

ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia

Via Famiglia Cignoli 16D - Montebello della Battaglia (PV)

347 4371189 - 0383 890285

c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186

mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518 / 2021 R.G.ES.

creditore procedente

DOVALUE SPA

(Avv. Antonio Del Poggio)

surrogante/sostituto

IFIS NPL INVESTING SPA

(Avv. Carlotta Casamorata)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Codega

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

**VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI
IN FRAZIONE COLLISTANO - BRALLO DI PREGOLA PV**



CONCLUSIONI DEFINITIVE

PREMESSA

L'intero compendio immobiliare è composto da più fabbricati ad uso residenziale oltre accessori, alcuni posti a Ovest della frazione Collistano con accesso dalla via pubblica, altri ubicati nella parte opposta a Est del piccolo borgo, oltre terreni ubicati nelle colline circostanti, più precisamente:

- un fabbricato residenziale disposto su due piani oltre locali accessori edificati in corpo staccato sul sedime privato censiti al foglio 35 mappale 567 subalterno 1 e 2;
- un secondo fabbricato ad uso residenziale (oggi in corso di ristrutturazione) disposto al PT oltre sottotetto con accesso diretto dalla strada pubblica e un piano sottostante con accesso sul cortile privato mappale 105 oltre un terzo fabbricato posto al confine del precedente che ospita un'autorimessa e altri locali non agibili;
- 17 appezzamenti di terreni ubicati nelle colline circostanti la frazione Collistano a diversa destinazione (incolto produttivo, seminativo, pascolo);

Considerata la suesposta composizione del compendio il sottoscritto ritiene opportuno suddividere l'intero in più lotti, più precisamente:

Lotto 1:

- fabbricato residenziale disposto su due piani oltre locali accessori edificati in corpo staccato sul sedime privato censiti al foglio 35 mappale 567 subalterno 1 e 2; rientra nel lotto anche il terreno confinante a Est censito al foglio 35 mappale 149.

Lotto 2:

secondo fabbricato ad uso residenziale (oggi in corso di ristrutturazione) disposto al PT e 1P oltre sottotetto con accesso diretto dalla strada pubblica (1P) censito al foglio 35 mappale 559 e 105 e terzo fabbricato posto al confine del precedente che ospita un'autorimessa oltre altri locali non accessibili censito al mappale 558 subalterno 3;

Lotto 3:

numero 16 terreni posti nelle colline vicine alla frazione Collistano: per loro caratteristiche, dimensioni e qualità sono stati tutti accorpati in un unico lotto.

QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la piena proprietà;

REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Il soggetto debitore secondo le risultanze del Comune di Brallo di Pregola è di Stato civile LIBERO.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI



SI.

Si rileva accettazione tacita di eredità emessa dal TRIBUNALE DI PAVIA il 19/11/2015, rep. 1122/2015, trascritta presso la Conservatoria di Voghera il 06/06/2016 ai nn.3681/2778.

- **STATO OCCUPATIVO**

Lotto 1:

LIBERO, di fatto occupato dal soggetto debitore.

Lotto 2:

LIBERO, l'immobile è in corso di ristrutturazione e privo della parte impiantistica, mancante di finiture interne e pertanto non abitabile. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare gli interni dell'autorimessa censita al foglio 35 mappale 558 subalterno 3.

Lotto 3:

LIBERI.

- **SITUAZIONE LOCATIVA**

Secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione per gli immobili oggetto di esecuzione.

- **ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI**

Gli immobili non sono parte di condominio.

- **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2007 - Registro Particolare 2304 Registro Generale 11288
Pubblico ufficiale MUZIO EMILIO Repertorio 92139/27956 del 11/12/2007
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto TORINO, PIAZZA SAN CARLO N.156;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.F. al foglio 35 mappale 559 e 105 per un capitale di € 103.300,00 a fronte di un totale di € 154.950,00, Tasso interesse annuo 5.95%.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2011 - Registro Particolare 5303 Registro Generale 7444
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VOGHERA Repertorio 1545/2011 del 18/08/2011
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



