

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 64/2024 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

LEVITICUS S.r.l.

con avv. Casamorata Carlotta e avv. Marina Vandini

c/o avv. Silvia Beltrami

CONTRO

OMISSIS

debitrice esecutata

Immobile in Comune di Mortara – Via Ottaviano del Conte 1 (Contrada San Dionigi)

Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro Maiola

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177
e. mail : carnevale@carnevalegiancarlo.191.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE
Esecuzione immobiliare n. 64/2024
Esecutato: OMISSIS

Immobili in Mortara – Via Ottaviano del Conte 1 (Contrada S. Dionigi)

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

N. 2 APPARTAMENTI POSTI AL PIANO PRIMO E SECONDO + N. 1 CANTINA ED UN NEGOZIO AL PIANO TERRA

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** con sede in ***** –c.f.: *****

– le due unità immobiliari con annessa cantina e negozio, sono site nel comune di Mortara (PV) Via Ottaviano del Conte 1 (Contrada S. Dionigi). Le unità oggetto della presente procedura, sono poste al piano terra, primo e secondo è presente una sola cantina abbinata all'appartamento posto al piano secondo. **Superficie complessiva lorda appartamento piano primo (map. 2160 sub. 19) mq. 59.34 – appartamento piano secondo + cantina PT (map. 2160 sub. 25 graffato al map. 2161 sub. 7) mq. 63.09 - negozio al piano terra (map. 2160 sub. 26) mq. 61.95 .**

Allo stato attuale il negozio e le due unità abitative possono essere vendute anche singolarmente.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Mortara, Foglio 17 per tutte le unità:
- map. 2160 sub. 19, Via Ottaviano del Conte 1 , piano 1 - cat. A/3, classe 1 – vani 3 – superf. Catastale totale mq. 59 - RC. €. 145,64;
- map. 2160 sub. 25 graffato con il map. 2161 sub. 7, Via Ottaviano del Conte 1 , piano T-2 - cat. A/3, classe 1 – vani 3 – superf. Catastale totale mq. 639 - RC. €. 145,64;
- map. 2160 sub. 26, Contrada San Dionigi 11/13 , piano T - cat. C/1, classe 3 – mq. 51 – superf. Catastale totale mq. 60 - RC. €. 489,91;

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

Con atto a firma del notaio Gianluca Catalano del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** al n. *** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** nel quale la **OMISSIS** tra gli altri acquistava i beni oggetto della presente procedura dai signori, *****,

nato a ***** || ***** c.f.: ***** e da ***** nato a ***** || ***** c.f.: *****.

3. ISCRIZIONI

- Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** a favore di **Equitalia Nord S.p.A.** con sede in Milano (MI) e domicilio ipotecario eletto in Milano – Viale Dell’Innovazione 1/B - c.f.: 07244730961 ed a carico della **OMISSIS**, con sede in ***** c.f.: ***** , quota intera di proprietà, per il complessivo importo di €. 295.954,70 a garanzia di un capitale di €. 147.977,35 che colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura;
- Ipoteca volontaria/in Rinnovazione iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** a favore della **Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A R.L.** con sede in Milano (MI) e domicilio ipotecario eletto in Milano – Piazza Meda 4 - c.f.: 0303484016900715120150 contro **OMISSIS**, con sede in ***** c.f.: ***** , quota intera di proprietà, per il complessivo importo di €. 1.200.000,00 a garanzia di un capitale di €. 400.000,00, per la durata di anni 20 al tasso del 3.80%, scaturente da contratto di mutuo a rogito notaio Catalano Gianluca in data ***** rep. n. ***** debitamente registrato che colpisce tra gli altri i beni oggetto della presente procedura;

3 a. TRASCRIZIONI

Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso da UNEP Tribunale di ***** in data ***** al n. *** - a favore di **Leviticus SPV S.r.l.** con sede in Roma (RM) - c.f.: 14978561000 - a carico **OMISSIS**, con sede in ***** c.f.: ***** , quota intera di proprietà, che colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 29.05.2024 le unità oggetto di pignoramento risultano: **occupate/in uso da:**

