lotto:				€ 166.000,00
Valore della quota di 1000/1000 :				€ 166.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per esonero di garanzia per vizi incogniti e/o occulti, per mancanza di qualità, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute, per la rimozione di eventuali elementi giacenti

€ 25.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ 0

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 4.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

Importo a base d'asta:

€ 137.000,00

Pavia 20 aprile 2023