- A favore: INTESA SANPAOLO SPA Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
Il pignoramento ricade sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.F. al foglio 35 mappale 559 e 105 per un totale di € 108.090,45.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2016 - Registro Particolare 5298 Registro Generale 7188
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 8360/2016 del 01/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT Sede GERMANIA (EE) Codice fiscale 04462520158;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *Il pignoramento ricade sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.F. al foglio 35 mappale 567 subalterno 1 - 2, mappale 558 subalterno 2 - 3 e al C.T. al foglio 25 mappale 88, foglio 27 mappale 116, foglio 35 mappale 149, foglio 36 mappali 17 - 18, foglio 37 mappali 183 - 255 - 281 - 291 - 299 - 300 - 363 - 364 - 65, foglio 38 mappali 101 - 114 - 99 per un totale di € 42.363, 29.*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2022 - Registro Particolare 425 Registro Generale 562
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP Repertorio 5260 del 23/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: INTESA SANPAOLO SPA Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *Il pignoramento ricade sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 25 mappale 88, foglio 27 mappale 116, foglio 35 mappale 149, foglio 36 mappali 17 - 18, foglio 37 mappali 183 - 255 - 281 - 291 - 299 - 300 - 363 - 364 - 65, foglio 38 mappali 101 - 114 - 99 e al C.F. al foglio 35 mappale 105 - 558 subalterno 3, mappale 559, mappale 567 subalterno 1 - 2 per un totale di € 167.985,16 oltre spese legali ed occorrente.*

- VALORE DEI BENI PIGNORATI

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

LOTTO 1

Valore dei fabbricati LIBERI = 99.500,00 € (novantanovemila cinquecento / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base € -14.925,00



catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>84.575,00</u>
	<u>Arr.</u>	<u>84.500,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 84.500,00

(ottanta quattromila cinquecento / 00 €)

LOTTO 2

Valore dei fabbricati LIBERI = 58.000,00 € (cinquantotto mila / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-8.700,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione edilizia (oneri prof.li e 2.537,00), sanzione	€	-5.037,00



amministrativa (€ 1.000,00) e aggiornamento catastale (€ 1.500,00):

- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>44.263,00</u>
	<u>Arr.</u>	<u>44.300,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 44.300,00

(quarantaquattromila trecento / 00 €)

LOTTO 3

Valore dei fabbricati LIBERI = 9.360,00 € (novemila trecentosessanta / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-1.404,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00

Oneri

- IMMOBILE LIBERO

	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>7.956,00</u>
	<u>Arr.</u>	<u>8.000,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 8.000,00

(ottomila / 00 €)



RELAZIONE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato in data 19/02/2022 dal G.E. Dott. Antonio Codega per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Brallo di Pregola frazione Collistano (PV). Il sottoscritto in stessa data dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Brallo di Pregola – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Le operazioni peritali con sopralluogo dell'immobile sono iniziate in data 01/02/2023 alle ore 14:30; in tale data è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto 1:

Villetta libera su quattro lati, disposta su due livelli, con accesso principale dal cortile privato e ingresso dalla via pubblica, composta al PT da ingresso su disimpegno, cucina, sala, due camere da letto e servizio igienico, al 1PS sottostante da tre locali di cui uno dotato di servizio igienico e locale tecnico; completano il cespite due locali accessori, un box autorimessa con sovrastante legnaia e un ulteriore fabbricato a uso legnaia edificati in corpo staccato sul sedime comune.

L'accesso al sedime avviene da un cancello pedonale e carrabile dalla via pubblica. Rientra nel lotto anche l'appezzamento di terreno confinante sul lato Ovest censito al foglio 35 mappale 149.

Lotto 2:

Fabbricato ad uso residenziale con accesso dalla strada pubblica composto a livello strada (su catasto 1P) da due locali oltre accessori in corso di ristrutturazione oltre locale sgombero/sottotetto non abitabile e al



piano sottostante (su catasto PT) da ulteriori 3 locali e portico con accesso dal cortile privato mappale 105; in aderenza sul confine a Sud si trova un ulteriore fabbricato che ospita un'autorimessa oltre locali accessori, questi ultimi non accessibili e in pessimo stato manutentivo.