Per il map. 2160 sub. 26 (negoziò al PT). la **OMISSIS** ha stipulato un contratto d’affitto con la soc. ***** ,– c.f.: ***** - e legale rappresentante sig. ***** . Tale contratto è stato registrato all’Ufficio Territoriale di ***** in data ***** al n. *****

serie ** a partire dal 22.05.2023 sino al 21.05.2053 (durata anni 30), al canone annuo di €. 600,00 (mensili €. 50.00);

Per il map. 2160 sub. 19 (appartamento al P1) la **OMISSIS** ha stipulato un contratto d'affitto con il signor ***** , nato a ***** || ***** – c.f.: ***** . Tale contratto è stato registrato all'Ufficio Territoriale di ***** in data ***** al n. ***** serie ** a partire dal 22.05.2023 sino al 21.05.2053 (durata anni 30), al canone annuo di €. 800,00 – (mensili €. 66,6666);

Per il map. 2160 sub. 25 graffato al map. 2161 sub. 7 (appartamento al P2) la **OMISSIS** ha stipulato un contratto d'affitto con il signor ***** , nato a ***** || ***** – c.f.: ***** . Tale contratto è stato registrato all'Ufficio Territoriale di ***** in data ***** al n. ***** serie ** a partire dal 22.05.2023 sino al 21.05.2053 (durata anni 30), al canone annuo di €. 1.000,00 – (mensili €. 83,333);

N.B.: Si precisa che i tre contratti d'affitti su descritti anche se regolarmente registrati (durata 30 anni) ai sensi dell'art. 1573 c.c. devono non solo essere registrati ma obbligatoriamente trascritti ai sensi dell'art. 2643 comma 8; Pertanto gli stessi non essendo trascritti, la durata massima di anni 9 a partire dalla registrazione.

Secondo un indagine di mercato effettuata sul territorio di Mortara, ritengo che gli importi siano da considerarsi **VILI** e che a mio giudizio si possa quantificare un canone mensile di:

- €. 120,00 **Per il map. 2160 sub. 26 (negoziato al PT).** = €. 1.440,00
- €. 100,00 **Per il map. 2160 sub. 19 (appartamento al P1).** = €. 1.200,00
- €. 130,00 **Per il map. 2160 sub. 25 graffato al map. 2161 sub. 7 (appartamento al P2)** = €. 1.560,00

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Negoziato al PT	61.95	€. 600,00	*****	€. 37.170,00
Abitazione al P1	59.34	€. 350,00	*****	€. 20.769,00

Abitazione al P2 + cantina	63.09	€. 500,00	compresi	€. 31.545,00
-------------------------------	-------	-----------	----------	--------------

Valore complessivo dei tre lotti: €. 89.484,00 (Euro ottantanovemilaquattrocentottantaquattro/00)

Valore della quota di 1000/1000: €. 89.484,00 (Euro ottantanovemilaquattrocentottantaquattro/00)

Adeguamenti e correzioni della stima per il negozio al PT € 37.170,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **5.575,50**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni €. 0,00

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso, del map. 2160 sub. 26

Valore € 37.170,00 x 10% = €. **3.717,00**

Decurtazione 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: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. 0,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **27.877,50**

Adeguamenti e correzioni della stima per appartamento P1 € 20.769,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **3.115,35**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni €. 0,00

ed adeguamenti:	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso, del map. 2160 sub. 19		
Valore €. 20.769,00 x 10% =	€.	2.076,90
Decurtazione 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:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€.	2.500,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **12.976,75**

Adeguamenti e correzioni della stima per: appartamento P2 €. 31.545,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.	€.	4.731,75
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso, del map. 2160 sub. 25 graffato al map. 2161 sub. 7		
Valore €. 31.545,00 x 10%	€.	3.154,50
Decurtazione 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:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€.	0,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **23.658,75**

6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso.

