

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:



Contro



N. Gen. Rep. 130/2024

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
FASCICOLO A - LOTTO 001

Tecnico Incaricato: Ing. Gloria Chindamo

Iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n° 2723

Studio in viale Repubblica n.64 – 27058 Voghera (PV)

Tel. 0383 270081

E-mail g.chindamo@gloriachindamo.it

PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 26.06.2024 alle ore 10.45 ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili in presenza dell'esecutato, Sig. [REDACTED]

Data la conformazione dei beni di cui all'atto di pignoramento si è ritenuto di individuare n. 1 lotti per la vendita.

[REDACTED] Fascicolo A – Lotto 001: Abitazione di tipo civile unifamiliare, due autorimesse, un magazzino e cortile siti in Via XX Settembre 113, Portalbera (PV). Proprietà: 1/1 [REDACTED]

CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001

Quota di Piena proprietà dei beni pignorati: 1/1 nuda proprietà, 1/1 usufrutto Sig. [REDACTED]

Si precisa che il cortile (Fg. 5, Part. 3325, Sub. 1) catastalmente risulta essere Bene comune non censibile.

Regime patrimoniale dell'esecutato: al momento dell'acquisto dei beni il Sig. [REDACTED] era di stato libero.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED], debitore ipotecario e il Sig. [REDACTED], terzo datore di ipoteca, in forza di atto a rogito del Dott. [REDACTED] (Notaio in Sant'Angelo Lodigiano) in data 10.12.2012 al Rep n. 26545/12579; iscrizione del 12.12.2012 Reg. Part. 929, Reg. Gen. 7914.

Immobile sito in Portalbera (PV)

- Capitale 150.000,00 €

- Ipoteca 300.000,00 €

Si segnala in calce a detta formalità la seguente annotazione:

- **Quietanza e conferma:** a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] e il Sig. [REDACTED], in forza di atto del [REDACTED] (Notaio in Sant'Angelo Lodigiano) in data 29.01.2014 al Rep n. 28398/13683; annotazione del 11.02.2014 Reg. Part. 67, Reg. Gen. 764.

Sequestro preventivo: a favore di [REDACTED] con sede a Roma, C.F. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso da **Procura della Repubblica di Milano D.D.A.** del 05.10.2021 al Rep. n. 1684/2021; trascrizione del 07.10.2021 Reg. Part. 5985, Reg. Gen. 7792.

Si segnalano in calce a detta formalità le seguenti formalità successiva correlata e annotazione:

- **Decreto di convalida di sequestro preventivo:** a favore di **Erario dello Stato** con sede a Roma, C.F. 80207790587, contro il Sig. [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso da **Procura della Repubblica di Milano D.D.A.** del 06.10.2021 2021 al Rep. n. 1684/2021; trascrizione del 20.10.2021 Reg. Part. 6243, Reg. Gen. 8115.
- **Ordinanza di dissequestro:** a favore di **Erario dello Stato** con sede a Roma, C.F. 80207790587, contro il Sig. [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Pavia del 31.07.2023 al Rep. n. 1684/2021; annotazione del 04.08.2023 Reg. Part. 1003, Reg. Gen. 6597.

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili a favore [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 09.03.2024 al Rep. 1542/2024; trascrizione del 29.03.2024 Reg. Part. 1946, Reg. Gen. 2416.

Immobili siti Portalbera (PV)

Stato di possesso dei beni:

I beni pignorati risultano occupati dall'esecutato, Sig. [REDACTED], e dalla sua famiglia.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale di Pavia dell'Agenzia delle Entrate e, a livello locale, presso l'Ufficio Territoriale di Stradella i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

Determinazione conclusiva del valore del compendio:

A. Abitazione	€ 121.450,63
B. Autorimessa (sub. 5)	€ 9.113,75
C. Autorimessa (sub. 3)	€ 5.745,63
D. Magazzino	—
E. Cortile comune	€ 32.492,50
Totale-----	€ 168.802,51

Il magazzino è stato estromesso dalla valutazione trattandosi di opera non sanabile di cui si renderà necessaria la demolizione.

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	€ 25.320,38
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi	€ 39.076,62

A+B+C+E € 104.405,51
TOTALE Circa € 104.500,00
(Euro Centoquattromilacinquecento/00)

Criticità varie: Nessuna

**Beni immobili siti in Portalbera
Via XX Settembre 113
Lotto 001**

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Abitazione di tipo civile sita in Portalbera, Via XX Settembre 113, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]

Abitazione di tipo civile disposta su tre piani così composta: al piano terra si trovano un portico, il locale caldaia e tre locali cantina comunicanti tra loro, attualmente adibiti a camera da letto, lavanderia e bagno nonostante non rispettino l'altezza minima richiesta dalla normativa. Al piano primo, accessibile dal portico tramite scala esterna, sono presenti soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera da letto; al piano secondo sottotetto, raggiungibile dal soggiorno tramite scala interna, si trovano un locale accessorio, seppur adibito a camera da letto nonostante l'altezza media interna sia inferiore a quanto richiesto dalla normativa, un terrazzino ed un bagno. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà e 1/1 di usufrutto.

CATASTO FABBRICATI:

ABITAZIONE								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
-	5	3325	6	Via Venti Settembre 113 Piano: T-1-2	A/2	U	5,5 vani	€ 355,06

CATASTO TERRENI:

ABITAZIONE		
SEZ.	FG.	PART.
-	5	3325

Coerenze dell'abitazione, in senso orario :

nord/ovest: al piano terra autorimessa (sub. 5), ai piani 1 e 2 vuoto su cortile (sub.1) e autorimessa (sub. 3)

nord/est: cortile (sub.1)

sud/est: cortile (sub.1)

sud/ovest: al piano terra autorimessa (sub. 5) e cortile (sub.1), ai piani 1 e 2 vuoto su cortile (sub.1)

B. Autorimessa sita in Portalbera, Via XX Settembre 113, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Autorimessa pertinenziale sita al piano terra dello stesso fabbricato che ospita l'abitazione. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà e 1/1 di usufrutto.

CATASTO FABBRICATI:

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
-	5	3325	5	Via Venti Settembre 113 Piano: T	C/6	2	40 mq	€ 80,57

CATASTO TERRENI:

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
-	5	3325

Coerenze dell'autorimessa, in senso orario:

nord/ovest: cortile (sub.1) e autorimessa (sub. 3)

nord/est: cortile (sub.1)

sud/est: abitazione (sub. 6)

sud/ovest: cortile (sub.1)

C. Autorimessa sita in Portalbera, Via XX Settembre 113, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Autorimessa pertinenziale sita al piano terra adiacente al fabbricato che ospita l'abitazione. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà e 1/1 di usufrutto.

CATASTO FABBRICATI:

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
-	5	3325	3	Via Venti Settembre 113 Piano: T	C/6	2	25 mq	€ 50,35

CATASTO TERRENI:

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
-	5	3325

Coerenze dell'autorimessa, in senso orario:

nord/ovest: cortile (sub.1) e

nord/est: cortile (sub.1)

sud/est: autorimessa (sub. 5)

sud/ovest: cortile (sub.1)

D. Magazzino sito in Portalbera, Via XX Settembre 113, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]

Magazzino sito all'interno del cortile comune. Risulta edificato in assenza di autorizzazione edilizia. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà e 1/1 di usufrutto.

CATASTO FABBRICATI:

MAGAZZINO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
-	5	3325	4	Via Venti Settembre 113 Piano: T	C/2	U	33 mq	€ 32,38

CATASTO TERRENI:

MAGAZZINO		
SEZ.	FG.	PART.
-	5	3325

Coerenze del magazzino, in senso orario:

nord/ovest: cortile (sub.1)

nord/est: cortile (sub.1)

sud/est: cortile (sub.1)

sud/ovest: mappale 2873

E. Cortile sito in Portalbera, Via XX Settembre 113

Cortile di pertinenza delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Bene comune non censibile – Partita speciale A.

