

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE

N° 347/2020 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari

Promosso da:

FINO 1 SECURISTATION S.R.L.

Contro:

[REDACTED]

Premesso che in data 04/05/2021, comparivo davanti al Giudice Dott. ERMINIO RIZZI e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente incarico:

Esaminati gli atti e la documentazione ipocatastale e compiuto ogni altro opportuno accertamento:

1. Proceda all'identificazione dei beni assoggettati all'esecuzione, indicandone la consistenza, le caratteristiche, i confini e i dati catastali;
2. Specifici quale sia lo stato di fatto e di diritto dei beni pignorati, con riferimento alla provenienza del diritto di proprietà sugli stessi, all'esistenza dei diritti d'usufrutto, uso od abitazione gravanti su tali beni o di contratti di locazione registrati, nonché all'eventuale occupazione da parte di terzi, anche se senza titolo o fondata su titolo non opponibile ai creditori, ad iscrizioni pregiudizievoli, od altri privilegi gravanti sugli stessi, in particolare privilegi agricoli;
3. Precisi, qualora il debitore esecutato sia persona fisica coniugata, se l'acquisto del bene venne fatto in regime di comunione legale dei beni od in regime di separazione;
4. Dica quale sia il valore dei beni stessi al fine di determinare il prezzo base all'asta, specificando i criteri per la stima;
5. Dica se i beni pignorati siano divisibili in lotti ed indicando in tal caso anche il valore dei singoli lotti, ed occorrendo, predisponga il frazionamento necessario per la vendita dei beni in più lotti;
6. Verifichi la conformità degli immobili ai vigenti strumenti urbanistici ed alla normativa edilizia ed in particolare accerti se sugli immobili oggetto d'esecuzione siano state eseguite opere interne tali da modificare le risultanze planimetriche e catastali esistenti a N.C.E.U. o che siano in contrasto con il progetto depositato in Comune e per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica evidenziando eventuali variazioni sopravvenute rispetto alla precedente stima;
7. Predisponga un prospetto riassuntivo dei dati catastali utili per la relazione dell'ordinanza di vendita, previo controllo dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, spiegando le ragioni d'eventuali difformità;
8. Ove riscontri difformità tra lo stato di fatto ed i dati riportati al catasto, provveda alla regolarizzazione dell'accatastamento dei beni;
9. Corredi la relazione con adeguata documentazione fotografica.
10. Depositi copia dell'elaborato su "CD".

Per depositare la relazione peritale scritta, corredata all'opportuna documentazione, il Giudice concedeva 90 giorni.

Dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, effettuati i rilievi necessari, eseguite la verifiche ipo-catastali ed urbanistiche relativamente agli immobili oggetto della presente procedura, espongo quanto segue:

Descrizione:

Gli immobili in questione si trovano nel Comune di SARTIRANA LOMELLINA (PV), in Vicolo della Prepositura, civico n° 4 –

Distinti in :

LOTTO 1 : ABITAZIONE residenziale ed annessi, realizzata al Piano Primo, nella parte centrale del territorio Comunale.

LOTTO 2 : AUTORIMESSA, realizzata al Piano Terra, all'interno di corte privata .

LOTTO 1 : Fabbricato civile

Abitazione indipendente inserita in un corpo di fabbricato esteso e formante una corte interna , situata in posizione centrale a ridosso della Chiesa Parrocchiale Santa Mari Assunta del XIV secolo, sorto su preesistenti strutture fortificate, poi di nuovo rielaborato nel Seicento . Infatti i fabbricati in oggetto fanno parte di un complesso abitativo di antica formazione, rilevando nelle strutture edificatorie gli elementi costruttivi distintivi di un tempo.

Localizzata in affaccio al Vicolo della Prepositura nella facciata Sud ed all'interno di una corte privata comune a più unità immobiliari che ne hanno affaccio, nella parete Nord. logisticamente molto vicina al centro storico di Sartirana Lomellina ed ai principali servizi.

