

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 20/2017

INTESA SANPAOLO

Avv. Laura Sambartolomeo

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. dott. Antonio Maria Codega

IL C.T.U.

geom. Lino Fiori -

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa PV

tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

SCHEDA SINTETICA - LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE : In comune di Giusago località Guinzano Via Pablo Neruda 13, piena proprietà della quota di 1/1 di villa composta di ampio salone, cucina, bagno, studio, disimpegno locale polifunzionale, porticato al piano terra e giardino, tre camere, due bagni, cabina armadio, disimpegno e soppalco aperto sul soggiorno al piano primo, vani cantina e bagno al piano interrato.		CRITICITA'	PAG
DATI CATASTALI : NCEU del Comune di Giusago al: Sez. E Fog. 3 mapp. 734 cat. A/7 cl. 3 vani 12,5 R.C. €. 774,69		NO	
CONFORMITA' CATASTALE Le schede catastali corrispondono con lo stato di fatto degli immobili.		NO	
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO : VERIFICATA		NO	
DIRITTO : PIENA PROPRIETA' LIBERO DA VINCOLI MATRIMONIALI	QUOTA 1/1	NO	
POSSESSO	LIBERO	NO	
LOCAZIONI	NO	NO	
REGOLARITA' EDILIZIA : Si rileva una lieve difformità rispetto al progetto approvato per una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabili con la presentazione di una CILA tardiva il cui costo comprensivo delle sanzioni è stimato in € 2.300,00.		NO	
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO :		NO	
DOMANDE GIUDIZIALI	NO	NO	
ALTRI PESI E LIMITAZIONI :	NESSUNO	NO	
VINCOLI MATRIMONIALI	NESSUNO	NO	
CONDOMINIO	NO	NO	
PROVENIENZA : compravendita Notaio A. Trotta in data 21/10/2004 trascritto in data 12711/2004 al n. 13431		NO	
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI : -Iscrizione di ipoteca volontaria in data 02/03/2009 - Iscrizione di ipoteca legale in data 11/07/2014 -Trascrizione verbale di pignoramento in data 26/01/2017		NO	
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NO		NO	
VALORE : STIMA DEL LOTTO	€ 518.836,50	NO	
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 438.700,00	NO	
SOPRALLUOGO effettuato il : 11.12.2017			

1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO UNICO -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In comune di Giussago località Guinzano Via Pablo Neruda 13, piena proprietà della quota di 1/1 di villa composta di ampio salone, cucina, bagno, studio, disimpegno locale polifunzionale, porticato al piano terra e giardino, tre camere, due bagni, cabina armadio, disimpegno e soppalco aperto sul soggiorno al piano primo, vani uso cantina-taverna e bagno al piano interrato.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

- XXXXXXXXXXXX in liquidazione con sede in XXXXXX , cf.00000000.

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 18/12/2017 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 02/03/2009 al n. 3755 di Registro Generale, n. 615 di Registro Particolare, contro XXXXXX a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. per la somma di €. 1.300.000,00.
- Iscrizione di Ipoteca Legale in data 11/07/2014 al n. 9293 di Registro Generale, n. 1473 di Registro Particolare, contro XXXXXX a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. per la somma di €. 774.076,06 l'ipoteca colpisce anche altri beni.
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 26/01/2017 al n.1167 Registro Generale, n. 690 Registro Particolare contro

XXXXXXXXXX

- **1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.**

Dalle dichiarazioni dell'Agenzia delle Entrate di Stradella prot. 103395/2017 non risultano contratti di locazione registrati per l'immobile in questione . Il fabbricato è LIBERO

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	518.836,50
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	77.825,47
Adeguamento per regolarizzazione urbanistica	- €	2.300,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	€	438.700,00

Non sono state individuate criticità impedenti la vendita.

2. DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U del Comune di Giusago al:

Sez. E Foglio 3 mapp. 734 cat. A/7 cl. 3 vani 12,5 R.C. €. 774,69

E' intestato a :XXXXXXXXXX .