Lotto 3:

16 appezzamenti di terreni a varia destinazione posti nelle vicinanze dei precedenti lotti tutti siti nel territorio collinare intorno alla frazione Collistano.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la piena proprietà;

PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

ad oggi le unità immobiliari risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la piena proprietà;

A lui pervenute in virtù delle seguenti formalità:

OMISSIS

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Brallo di Pregola frazione Collistano:

Lotto 1: villetta oltre locali accessori

- Villetta PT – 1PS oltre 2 locali accessori: Comune di Brallo di Pregola (PV), Foglio 35, Mappale n° 567, subalterno 1, frazione Collistano, piano T – 1PS, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale 115 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 mq, Rendita Catastale € 335,70. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

L'unità immobiliare come oggi censita risulta derivare dalla soppressione del precedente immobile censito al foglio 35 mappale 567 senza subalterno per VARIAZIONE del 22/01/2013 Pratica n. PV0007222 in atti dal 22/01/2013 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1559.1/2013).

- Deposito e legnaia PT - 1PS: Comune di Brallo di Pregola (PV), Foglio 35, Mappale n° 567, subalterno 2, frazione Collistano, piano T – 1PS, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 80 mq, Superficie Catastale 83 mq, Rendita Catastale € 123,0. Variazione del 09/11/2015 - VARIAZIONE del 25/03/2016 Pratica n.



PV0041084 in atti dal 25/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22011.1/2016);

- Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 35 mappale 149, classe 4, metri quadri 462, reddito dominicale € 0,48 reddito agrario € 0,72;

Lotto 2: fabbricato terra tetto in corso di ristrutturazione e fabbricato con box e unità collabenti

- Terra tetto in ristrutturazione - porzione a Est su strada pubblica: Comune di Brallo di Pregola (PV), Foglio 35, Mappale n° 559, subalterno 1, frazione Collistano, piano T – 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale Totale 85 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 83 mq, Rendita Catastale € 180,76. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Per l'immobile che risulta essere la porzione a Est con affaccio sulla strada pubblica si rileva COSTITUZIONE del 18/10/1991 in atti dal 23/10/1991 (n. 807.1/1991);

- Terra tetto in ristrutturazione - porzione a Ovest: Comune di Brallo di Pregola (PV), Foglio 35, Mappale n° 105, subalterno ---, frazione Collistano, piano T – 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale Totale 30 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 23 mq, Rendita Catastale € 129,11. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Per l'immobile che risulta essere la porzione a Ovest si rileva COSTITUZIONE del 18/10/1991 in atti dal 23/10/1991 (n. 807.1/1991);

- Fabbricato con autorimessa: Comune di Brallo di Pregola (PV), Foglio 35, Mappale n° 558, subalterno 3, frazione Collistano, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza vani 18 mq, Superficie Catastale ---, Rendita Catastale € 27,89. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Per l'immobile corrispondente alla porzione dell'autorimessa si rileva COSTITUZIONE del 22/01/2013 Pratica n. PV0007223 in atti dal 22/01/2013 COSTITUZIONE (n. 154.1/2013);

- Fabbricato con unità collabenti: Comune di Brallo di Pregola (PV), Foglio 35, Mappale n° 558, subalterno 2, frazione Collistano, piano T-S1, Categoria F/2, Classe ---, Consistenza ---, Superficie Catastale ---, Rendita Catastale ---.

Per l'immobile si rileva COSTITUZIONE del 22/01/2013 Pratica n. PV0007223 in atti dal 22/01/2013 COSTITUZIONE (n. 154.1/2013); per l'immobile non risultano presenti né le attuali né le storiche planimetrie ma solamente un elaborato planimetrico di recente presentazione corrispondente all'ultima situazione agli atti del 2013.

