

PROMOSSA DA

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione
ERMINIO RIZZI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

- Lotto A -



CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Abitazione in appartamento

Foglio 3 Particella 1732 subalterno 4

Categoria A/3 classe 2 vani 5 rendita € 219,49 – piano primo – n° civico 5

Autorimessa

Foglio 3 Particella 1924 subalterno 3

Categoria C/6 classe 1 cons. mq 15 rendita € 25,56 – piano terra

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di proprietà di 1/1

C. - STATO DI POSSESSO

Giuridicamente liberi

D. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca legale** iscritta a Voghera in data 28/06/2010 ai n.ri 4963/1041 per complessivi € 44.626,22 (capitale € 22.313,11) a favore di F. in forza di atto amministrativo in data 19/02/2013 di repertorio.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 10/06/2011 ai n.ri 4418/759 per complessivi € 264.000 (capitale € 132.000 – durata anni 8) a favore di F. in forza di atto di mutuo in data 30/05/2011 n. 45223/12050 di rep.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **ipoteca legale** iscritta a Voghera in data 25/02/2013 ai n.ri 1145/130 per complessivi € 72.556,22 (capitale € 36.278,11) a favore di F. in forza di atto in data 19/02/2013 n. 533/7913 di repertorio.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 06/08/2021 ai n.ri 6719/5192, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 05/07/2021 n. 3049 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di F.

Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. con specifico riferimento alle unità immobiliari identificate a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3.

E. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Lotto A - € 61.300 (Euro Sessantunomilatrecento)

F. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazione edilizia e catastale



RELAZIONE DI STIMA - lotto "A"

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliare a destinazione residenziale ed autorimessa poste in due distinti corpi di fabbrica site in Lungavilla, con accesso da via I° Maggio. La proprietà è costituita da un appartamento al piano primo di un fabbricato, con sottostante attività commerciale, e da autorimessa al piano terra in altro fabbricato posto nelle immediate vicinanze.

Il tutto riportato a catastalmente come segue:

Abitazione in appartamento

Foglio 3 Particella 1732 subalterno 4

Categoria A/3 classe 2 vani 5 rendita € 219,49 – piano primo – n° civico 5

Autorimessa

Foglio 3 Particella 1924 subalterno 3

Categoria C/6 classe 1 cons. mq 15 rendita € 25,56 – piano terra

Coerenze (desunte dalla mappa catastale) della particella 1732:

Nord: Via I° Maggio
Est: p.lla 17
Sud: p.lle 751,33,1925,876,874
Ovest: p.lla 1923

Coerenze (desunte dalla mappa catastale) della particella 1924:

Nord: p.lla 17
Est: p.lla 17
Sud: p.lla 17
Ovest: p.lla 17

Coerenze (di catasto fabbricati) del sub. 4 della particella 1732:

Nord: prospicienza su cortile
Est: sub. 3 e vano scala comune
Sud: prospicienza su cortile
Ovest: prospicienza su cortile

Coerenze (di catasto fabbricati) del sub. 3 della particella 1924:

Nord: p.lla 17 e sub. 8
Est: sub. 8 e 2
Sud: sub. 2 e 4
Ovest: p.lla 17 e sub. 4

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 14/02/2022 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano non occupati. Giuridicamente liberi.

3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria del RR.II. di Voghera in data 29/11/2021 con i Repertori aggiornati.

3.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

3.1.1 **Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna**

3.1.2 **Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna**

3.1.3 **Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**

3.1.4 **Altre limitazioni d'uso: Nessuno**

3.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

3.2.1 **Iscrizioni:**

- **ipoteca legale iscritta** a Voghera in data 28/06/2010 ai nri 4963/1041 per complessivi € 44.626,22 (capitale € 22.313,11) **a favore** di **l qu** n forza di atto amministrativo in

data 17/06/2010 n 11462/79 di repertorio, a carico di

per la quota di 5000/10000.
L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **ipoteca volontaria iscritta a Voghera** in data 10/06/2011 ai nri 4418/759 per complessivi € 264.000 (capitale € 132.000 – durata anni 8) **a favore** di **l qu** n forza di atto di mutuo in data 30/05/2011 n. 45223/12050 di rep. Notaio **l qu**

l, in forza di atto di mutuo in data 30/05/2011 n. 45223/12050 di rep. Notaio **l qu**

- **l qu**



L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.
- **ipoteca legale** iscritta a Voghera in data 25/02/2012 ai n.ri 1145/130 per complessivi € 72.556,22 (capitale € 36.278,11) a favore di _____ in forza di atto in data 19/02/2013 n. 533/7913 di repertorio a carico di _____ per la quota di 1/2.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 06/08/2021 ai n.ri 6719/5192, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 05/07/2021 n. 3049 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di € _____ presentato e difeso dall' _____

Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. con specifico riferimento alle unità immobiliari identificate a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3.

3.3 Verifiche catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari relativamente all'unità distinta a catasto al foglio 3 particella 1924 sub. 3, mentre per l'unità censita al foglio 3 particella 1732 sub. 4 è stata riscontrata una modifica interna tra il bagno ed il disimpegno per lo spostamento parziale di una porzione di muro (si rimanda al Paragrafo 6.2).

Parte del sedime scoperto delle aree esterne è occupato dalla viabilità comunale che non risulta individuata catastalmente. L'aggiornamento in tal senso non è imputabile alla procedura in oggetto ma all'ente pubblico.

