
TRIBUNALE di PAVIA

Esecuzione Forzata promossa da: **BPER Banca spa**

N. Gen. Rep. **0042/2024**

Giudice Dr. E. Rizzi
Custode Giudiziario
I.V.G. di Vigevano

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato : Geom. Claudio Leoni
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia al n. 2654
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n. 171
C.F. LNECLD59E06G388R P.IVA 00998750186

con studio in Pavia via Scaramuzza n. 10
telefono 0382 / 1471343
e-mail : leon Claudio.leoni@gmail.com

Beni in Casteggio – (prov. Pavia) - via Sgarbina n. 68

Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A: Piena Proprietà della quota di 1000/1000 relativamente a fabbricato unifamiliare indipendente ad uso abitazione; fabbricato posto su tre piani fuori terra ed un piano interrato con accesso dalla via Sgarbina al civico 68.

Ubicazione : Comune di Casteggio (PV) via Sgarbina n. 68.

Fabbricato posto fronte strada con accesso carraio laterale; Fabbricato in buono stato manutentivo con area scoperta pertinenziale sia sul fronte anteriore (fronte strada) sia posteriore dove sono posizionati fabbricati accessori quali accesso alla cantina e prefabbricato in legno ad uso cantina/ricovero attrezzi.

La tipologia costruttiva del fabbricato residenziale è definibile con struttura prevalente muratura e solai in laterizio. Copertura a falde inclinate con manto impermeabilizzante in tegole di laterizio.

Le finiture dell'intero fabbricato sono di qualità buona ed in normale stato di conservazione; condizioni generali del fabbricato e parti esterne in stato ordinario.

L'abitazione in oggetto, posta su tre piani fuori terra ed un piano interrato ad uso cantina, risulta così composta: PT soggiorno, cucina e piccolo ripostiglio nel sottoscala; P1 due camere da letto, un bagno, n. 2 disimpegni ed un balcone; P2 (sottotetto) locale multiuso con bagno.

Dalla corte posteriore si accede al locale ripostiglio e altro locale con accesso alla cantina posta al piano interrato. Nella medesima corte è presente una piccola struttura prefabbricata in legno con destinazione cantina e ricovero attrezzi.

La proprietà comprende anche aree scoperte esterne alla recinzione su cui sono costituite servitù di passaggio a favore di terzi.

Indicativamente si riportano le superfici rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

Superficie lorda dei locali di abitazione mq. 98,00 c.a.

Superficie lorda sottotetto mq. 49 c.a.

Superficie del balcone mq. 6,75 c.a

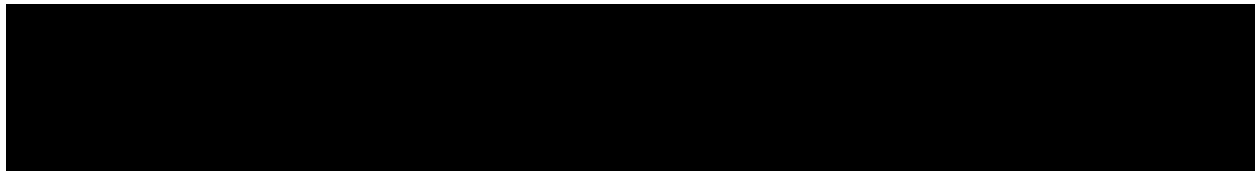
Superficie lorda locale sgombero/lavanderia PT mq. 13,50 c.a.

Superficie lorda locale accessorio prefabb. legno PT mq. 7,80 c.a.

(superfici nette dei locali di abitazione: PT soggiorno mq. 19,90 c.a.; cucina mq. 11,00 c.a.; disimpegno e sottoscala mq. 7,50 c.a.; P1 camera m. mq. 14,40 c.a.; camera s. mq. 9,70 c.a.; bagno mq. 4,30 c.a.; disimpegni mq. 5,50 c.a.; P2 locale princ. mq. 21,40 c.a.; disimpegno/ripostiglio mq. 8,50 c.a.; bagno mq. 6,70 c.a.)

Identificazione catastale :

-



dei beni.

-

Comune di Casteggio – Catasto Fabbricati

- Foglio 12 mappale 1418 - cat. A/3 cl. 2 cons. 6,5 vani, Rendita € 268,56, via Sgarbina n. 68, PT-1-2-S1; superficie catastale totale mq. 161; escluso aree scoperte mq. 155
- Foglio 12 mappale 1736 - cat. C/2 cl. 1 cons. mq. 8, Rendita € 16,94, via Sgarbina n. 68, PT; superficie catastale totale mq. 23

Coerenze in corpo unico dei mappali 1418 e 1736:

a Nord: mappale 419 e strada interna

a Est : strada interna

a Sud : via Sgarbina

a Sud/Ovest : mappale 144 e mappale 419

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: trattasi di zona periferica rispetto al nucleo del Paese; posizione ai piedi delle prime colline con presenza di altre abitazioni e struttura ricettiva “agriturismo”;

zone limitrofe prevalentemente residenziali e piccole aziende agricole con presenza di ampi spazi a verde.