Beni in Mortara (PV)

TRE LOTTI

A. PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 64/2024 in carico al G.E.

Dott. Alessandro Maiola:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
LEVITICUS S.r.l.	con avv. Casamorata Carlotta e avv. Marina Vandini c/o avv. Silvia Beltrami

Debitore

OMISSIS	
----------------	--

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

Premesso

- che in data 26.03.2024 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 28.03.2024 il C.T.U. prestava giuramento per la causa in epigrafe;

- che il G.E. dott. Alessandro Maiola ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 gg. prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 29.05.2024 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza di un funzionario dell'IVG vigevano e il figlio dell'esecutato e un secondo sopralluogo il 25.06.2024 con la sola presenza del figlio dell'esecutato;**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

N. 2 APPARTAMENTI POSTI AL PIANO PRIMO E SECONDO + N. 1 CANTINA ED UN NEGOZIO AL PIANO TERRA

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** con sede in ***** -c.f.: ***** - le due unità immobiliari con annessa cantina e negozio, sono site nel comune di Mortara (PV) Via Ottaviano del Conte 1 (Contrada S. Dionigi). le unità oggetto della presente procedura, sono poste al piano terra, primo e secondo è presente una sola cantina abbinata all'appartamento posto al piano secondo. **Superficie complessiva lorda appartamento piano primo (map. 2160 sub. 19) mq. 59.34 - appartamento piano secondo + cantina PT (map. 2160 sub. 25 graffato al map. 2161 sub. 7) mq. 63.09 - negozio al piano terra (map. 2160 sub. 26) mq. 61.95** . A dette unità competono a norma dell'art. 1117 c.c. la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fa parte. Non è presente nessun amministratore condominiale.

*** Appartamento 1 P1. map. 2160 sub. 19.**

L'unità è composta da ingresso diretto nel soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, camera e bagno, balcone (comune) quest'ultimo accessibile solo dall'ingresso. Allo stato attuale la caldaia non è funzionante. Porta d'ingresso blindata, pavimenti in monocottura, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con vetro semplice e protetti da persiane. Tutte le pareti verticali ed orizzontali sono intonacate a civile e tinteggiate. Gli impianti sono autonomi. I solai sono in legno,

rivestiti. Non è presente il citofono. Si segnala che nel soggiorno è stato ricavato un piccolo angolo cottura, quest'ultimo oggetto di sanatoria. si segnala inoltre che vi sono alcune fessurazioni sulla pavimentazione e su alcune murature, dovute presumibilmente a piccoli assestamenti della struttura, le murature perimetrali sono in mattoni pieni. **Costi presunti, compreso oblazione e spese tecniche €. 2.500,00.**

* Appartamento 2 **P2. map. 2160 sub. 25 graffato al map. 2161 sub. 7.** L'unità è composta da ingresso diretto nel soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, camera e bagno. La caldaia atta al funzionamento dell'impianto di riscaldamento e di acqua calda è posta nell'angolo cottura. I termosifoni sono in ghisa. Porta d'ingresso blindata, pavimenti in monocottura, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con vetro semplice e protetti da persiane. Tutte le pareti verticali sono intonacate a civile e tinteggiate. Gli impianti sono autonomi. Solai in legno a falda. Non è presente il citofono. Si segnala che tra la camere ed il bagno è stato ricavato un soppalco, inoltre sono presenti tracce di infiltrazioni d'acqua dal tetto, le murature perimetrali sono in mattoni pieni, non si segnalano irregolarità edilizie.

* Negozi **PT. map. 2160 sub. 26.** L'unità è dotata di due ingressi, il primo dalla via Contrada San Dionigi 9, mentre il secondo dal cortile interno posto sulla via Ottaviano del Conte 1. L'unità è composta da due locali oltre ad un disimpegno ed un Wc. Le pavimentazioni sono in monocottura. I serramenti/vetrine in ferro con vetrate, mentre gli altri serramenti e le porte in legno. I solai sono in legno con travi a vista. Le murature perimetrali portanti in mattoni pieni e risultano intonacati a civile. Attualmente il negozio non è collegato a nessuna utenza. All'unità risulta anche abbinato un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala esterno. Non si segnalano evidenti difformità edilizie.