3.3.2 Intestazione: corrispondente all'attuale proprietà dei soggetti eseguiti.

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: **Nessuna** da ispezione ipotecaria

Servitù: **Nessuna** apparente.

5. - PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

5.1 Titolare Attuale

a tutt'oggi, le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di _____

per acquisto fattone in data 31/10/2001 n. 1065 di rep. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare trascritto a Voghera il 13/11/2001 ai n.ri 7700/5595, contro: _____

6. - PRATICHE EDILIZIE e VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE

6.1 Pratiche edilizie e amministrative

I fabbricati sono stato oggetto di edificazione in forza di:

- Pratica Edilizia n. 11/71 Bis, anno 1971;
- Pratica Edilizia n. 33/72 Bis, anno 1972;
- Licenza Edilizia n. 33 del 20/09/1972;
- Denuncia d'inizio lavori in data 27/09/1972;
- Denuncia di ultimazione lavori in data 10/12/1972;
- Verbale d'ispezione dell'ufficio tecnico sanitario del 11/12/1972;
- Decreto di abitabilità n. 961/RL del 30/12/1972.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

In sede in sopralluogo si sono rilevate le seguenti variazioni rispetto ai progetti autorizzati: modifiche di distribuzione interna.

Ai fini della regolarizzazione si dovrà procedere con pratica cila in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale. Il costo per detto intervento è stimabile in circa € 3.700 (euro tremilasettecento) comprensivo della sanzione, dei diritti Comunali e delle imposte di legge.

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione Sommaria del contesto

I fabbricati in cui si trovano gli appartamenti e le autorimesse s'inseriscono in una zona centrale del Comune di Lungavilla, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, ed a poca distanza dalle direttrici di _____



collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale. Il traffico della zona non è elevato ed in particolare quella della via 1° Maggio è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è più che sufficiente. Tra i servizi pubblici viene segnalata la stazione ferroviaria, sita nel comune, che dista circa un chilometro. Lungavilla è un comune dell'Oltrepò Pavese di circa 3.000 abitanti, dista Km. 20 dal capoluogo provinciale raggiungibile comodamente con la Statale n. 35 o tramite servizio ferroviario. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Casteggio per l'autostrada A/21 – Torino Piacenza, oppure a qualche chilometro in più quello dell' A/7 - Milano-Genova, che dista circa 20 Km.

7.2 Descrizione Sommaria – Corpo di fabbrica in cui è compreso l'appartamento

L' appartamento è posto al piano primo di un fabbricato di tipo condominiale con ingresso principale, direttamente dalla via 1° Maggio, comune con altre unità; da questo si accede poi all'ingresso della scala comune che conduce al piano primo dove si trova l' unità pignorata. Nel vano scala si trova il vano dei contatori per l'elettricità.

L'appartamento è suddiviso in zona giorno disimpegnata dalla zona notte in cui si trova l'unico servizio igienico. L'unità residenziale è anche servita da balcone.

La residenza è planimetricamente ben distribuita con finiture, manutenzione impianti e stato generale di conservazione compatibile con l'uso e la vetustà del fabbricato.

7.2a Caratteristiche Edilizie ed Impianti - stato di fatto al 14/02/2022

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆◆ Buono / ◆◆◆ Discreto / ◆◆ Sufficiente / ◆ Scarso

> Caratteristiche del Fabbricato

Copertura: a falde inclinate con frontalli in cemento – non verificabile.
Lattonomie: in lamiera preverniciata - ◆◆
Fondazioni: non verificabili
Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio – integro
Strutture verticali: in c.a. con tamponamenti in laterizio intonacate e tinteggiate – ◆◆
Accesso pedonale: portoncino in alluminio e vetri per l'accesso al vano scala - ◆◆
Corte comune: area destinate a verde ed a spazi di manovra veicoli non pavimentata - ◆◆
Scala condominiale: correttamente dimensionata, pedata,alzata e zoccolino in marmo, protetta da ringhiera metallica a disegno semplice – ◆◆

Ascensore: assente

Impianti comuni: non verificabili

> Componenti Edilizie alloggi

Ingresso: porta in legno - ◆◆
Infilssi esterni: serramenti in legno con vetri singoli, protetti da tapparelle in pvc – ◆◆
Soglie e davanzali: in pietra naturale – ◆◆
Porte interne: a battente in legno complete di maniglia e ferramenta – ◆◆
Pavimenti interni: ceramica – ◆◆
Pavimenti esterni balconi: ceramica – ◆◆
Rivestimenti interni: cucina: ceramica lato elettrodomestici; bagno 1 ceramica di rivestimento sulle pareti - ◆◆
Plafoni e murature: intonacati e tinteggiati (tracce d'infiltrazione) - ◆
Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio intonacati e tinteggiati – ◆ (fenomeni d'umidità parrebbe per rottura di condotta idrica)

> Caratteristiche Impianti

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	Si	Non verificabile	◆◆
Idrico	Si	Non verificabile	◆◆
Termico	Si – in parte	Non verificabile	◆◆
Fognario	Si	Non verificabile	----

7.3 Descrizione Sommaria – Corpo di fabbrica in cui è compresa l'autorimessa

Costruzione ad un piano fuori terra costituita esclusivamente da locali ad uso autorimessa singola con ingresso indipendente per ciascuno. Ampia l'area di manovra circostante che però non presenta pavimentazione. In alcuni spazi la vegetazione impedisce l'accesso alle unità. Lo stato generale di conservazione è compatibile con l'uso e la vetustà dei fabbricati.