CATASTO FABBRICATI:

CORTILE					
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CLASSAMENTO
-	5	3325	1	Via Venti Settembre 113 Piano: T	Bene comune non censibile Partita speciale A

CATASTO TERRENI:

CORTILE		
SEZ.	FG.	PART.
-	5	3325

Coerenze del cortile comune, in senso orario:

nord/ovest: mappali 3323 e 3324

nord/est: mappali 2657 e 2658

sud/est: mappale 1418

sud/ovest: mappale 2873

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: il compendio si trova in zona centrale del Comune di Portalbera, caratterizzata da edilizia prevalentemente residenziale a media densità. La via su cui si affaccia l'immobile risulta interessata da un traffico locale, la dotazione dei parcheggi è ridotta.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: il Comune di Portalbera è servito dagli autobus di linea, sulla tratta Stradella / Corteolona e Genzone, che lo collegano ai comuni limitrofi. La stazione ferroviaria più vicina si trova a Stradella, sulle linee Alessandria / Piacenza e Stradella / Pavia, a circa 3 Km dai beni oggetto della procedura. Il casello autostradale più vicino è quello di Broni-Stradella sull'Autostrada A21 che si trova a circa 6 Km dai beni oggetto della procedura. Portalbera dista circa 35 km dalle città di Piacenza e Voghera e circa 25 km dalla città di Pavia.

3- STATO DI POSSESSO

I beni pignorati risultano occupati dall'esecutato, Sig. [REDACTED], e dalla sua famiglia.

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale di Pavia dell'Agenzia delle Entrate e, a livello locale, presso l'Ufficio Territoriale di Stradella i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

I beni eseguiti risultano così intestati:

Al **Catasto Fabbricati** del comune di Portalbera (PV)

Piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED], Nuda proprietà per 1/1, Usufrutto per 1/1

- Abitazione di tipo civile, Foglio 5, Particella 3325, Subalterno 6, Cat. A/2, cl. U di 5,5 vani, rendita catastale € 355,06.
- Autorimessa, Foglio 5, Particella 3325, Subalterno 5, Cat. C/6, cl. 2 di 40 mq, rendita catastale € 80,57.
- Autorimessa, Foglio 5, Particella 3325, Subalterno 3, Cat. C/6, cl. 2 di 25 mq, rendita catastale € 50,35.
- Magazzino, Foglio 5, Particella 3325, Subalterno 4, Cat. C/2, cl. U di 33 mq, rendita catastale € 32,38.

Al **Catasto Fabbricati** del comune di Portalbera (PV)

- Cortile, Foglio 5, Particella 3325, Subalterno 1, Bene comune non censibile – Partita speciale A.

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali

Nessuna

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Nessuno

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Nessuna

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Costituzione di vincolo di destinazione: a favore del Sig. [REDACTED]
[REDACTED], contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED], in forza di atto tra vivi a rogito del [REDACTED] Notaio in Sant'Angelo Lodigiano, del 08.07.2015 al Rep. 30830/15175; trascrizione del 17.07.2015 Reg. Part. 3167, Reg. Gen. 4091.

Ulteriori informazioni utili ai fini della pubblicità immobiliare: IL SIGNOR [REDACTED], VOLENDO DARE ESECUZIONE ALL'ONERE CUI E' SOTTOPOSTA LA TRASCRIVENDA DONAZIONE COSTITUISCE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2645-TER COD. CIV., SPECIALE VINCOLO DI DESTINAZIONE SULLA PIENA PROPRIETA' DEI BENI IMMOBILI DESCRITTI NEL TRASCRIVENDO ATTO, ALLE NECESSITA' ABITATIVE E PIU' IN GENERALE DI VITA DEL NUCLEO FAMILIARE COMPOSTO DA ESSO COSTITUENTE, DALLA FIGLIA [REDACTED] E DAI DISCENDENTI IN LINEA RETTA CHE SARANNO VIVENTI AL TERMINE DEL TRASCRIVENDO VINCOLO, ATTUALMENTE I SIGNORI [REDACTED]