Le unità immobiliari sono facenti parte di una palazzina di tre piani fuori terra. Il complesso comprende delle unità abitative poste ai piani primo e secondo, mentre al piano terra i locali sono adibiti a negozio e per una piccola parte a cantina. Gli accessi pedonali e carrai per l'unità abitative avvengono da via Ottaviano del Conte 1, mentre per il negozio anche da Contrada San Dionigi 11/13.

Allo stato attuale il negozio e le due unità abitative possono essere vendute anche singolarmente.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Mortara, Foglio 17 per tutte le unità:
- map. 2160 sub. 19, Via Ottaviano del Conte 1 , piano 1 - cat. A/3, classe 1 – vani 3 – superf. Catastale totale mq. 59 - RC. €. 145,64 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- map. 2160 sub. 25 graffato con il map. 2161 sub. 7, Via Ottaviano del Conte 1 , piano T-2 - cat. A/3, classe 1 – vani 3 – superf. Catastale totale mq. 639 - RC. €. 145,64 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- map. 2160 sub. 26, Contrada San Dionigi 11/13 , piano T - cat. C/1, classe 3 – mq. 51 – superf. Catastale totale mq. 60 - RC. €. 489,91 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Coerenze appartamento piano primo: **NORD** propr. terzi; **EST** parti comuni; **SUD** propr. terzi; **OVEST** salto su via San Dionigi;

Coerenze appartamento piano secondo: **NORD** propr. terzi; **EST** propr. terzi; **SUD** salto su corte comune; **OVEST** parti comuni;

Coerenze cantina piano terra: **NORD** propr. terzi; **EST** propr. terzi; **SUD** propr. terzi; **OVEST** parti comuni;

Coerenze negozio piano terra: **NORD** propr. terzi; **EST** via San Dionigi; **SUD** propr. terzi; **OVEST** corte comune;

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

I beni in oggetto erano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Mortara:

NEGOZIO map. 2160 sub. 26

- foglio 17 mappale 2160 sub. 26 (Contrada San Dionigi 11/13) – PT – cat. C/1, classe 3 mq. 51 – R.C. €. 489,91 – variazione del 07.04.2009 Pratica n. PV0087263 in atti dal 07.04.2009 per Fusione – ultimazione di fabbricato Urbano (n. 9560.1/2009);

- foglio 17 mappale 2160 sub. 26 (Contrada San Dionigi 11/13) – PT – cat. C/1, classe 3 mq. 51 – R.C. €. 489,91 – variazione nel classamento del 07.04.2010 Pratica n. PV0070376 in atti dal 07.04.2010 Variazione di classamento (n. 5928.1/2010);
- foglio 17 mappale 2160 sub. 26 (Contrada San Dionigi 11/13) – PT – cat. C/1, classe 3 mq. 51 – R.C. €. 489,91 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

ABITAZIONE map. 2160 sub. 19

- foglio 17 mappale 738 sub. 14 (via del Conte 1) – P1 – cat. F/4 – variazione del 22.12.1998 in atti dal 22.12.1998 INT. DEN. VAR: n. 740 del 20.10.1993 (n. E03926.1/1998);
- foglio 17 mappale 738 sub. 14 (via del Conte 1) – P1 – scrittura privata del 26.07.1994 in atti dal 08.01.1999 atto di divisione (n. 7292/1996);
- foglio 17 mappale 738 sub. 14 (via del Conte 1) – P1 – cat. F/2 – variazione del 08.01.1999 in atti dal 08.01.1999 – Unità Collabenti (n. M00047.1/1999);
- foglio 17 mappale 738 sub. 14 (via Ottaviano del Conte 1) – P1 – cat. F/2 – variazione toponomastica del 31.10.2002 Pratica n. 280339 in atti dal 31.10.2002 – variazione di toponomastica (n. 58014.1/2002);
- foglio 17 mappale 2160 sub. 14 (via Ottaviano del Conte 1) – P1 – cat. F/2 – variazione modifica identificativo del 27.10.2006 Pratica n. PV0195401 in atti dal 27.10.2006 – variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 71039.8/2006);
- foglio 17 mappale 2160 sub. 19 (via Ottaviano del Conte 1) – P1 – cat. A/3 classe 1 – vani 3 – R.C. €. 145,64 - variazione del 19.03.2007 Pratica n. PV0180295 in atti dal 19.03.2007 – divisione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 13877.1/2007);
- foglio 17 mappale 2160 sub. 19 (via Ottaviano del Conte 1) – P1 – cat. A/3 classe 1 – vani 3 – R.C. €. 145,64 – variazione nel classamento del 09.03.2008 Pratica n. PV0080647 in atti dal 19.03.2008 – variazione di classamento(n. 5627.1/2008);
- foglio 17 mappale 2160 sub. 19 (via Ottaviano del Conte 1) – P1 – cat. A/3 classe 1 – vani 3 – totale sup. catastale mq. 59 - R.C. €. 145,64 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