L'immobile in oggetto è disposto al piano primo di un complesso residenziale di remota edificazione ed accorpato per due lati ad altri fabbricati di analoga tipologia edificatoria. Lo stesso è raggiungibile mediante un accesso pedonale posto sul Vicolo della Prepositura che porta direttamente in un androne a doppio affaccio dal quale si accede alla corte comune di discrete dimensioni dove trova alloggio anche il garage legato all'immobile. Dall'androne si ha accesso al manufatto mediante una scala in pietra dell'epoca ancora in buono stato conservativo.

Il tutto corrisponde al Foglio 10, Mappale 263 , Subalterno 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Sartirana Lomellina (PV).

L'immobile risulta avere la seguente disposizione: ingresso , corridoio di collegamento agli ambienti, soggiorno/zona pranzo , angolo cottura/cucina,una piccola camera, bagno, ed una camera letto padronale .

L'immobile è stato regolarizzato e denunciato con scheda Catastale n° T344318. E presentata all'Ufficio del Territorio di Pavia in data 10/04/1996 .

Descrizione dell'immobile

Abitazione situata all'interno di un complesso edificatorio di remota costruzione ed accorpata su due lati ad altri fabbricati di analoga fattura e di medesima tipologia, l'accesso avviene attraverso il Vicolo della Prepositura che porta ad un ingresso pedonale comune dal quale si accede ad una piccola corte . L'intero complesso disposto su due piani fuori terra e privo di ambienti interrati, è realizzato con struttura portante in mattoni pieni e cemento risalenti all'epoca di prima realizzazione, tamponatura verticale in muratura in mattoni pieni, i solai sono realizzati interamente in materiale ligneo con travature generose ma a zone completamente ammalorato , la copertura è realizzata in travatura lignea sia per l'orditura principale che per quella secondaria , rinforzato da tavelle in cotto di un tempo e sormontata da coppi in argille. Allo stato di luoghi , per un'ampia porzione di fabbricato la copertura ha ceduto creando un grave squarcio che ha portato ad una lesione del solaio di intermezzo ormai vicino al crollo.

La superficie pavimentata dell'immobile risulta di pregio con un mix che vede spazi realizzati con pasta di marmette lisciate e decori al centro camera , mentre in alcuni ambienti come il bagno sono presenti pavimenti in piastrelle di cotto ben levigate . Nonostante lo stato di abbandono le pavimentazioni sono ancora in buono stato conservativo.

L'ambiente bagno risulta colpito da un grave distacco della struttura del solaio sovrastante che subisce un grave ammaloramento dovuto alle infiltrazioni d'acqua meteorica provenienti dal piano superiore. La situazione risulta grave .

I sanitari non sono più fruibili poiché compromessi dal disuso e dalla precipitazione di calcinacci del solaio.

La situazione più grave si trova nell'ambiente destinato a camera da letto dove un grave squarcio e crollo del solaio sovrastante fa intuire una forte perdita d'acqua dal piano superiore, in questa zona il solaio in legno risulta completamente marcio e parzialmente crollato sulla pavimentazione . L'appartamento risulta essere stato oggetto di una lieve ristrutturazione negli anni novanta poiché gli impianti elettrici risalgono a quel periodo storico e lo stesso si può affermare per l'impianto idraulico e termico. Quest'ultimo vede posizionata in ambiente dedicato una caldaia a gas con regolari allacci e valvole termiche per il controllo del calore negli ambienti. I corpi radianti di varie dimensioni e materiali sono ancora efficienti e quasi tutti collegati ma in stato di abbandono

I serramenti interni ed esterni sono in legno e denotano ormai una scarsa resistenza al tempo che ne ha compromesso le caratteristiche di origine, tipici degli anni 20 in discrete condizioni, così come le persiane che ormai risultano prossime al definitivo degrado di utilizzo. Si fa presente che la porta d'ingresso risulta essere in legno a doppia anta e Non di tipo blindato.

La zona destinata a balcone risulta ampia poiché percorre longitudinalmente l'intera porzione abitativa , lo stesso risulta essere stato eseguito in pietra fiammata del tempo accessorio di ringhiera in ferro battuto e decorato anni 20 in discreto stato di salubrità.