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆◆ Buono / ◆◆◆ Discreto / ◆◆ Sufficiente / ◆ Scarso

> Caratteristiche del Fabbricato

Copertura: piana con applicata carta bitumata – ◆◆
Lattonomie: lamiera zincata - ◆
Fondazioni: non verificabili
Solai di copertura: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio - ◆◆
Strutture verticali: murature portanti intonacate e non tinteggiate – ◆◆
Corte comune: area non pavimentata in parte inerbata e piantumata - ◆

> Componenti Edilizie

Ingresso: porta basculante in ferro – ◆◆
Pavimenti interni: battuto di cemento – ◆◆
Plafoni: intonacati – ◆◆



> **Caratteristiche Impianti**

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	SI	Non verificabile	♦
Idrico	NO	---	---
Termico	NO	---	---
Fognario	NO	---	---

7.4 Descrizione Analitica

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

♦♦♦♦ Ottimo / ♦♦♦♦ Buono / ♦♦♦ Discreto / ♦♦ Sufficiente / ♦ Scarso

7.4.1 - Appartamento (rif.to p.la 1732 sub 4):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.1	Ingresso	5,1	---	♦♦
P.1	Pranzo	7,7	Nord	♦
P.1	Soggiorno	13,8	Ovest	♦♦
P.1	Cucina	3,8	Nord	♦
P.1	Disimpegno	3,1	---	♦♦
P.1	Bagno	4,9	Sud	♦♦
P.1	C. letto	9,4	Ovest	♦
P.1	C. letto	13,9	Ovest	♦♦
P.1	Balcone	16,5	Ovest	♦♦
P.1	Balcone	6,3	Sud	♦♦

▪ Altezza principale dei locali: cm. 300

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Appartamento	78	1,00	78
Balcone	22,8	0,30	6,8

Superficie Commerciale Complessiva = mq 84,8

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, comprensiva della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C.

7.4.2 - Autorimessa (rif.to p.la 1924 sub 3):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Autorimessa	15	Nord/ovest	♦

▪ Altezza principale dei locali: cm. 250

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Autorimessa	17,3	1,00	17,3

Superficie Commerciale Complessiva = mq 17,3

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, comprensiva della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C.

8. - METODO DI STIMA e FONTI D'INFORMAZIONE

8.1 Criterio di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per mq. di superficie commerciale desunto dalle fonti d'informazione indicate nel paragrafo che segue.

Perito Incaricato:

Geom. PAOLO MORINI - Contatti: TEL 0383398077 / EMAIL geo.morini@tiscali.it



Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

8.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

9. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA

9.1 - Abitazione (rif.to p.lla 1732 sub 4)

Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di €/mq 800;
Superficie Commerciale comprensiva di accessori: 84,8 mq
Valore Lordo di stima: € 67.840

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all' asta:	- € 10.176
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale:	- € 3.700
Somma delle decurtazioni	- € 13.876
<i>Valore complessivo al netto delle decurtazioni</i>	€ 53.964

9.2 - Autorimessa (rif.to p.lla 1924 sub 3)

Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di €/mq 500;
Superficie Commerciale comprensiva di accessori: 17,3 mq
Valore Lordo di stima: € 8.650

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all' asta:	- € 1.298
<i>Valore complessivo al netto delle decurtazioni</i>	€ 7.352

Prezzo a Base d' Asta

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della quota di proprietà di 1/1 viene determinato, per arrotondamento, in € 61.300 (Euro Sessantunomilatrecento)

Con quanto relazionato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, il perito incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.
Torrazza Coste li 18/11/2022

Geom. Paolo Morini

ALLEGATI:

- Visure Conservatoria RR.II.
- Copia Atto di Provenienza
- Visure catastali
- Visure catastali storiche
- Estratto di mappa catastale
- Quotazioni Immobiliari - OMI - Agenzia del Territorio
- Planimetrie Catastali
- Planimetria individuazione difformità
- Certificazione Agenzia Entrate per verifica contratti d' affitto.
- Documentazione fotografica a colori
- Estratto pratiche edilizie

PROMOSSA DA

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione
ERMINIO RIZZI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

- Lotto B -



CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Abitazione in appartamento

Foglio 3 Particella 1732 subalterno 2

Categoria A/3 classe 2 vani 4 rendita € 150,81 – piano primo – n° civico 5

Autorimessa

Foglio 3 Particella 1924 subalterno 2

Categoria C/6 classe 1 cons. mq 15 rendita € 25,56 – piano terra

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di proprietà di 1/1

C. - STATO DI POSSESSO

Giuridicamente libero

D. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca legale** iscritta a Voghera in data 28/06/2010 ai n.ri 4963/1041 per complessivi € 44.626,22 (capitale € 22.313,11) **a favore** di _____, in forza di atto amministrativo in

data 17/06/2010 n. 11462/79 di repertorio.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 10/06/2011 ai n.ri 4418/759 per complessivi € 264.000 (capitale € 132.000 – durata anni 8) **a favore** di _____

forza di atto di mutuo in data 30/05/2011 n. 45223/12050 di _____

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **ipoteca legale** iscritta a Voghera in data 25/02/2013 ai n.ri 1145/130 per complessivi € 72.558,22 (capitale € 36.278,11) **a favore** di _____

n. 533/7913 di repertorio.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 06/08/2021 ai n.ri 6719/519? a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 05/07/2021 n. 3049 di rep. Tribunale di Pavia, **a favore** di _____

Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. con specifico riferimento alle unità immobiliari identificate a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3.

E. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Lotto B – € 57.750 (Euro Cinquantasettemilasettecentocinquanta)

F. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazione catastale ed opere murarie per chiusura di porta interna



RELAZIONE DI STIMA - lotto "B"

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliare a destinazione residenziale ed autorimessa poste in due distinti corpi di fabbrica site in **Lungavilla**, con accesso da **via I° Maggio**. La proprietà è costituita da un appartamento al piano primo di un fabbricato, con sottostante attività commerciale, e da autorimessa al piano terra in altro fabbricato posto nelle immediate vicinanze.

Il tutto riportato catastalmente come segue:

Abitazione in appartamento

Foglio 3 Particella 1732 subalterno 2

Categoria A/3 classe 2 vani 4 rendita € 150,81 – piano primo – n° civico 5

Autorimessa

Foglio 3 Particella 1924 subalterno 2

Categoria C/6 classe 1 cons. mq 15 rendita € 25,56 – piano terra

Coerenze (desunte dalla mappa catastale) della particella 1732:

Nord: Via I° Maggio

Est: p.la 17

Sud: p.lle 751,33,1925,876,874

Ovest: p.la 1923

Coerenze (desunte dalla mappa catastale) della particella 1924:

Nord: p.la 17

Est: p.la 17

Sud: p.la 17

Ovest: p.la 17

Coerenze (di catasto fabbricati) del sub. 2 della particella 1732:

Nord: sub. 3

Est: prospicienza su cortile

Ovest: vano scala comune

Sud: prospicienza su altra u.i.u. e su cortile

Coerenze (di catasto fabbricati) del sub. 2 della particella 1924

Nord: p.la 17 e sub. 8

Est: p.la 17 e sub. 1

Sud: sub. 1 e 4

Ovest: sub. 3 e 4

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 14/02/2022 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano non occupati.
Giuridicamente liberi.

3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 29/11/2021 con i Repertori aggiornati.

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

3.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca legale** iscritta a Voghera in data 28/06/2010 ai n.ri 4963/1041 per complessivi € 44.626,22 (capitale € 22.313,11) a favore di

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 10/06/2011 ai n.ri 4418/759, per complessivi € 264.000 (capitale € 132.000 – durata anni 8) a favore di

forza di atto di mutuo in data 30/05/2011 n. 45223/12050 di rep. n

- v



L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **ipoteca legale** iscritta a Voghera in data 25/02/2013 al n.ri 4445/130 per complessivi € 72.556,22 (capitale € 36.278,11) a favore di _____ in forza di atto in data 19/02/2013

quota di 1/2.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 06/08/2021 ai n.ri 6719/5192, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 05/07/2021 n. 3049 di rep. Tribunale di Pavia, **a favore di** _____ rappresentato e difeso dall'Avv. _____

Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. con specifico riferimento alle unità immobiliari identificate a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3.

3.3 Verifiche catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari. Va solo segnalata la presente di un'apertura interna di comunicazione tra i subalterni 2 e 3 della particella 1732 per la quale è prevista la chiusura con intervento murario (ved. Paragrafo 6.2).

Si precisa che per l'unità residenziale (censita al foglio 3 particella 1732 sub. 2) non è stata rappresentata una finestra nella stanza da letto sul lato Est. Il costo professionale per la correzione è quantificabile in circa € 1.000 (euro mille) comprensivo d'imposte di legge ed oneri professionali oltre a diritti catastali.

Parte del sedime scoperto delle aree esterne è occupato dalla viabilità comunale che non risulta individuata catastalmente. L'aggiornamento in tal senso non è imputabile alla procedura in oggetto ma all'ente pubblico.

3.3.2 Intestazione: corrispondente all'attuale proprietà dei soggetti eseguiti.

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: Nessuna da ispezione ipotecaria

Servitù: Nessuna apparente.

5. - PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

5.1 Titolare Attuale

a tutt'oggi, le unità immobiliari risultano di **piena proprietà di** _____

- V

per acquisto fattone in data 31/10/2001 n. 1065 di rep. Giudice dell'Esecuzione immobiliare **trascritto a Voghera il 13/11/2001 al n.ri 7700/5595**, contro: _____

- V

6. - PRATICHE EDILIZIE e VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE

6.1 Pratiche edilizie e amministrative

I fabbricati sono stato oggetto di edificazione in forza di:

- Pratica Edilizia n. 11/71 Bis, anno 1971;
- Pratica Edilizia n. 33/72 Bis, anno 1972;
- Licenza Edilizia n. 33 del 20/09/1972;
- Denuncia d'inizio lavori in data 27/09/1972;
- Denuncia di ultimazione lavori in data 10/12/1972;
- Verbale d'ispezione dell'ufficio tecnico sanitario del 11/12/1972;
- Decreto di abitabilità n. 961/RL del 30/12/1972.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

In sede in sopralluogo si sono rilevate le seguenti variazioni rispetto ai progetti autorizzati: realizzazione di porta di comunicazione interna (tra le unità censite alla p.lla 1732 sub. 2-3).

Il passaggio di comunicazione interna, realizzato senza titolo, non ritenendolo conveniente a fini della vendita, viene considerato un intervento murario di ripristino della muratura ed intonaco quantificabile in circa € 600 (euro seicento).



7. - DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione Sommaria del contesto

I fabbricati in cui si trovano gli appartamenti e le autorimesse s'inseriscono in una zona centrale del Comune di Lungavilla, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, ed a poca distanza dalle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale. Il traffico della zona non è elevato ed in particolare quella della via I° Maggio è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è più che sufficiente. Tra i servizi pubblici viene segnalata la stazione ferroviaria, sita nel comune, che dista circa un chilometro. Lungavilla è un comune dell'Oltrepò Pavese di circa 3.000 abitanti, dista Km. 20 dal capoluogo provinciale raggiungibile comodamente con la Statale n. 35 o tramite servizio ferroviario. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Casteggio per l'autostrada A/21 – Torino Piacenza, oppure a qualche chilometro in più quello dell' A/7 - Milano-Genova, che dista circa 20 Km.

7.2 Descrizione Sommaria – Corpo di fabbrica in cui è compreso l'appartamento

L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato di tipo condominiale con ingresso principale, direttamente dalla via I° Maggio, comune con altre unità; da questo si accede poi all'ingresso della scala comune che conduce al piano primo dove si trova l'unità pignorata. Nel vano scala si trova il vano dei contatori per l'elettricità.

L'appartamento è suddiviso in zona giorno disimpegnata dalla zona notte in cui si trova l'unico servizio igienico. L'unità residenziale è anche servita da balcone.

La residenza è planimetricamente ben distribuita con finiture, manutenzione impianti e stato generale di conservazione compatibile con l'uso e la vetustà del fabbricato.

7.2a Caratteristiche Edilizie ed Impianti - stato di fatto al 14/02/2022

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆◆ Buono / ◆◆◆ Discreto / ◆◆ Sufficiente / ◆ Scarso

> Caratteristiche del Fabbricato

Copertura:	a falde inclinate con frontali in cemento – non verificabile.
Lattonomie:	in lamiera preverniciata - ◆◆
Fondazioni:	non verificabili
Solai:	solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio – integro
Strutture verticali:	in c.a. con tamponamenti in laterizio intonacate e tinteggiate – ◆◆
Accesso pedonale:	portoncino in alluminio e vetri per l'accesso al vano scala - ◆◆
Corte comune:	area destinate a verde ed a spazi di manovra veicoli non pavimentata - ◆◆
Scala condominiale:	correttamente dimensionata, pedata, alzata e zoccolino in marmo, protetta da ringhiera metallica a disegno semplice – ◆◆
Ascensore:	assente
Impianti comuni:	non verificabili
> Componenti Edilizie alloggi	
Ingresso:	porta in legno - ◆◆
Infissi esterni:	serramenti in legno con vetri singoli, protetti da tapparelle in pvc – ◆
Soglie e davanzali:	in pietra naturale – ◆◆
Porte interne:	a battente in legno complete di maniglia e ferramenta – ◆◆
Pavimenti interni:	ceramica – ◆◆
Pavimenti esterni balconi:	ceramica – ◆◆
Rivestimenti interni:	cucina: ceramica lato elettrodomestici; bagno 1 ceramica di rivestimento sulle pareti - ◆◆ ingresso (p.lla 1732 sub. 3): pannelli in legno - ◆◆
Plafoni e murature:	intonacati e tinteggiati (tracce d'infiltrazione) - ◆
Tramezzature interne:	in mattoni forati di laterizio intonacati e tinteggiati – ◆ (<u>fenomeni d'umidità parrebbe per rottura di condotta idrica</u>)

> Caratteristiche Impianti

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	Si	Non verificabile	◆◆
Idrico	Si	Non verificabile	◆◆
Termico	Si – in parte	Non verificabile	◆◆
Fognario	Si	Non verificabile	-----

7.3 Descrizione Sommaria – Corpo di fabbrica in cui è compresa l'autorimessa

Costruzione ad un piano fuori terra costituita esclusivamente da locali ad uso autorimessa singola con ingresso indipendente per ciascuno. Ampia l'area di manovra circostante che però non presenta pavimentazione. In alcuni spazi la vegetazione impedisce l'accesso alle unità. Lo stato generale di conservazione è compatibile con l'uso e la vetustà dei fabbricati.

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆◆ Buono / ◆◆◆ Discreto / ◆◆ Sufficiente / ◆ Scarso

> Caratteristiche del Fabbricato

Copertura:	piana con applicata carta bitumata – ◆◆
Lattonomie:	lamiera zincata - ◆
Fondazioni:	non verificabili
Solai di copertura:	solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio - ◆◆

Perito Incaricato:

Geom. PAOLO MORINI - Contatti: TEL 0383398077 / EMAIL geo.morini@tiscali.it



Strutture verticali: murature portanti intonacate e non tinteggiate – ♦♦
Corte comune: area non pavimentata in parte inerbita e piantumata - ♦

> **Componenti Edilizie**

Ingresso: porta basculante in ferro – ♦♦
Pavimenti Interni: battuto di cemento – ♦♦
Plafoni: intonacati – ♦♦

> **Caratteristiche Impianti**

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	SI	Non verificabile	♦
Idrico	NO	---	---
Termico	NO	---	---
Fognario	NO	---	----

7.4 Descrizione Analitica

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

♦♦♦♦ Ottimo / ♦♦♦ Buono / ♦♦ Discreto / ♦ Sufficiente / ♦ Scarso

7.4.1 - Appartamento (rif.to p.la 1732 sub 2):

Plano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.1	Soggiorno/pranzo	18,9	Sud	♦♦
P.1	Cucina	9,8	Sud	♦♦
P.1	Disimpegno	6,1	---	♦♦
P.1	Bagno	6,6	Sud	♦
P.1	C. letto	19,7	Sud ed Est	♦
P.1	Balcone	21,3	Sud	♦♦

▪ Altezza principale dei locali: cm. 300

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Appartamento	70	1,00	70
Balcone	21,3	0,30	6,4

Superficie Commerciale Complessiva = mq 76,4

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, comprensiva della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C.

7.4.2 - Autorimessa (rif.to p.la 1924 sub 2):

Plano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Autorimessa	14,9	Nord/est	♦

▪ Altezza principale dei locali: cm. 250

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Autorimessa	16,7	1,00	16,7

Superficie Commerciale Complessiva = mq 16,7

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, comprensiva della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C.

8. - METODO DI STIMA e FONTI D'INFORMAZIONE

8.1 Criterio di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per mq. di superficie commerciale desunto dalle fonti d'informazione indicate nel paragrafo che segue. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio



per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

8.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

9. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA

9.1 – Abitazione (rif.to p.lla 1732 sub 2)

Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di €/mq 800;

Superficie Commerciale comprensiva di accessori: 76,4 mq

Valore Lordo di stima: € 61.120

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all' asta: - € 9.168

Spese minime relative ad adeguamenti: - € 300

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: - € 1.000

Somma delle decurtazioni - € 10.468

Valore complessivo al netto delle decurtazioni € 50.652

9.4 – Autorimessa (rif.to p.lla 1924 sub 2)

Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di €/mq 500;

Superficie Commerciale comprensiva di accessori: 16,7 mq

Valore Lordo di stima: € 8.350

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all' asta: - € 1.252

Valore complessivo al netto delle decurtazioni € 7.098

Prezzo a Base d' Asta

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della **quota di proprietà di 1/1** viene determinato in **€ 57.750 (Euro Cinquantasettemilasettecentocinquanta)**

Con quanto relazionato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, il perito incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.
Torrazza Coste li 18/11/2022

Geom. Paolo Morini

ALLEGATI:

- Visure Conservatoria RR.II.
- Copia Atto di Provenienza
- Visure catastali
- Visure catastali storiche
- Estratto di mappa catastale
- Quotazioni Immobiliari - OMI - Agenzia del Territorio
- Planimetrie Catastali
- Planimetria individuazione difformità
- Certificazione Agenzia Entrate per verifica contratti d' affitto.
- Documentazione fotografica a colori
- Estratto pratiche edilizie



PROMOSSA DA

.....

CONTRO

.....

Giudice dell'Esecuzione
ERMINIO RIZZI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

- Lotto C -



CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Abitazione in appartamento

Foglio 3 Particella 1732 subalterno 3

Categoria A/3 classe 2 vani 4 rendita € 150,81 – piano primo – n° civico 5

Autorimessa

Foglio 3 Particella 1924 subalterno 1

Categoria C/6 classe 1 cons. mq 15 rendita € 25,56 – piano terra

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di proprietà di 1/1

C. - STATO DI POSSESSO

Giuridicamente liberi

D. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca legale** iscritta a Voghera in data 28/06/2010 ai n.ri 4963/1041 per complessivi € 44.626,22 (capitale € 22.313,11) a favore di F., in forza di atto amministrativo in data 17/06/2010 n. 114 di repertorio.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 10/06/2011 ai n.ri 4418/759, per complessivi € 264.000 (capitale € 132.000 - durata anni 8) a favore di

....., in forza di atto di mutuo in c.....
L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **ipoteca legale** iscritta a Voghera in data 25/02/2013 ai n.ri 1145/130 per complessivi € 72.556,22 (capitale € 36.278,11) a favore di F., in forza di atto in data 19/02/2013 n. 533/7913 di repertorio.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 06/08/2021 ai n.ri 6719/5192, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 05/07/2021 n. 3049 di rep. Tribunale di Pavia, a favore c

Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. con specifico riferimento alle unità immobiliari identificate a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3.

E. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Lotto C – € 53.500 (Euro Cinquantatremilacinquecento)

F. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazione con opere murarie



RELAZIONE DI STIMA - lotto "C"

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliare a destinazione residenziale ed autorimessa poste in due distinti corpi di fabbrica site in **Lungavilla**, con accesso da **via I° Maggio**. La proprietà è costituita da un appartamento al piano primo di un fabbricato, con sottostante attività commerciale, e da autorimessa al piano terra in altro fabbricato posto nelle immediate vicinanze.

Il tutto riportato catastalmente come segue:

Abitazione in appartamento

Foglio 3 Particella 1732 subalterno 3

Categoria A/3 classe 2 vani 4 rendita € 150,81 – piano primo – n° civico 5

Autorimessa

Foglio 3 Particella 1924 subalterno 1

Categoria C/6 classe 1 cons. mq 15 rendita € 25,56 – piano terra

Coerenze (desunte dalla mappa catastale) della particella 1732:

Nord: Via I° Maggio

Est: p.la 17

Sud: p.lle 751,33,1925,876,874

Ovest: p.la 1923

Coerenze (desunte dalla mappa catastale) della particella 1924:

Nord: p.la 17

Est: p.la 17

Sud: p.la 17

Ovest: p.la 17

Coerenze (di catasto fabbricati) del sub. 3 della particella 1732:

Nord: prospicienza su cortile

Est: prospicienza su cortile

Sud: sub. 2

Ovest: vano scala comune e sub 4

Coerenze (di catasto fabbricati) del sub. 1 della particella 1924:

Nord: p.la 17 e sub. 2

Est: p.la 17 e sub. 6

Sud: sub. 5 e 6

Ovest: sub. 4 e 5

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 14/02/2022 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano non occupati. Giuridicamente liberi.