ABITAZIONE map. 2160 sub. sub. 25 graffato con map. 2161 sub. 7

- foglio 17 mappale 2161 sub. 7 graffato con il map. 2160 sub. 25 (via Ottaviano del Conte 1) – PT-2 – cat. A/3 classe 1 – vani 3 – R.C. €.

- 145,64 – variazione del 07.04.2009 Pratica n. PV0087227 in atti dal 07.04.2009 – frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano (n. 9558.1/2009);
- foglio 17 mappale 2161 sub. 7 graffato con il map. 2160 sub. 25 (via Ottaviano del Conte 1) – PT-2 – cat. A/3 classe 1 – vani 3 – R.C. €. 145,64 – variazione nel classamento del 07.04.2010 Pratica n. PV0070376 in atti dal 07.04.2010 – variazione di classamento (n. 5928.1/2010);
 - foglio 17 mappale 2161 sub. 7 graffato con il map. 2160 sub. 25 (via Ottaviano del Conte 1) – PT-2 – cat. A/3 classe 1 – vani 3 –tot. Sup. catastale mq. 63 – R.C. €. 145,64 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

2. COMPOSIZIONE DEI LOTTI:

E' stata fatta una descrizione dettagliata delle singole unità oggetto della presente procedura, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità edilizie (vedi punto 1):

Le unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, sono inserite in un complesso di tipo economico popolare.

LOTTO 1 –.NEGOZIO PT. map. 2160 sub. 26

LOTTO 2 – APPARTAMENTO P1. map. 2160 sub. 19.

LOTTO 3 – APPARTAMENTO P2. map. 2160 sub. 25 graffato al map. 2161 sub. 7.

DESCRIZIONE SINTETICA DI TUTTO IL COMPLESSO ESTERNAMENTE

Il complesso ove sono poste le unità oggetto della presente procedura è composto da unità residenziali e commerciali. Le strutture portanti sono parte in muratura e parte in c.a. (cantine). Esternamente il complesso si presenta in pessime condizioni. I frontalini sono in cemento. La lattoneria è in lamiera e pvc. Il tetto ha una struttura in legno con copertura in coppi. I balconi presenti all'interno sono in beola con parapetti in ferro a motivo semplice.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona centrale del Comune di Mortara, l'area su cui insiste il complesso condominiale è classificato come: negozio e abitazione P1 in "risanamento conservativo" abitazione P2 e cantina "ristrutturazione edilizia" - delle norme di PGT "; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe con negozi commerciali; il traffico sulla via non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è sufficiente essendoci un ampio parcheggio in piazza Silvabella. Mortara inoltre offre servizi quali: scuola materna, medie e superiori, bar, ristoranti, farmacie e negozi al dettaglio;

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Mortara è ben collegata con i principali centri della Lomellina, con servizi pubblici di autobus e ferroviari; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (Milano - Genova) Km. 30. e Novara (Milano/Torino) a 20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 29.05.2024 le unità oggetto di pignoramento risultano: **occupate/in uso da:**