Diritti e oneri reali:

Proprietà per 500/500 di

Proprietà per 500/500 di :

Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure allegate.

Confini dell'immobile: LOTTO 1

dell'appartamento posto al piano primo:

- a Nord – Vicolo della Prepositura ;
- a Sud – Corte comune;
- ad Est - atrio scale comune;
- ad Ovest – Mappale 263 subalterno sconosciuto.

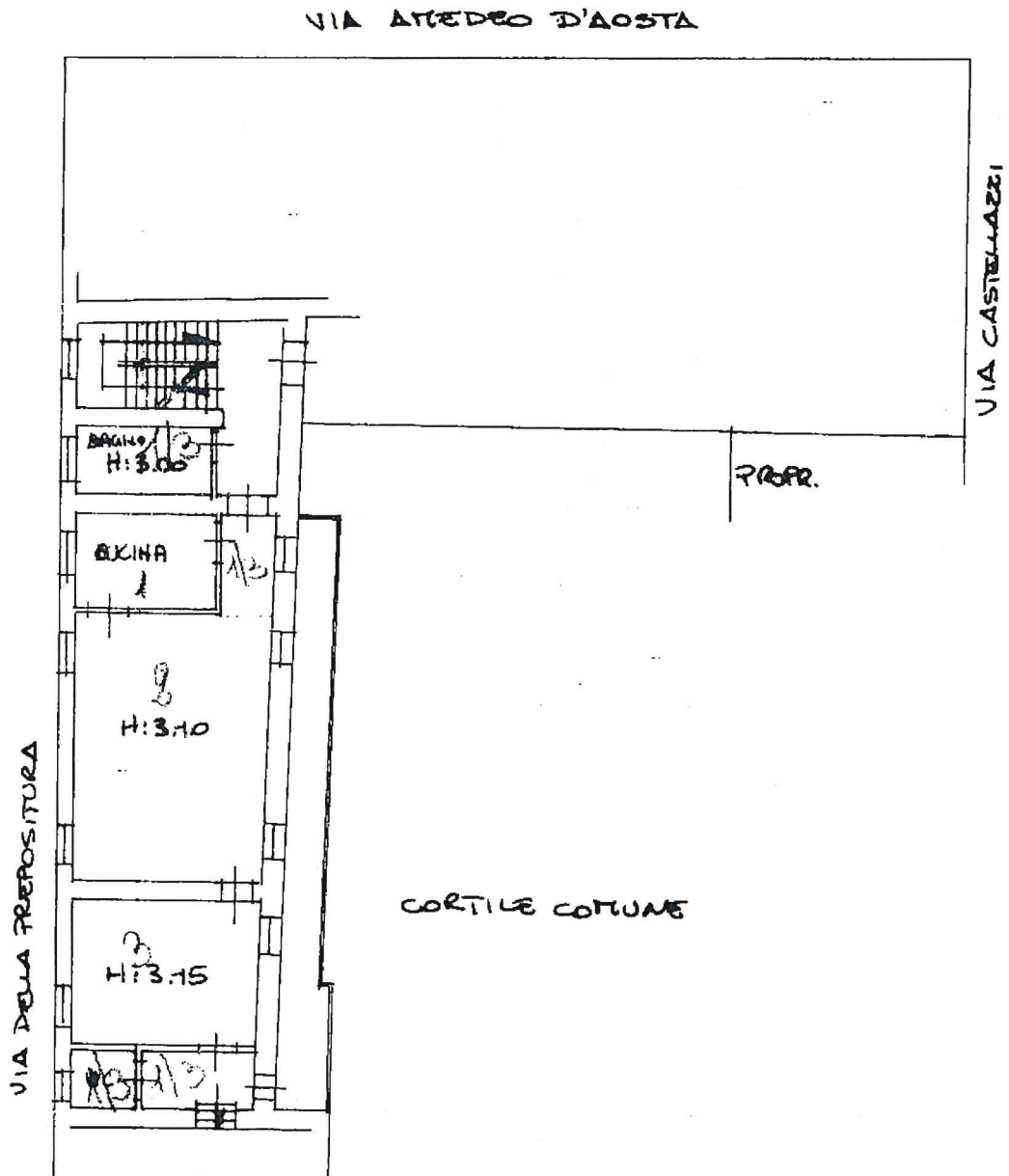
Confini dell'immobile: LOTTO 2

Autorimessa posta al piano terra:

- a Nord – Affaccio alla Corte comune;
- a Sud – Mappale 261;
- ad Est – Via Castellazzi;
- ad Ovest – Mappale 263 subalterno sconosciuto.



DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE



SCHEMA PLANIMETRICO CATASTALE

LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
ANG. COTTURA CUCINA		9.20	NORD	SUFFICIENTE
INGRESSO		2.80	SUD	
CORRIDOIO		11.66	SUD	SUFFICIENTE
SOGGIORNO		35.20	NORD/SUD	
CAMERA		18.00	NORD	SUFFICIENTE
RIPOSTIGLIO		2.70	SUD	
BAGNO		5.00	NORD	SUFFICIENTE
BALCONE		15.70	SUD	



Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, Non ritengo possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

Osservazioni

L'immobile risulta disabitato da tempo , ma la circostanza che più preoccupa sono le condizioni dell'immobile sovrastante , anchesso caduto in una procedura distinte (RGE 156/2010) che versa in condizioni pessime , quest'ultimo risulta avere alcune porzioni del tetto in stato di completo crollo , le breccie formatesi hanno lasciato alle intemperie alcuni ambienti sovrastanti che minacciano a loro volta di crolare sull'immobile oggetto di perizia compromettendone definitivamente l'utilizzo o la possibile riqualificazione.

A questo proposito lo scrivente ha denunciato il fatto all'amministrazione Comunale di Sartirana Lomellina comunicando con la Dott.ssa _____ e descrivendo lo stato di criticità e di pericolosità per cose e persone.

Dalle risultanze dell'accesso agli atti eseguito si riscontra che Non sono state reperite pratiche precedenti relative all'immobile stimato che risulta privo di certificazione energetica.

Inoltre ,Analizzando l'immobile si è potuto constatare che nell'ambiente a destinazione Ripostiglio posto al piano primo ed adiacente all'ambiente bagno, le disposizioni delle pareti divisorie risulta inesatto rispetto le planimetrie catastali , così come accade per la parete di ingresso non descritta nelle stesse schede

Per rendere regolare questa difformità si dovrebbe redigere una puntuale pratica edilizia di sanatoria senza opere e regolarizzare le schede catastali, operazione che si stima in un complessivo valore di €2.400,00 circa. In ultimo va detto che l'immobile risulta attualmente in stato di abbandono.

Valutazione

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, tenuto conto della vicinanza con il centro della città ed ai servizi terziari, e della condizione dello stabile, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di **€. 320,00** per la zona abitativa , facendo un distinguo sul calcolo netto dei metri quadrati presi in considerazione che vengono declassati in virtù della loro funzione , ad esempio quelli relativi alla balconata che verranno computati come 1/3 di metratura. Mentre per l'autorimessa si stabilisce un valore medio di **€. 185,00** per metro quadro. Per tanto riepilogando si ottiene :



- **ABITAZIONE**

Mq 106,73 x 400,00 €/mq. Valore €. 42.692,00

- **AUTORIMESSA**

Mq 16,80 x 185,00 €/mq. Valore €. 3.108,00

Valore totale arrotondato €. 45.800,00

Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 38.930,00 . Arrotondati per difetto ad Euro 38.900,00. Al valore ottenuto vanno decurtati gli importi stimati per la regolarizzazione comunale e catastale calcolati in €. 2.400,00

Valore finale €. 36.000,00

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Si allegano alla presente perizia i seguenti Documenti:

- Planimetria Catastale
- Visura Catastale
- Visura Ipotecaria
- Relazione Fotografica
- Certificato di destinazione urbanistica