Dotazione di parcheggi nella zona: scarsa

La cittadina di Casteggio è dotata di buone strutture per servizi di carattere sociale/civile/religioso; il centro del paese, a breve distanza, offre disponibilità di insediamenti commerciali di prima necessità. Nella zona in cui è sito l'immobile oggetto della presente si rileva un flusso di traffico limitato trattandosi di viabilità interna destinata prevalentemente ai residenti.

Il Paese ha buoni collegamenti viari con il capoluogo Pavia da cui dista circa 25 km attraverso la SP exSS 35; da Voghera dista circa km 10 con SP 10 Padana Inferiore. I collegamenti viari con Milano avvengono attraverso SP ex SS 35 e Autostrada A7 da cui dista circa 60 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero in quanto abitato dallo stesso soggetto esecutato e dallo stesso nucleo familiare.

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 e convenzioni tra privati: dagli atti consultati si evince quanto che l'immobile de quo ha diritto di accesso al pozzo di cui il mappale 419 del foglio 12. Il cortile censito al fg. 12 mapp. 342 è gravato da diritto di passaggio a vantaggio della proprietà Perotti; l'area scoperta di cui il mapp. 284 è gravato da diritto di passaggio a favore [REDACTED] accedere al fondo di cui i mappali 344-141-142-143 del fg. 12; il mappale 138 ha diritto di passaggio pedonale e carraio sul cortile di cui il mappale 342 con facoltà di sosta per carico e scarico. [REDACTED] ori

dell'immobile de quo) si riservano il diritto di passaggio pedonale e carraio sulla restante area non oggetto di vendita di cui i mappali 284-353-354-137 e 355.

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

4.2.1.1 Iscrizione volontaria derivante da atto di concessione di mutuo a favore di Unipol Banca spa con sede in Bologna, a rogito del Notaio Muzio Giovanni in data 07/06/16 rep. 918/691

iscritta a Voghera in data 09/06/16 nn. 3783/455

Importo capitale € 120.000,00

Importo ipoteca € 240.000,00

Durata anni 19

Beni : Catasto Fabbricati, Comune di Casteggio fg. 12 mapp. 1418 e mapp. 1736

4.2.1.2 Ipoteca giudiziale a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo ed avviso di addebito esecutivo a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma rep. 3849/7923 del 26/10/23

iscritta a Voghera in data 27/10/23 nn. 8292/812

Importo capitale € 174.418,22

Importo ipoteca € 348.836,44

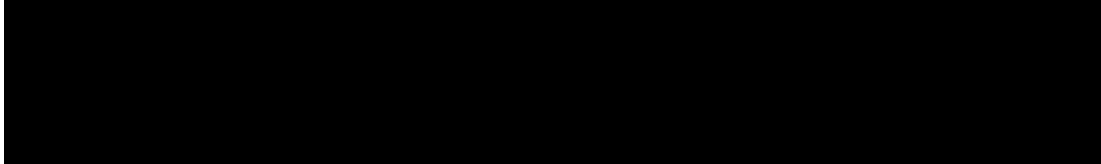
Beni : Catasto Fabbricati, Comune di Casteggio fg. 12 mapp. 1418 e mapp. 1736

4.2.2 Trascrizioni

4.2.2.1 Atto Giudiziario Esecutivo del 22/01/24 Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Pavia rep. n. 8761/2023

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di
BPER Banca spa con sede in Modena

trascritto a Voghera in data 07/02/24 nn. 831/670



Beni : Catasto Fabbricati, Comune di Casteggio fg. 12 mapp. 1418 e mapp. 1736

4.2.3 Altri oneri : nessuno.

4.3 Oneri di regolazione Urbanistico – edilizia – catastale:

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:* gli immobili oggetto della presente risultano essere stati edificati in epoca antecedente il 01/09/67;

sono state inoltre individuate le seguenti pratiche:

- a) Comunicazione al Sindaco del 04/06/86 prot. 4167 per realizzo di opere interne
- b) Conc. Edil. Prot. 4629 del 21/09/92 PE 1861 per costruzione servizio igienico al P1 e apertura finestre
- c) Conc. Edil. n. 2422 del 15/01/96 per manutenzione straordinaria e costruzione di balcone
- d) D.I.A. del 01/03/00 per sistemazioni esterne in giardino e area cortilizia
- e) D.I.A. del 13/02/13 prot. 3156 per realizzo di servizio igienico al P2 e formazione di cancello carraio scorrevole

Confrontato lo stato dei luoghi e lo stato di progetto dell'ultima pratica edilizia indicata, è possibile verificare la conformità ad eccezione della formazione di una piccola tramezza al piano sottotetto (circa cm, 150); tale modesta difformità potrà essere corretta con l'eliminazione della stessa, senza ricorrere a pratiche di sanatoria.