Per il map. 2160 sub. 26 (negozio al PT). la **OMISSIS** ha stipulato un contratto d'affitto con la soc. *****,- c.f.: ***** - e legale rappresentante sig. *****. Tale contratto è stato registrato all'Ufficio Territoriale di ***** in data ***** al n. ***** serie ** a partire dal 22.05.2023 sino al 21.05.2053 (durata anni 30), al canone annuo di €. 600,00 (mensili €. 50.00);

Per il map. 2160 sub. 19 (appartamento al P1) la **OMISSIS** ha stipulato un contratto d'affitto con il signor ***** , nato a ***** il ***** - c.f.: ***** . Tale contratto è stato registrato all'Ufficio Territoriale di ***** in data ***** al n. ***** serie ** a partire dal 22.05.2023 sino al 21.05.2053 (durata anni 30), al canone annuo di €. 800,00 - (mensili €. 66,6666);

Per il map. 2160 sub. 25 graffato al map. 2161 sub. 7 (appartamento al P2) la **OMISSIS** ha stipulato un contratto d'affitto con il signor ***** , nato a ***** il ***** - c.f.: ***** . Tale contratto è stato registrato all'Ufficio Territoriale di ***** in data ***** al n. ***** serie ** a partire dal 22.05.2023 sino al 21.05.2053 (durata anni 30), al canone annuo di €. 1.000,00 - (mensili €. 83,333);

N.B.: Si precisa che i tre contratti d'affitti su descritti anche se regolarmente registrati (durata 30 anni) ai sensi dell'art. 1573 c.c. devono non solo essere registrati ma obbligatoriamente trascritti ai sensi dell'art.

2643 comma 8; Pertanto gli stessi non essendo trascritti, la durata massima di anni 9 a partire dalla registrazione.

Secondo un'indagine di mercato effettuata sul territorio di Mortara, ritengo che gli importi siano da considerarsi **VILI** e che a mio giudizio si possa quantificare un canone mensile di:

- €. 120,00 **Per il map. 2160 sub. 26 (negoziato al PT).** = €. 1.440,00
- €. 100,00 **Per il map. 2160 sub. 19 (appartamento al P1).** = €. 1.200,00
- €. 130,00 **Per il map. 2160 sub. 25 graffato al map. 2161 sub. 7 (appartamento al P2)** = €. 1.560,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di *****. Tale accertamento è avvenuto il giorno 11.06.2024 con i Repertori aggiornati al 11.06.2024.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

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:

- Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** a favore di **Equitalia Nord S.p.A.** con sede in Milano (MI) e domicilio ipotecario eletto in Milano – Viale Dell'Innovazione 1/B - c.f.: 07244730961 ed a carico della **OMISSIS**, con sede in ***** c.f.: ***** , quota intera di proprietà, per il complessivo importo di €. 295.954,70 a garanzia di un capitale di €. 147.977,35 che colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura;
- Ipoteca volontaria/in Rinnovazione iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** a favore della **Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A R.L.** con sede in Milano (MI) e domicilio ipotecario eletto in Milano – Piazza Meda 4 - c.f.: 0303484016900715120150 contro **OMISSIS.**, con sede in ***** c.f.: ***** , quota intera di proprietà, per il complessivo importo

di €. 1.200.000,00 a garanzia di un capitale di €. 400.000,00, per la durata di anni 20 al tasso del 3.80%, scaturente da contratto di mutuo a rogito notaio Catalano Gianluca in data ***** rep. n. ***** debitamente registrato che colpisce tra gli altri i beni oggetto della presente procedura;

- **ANNOTAZIONI:**

- presentata il ***** ai nn. ***** per erogazione parziale;
- presentata il ***** ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il ***** ai nn. ***** per frazionamento in quota;
- presentata il ***** ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il ***** ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il ***** ai nn. ***** per erogazione a saldo;
- presentata il ***** ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il ***** ai nn. ***** per frazionamento in quota;
- presentata il ***** ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il ***** ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il ***** ai nn. ***** per restrizione dei beni;