3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Voghera in data 29/11/2021 con i Repertori aggiornati.

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

3.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca legale** iscritta a Voghera in data 28/06/2010 al n.ri 4963/1041 per complessivi € 44.626,22 (capitale € 22.313,11) a favore di _____ in forza di atto amministrativo in data 17/06/2010 n. 11462/79 di repertorio. a _____

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare. _____ per complessivi € 264.000 (capitale €

132.000 – durata anni 8) a favore di _____ in forza di atto di mutuo in data 30/05/2011 n. 45223/12050 di rep. l. _____



1/2.
L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.
- **ipoteca legale** iscritta a Voghera in data 25/02/2013 ai n.ri 1145/130 per complessivi € 72.556,22 (capitale € 36.278,11) a favore di n. 533/7913 di repertorio a carico di quota di 1/2.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3 oggetto di esecuzione immobiliare.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 06/08/2021 ai n.ri 6719/5192, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 05/07/2021 n. 3049 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di:
i contro:

Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. con specifico riferimento alle unità immobiliari identificate a catasto fabbricati al foglio 3 particella 1732 sub. 2/3/4 e foglio 3 particella 1924 sub. 1/2/3.

3.3 Verifiche catastali

3.3.1 **Accertamento di conformità Catastale:** le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari. Va solo segnalata la presente di un'apertura interna di comunicazione tra i subalterni 2 e 3 della particella 1732 per la quale è prevista la chiusura con intervento murario (ved. Paragrafo 6.2).

Parte del sedime scoperto delle aree esterne è occupato dalla viabilità comunale che non risulta individuata catastalmente. L'aggiornamento in tal senso non è imputabile alla procedura in oggetto ma all'ente pubblico.

3.3.2 **Intestazione:** corrispondente all'attuale proprietà dei soggetti eseguiti.

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: **Nessuna** da ispezione ipotecaria
Servitù: **Nessuna** apparente.

5. - PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

5.1 Titolare Attuale

a tutt'oggi, le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

per acquisto fattone in data 31/10/2001 n. 1065 di rep. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare trascritto a Voghera il 13/11/2001 ai n.ri 7700/5595, contro:

quota di 1/2.

6. - PRATICHE EDILIZIE e VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE

6.1 Pratiche edilizie e amministrative

I fabbricati sono stato oggetto di edificazione in forza di:

- Pratica Edilizia n. 11/71 Bis, anno 1971;
- Pratica Edilizia n. 33/72 Bis, anno 1972;
- Licenza Edilizia n. 33 del 20/09/1972;
- Denuncia d'inizio lavori in data 27/09/1972;
- Denuncia di ultimazione lavori in data 10/12/1972;
- Verbale d'ispezione dell'ufficio tecnico sanitario del 11/12/1972;
- Decreto di abitabilità n. 961/RL del 30/12/1972.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

In sede in sopralluogo si sono rilevate le seguenti variazioni rispetto ai progetti autorizzati: realizzazione di porta di comunicazione interna (p.la 1732 sub. 2-3).

Il passaggio di comunicazione interna, realizzato senza titolo, non ritenendolo conveniente a fini della vendita, viene considerato un intervento murario di ripristino della muratura ed intonaco quantificabile in circa € 600 (euro seicento).

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione Sommaria del contesto

I fabbricati in cui si trovano gli appartamenti e le autorimesse s'inseriscono in una zona centrale del Comune di Lungavilla, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, ed a poca distanza dalle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale. Il traffico della zona non è elevato ed in particolare quella della via 1° Maggio è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di



posteggi è più che sufficiente. Tra i servizi pubblici viene segnalata la stazione ferroviaria, sita nel comune, che dista circa un chilometro. Lungavilla è un comune dell'Oltrepò Pavese di circa 3.000 abitanti, dista Km. 20 dal capoluogo provinciale raggiungibile comodamente con la Statale n. 35 o tramite servizio ferroviario. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Casteggio per l'autostrada A/21 – Torino Piacenza, oppure a qualche chilometro in più quello dell' A/7 - Milano-Genova, che dista circa 20 Km.

7.2 Descrizione Sommaria – Corpo di fabbrica in cui è compreso l'appartamento

L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato di tipo condominiale con ingresso principale, direttamente dalla via I° Maggio, comune con altre unità; da questo si accede poi all'ingresso della scala comune che conduce al piano primo dove si trova l'unità pignorata. Nel vano scala si trova il vano dei contatori per l'elettricità.

L'appartamento è suddiviso in zona giorno disimpegnata dalla zona notte in cui si trova l'unico servizio igienico. L'unità residenziale è anche servita da balcone.

La residenza è planimetricamente ben distribuita con finiture, manutenzione impianti e stato generale di conservazione compatibile con l'uso e la vetustà del fabbricato.