2.1 CONFINI

Confini in corpo con riferimento alla mappa NCT: Via P. Neruda, mapp. 804, roggia Rebenga, mapp 384.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni. Ai sensi della Legge 122 del 30/07/2010, dalle verifiche svolte si rileva la conformità delle schede catastali con lo stato di fatto degli immobili.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 11/12/2017, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il fabbricato si trova nella zona periferica della frazione di Guinzano, inserito in un ambiente misto residenziale con la presenza di alcuni fabbricati di tipo artigianale.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

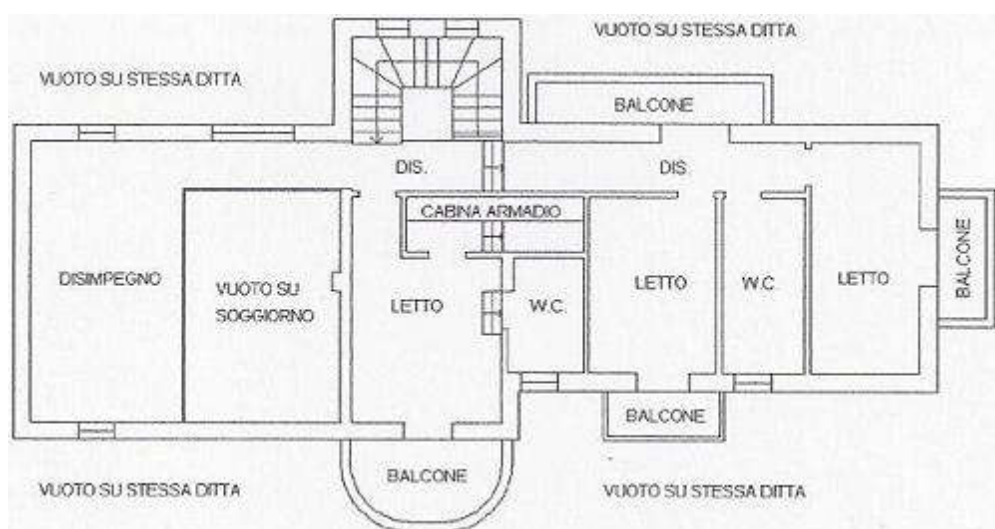
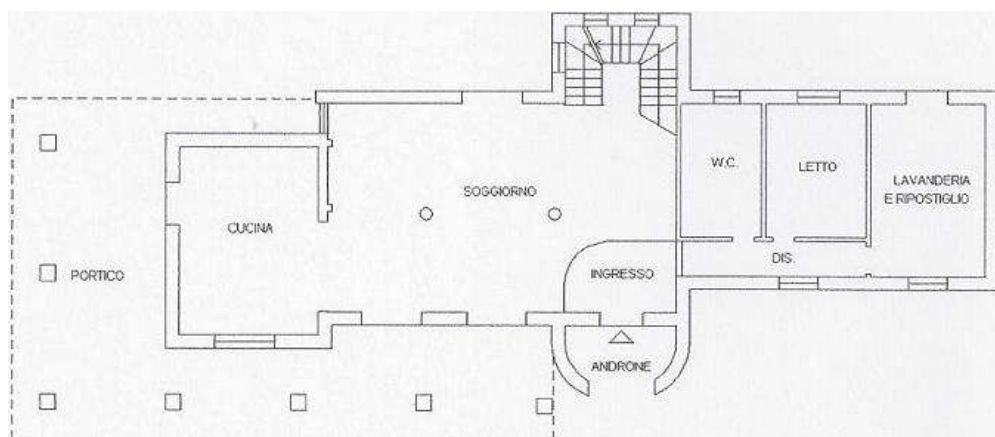
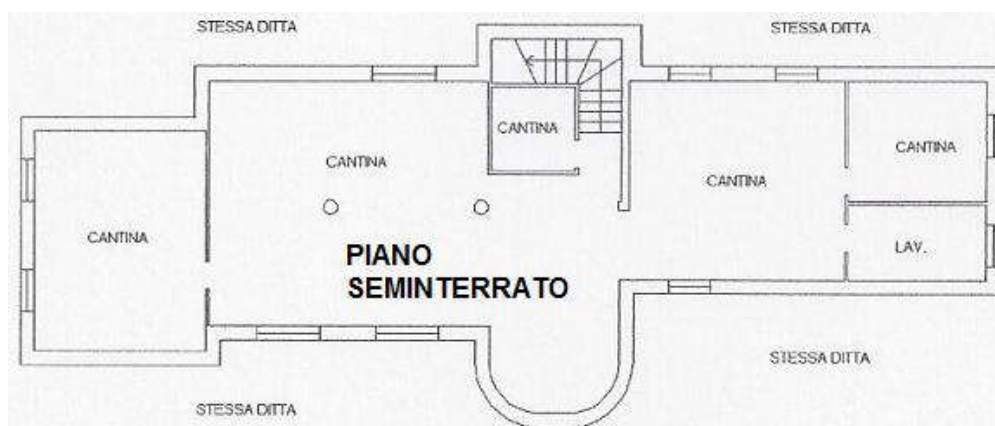
Trattasi di una villa costruita su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e giardino, di recente edificazione, presenta una buona qualità delle finiture.

3.3 Abitazione:

L'abitazione al piano terra si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 212 oltre a mq 61 di porticati, è composta di salone con camino, cucina, disimpegno, bagno, studio e locale polifunzionale oltre alla scala a vista di collegamento ai piani. Il piano primo sviluppa una superficie di circa mq 147 ed è formata da una camera da letto con bagno, cabina armadio e balcone, corridoio con altre due camere e un bagno, oltre ad un soppalco sul salone sottostante. Il piano interrato ha una superficie di circa mq. 221 e comprende locali uso cantina e taverna oltre ad un bagno. L'area esterna è adibita a giardino, sul fronte verso via Neruda è recintata, tramite muratura in mattoni a vista e cancellata in ferro.

La superficie catastale del lotto è di mq. 1312.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche:



	Superfici	
Abitazione	Sup. lorda P. Terra – P. Primo	mq. 359,00
	Sup. lorda Portico PT	mq 61,20
	Sup. Balconi	mq 25,10
	Sup. lorda P. Interrato	mq 221,00
	Superficie catastale del lotto mq 1.312	
Locali	Sup. nette: Piano Terra	
	<u>Salone-soggiorno</u>	mq. 82,80
	<u>Cucina</u>	mq. 29,75
	<u>Bagno</u>	mq. 12,17
	<u>Studio</u>	mq. 14,30
	<u>Locale polifunzionale</u>	mq. 23,10
	<u>Disimpegno</u>	mq. 7,60
	Sup. nette: Piano Primo	
	<u>Camera</u>	mq. 17,20
	<u>Cabina armadio</u>	mq. 6,00
	<u>Bagno</u>	mq. 4,35
	<u>Camera</u>	mq. 14,00
	<u>Bagno</u>	mq. 7,70
	<u>Camera</u>	mq. 19,00
	<u>Corridoio</u>	mq. 8,46
	<u>Soppalco</u>	mq. 30,90
	<u>Balconi</u>	mq. 25,50
	Sup. nette: Piano interrato	
	Cantina	mq 30,49
	Cantina ripostiglio	mq 12,43
	Cantina - taverna	mq 87,18
	Cantina - ufficio	mq 43,87
	Lavanderia- WC	mq 8,70

<p>Struttura del fabbricato</p>	<p>Muratura portante e pilastri al Piano interrato in cemento armato Muratura mista in laterizio, con camera d'aria e pilastri in c.a. ai piani superiori. Spessore muro cm 45 circa. Finitura esterna in mattoni pieni paramano posati faccia a vista.</p> <p>Orditura e in legno in parte a vista, gronde in legno, manto di copertura coppi lattoneria in rame.</p>
<p>TETTO</p>	

<p>Pareti esterne</p>	<p>Pareti esterne rivestite con mattoni pieni posati faccia a vista</p> 
------------------------------	--

Tavolati interni
Intonaci

Tavolati in forati (Spess. cm. 8)

Intonaco al civile

I pavimenti sono parte di ceramica e parte in parquet.
Tutti i materiali sono di buona qualità.

Pavimentazioni



Rivestimenti

Il rivestimento dei bagni è in ceramica h. m.2,00 circa, parte del rivestimento è con piastrelle posa a mosaico. I materiali sono di buona qualità.



Serramenti esterni e interni	Serramenti in alluminio bicolore, con doppio vetro, zanzariere e ante esterne. In ottimo stato e di buona fattura. Porte interne in legno laccato in ottimo stato e di buona qualità.
Impianti	<p><u>Elettrico:</u> dotato di salvavita, video-citofono antenna tv, frutti tipo e placche in alluminio. L'impianto e dotato della dichiarazione di conformità.</p> <p><u>Idrico sanitario:</u> Bagni con sanitari in ceramica, di buona qualità E in ottimo stato di conservazione. L'impianto e dotato della dichiarazione di conformità.</p> <p><u>Riscaldamento:</u></p> <p>Autonomo con doppia caldaia a basamento e murale, alimentate a gas, l'impianto è suddiviso in zone, è predisposto con pannelli radianti a pavimento nel piano terra, termosifoni nel piano interrato e primo. Sono presenti più split per il condizionamento al piano terra sia al piano primo. L'impianto e dotato della dichiarazione di conformità.</p>

La cantina presenta sulle pareti perimetrali sino a un' altezza di cm 50/70, macchie sull'intonaco dovute all' umidità ascendente.

3.5 GIARDINO

L'area circostante il fabbricato è adibita a giardino, su tutto il perimetro dell'abitazione c'è un marciapiede in beole. Sul fronte verso via Neruda il lotto è delimitato da una recinzione in muratura con pilastri in mattoni faccia a vista e cancellata in ferro, Sul lato sud la recinzione è formata da una rete metallica posticcia. Sul retro del fabbricato vi sono piccoli manufatti provvisori privi di valore. La superficie catastale del lotto è di mq 1312.

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

Con atto Notaio Antonio Trotta del 21/10/2004 Rep. 113399/35160, trascritto a Pavia in data 12/11/2004 ai nn. 13431/35160 la società "XXXXX . con sede in Giussago acquistava dal sig. XXXX nato a XXXX il 14/03/1940 i terreni in Giussago sezione censuaria di

Carpignano censiti al Foglio 6 mappali 434 di are 1,80 , 373 di are 6.55, 372 di are 3.15, 384 di are 7,17 e 385 di are 3,42.

I mappali 373 e 372 del foglio 6 sono stati acquistati da XXXXX con atto autentificato notaio A. Trotta in data 02/03/1984 nn.13427/3590 di rep. trascritto a Pavia in data 29/03/1984 ai nn. 3649/2730.

Il mappale 385 è stato acquistato da XXXXXX con atto notaio Trotta in data 19/05/1988 nn. 29858/7145 di rep. trascritto a Pavia in data 17/06/1988 ai nn. 6406/4502.

Con nota di variazione 108025.1/2008 le particelle sopresse 372, 373, 385 del foglio 6 hanno dato origine alla particella 734 sulla quale con nota di costituzione n. 2184.1/2008 è stato censito il fabbricato d'abitazione.

- Con atto notaio A. Trotta del 31/10/2006 trascritto a Pavia il 05/04/2007 al n. 4551 la società " XXXX snc viene trasformata nella società " XXXXXX e le particelle 372,373 e 385 entrano nella disponibilità della nuova società.

- Con atto notaio A. trotta del 31/10/2006 trascritto a Pavia il 05/04/2007 al n. 4552 la società trasferisce la sola sede legale a Certosa di Pavia.

- Con atto notaio A Trotta del 16/09/2010 trascritto a Pavia il 08/02/2011 al n. 1229 la società XXX trasferisce la sede legale a Roma.

Con atto notaio A Trotta del 06/08/2015 trascritto a Pavia il 14/08/2015 al n. 7704 la società XXXX trasferisce la sede legale a Salerno.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**

Spese condominiali : nessuna

6. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Giussago risulta quanto segue:

In data 28/08/2008 è stato rilasciato " PERMESSO DI COSTRUIRE" prot. N. 5824 - n.31/2008 per : MODIFICA DI FABBRICATO ESISTENTE CON PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E COSTRUZIONE DI NUOVO BOX.

In data 05/12/2008 è stata presentata richiesta di agibilità Parziale e in data 19/12/2008 con protocollo n. 9513 è stata decretata l'AGIBILITA'.

Rispetto al progetto approvato non sono stati realizzati i box, si rilevano lievi difformità nella suddivisione dei locali interni, non risulta costruito l'antibagno al piano terra. queste difformità possono essere sanate con una CILA tardiva il cui costo comprensivo delle sanzioni è stimato in € 2.300,00.

7. - P.G.T. -,

L'area su cui è costruito il complesso immobiliare è classificata nel

vigente PGT come “ **Area prevalentemente residenziale** ” art 18 lett.

B delle NTA.

9 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	coeff.				Sup.
	Sup. Lorda		Ragguaglio		
Abitazione-PT - P1	mq. 359,00	x	1,00	=	mq. 359,00
Balconi	mq. 25,10	x	0,25	≡	mq. 6,27
Porticati PT	mq. 61,20	x	0,30	≡	mq. 18,36
Cantine-taverna S1	mq.221,00	x	0,50	≡	<u>mq. 110,50</u>
			Totale		mq 494,13

10.1 - STIMA

Verificate le caratteristiche costruttive, le finiture, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisiti i dati del borsino immobiliare e i dati OMI, assunte informazioni di mercato tramite la pubblicità delle agenzie immobiliari, si è accertato per le ville proposte in vendita nella zona di Guinzano prezzi che variano da € 1.000,00 a € 1.200,00/mq. In considerazione della qualità e del pregio delle finiture, del buono stato di conservazione, e delle soluzioni architettoniche e tecnologiche presenti all'interno della villa, si produce la seguente valutazione:

abitazione m² 494.13 x € 1.050,00/m² = € 518.836,50

Il valore è comprensivo anche dell'area del giardino.

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 77.825,47 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Da dedurre per regolarizzazione urbanistica con presentazione di CILA tardiva € 2.300,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 518.836,50 – (€ 77.825,47 + 2.300,00) = € 438.711,03 che si

arrotonda in **€ 438.700,00 (quattrocentotrentottomilasettecento/00).**

11. DIVISIBILITA'.

L'immobile non è divisibile deve formare un unico lotto.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'abitazione non è provvista di A.P.E.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In comune di Giussago località Guinzano Via Pablo Neruda 13, piena proprietà della quota di 1/1 di villa composta di ampio salone, cucina, bagno, studio, disimpegno locale polifunzionale, porticato al piano terra e giardino, tre camere, due bagni, cabina armadio, disimpegno e soppalco aperto sul soggiorno al piano terra, vani uso cantina-taverna e bagno al piano interrato. La superficie commerciale della villa è di mq 494 circa. Il lotto ha una superficie catastale di mq. 1312.

Dati catastali :

L'immobile è censito al N.C.E.U del Comune di Giussago al:

Sez. E Foglio 3 mapp. 734 cat. A/7 cl. 3 vani 12,5 R.C. €. 774,69

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

La villa non è provvista di A.P.E.

VALORE di stima € 518.836,50.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 438.700,00.

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, li 18 /12/2017

IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori

Allegati:

1. *Relazione peritale*
2. *Copia privacy*
3. *Visure Catastali*
4. *Copia schede catastali*
5. *Estratto di mappa;*
6. *Estratto PGT;*
7. *Copia delle pratiche edilizie*
8. *Visure conservatoria*
9. *Copia atto di provenienza*
10. *Attestato dell' agenzia delle Entrate;*
11. *Comparabili OMI*
12. *Fotografie;*