Lotto 3: terreni

1. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 37 mappale 299, classe 3, metri quadri 2.341, reddito dominicale € 3,63 reddito agrario € 4,23;
2. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 37 mappale 300, classe 3, metri quadri 1.031, reddito dominicale € 1,60 reddito agrario € 1,86;
3. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 37 mappale 65, classe U, metri quadri 20;



4. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al Foglio 38 mappale 99, classe 2, metri quadri 966, reddito dominicale € 0,75 reddito agrario € 0,25;
5. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 38 mappale 101, classe U, metri quadri 2.585, reddito dominicale € 0,67 reddito agrario € 0,40;
6. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al Foglio 38 mappale 114, classe U, metri quadri 1.218, reddito dominicale € 1,57 reddito agrario € 0,44;
7. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 25 mappale 88, classe U, metri quadri 693, reddito dominicale € 0,04 reddito agrario € 0,04;
8. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 27 mappale 116, classe U, metri quadri 1.789, reddito dominicale € 0,09 reddito agrario € 0,09;
9. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al Foglio 37 mappale 183, classe U, metri quadri 2.151, reddito dominicale € 2,78 reddito agrario € 0,78;
10. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 37 mappale 255, classe 4, metri quadri 1.694, reddito dominicale € 3,16 reddito agrario € 4,08;
11. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 37 mappale 281, classe 4, metri quadri 1.611, reddito dominicale € 1,41 reddito agrario € 2,50;
12. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 37 mappale 363, classe U, metri quadri 3.701, reddito dominicale € 4,78 reddito agrario € 1,34;
13. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al Foglio 37 mappale 364, classe U, metri quadri 874, reddito dominicale € 2,10 reddito agrario € 1,28;
14. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 37 mappale 291, classe U, metri quadri 128, reddito dominicale € 0,41 reddito agrario € 0,08;
15. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 36 mappale 17, classe U, metri quadri 206;
16. Terreno censito nel C.T. di BRALLO DI PREGOLA al foglio 36 mappale 18, classe 4, metri quadri 542, reddito dominicale € 0,56 reddito agrario € 0,84;

COERENZE

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze catastali:

- Lotto 1: della villetta e dei locali accessori tutti
Nord: altra proprietà mappale 147 - 144 - 142;
Est: altra proprietà mappale 842, strada pubblica;
Sud: strada pubblica;
Ovest: altra proprietà mappale 149;
- Lotto 2: del mappale 599 e 105



Nord: altra proprietà mappale 130 - 131;

Est: strada pubblica;

Sud: stessa proprietà mappale 558. Altra proprietà mappale 859 - 858;

Ovest: dal cortile mappale 105 altra proprietà mappale 830;

- Lotto 3: visto il cospicuo numero dei terreni si rimanda alle planimetrie degli stessi estratte dal sito dell'Agenzia delle Entrate in forma grafica.

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brallo di Pregola, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali siti nella frazione Collistano al foglio 35 mappali 567 - 558 - 559 - 105 risultano identificati come segue:

- Ambiti residenziali B1 - art. 23 delle NTA

Per quanto riguarda i terreni si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Brallo di Pregola in data 22/12/2022 prot. 2352.

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

In seguito alle verifiche effettuate presso il comune di Brallo di Pregola frazione Collistano e dagli atti di provenienza risulta che l'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 1967. Dalla documentazione catastale risultava una pratica edilizia più precisamente riferita al lotto 1:

- VARIAZIONE del 22/01/2013 Pratica n. PV0007222 in atti dal 22/01/2013 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1559.1/2013).

In seguito alla richiesta di accesso agli atti il Comune di Brallo di Pregola ha riferito che la documentazione relativa alla suindicata pratica non è stata trovata presso gli archivi documentali del Comune.

Per quanto riguarda la situazione dell'immobile lotto 2 censito al mappale 559 e 105 non si hanno documenti riferibili a pratiche edilizie e i lavori di ristrutturazione in corso sono stati eseguiti senza modifiche interne.

Lotto 1: villetta oltre locali accessori

Regolarità catastale: SI

Regolarità edilizia: SI

Lotto 2: fabbricato terra tetto in corso di ristrutturazione e fabbricato con box e unità collabenti

Regolarità catastale: SI

Regolarità edilizia: NO

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto notare che, oltre al rifacimento delle finiture interne, sono state apportate anche modifiche ad alcune finestre che rendono pertanto necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria alla quale seguirà necessariamente un aggiornamento catastale, i cui costi saranno evidenziati in sede di valutazione.



- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Lotto 1: villetta oltre locali accessori

L'appartamento individuato catastalmente al foglio 35 mappale 567 subalterno 1 è dotato di impianto autonomo sia per quanto riguarda il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Sul portale del Catasto Energetico Edifici (CEER) non risultano certificati depositati.

Lotto 2: fabbricato terra tetto in corso di ristrutturazione e fabbricato con box e unità collabenti

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

- **ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI**

Gli immobili non sono parte di condominio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|--|---------|
| - Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | nessuna |
| - Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| - Atti di asservimento urbanistico: | nessuno |
| - Altre limitazioni d'uso: | nessuna |

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2007 - Registro Particolare 2304 Registro Generale 11288
Pubblico ufficiale MUZIO EMILIO Repertorio 92139/27956 del 11/12/2007
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto TORINO, PIAZZA SAN CARLO N.156;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.F. al foglio 35 mappale 559 e 105 per un capitale di € 103.300,00 a fronte di un totale di € 154.950,00, Tasso interesse annuo 5.95%.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2011 - Registro Particolare 5303 Registro Generale 7444
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VOGHERA Repertorio 1545/2011 del 18/08/2011
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: INTESA SANPAOLO SPA Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;



Il pignoramento ricade sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.F. al foglio 35 mappale 559 e 105 per un totale di € 108.090,45.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2016 - Registro Particolare 5298 Registro Generale 7188
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 8360/2016 del 01/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT Sede GERMANIA (EE) Codice fiscale 04462520158;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *Il pignoramento ricade sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.F. al foglio 35 mappale 567 subalterno 1 - 2, mappale 558 subalterno 2 - 3 e al C.T. al foglio 25 mappale 88, foglio 27 mappale 116, foglio 35 mappale 149, foglio 36 mappali 17 - 18, foglio 37 mappali 183 - 255 - 281 - 291 - 299 - 300 - 363 - 364 - 65, foglio 38 mappali 101 - 114 - 99 per un totale di € 42.363, 29.*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2022 - Registro Particolare 425 Registro Generale 562
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP Repertorio 5260 del 23/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: INTESA SANPAOLO SPA Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *Il pignoramento ricade sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 25 mappale 88, foglio 27 mappale 116, foglio 35 mappale 149, foglio 36 mappali 17 - 18, foglio 37 mappali 183 - 255 - 281 - 291 - 299 - 300 - 363 - 364 - 65, foglio 38 mappali 101 - 114 - 99 e al C.F. al foglio 35 mappale 105 - 558 subalterno 3, mappale 559, mappale 567 subalterno 1 - 2 per un totale di € 167.985,16 oltre spese legali ed occorrente.*

STATO OCCUPATIVO

Lotto 1:

LIBERO, di fatto occupato dal soggetto debitore.

Lotto 2:

LIBERO, l'immobile è in corso di ristrutturazione e privo della parte impiantistica, mancante di finiture interne e pertanto non abitabile. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare gli interni dell'autorimessa censita al foglio 35 mappale 558 subalterno 3.

Lotto 3:

LIBERI.



SITUAZIONE LOCATIVA

Secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione per gli immobili oggetto di esecuzione.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Lotto 1:

I fabbricati parte del lotto 1 risalgono ai primi anni '70 e sono realizzati in struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni, tamponamenti in mattoni, struttura della copertura in travi di legno e sovrastante manto in coppi tradizionali, pareti esterne intonacate e tinteggiate in colore bianco per il fabbricato principale e accessori subalterno 1, in parte intonacato in parte con struttura in mattoni a vista per il deposito sub. 2. Nel complesso le strutture e le parti esterne sono in normale stato manutentivo.

Villetta PT – 1PS oltre 2 locali accessori subalterno 1

l'ingresso all'unità residenziale avviene dal cortile privato sul lato Est su di un corridoio che distribuisce gli spazi su cucina, sala e ulteriore disimpegno su camere da letto e bagno. Gli ambienti sebbene di epoca datata per le tipologie di finiture interne, presentano pavimentazione in piastrelle di graniglia per ingresso, disimpegno, cucina e sala mentre le due camere sono dotate di parquet in legno. Il servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica colore marrone scuro e rivestimento parietale in ceramica rosa. Gli ambienti interni sono dotati di intonaci e tinteggiature in colore bianco. L'unità è dotata di serramenti esterni in legno colore bianco con vetro semplice e tapparelle esterne in pvc colore marrone; le porte interne sono di buona fattura in legno con porzioni vetrate. Il fabbricato è dotato di locale sottotetto (sgombero) accessibile esclusivamente dal piccolo balcone sul lato Est raggiungibile con scala portatile dall'esterno.

Al piano sottostante vi sono due locali di sgombero con bagno, una cantina e il locale tecnico. All'esterno edificati sul cortile comune si trovano altri due ripostigli, dotati di pavimentazione in cemento e pareti interne intonacate e tinteggiate.

NOTA: in sede di sopralluogo NON è stato possibile verificare la consistenza dei due locali di sgombero con servizio igienico in quanto il soggetto debitore ha dichiarato di avere perso le chiavi.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio posizionata nel locale tecnico al piano sottostante ma non viene utilizzata in quanto il soggetto debitore si è dotato di una stufa a legna posizionata nella cucina.

Deposito con cassero legnaia subalterno 2

Il locale deposito con cassero legnaia e tettoia censito al subalterno 2 è accessibile tramite una porta basculante in lamiera grigia ed è dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica di vecchia fattura, pareti interne intonacate e tinteggiate in colore bianco. La legnaia al piano superiore è priva di pavimentazione e presenta la struttura in elevazione e quella del tetto a vista con mattoni e travi in legno.



Le superfici:

<u>Superficie netta calpestabile abitazione PT</u>					<u>mq</u>	<u>67.35</u>
-	Superficie lorda appartamento PT:	mq	85.00	x	100%	mq 85.00
-	Superficie lorda 1PS accessori:	mq	71.80	x	50%	mq 35.90
-	Superficie lorda accessori esterni:	mq	22.30	x	50%	mq 11.15
-	Superficie lorda deposito sub. 2:	mq	51.50	x	50%	mq 25.75
-	Superficie cassero legnaia:	mq	51.50	x	30%	mq 15.45
-	Superficie tettoia:	mq	12.00	x	30%	mq 3.60
-	Superficie area esterna:	mq	200.00	x	10%	mq 20.00
Superficie Commerciale complessiva					Arr.	mq 199.00

Lotto 2:

L'unità immobiliare censita al foglio 35 mappali 105 e 559 è in corso di ristrutturazione, priva della pavimentazione interna, di tutte le finiture e della parte impiantistica. Le pareti esterne sono prive di intonaci e tinteggiature.

NOTA: in sede di sopralluogo NON è stato possibile verificare la consistenza dei locali posizionati al piano sottostante in quanto l'ingresso non è accessibile.

Il secondo fabbricato - mappale 558 subalterno 3 - che ospita l'autorimessa è in scarse condizioni manutentive: **in sede di sopralluogo il soggetto debitore ha dichiarato di non avere più le chiavi del box** pertanto non accessibile mentre i locali della restante parte del fabbricato sono in scarso stato manutentivo, non accessibili quindi non ispezionabili.

Le superfici:

-	Superficie lorda appartamento 1P (su strada):	mq	80.00	x	50%	mq 40.00
-	Superficie lorda appartamento PT (su cortile):	mq	70.00	x	50%	mq 35.00
-	Cortile mappale 105:	mq	250.00	x	10%	mq 25.00
-	Superficie lorda autorimessa sub. 3:	mq	25.00	x	50%	mq 12.50
-	Superficie lorda unità collabente sub. 2:	mq	80.00	x	20%	mq 16.00
Superficie Commerciale complessiva					Arr.	mq 116.00

Lotto 3:

I terreni sono ubicati in prossimità della frazione Collistano e non sono utilizzati.

Num.	Foglio	Mappale	Mq	Ha
1	37	299	2.341	0,2341
2	37	300	1.031	0,1031
3	37	65	20	0,0020
4	38	99	966	0,0966



5	38	101	2.585	0,2585
6	38	114	1.218	0,1218
7	25	88	693	0,0693
8	27	116	1.789	0,1789
9	37	183	2.151	0,2151
10	37	255	1.694	0,1694
11	37	281	1.611	0,1611
13	37	363	3.701	0,3701
14	37	364	874	0,0874
15	37	291	128	0,0128
16	36	17	206	0,0206
17	36	18	542	0,0542

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Brallo di Pregola frazione Collistano.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per immobili di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2021;
- b. Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

- a. 740,00 €/mq – 840,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- b. 660,00 €/mq – 750,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- c. Valore medio – 350,33 €/mq case e appartamenti in normale stato di conservazione;

Quindi come base di calcolo il valore medio è pari a 536,92 €/mq, pertanto si arrotonda il valore a:

Valore unitario = 530,00 €/mq (cinquecento trenta /00 €)



LOTTO 1

Considerazioni: sebbene l'immobile sia in normale stato manutentivo e il Comune di Brallo di Pregola sia rinomato per vacanze estive quindi meta turistica dell'Oltrepò pavese, è inserito in una piccola frazione posta a Sud rispetto al valico del passo del Brallo, servita da una strada a una sola corsia e frazione priva di servizi. L'immobile è in normali condizioni manutentive ma necessita di un intervento di ammodernamento e messa a norma della parte impiantistica. Alla luce di queste considerazioni si ritiene opportuno arrotondare in cifra tonda il valore a:

Valore unitario = 500,00 €/mq (cinquecento /00 €)

LOTTO 2

L'immobile oggetto di valutazione si trova in stato di ristrutturazione, è privo di tutte le finiture interne e della parte impiantistica, mancano i serramenti esterni e interni, le pavimentazioni e tutte le finiture esterne quali intonaci e tinteggiature. Il secondo fabbricato è in stato di degrado totale ed è classificato catastalmente quale immobile collabente, ovvero, a livello normativo, riferibile a tutti quegli immobili che non possono essere abitati o utilizzati.

Al fine della valutazione il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare un coefficiente riduttivo pari al 50% per la consistenza delle unità censite al mappale 558/3 - 559 e 105 e un coefficiente pari al 20 % per l'unità collabente.

LOTTO 3 - TERRENI

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni il sottoscritto ha ritenuto opportuno fare riferimento al prezzario dell'Agenzia delle Entrate di Pavia - Valori Agricoli Medi della Provincia.

LOTTO 1

Valore dei fabbricati LIBERI = 99.500,00 € (novantanovemila cinquecento / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA**- IMMOBILE LIBERO**

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-14.925,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00



Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>84.575,00</u>
	<u>Arr.</u>	<u>84.500,00</u>

IMMOBILE LIBERO**PREZZO BASE D'ASTA****€ 84.500,00****(ottanta quattromila cinquecento / 00 €)****LOTTO 2****Valore dei fabbricati LIBERI = 58.000,00 € (cinquantottomila / 00 €)****ADEGUAMENTI DELLA STIMA**

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-8.700,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione edilizia (oneri prof.li e 2.537,00), sanzione amministrativa (€ 1.000,00) e aggiornamento catastale (€ 1.500,00):	€	-5.037,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>44.263,00</u>
	<u>Arr.</u>	<u>44.300,00</u>

IMMOBILE LIBERO**PREZZO BASE D'ASTA****€ 44.300,00****(quarantaquattromila trecento / 00 €)**

LOTTO 3**Valore dei fabbricati LIBERI = 9.360,00 € (novemila trecentosessanta / 00 €)****ADEGUAMENTI DELLA STIMA**

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	-1.404,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00

Oneri

- IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>7.956,00</u>
	<u>Arr.</u>	<u>8.000,00</u>

IMMOBILE LIBERO**PREZZO BASE D'ASTA****€ 8.000,00****(ottomila / 00 €)****ALLEGATI**

- A. Elenco trascrizioni
- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Certificati anagrafici
- I. Verifica contratti di locazione

Montebello della Battaglia, lì 06/03/2023

In fede

sezione A
COSTA MARCO
ARCHITETTO
N. 1199
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI PARMA

Marco Costa

Arch. Marco Costa