7.2a Caratteristiche Edilizie ed Impianti - stato di fatto al 14/02/2022

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆ Buono / ◆◆ Discreto / ◆◆ Sufficiente / ◆ Scarso

> **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate con frontolini in cemento – non verificabile.
Lattonomie: in lamiera preverniciata - ◆◆
Fondazioni: non verificabili
Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio – integro
Strutture verticali: in c.a. con tamponamenti in laterizio intonacate e tinteggiate – ◆◆
Accesso pedonale: portoncino in alluminio e vetri per l'accesso al vano scala - ◆◆
Corte comune: area destinate a verde ed a spazi di manovra veicoli non pavimentata - ◆◆
Scala condominiale: correttamente dimensionata, pedata, alzata e zoccolino in marmo, protetta da ringhiera metallica a disegno semplice - ◆◆

Ascensore: assente
Impianti comuni: non verificabili

> **Componenti Edilizie alloggi**

Ingresso: porta in legno - ◆◆
Infissi esterni: serramenti in legno con vetri singoli, protetti da tapparelle in pvc – ◆◆
Soglie e davanzali: in pietra naturale – ◆◆
Porte interne: a battente in legno complete di maniglia e ferramenta – ◆◆
Pavimenti interni: ceramica – ◆◆
Pavimenti esterni balconi: ceramica – ◆◆
Rivestimenti interni: cucina: ceramica lato elettrodomestici; bagno 1 ceramica di rivestimento sulle pareti - ◆◆
Ingresso (p.lla 1732 sub. 3): pannelli in legno - ◆◆
Plafoni e murature: intonacati e tinteggiati (tracce d'infiltrazione) - ◆◆
Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio intonacati e tinteggiati – ◆◆ (fenomeni d'umidità parrebbe per rottura di condotta idrica)

> **Caratteristiche Impianti**

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	Si	Non verificabile	◆◆
Idrico	Si	Non verificabile	◆◆
Termico	Si – in parte	Non verificabile	◆◆
Fognario	Si	Non verificabile	----

7.3 Descrizione Sommaria – Corpo di fabbrica in cui è compresa l'autorimessa

Costruzione ad un piano fuori terra costituita esclusivamente da locali ad uso autorimessa singola con ingresso indipendente per ciascuno. Ampia l'area di manovra circostante che però non presenta pavimentazione. In alcuni spazi la vegetazione impedisce l'accesso alle unità. Lo stato generale di conservazione è compatibile con l'uso e la vetustà dei fabbricati.

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆ Buono / ◆◆ Discreto / ◆◆ Sufficiente / ◆ Scarso

> **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: piana con applicata carta bitumata – ◆◆
Lattonomie: lamiera zincata - ◆◆
Fondazioni: non verificabili
Solai di copertura: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio - ◆◆
Strutture verticali: murature portanti intonacate e non tinteggiate – ◆◆
Corte comune: area non pavimentata in parte inerbita e piantumata - ◆◆

> **Componenti Edilizie**

Ingresso: porta basculante in ferro – ◆◆
Pavimenti interni: battuto di cemento – ◆◆
Plafoni: intonacati – ◆◆

> **Caratteristiche Impianti**



Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	SI	Non verificabile	♦
Idrico	NO	---	---
Termico	NO	---	---
Fognario	NO	---	---

7.4 Descrizione Analitica

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

♦♦♦♦ Ottimo / ♦♦♦♦ Buono / ♦♦♦ Discreto / ♦♦ Sufficiente / ♦ Scarso

7.4.1 – Appartamento (rif.to p.lla 1732 sub 3):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.1	Soggiorno/pranzo	18,1	Nord	♦♦
P.1	Cucina	7,3	Nord	♦♦
P.1	Disimpegno	5,2	---	♦♦
P.1	Bagno	6,9	Nord	♦
P.1	C. letto	17	Nord e Est	♦
P.1	Balcone	19,7	Nord	♦♦

▪ Altezza principale dei locali: cm. 300

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Appartamento	63	1,00	63
Balcone	19,7	0,30	5,9

Superficie Commerciale Complessiva = mq 68,9

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, comprensiva della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C.

7.4.2 – Autorimessa (rif.to p.lla 1924 sub 1):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Autorimessa	14,6	Nord/est	♦

▪ Altezza principale dei locali: cm. 250

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Autorimessa	16,3	1,00	16,3

Superficie Commerciale Complessiva = mq 16,3

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, comprensiva della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C.

8. - METODO DI STIMA e FONTI D'INFORMAZIONE

8.1 Criterio di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per mq. di superficie commerciale desunto dalle fonti d'informazione indicate nel paragrafo che segue.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

8.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

9. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

9.1 - Abitazione (rif.to p.lia 1732 sub 3)

Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di €/mq 800;
Superficie Commerciale comprensiva di accessori: 68,9 mq
Valore Lordo di stima: € 55.120

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all' asta:	- € 8.268
Spese minime relative ad adeguamenti:	- € 300
Somma delle decurtazioni	- € 8.568
<i>Valore complessivo al netto delle decurtazioni</i>	€ 46.552

9.2 - Autorimessa (rif.to p.lia 1924 sub 1)

Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di €/mq 500;
Superficie Commerciale comprensiva di accessori: 16,3 mq
Valore Lordo di stima: € 8.150

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all' asta:	- € 1.222
<i>Valore complessivo al netto delle decurtazioni</i>	€ 6.928

Prezzo a Base d' Asta

Valore netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della **quota di proprietà di 1/1** viene determinato, per arrotondamento, in **€ 53.500 (Euro Cinquantatremilacinquecento)**

Con quanto relazionato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, il perito incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.
Torrazza Coste il 18/11/2022

Geom. Paolo Morini

ALLEGATI:

- Visure Conservatoria RR.II.
- Copia Atto di Provenienza
- Visure catastali
- Visure catastali storiche
- Estratto di mappa catastale
- Quotazioni Immobiliari - OMI - Agenzia del Territorio
- Planimetrie Catastali
- Planimetria individuazione difformità
- Certificazione Agenzia Entrate per verifica contratti d' affitto.
- Documentazione fotografica a colori
- Estratto pratiche edilizie