[REDACTED] FIGLIA. 1) DISCIPLINA DEI BENI VINCOLATI. LA PROPRIETA' E TITOLARITA' DEI "BENI VINCOLATI" RIMANE AL COSTITUENTE SENZA SOLUZIONE DI CONTINUITA'; IL PRESENTE ATTO NON INTEGRA ALIENAZIONE, DISPOSIZIONE O TRASFERIMENTO DEI BENI STESSI. TUTTI GLI ATTI DI DISPOSIZIONE DEI "BENI VINCOLATI", COMPRESA LA COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI ANCHE DI GARANZIA, COME PURE LA COSTITUZIONE DI VINCOLI REALI O DI DESTINAZIONE (ALIENAZIONE/DISPOSIZIONE) DOVRA' ESSERE OPERATA CON IL CONSENSO DI TUTTI I BENEFICIARI CHE ABBIANO COMPIUTO LA MAGGIORE ETA' AL MOMENTO DEL COMPIMENTO DELL'ATTO, CONSENSO ESPRESSO NELLA MEDESIMA FORMA PREVISTA DALLA LEGGE O VOLUTA DALLA PARTI PER L'ATTO IN QUESTIONE. PER EFFETTO DEL PRESENTE VINCOLO I "BENI VINCOLATI" E I LORO FRUTTI SONO DESTINATI A SOVVENIRE ALLE NECESSITA' DI VITA DEI BENEFICIARI RISPETTANDO, NEI LIMITI DEL POSSIBILE, IL LORO ABITUALE TENORE. IL PRESENTE VINCOLO NON COSTITUISCE A FAVORE DEI BENEFICIARI RENDITA O UTILITA' ECONOMICA CHE ESSI ABBIANO DIRITTO DI CHIEDERE GIURIDICAMENTE O DI CUI POSSANO IN ALCUN MODO DISPORRE AUTONOMAMENTE. IL BENEFICIO NASCENTE DAL PRESENTE VINCOLO NON E' DIVISIBILE FRA I BENEFICIARI. 2) DURATA DEL VINCOLO IL VINCOLO DI DESTINAZIONE HA DURATA DAL GIORNO 8 LUGLIO 2015 OGGI SINO AL 12 AGOSTO 2037, SALVO CHE I "BENI VINCOLATI" SIANO ALIENATI A TERZI CON IL CONSENSO DEI "BENEFICIARI" CHE ABBIANO COMPIUTO LA MAGGIORE ETA'. I BENEFICI CONNESSI AL PRESENTE VINCOLO NON SI TRASFERISCONO AGLI EREDI. 3) MODIFICABILITA' DEL VINCOLO IL PRESENTE VINCOLO PUO' ESSERE MODIFICATO CON IL CONSENSO DI TUTTI I BENEFICIARI IN VITA AL MOMENTO DELLA MODIFICA. 4) RAPPORTI CON I TERZI I "BENI VINCOLATI" E I LORO FRUTTI POSSONO ESSERE IMPIEGATI SOLO PER IL SOSTENTAMENTO DELLA "FAMIGLIA" E POSSONO COSTITUIRE OGGETTO DI ESECUZIONE SOLTANTO PER DEBITI CONTRATTI PER TALE FINALITA'. IL COSTITUENTE CHIEDE CHE IL

PRESENTE VINCOLO DI DESTINAZIONE VENGA TRASCRITTO NEI COMPETENTI REGISTRI IMMOBILIARI AL FINE DI RENDERLO OPPONIBILE NEI CONFRONTI DEI TERZI.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED], debitore ipotecario e il Sig. [REDACTED], terzo datore di ipoteca, in forza di atto a rogito del Dott. [REDACTED] in data 10.12.2012 al Rep n. 26545/12579; iscrizione del 12.12.2012 Reg. Part. 929, Reg. Gen. 7914.

Immobile sito in Portalbera (PV)

- Capitale 150.000,00 €

- Ipoteca 300.000,00 €

Si segnala in calce a detta formalità la seguente annotazione:

- **Quietanza e conferma:** a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] e il Sig. [REDACTED], in forza di atto del [REDACTED] (Notaio in Sant'Angelo Lodigiano) in data 29.01.2014 al Rep n. 28398/13683; annotazione del 11.02.2014 Reg. Part. 67, Reg. Gen. 764.

4.2.2 Trascrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Sequestro preventivo: a favore di **Erario dello Stato** con sede a Roma, C.F. 80207790587, contro il Sig. [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso da **Procura della Repubblica di Milano D.D.A.** del 05.10.2021 al Rep. n. 1684/2021; trascrizione del 07.10.2021 Reg. Part. 5985, Reg. Gen. 7792.

Si segnalano in calce a detta formalità le seguenti formalità successiva correlata e annotazione:

- **Decreto di convalida di sequestro preventivo:** a favore di **Erario dello Stato** con sede a Roma, C.F. 80207790587, contro il Sig. [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso da **Procura della Repubblica di Milano D.D.A.** del 06.10.2021 2021 al Rep. n. 1684/2021; trascrizione del 20.10.2021 Reg. Part. 6243, Reg. Gen. 8115.

- **Ordinanza di dissequestro:** a favore di **Erario dello Stato** con sede a Roma, C.F. 80207790587, contro il Sig. [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Pavia del 31.07.2023 al Rep. n. 1684/2021; annotazione del 04.08.2023 Reg. Part. 1003, Reg. Gen. 6597.

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili a favore **Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede a Torino, C.F. 00799960158, contro il Sig. [REDACTED]

notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 09.03.2024 al Rep. 1542/2024; trascrizione del 29.03.2024 Reg. Part. 1946, Reg. Gen. 2416.

Immobili siti Portalbera (PV)

4.2.3. Altri oneri

Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Portalbera, è stato possibile reperire la pratica edilizia relativa alla trasformazione di un fienile in abitazione unifamiliare.

Dall'esame della documentazione presente agli atti lo stato dei luoghi non risulta coerente con quanto autorizzato a livello urbanistico, sono stati rilevati i seguenti abusi.

Abusi sanabili con pratica edilizia in sanatoria

- l'abitazione e l'autorimessa al Sub. 3 presentano difformità dimensionali interne ed esterne;
- il secondo piano dell'abitazione, dagli atti, risulta essere un piano sottotetto non abitabile mentre nello stato di fatto dispone dei requisiti igienico sanitari necessari ai fini dell'abitabilità; sono presenti inoltre un bagno ed una camera da letto seppur l'altezza interna di quest'ultima non lo consenta.

Il costo, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, è stimato in € 32.659,62.

Abusi non sanabili che comportano demolizione e/o ripristino dello stato autorizzato

- i locali cantina risultano avere una destinazione d'uso non coerente con quanto autorizzato;
- il magazzino al Sub. 4 risulta edificato in assenza di titolo edilizio.

Il costo per le opere di demolizione e ripristino, comprensivo di spese tecniche, è stimato in € 2.917,00.

4.3.2. Conformità catastale

In seguito alla sanatoria e alle opere di demolizione e ripristino dello stato autorizzato saranno necessarie:

- pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie di cui ai Sub. 3 e 6 e per la soppressione dell'immobile di cui al Sub.4;
- pratica PREGEO per l'aggiornamento della mappa catastale.

Il costo è stimato in € 3.500,00.

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

Nessuna

5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nessuna

5.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia

Nessuna

5.4 Eventuali cause in corso

Nessuna

6 – ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

Ad oggi il Sig. [REDACTED] risulta proprietario per la quota di 1/1 di nuda proprietà e la quota 1/1 di usufrutto.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al Sig. [REDACTED] a seguito di:

- **Atto di donazione** a rogito del **Dott. Giuseppe Gallizia**, Notaio in Sant'Angelo Lodigiano, del 30.03.2011 al Rep. 23574/10832; trascritto a Voghera in data 07.04.2011 Reg. Part. 1746, Reg. Gen. 2559, con il quale il Sig. [REDACTED] donava la nuda proprietà dei beni al Sig. [REDACTED]

_____ per la quota di 1/1.

- **Atto di donazione** a rogito del **Dott. Giuseppe Gallizia**, Notaio in Sant'Angelo Lodigiano, del 08.07.2015 al Rep. 30830/15175; trascritto a Voghera in data 17.07.2015 Reg. Part. 3166, Reg. Gen. 4090, con il quale il Sig. _____ donava l'usufrutto generale vitalizio sui beni al Sig. _____ per la quota di 1/1.

Proprietario dal 30.03.2011 ad oggi

6.2 Precedenti proprietari

Al ventennio i beni esegutati erano di proprietà del Sig. _____ come sopra generalizzato.

7 - PRATICHE EDILIZIE

Elencazione pratiche edilizie

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

- **Denuncia Inizio Attività** n. 15/2011, prot. n. 5159 del 23.12.2011 per la trasformazione di fienile esistente in abitazione unifamiliare.
- **Denuncia Inizio Attività in variante** n. 4/2012, prot. n. 2187 del 14.06.2012.
- **Comunicazione di eseguita attività** n. 1/2013, prot. n. 4641 del 19.12.2013.

Abusi

- l'abitazione e l'autorimessa (Sub. 3) presentano diffomità dimensionali interne ed esterne;
- il secondo piano dell'abitazione, dagli atti, risulta essere un piano sottotetto non abitabile mentre nello stato di fatto dispone dei requisiti igienico sanitari necessari ai fini dell'abitabilità; sono presenti inoltre un bagno ed una camera da letto seppur l'altezza interna di quest'ultima non lo consenta;
- i locali cantina risultano avere una destinazione d'uso non coerente con quanto autorizzato;
- il magazzino risulta edificato in assenza di titolo edilizio.

Sanabilità

Necessaria pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità dimensionali dell'abitazione e dell'autorimessa e per la legittimazione dei locali del secondo piano come abitabili con adeguamento della destinazione d'uso della camera da letto in locale accessorio.

Gli abusi relativi ai locali cantina e al magazzino non risultano sanabili, si rendono necessarie opere di demolizione e ripristino dello stato autorizzato.

Agibilità

Risulta agli atti richiesta di agibilità presentata in data 09.03.2015, con prot. n. 881 alla quale non ha fatto seguito alcun provvedimento da parte dell'ufficio comunale competente. Ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n. 380/2001 all'epoca vigente, l'agibilità si intende pertanto attestata per silenzio-assenso.

Si renerà necessaria la presentazione di nuova Segnalazione Certificata di Agibilità in seguito alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

8 - DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

A. Abitazione di tipo civile sita in Portalbera, Via XX Settembre 113, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Abitazione di tipo civile disposta su tre piani così composta: al piano terra si trovano un portico, il locale caldaia e tre locali cantina comunicanti tra loro, attualmente adibiti a camera da letto, lavanderia e bagno nonostante non rispettino l'altezza minima richiesta dalla normativa. Al piano primo, accessibile dal portico tramite scala esterna, sono presenti soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera da letto; al piano secondo sottotetto, raggiungibile dal soggiorno tramite scala interna, si trovano un locale accessorio, seppur adibito a camera da letto nonostante l'altezza media interna sia inferiore a quanto richiesto dalla normativa, un terrazzino ed un bagno. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà e 1/1 di usufrutto.

CATASTO FABBRICATI:

ABITAZIONE								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
-	5	3325	6	Via Venti Settembre 113 Piano: T-1-2	A/2	U	5,5 vani	€ 355,06

CATASTO TERRENI:

ABITAZIONE		
SEZ.	FG.	PART.
-	5	3325

Abitazione di tipo civile disposta su tre piani così composta: al piano terra si trovano un portico, il locale caldaia e tre locali cantina comunicanti tra loro, attualmente adibiti a camera da letto, lavanderia e bagno nonostante non rispettino l'altezza minima richiesta dalla normativa. Al piano primo, accessibile dal portico tramite scala esterna, sono presenti soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera da letto. Al piano secondo sottotetto, accessibile tramite scala interna, si trovano un locale accessorio, seppur adibito a camera da letto nonostante l'altezza media interna sia inferiore a quanto richiesto dalla normativa ed un bagno. È inoltre presente un terrazzino con esposizione sud-ovest.

Dall'ispezione i luoghi e le finiture risultano essere in buono stato di manutenzione. La pavimentazione, sia interna che esterna, è in piastrelle ceramiche. I muri sono tinteggiati ed è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche nei bagni e sulla parete cottura. I serramenti sono in alluminio e doppio vetro in tutti gli ambienti. I locali presentano le seguenti altezze: portico hm 610 cm, locali cantina hm 219 cm, piano primo hm di 495cm nella zona soggiorno e h 271 cm nella restante parte del piano, piano secondo sottotetto hm di circa 250 cm nella zona adibita a camera da letto e hm di circa 275 cm nel bagno.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto termico, e l'impianto idrico sanitario.

Al piano terra, affacciate sul cortile comune (Sub.1, Bene Comune Non Censibile), sono inoltre presenti due autorimesse (Sub. 3 e Sub. 5), rispettivamente di hm 310cm e h 229cm e un magazzino (Sub. 4). Quest'ultimo risulta edificato in assenza di autorizzazione edilizia e non sanabile.

Il compendio è accessibile da via XX Settembre tramite terreno di proprietà di terzi, censito al NCEU del Comune di Portalbera al Foglio 5, Mappale 3323, Ente Urbano, sul quale risulta servitù di passaggio a favore dei beni pignorati. (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Terra				
Cantina	41,00	0,25	10,25	Nord/Est Sud/Est
Locale caldaia	2,00	0	0,00	-

Portico	25,00	0,30	7,50	Sud/Est Sud/Ovest
Piano Primo				
Abitazione	90,00	1	90,00	Libera su 4 lati
Piano Secondo				
Abitazione	44,00	1	44,00	Nord/Est Sud/Ovest Nord/Est
Terrazzo	5,00	0,30	1,50	Sud/Ovest
Totale	207,00		153,25	

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne

- Fondazioni (struttura):** Tipologia: platea di fondazione avente spessore 50 cm e travi rovesce di collegamento tra i pilastri, come da verbale e certificato di collaudo statico
Condizioni: non verificabili
- Strutture verticali (struttura):** Tipologia: in cemento armato e in acciaio, come da verbale e certificato di collaudo statico
Condizioni: buone
- Solai (struttura):** Tipologia: nuovo solaio in lamiera grecata con soletta collaborante in cls, solaio esistente consolidato con cappa in cemento armato avente spessore 5 cm, come da verbale e certificato di collaudo statico
Condizioni: buone
- Copertura (struttura e rivestimento):** Tipologia: struttura in legno e copertura in coppi
Condizioni: buone
- Scala:** Esterna ed interna: con corrimano in metallo
- Infissi interni (componente edilizia):** Tipologia: abitazione: porte interne in alluminio e vetro nell'abitazione; cantina: porte interne in legno
Condizioni: buone
- Infissi esterni (componente edilizia):** Tipologia: porta d'ingresso blindata; serramenti in alluminio con doppio vetro
Condizioni: buone
- Pareti interne:** Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate
Condizioni: buone
- Pareti esterne:** Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate
Condizioni: buone
- Rivestimenti interni (componente edilizia):** Bagni: in piastrelle ceramiche a mosaico; Parete cucina: in piastrelle ceramiche 20cm x 20cm
Condizioni: buone
- Pavimenti (componente edilizia):** Tipologia: in piastrelle ceramiche in tutta l'unità immobiliare
Condizioni: buone
- Termico (impianto):** Caldaia murale e radianti a pavimento
alimentazione: gas metano
acqua calda: dall'impianto
Certificazioni: non presente in fase di sopralluogo

Elettrico (impianto): Impianto interno sottotraccia
Certificazioni: presente

Fognatura (impianto): Non visibile in fase di sopralluogo

Telefonico (impianto): Non visibile in fase di sopralluogo

Citofonico (impianto): Impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna.

Idrico (impianto): Sottotraccia - *rete di distribuzione*: tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati*: bagno cantina: lavatrice, lavabo, wc, bidet, doccia; bagno abitazione: lavabo, wc, bidet, doccia; bagno sottotetto: lavabo, wc, bidet, doccia
Certificazioni: non presente in fase di sopralluogo.

Condizionamento (componente edilizia): Raffrescamento con radianti a pavimento e sistema VMC per la gestione dell'umidità.

B. Autorimessa sita in Portalbera, Via XX Settembre 113, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]

Autorimessa pertinenziale sita al piano terra dello stesso fabbricato che ospita l'abitazione. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà e 1/1 di usufrutto.

CATASTO FABBRICATI:

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
-	5	3325	5	Via Venti Settembre 113 Piano: T	C/6	2	40 mq	€ 80,57

CATASTO TERRENI:

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
-	5	3325

Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Terra				
Autorimessa	46,00	0,25	11,50	Nord/Est Sud/Ovest Nord/Est
Totale	46,00		11,50	

C. Autorimessa sita in Portalbera, Via XX Settembre 113, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]

Autorimessa pertinenziale sita al piano terra adiacente al fabbricato che ospita l'abitazione. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà e 1/1 di usufrutto.