4.3.2 *Conformità catastale:* la rappresentazione della scheda catastale, rilevata in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontata con lo stato

di fatto risulta sostanzialmente corretta ad eccezione delle indicazioni delle altezze interne che risultano su tutti i piani (ad eccezione della cantina) leggermente difformi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna, trattasi di casa indipendente
- 5.2 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: vedasi il punto 5.1
- 5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedasi il punto 5.1
- 5.4 Altre Cause in corso in capo all'immobile: non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

Attuale proprietà:

6.1.

[REDACTED]

comunione dei beni a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo del 20/09/99 rep. 140963 trascritto a Voghera il 14/10/99 ai nn. 6996/5057, dove veniva acquistato il bene in oggetto [REDACTED]

6.1.2 Precedenti proprietari al ventennio:

il ventennio risulta coperto

6.1.3 ulteriore precisazione:

[REDACTED]

od. Fi
d. Fisc

[REDACTED]

stipulavano convenzione matrimoniale di separazione dei beni con atto Notaio Accolla Francesco Girolamo del 25/08/08 rep. 285410/20279 trascritto a Voghera il 16/09/08 ai nn. 7764/5578.

7. PRATICHE EDILIZIE :

- 7.1.1 Immobile costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967
- 7.1.2 Comunicazione al Sindaco pr. 4167 del 04/06/86
- 7.1.3 Conc. Edil. Prot. 4629 del 21/09/92 PE 1861
- 7.1.4 Conc. Edil. n. 2422 del 15/01/96
- 7.1.5 D.I.A. del 01/03/00
- 7.1.6 D.I.A. del 13/02/13 prot. 3156

Descrizione immobile di cui il punto A

Piena proprietà delle Unità Immobiliari identificate come segue:

- Comune di Casteggio – Catasto Fabbricati
 - Foglio 12 mappale 1418 - cat. A/3 cl. 2 cons. 6,5 vani, Rendita € 268,56, via Sgarbina n. 68, PT-1-2-S1; superficie catastale totale mq. 161; escluso aree scoperte mq. 155
 - Foglio 12 mappale 1736 - cat. C/2 cl. 1 cons. mq. 8, Rendita € 16,94, via Sgarbina n. 68, PT; superficie catastale totale mq. 23

Trattasi di abitazione indipendente su tre piani fuori terra e cantina al piano interrato con accesso dalla via Sgarbina n. 68.

Condizioni generali inerenti le parti esterne: buono stato di manutenzione.

Il fabbricato risulta edificato con tipologia edilizia strutturale tradizionale ovvero le strutture portanti sono in muratura di laterizio, tamponamenti in muratura, solaio in laterocemento; la copertura ha falde inclinate e dotata di manto impermeabilizzante in tegole. Stato di conservazione generale: buono.

Intonaci esterni al civile trattati con pitture per esterni il tutto in normale stato di manutenzione.

Fabbricato non dotato di ascensore.

L'abitazione in oggetto, posta su tre piani fuori terra risulta così composta:

Piano Terra soggiorno, cucina e piccolo ripostiglio nel sottoscala;

Piano Primo due camere da letto, un bagno, n. 2 disimpegni ed un balcone;

Piano Secondo (sottotetto) locale multiuso con dis./ripost. e un bagno.

Al Piano Terra, dalla corte posteriore, si accede al locale ripostiglio e altro locale con accesso alla cantina posta al piano interrato. Nella medesima corte è presente una piccola struttura prefabbricata in legno con destinazione cantina e ricovero attrezzi.

Le principali finiture dell'abitazione risultano di buona qualità ed in normale stato di manutenzione ed uso.

Nel particolare si riscontrano le seguenti finiture: Piano Terra pavimenti in listoni laminato parquet; Piano Primo pavimenti in ceramica monocottura formato 30x30 c.a. con posa in diagonale; il bagno è pavimentato sempre in ceramica formato di varie dimensioni a formare una buona composizione, il rivestimento del bagno è in ceramica di qualità commerciale con composizione nel formato di gradevole fattura. Piano Secondo (sottotetto) il pavimento risulta essere in listoni in legno di buona qualità; anche il bagno. È pavimentato in legno e rivestimento in ceramica. Il tutto di buona qualità e stato di conservazione.