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Iscrizione presentata il ***** a ***** ai nn. ***** - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso da UNEP Tribunale di ***** in data ***** al n. *** - a favore di **Leviticus SPV S.r.l.** con sede in Roma (RM) - c.f.: 14978561000 - a carico **OMISSIS**, con sede in ***** c.f.: *****, quota intera di proprietà, che colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura;

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali**

4.3.1. **Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:**

In data 03.06.2024 ho effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Mortara ed in data 14.06.2024 il Comune ha fornito tutta la documentazione. Una parte dei fabbricati è stata edificata nel 1904 e successivamente negli anni si è raggiunto il completamento di tutto il fabbricato e più precisamente negli anni: 1932 – 1950 – 1954 – 1959 – 2004 – 2006 – 2007 – 2008. Non è stata reperita l'abitabilità.

Successivamente a tale data non sono emerse ulteriori pratiche edilizie. Si precisa che tutte le pratiche edilizie non riguardano solamente quelle oggetto di procedura, ma comprendono diverse unità facenti parte del complesso edilizio. Rispetto alle tavole progettuali e lo stato dei luoghi non si sono riscontrate irregolarità edilizie, ad eccezione dell'appartamento posto al piano primo, la stessa è stata riportata al **punto 1**.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **IDENTIFICANO**: l'attuale consistenza di due unità immobiliari, regolare la cantina, mentre **NON IDENTIFICANO** l'appartamento posto al piano primo. Tali difformità sono state riportate al **punto 1**.

4.3.3. Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: nessuna

Servitù attive e passive con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e dell'intero complesso che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del D.G.R. 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, le unità sono pervenute all'esecutato mediante i seguenti passaggi notarili.

- Con atto a firma del notaio Gianluca Catalano del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** al n. *** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** nel quale la **OMISSIS** tra gli altri acquistava i beni oggetto della presente procedura dai signori, ***** , nato a ***** il ***** c.f.: ***** e da ***** nato a ***** il ***** c.f.: *****.
- Dette unità sono pervenute alla parte venditrice in forza di successione al padre ***** apertasi a ***** il ***** , giusta dichiarazione di successione registrata a ***** al n. ** vol. *** e trascritta a ***** sez. staccata di ***** il ***** ai nn. ***** e successiva divisione a firma del notaio Catalano in data ***** n. *** e registrata a ***** il ***** al n. ** serie * e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** ,

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile:

- Pratica n. ** del ***** ,
- Pratica n. ** del ***** ,
- Licenze *** del *****
- Licenza n. *** del ***** *****
- Licenza n. ***** del ***** *****
- Pratica edilizia n. ** del *****
- Pratica edilizia n. * del *****
- D.I.A. n. ** del ***** per opere interne e opere di manutenzione ordinaria. Pratica inoltrata dalla **OMISSIS**;
- D.I.A. n. *** del ***** per varianti delle precedenti. Pratica inoltrata dalla **OMISSIS**;
- D.I.A. n. **** del ***** per opere di manutenzione straordinaria per frazionamento di una singola unità in due alloggi. Pratica inoltrata dalla **OMISSIS**;
- D.I.A. n. ** del ***** per rifacimento manto di copertura e intonaco. Pratica inoltrata dalla **OMISSIS**;

- D.I.A. n. ** del ***** per opere di ristrutturazione edilizia con parziale cambio d'uso ad uso residenziale. Pratica inoltrata dalla **OMISSIS**;
- D.I.A. n. ** del ***** per opere di manutenzione per rifacimento facciate. Pratica inoltrata dalla **OMISSIS**;

DESCRIZIONE BENI

N. 2 APPARTAMENTI POSTI AL PIANO PRIMO E SECONDO + N. 1 CANTINA ED UN NEGOZIO AL PIANO TERRA

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** con sede in ***** – c.f.: *****
 – le due unità immobiliari con annessa cantina e negozio, sono site nel comune di Mortara (PV) Via Ottaviano del Conte 1 (Contrada S. Dionigi).
 le unità oggetto della presente procedura, sono poste al piano terra/primo e secondo è presente una sola cantina abbinata all'appartamento posto al piano secondo. **Superficie complessiva lorda appartamento piano primo (map. 2160 sub. 19) mq. 59.34 – appartamento piano secondo + cantina PT (map. 2160 sub. 25 graffato al map. 2161 sub. 7) mq. 63.09 - negozio al piano terra (map. 2160 sub. 26) mq. 61.95 .**

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali " **VEDI PUNTO 1** " .