CATASTO FABBRICATI:

AUTORIMESSA								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
-	5	3325	3	Via Venti Settembre 113 Piano: T	C/6	2	25 mq	€ 50,35

CATASTO TERRENI:

AUTORIMESSA		
SEZ.	FG.	PART.
-	5	3325

Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Terra				
Autorimessa	29,00	0,25	7,25	Nord/Est Sud/Ovest Nord/Est
Totale	29,00		7,25	

D. Magazzino sito in Portalbera, Via XX Settembre 113, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]

Magazzino sito all'interno del cortile comune. Risulta edificato in assenza di autorizzazione edilizia. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Intestato al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà e 1/1 di usufrutto.

CATASTO FABBRICATI:

MAGAZZINO								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
-	5	3325	4	Via Venti Settembre 113 Piano: T	C/2	U	33 mq	€ 32,38

CATASTO TERRENI:

MAGAZZINO		
SEZ.	FG.	PART.
-	5	3325

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Terra				
Magazzino	--	--	--	Nord/Est Sud/Est Nord/Ovest
Totale	--		--	

Il magazzino è stato estromesso dalla valutazione trattandosi di opera non sanabile di cui si renderà necessaria la demolizione.

E. Cortile sito in Portalbera, Via XX Settembre 113

Cortile di pertinenza delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. (Planimetrie catastali - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02): Bene comune non censibile – Partita speciale A.

CATASTO FABBRICATI:

CORTILE					
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CLASSAMENTO
-	5	3325	1	Via Venti Settembre 113 Piano: T	Bene comune non censibile Partita speciale A

CATASTO TERRENI:

CORTILE		
SEZ.	FG.	PART.
-	5	3325

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Terra				
Cortile	410,00	0,10	41,00	
Totale	410,00		41,00	

Superficie comprensiva della quota attualmente occupata dal magazzino trattandosi di opera della quale si renderà necessaria la demolizione.

10 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**9.1 Criterio di stima**

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato,

dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione attuale del mercato immobiliare.

9.2 Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2024 Prezziario Immobili in Portalbera, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune di Portalbera.

Per la stima del compendio è stato applicato il valore normale unitario calcolato secondo quanto disposto dal provvedimento n.2007/120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,15$

K1: 0 (Taglio superficie oltre 150 mq)

K2: 0,2 (Piano terra)

Valori OMI per tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo "Normale"

Val OMI MIN: 770 €/mq

Val OMI MAX: 920 €/mq

Valore normale unitario: 792,50 €/mq

9.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superficie	Valore intero
A. Abitazione	153,25 mq	€ 121.450,63
B. Autorimessa (sub.5)	11,50 mq	€ 9.113,75
C. Autorimessa (sub.3)	7,25 mq	€ 5.745,63
D. Magazzino	--	--
E. Cortile comune	41,00 mq	€ 32.492,50
Totale	213,00 mq	€ 168.802,51

Il magazzino è stato estromesso dalla valutazione trattandosi di opera non sanabile di cui si renderà necessaria la demolizione.

9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

A. Abitazione	€ 121.450,63
B. Autorimessa (sub. 5)	€ 9.113,75
C. Autorimessa (sub. 3)	€ 5.745,63
D. Magazzino	--
E. Cortile comune	€ 32.492,50
Totale-----	€ 168.802,51

Il magazzino è stato estromesso dalla valutazione trattandosi di opera non sanabile di cui si renderà necessaria la demolizione.

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	€ 25.320,38
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 e di ripristino degli abusi:	€ 39.076,62

9.5 Prezzo del diritto di proprietà del compendio

Valore del diritto di proprietà del compendio, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:

A+B+C+E	€ 104.405,51
TOTALE	Circa € 104.500,00
	(Euro Centoquattromilacinquecento/00)

Voghera, 13.09.2024

Il perito estimatore
Ing. Gloria Chindamo

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Planimetrie catastali

ALLEGATO 2 – Visure storiche

ALLEGATO 3 – Estratto di mappa

ALLEGATO 4 – Esiti Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecarie

ALLEGATO 6 – Pratiche edilizie

ALLEGATO 7 – Certificati di stato civile

ALLEGATO 8 – Fotografie

ALLEGATO 9 – Descrizione del bene

ALLEGATO 10 – Atti di provenienza del bene

ALLEGATO 11 – Valori OMI Zona Centrale B1 Secondo Semestre 2023