Pavimento della cantina in cotto in scarso stato manutentivo.

Pavimento delle aree esterne (ove presente) in spaccato di pietra naturale.

Intonaci interni rasati al civile e tinteggiati; le tinteggiature risultano in normale stato manutentivo.

Serramenti esterni in legno verniciato con vetro doppio, persiane in legno; il tutto in normale stato manutentivo.

La porta di ingresso (soggiorno) è un serramento in legno massello; altra porta finestra di ingresso (lato retro) serramento con persiana. Stato generale serramenti: normale.

Le porte interne, in buone condizioni d'uso, sono in legno cieche e, in parte, a scomparsa nel muro.

I bagni sono di buona qualità e finiture dotati dei necessari sanitari (doccia, w.c., bidet e lavabo, vasca idromassaggio) che risultano di buona marca e di qualità commerciale colore bianco e rubinetterie tipo miscelatore, il tutto in buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico risulta presente sottotraccia; non vengono reperiti documenti comprovanti la conformità dello stesso alle norme vigenti.

L'attestazione di conformità potrà essere rilasciata da tecnico competente a seguito di verifiche e prove specifiche.

Si rileva che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas posta nel locale ripostiglio esterno.

Terminali di diffusione: termosifoni in ghisa.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta con la medesima caldaia murale di cui il precedente punto.

Da ricerche effettuate risulta che l'immobile in oggetto non è fornito di Attestato di Conformità Energetica e/o Attestato di Prestazione Energetica.

L'altezza utile interna è dei locali di abitazione risulta essere cm. 265 (piano terra e piano primo); cm. 150 minimo e cm. 285 max (piano secondo sottotetto); cm. 245 (cantina).



Vista esterno fronte strada e laterale (Sud/Est)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

8.1 Criterio di stima:

La stima dei beni oggetto della presente è avvenuta per comparazione di beni similari per caratteristiche, vetustà, posizione, nonché per confronto con realtà di mercato presenti in Comune di Casteggio e nelle zone e frazioni limitrofe;
si è quindi provveduto, nella stima del bene, ad effettuare correzioni con applicazioni di coefficienti di valore per la determinazione oggettiva del più probabile valore di mercato in funzione dello stato di fatto in cui si trova il bene oggetto della presente e delle caratteristiche che lo contraddistinguono.

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio Tecnico del Comune di Casteggio, Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, valori tabellari di riferimento commerciale ed Osservatorio Immobiliare

8.3 Valutazioni delle superfici: N.B. le superfici sono puramente indicative; l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura

Immobile	superficie	Valore intero	Valore del diritto
A. Abitazione	mq. 98,00 c.a.	€ 115.000,00	€ 115.000,00
Sottotetto (P2)	mq. 49,00 c.a.	€ 29.000,00	€ 29.000,00
Balcone	mq. 6,75 c.a.	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Loc. sgomb./lav.	mq. 13,50 c.a.	€ 5.500,00	€ 5.500,00
Loc. accessorio	mq. 7,80 c.a.	€ 3.500,00	€ 3.500,00
corte/area scoperta	(a corpo)	€ 5.000,00	€ 5.000,00
	Totale	€ 160.000,00	€ 160.000,00

- 8.4 *Adeguamenti e correzioni della stima*: si applica la riduzione del 15% (circa) dal valore stimato par ad € 24.000,00 (ventiquattromila/00)
- 8.5 *Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente*: Nessuna
- 8.6 *Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente*: Nessuna
- 8.7 *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale*: le difformità relative alle altezze interne potranno essere corrette con la presentazione di nuova scheda catastale per migliore identificazione con procedura DOCFIA; costo indicativo € 1.100,00 oltre a spese, Cassa Professionale ed IVA.
- 8.8 *Data del sopralluogo*: 24 Luglio 2024
- 8.9 *Amministratore*: non presente
- 8.10 *PGT*: Nuclei non più funzionali all'attività agricola – Art. 65

9 *Prezzo base d'asta dei beni oggetto di stima*:

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova alla data della perizia : € 160.000,00 (centosessantamila/00).

Valore al netto della percentuale di abbattimento del 15% (circa): **€ 136.000,00 (centotrentaseimila/00).**

Pavia li 22 Agosto 2024

Il Perito
Geom. Claudio Leoni

Allegati :

- all. "A" : visura catastale storica abitazione e locale accessorio
- all. "B" : schede catastali abitazione e locale accessorio
- all. "C" : estratto di mappa catastale
- all. "D" : ispezione Conservatoria RR.II.