Intestazione catastale e reale del bene:

- **Proprietà: 1000/1000 - OMISSIS**

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
NEGOZIO PT map. 2160 sub. 26			
2 locali	40.23	Est/Ovest	Pessime
Disimpegno	5.10	Interna	Pessime
Wc.	1.69	Interna	Pessime
APPARTAMENTO P1 map. 2160 sub. 19			
Cucina	20.39	Ovest	Scarse
Camera	16.69	Ovest	Scarse

Bagno	8.02	Est	Scarse
Disimpegno	3.50	Interna	Scarse
APPARTAMENTO P2 map. 2160 sub. 25 graffato al map. 2161 sub. 7			
Cucina/pranzo	21.69	Sud	Sufficienti
Disimpegno	2.21	Interna	Sufficienti
Bagno	4.16	Est	Sufficienti
Camera	14.22	Sud	Sufficienti
Cantina PT	2.14	Ovest	Scarse

- Altezza interna negozio: cm. 366
- Altezza interna abitazione P1: cm. 328
- Altezza interna media abitazione P2: cm. 312
- Altezza cantina cm. 300

Superficie lorda negozio PT mq. 61.95
Superficie lorda abitazione P1 4 mq. 59.34
Superficie lorda abitazione P2 mq. 63.09 con cantina
Superficie lorda cantina mq. 2.57
Superficie calpestabile negozio PT mq. 47.02
Superficie calpestabile abitazione P1 mq. 48.60
Superficie calpestabile abitazione P2 mq. 42.28

Superficie commerciale complessiva mq. 184.38

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- Negozio al 100%
- Cantina al 25%

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità

delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 29.05.2024

❖ Caratteristiche del fabbricato

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

❖ Componenti edilizie alloggio

Componenti edilizie unità vedi punti 1 e 2

❖ Caratteristiche impianti

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna del negozio, dell'appartamento posto al piano primo, l'arieggiamento e la funzionalità sono da considerarsi scarse, come pure lo stato di manutenzione esterna. Sufficienti quelle del piano secondo, scarsa la cantina.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differenzialmente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

Ufficio tecnico di Mortara

Osservatori del mercato immobiliare

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Negozio al PT	61.95	€. 600,00	*****	€. 37.170,00
Abitazione al P1	59.34	€. 350,00	*****	€. 20.769,00
Abitazione al P2 + cantina	63.09	€. 500,00	compresi	€. 31.545,00

Valore complessivo dei tre lotti: €. 89.484,00 (Euro ottantanovemilaquattrocentottantaquattro/00)

Valore della quota di 1000/1000: €. 89.484,00 (Euro ottantanovemilaquattrocentottantaquattro/00)

Adeguamenti e correzioni della stima per il negozio al PT € 37.170,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **5.575,50**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni €. 0,00

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso, del map. 2160 sub. 26

Valore € 37.170,00 x 10% = €. **3.717,00**

Decurtazione 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: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. 0,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **27.877,50**

Adeguamenti e correzioni della stima per appartamento P1 €. 20.769,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **3.115,35**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni €. 0,00

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso, del map. 2160 sub. 19

Valore €. 20.769,00 x 10% = €. **2.076,90**

Decurtazione 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: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. **2.500,00**

Prezzo base d'asta

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **12.976,75**

Adeguamenti e correzioni della stima per: appartamento P2 €. 31.545,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **4.731,75**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni €. 0,00

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso, del map. 2160 sub. 25

graffato al map. 2161 sub. 7

Valore €. 31.545,00 x 10% €. **3.154,50**

Decurtazione 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: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. 0,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **23.658,75**

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E per ogni chiarimento.

Gambolò

Il C.T.U.

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo