

# **TRIBUNALE DI PAVIA**

SEZIONE PRIMA CIVILE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 443/24 Reg. Esec.**

**PROMOSSA DA:**

**MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.r.l.**

con avv. Brolo Irene Desolina

**CONTRO**

**OMISSIS e OMISSIS**

debitori esecutati

Fabbricato e terreno in Comune di Chignolo Po Fraz. Lambrina (PV) – via Montello 16

**Giudice dell'esecuzione Dott. Rizzi Erminio**

**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](mailto:carnevale@carnevalegiancarlo.191.it)

# CONCLUSIONI DEFINITIVE

## Esecuzione immobiliare n. 443/24

### Esecutati:

#### OMISSIS e OMISSIS

Fabbricato e terreno in Comune di Chignolo Po Fraz. Lambrina (PV) – via Montello 16

#### 1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

##### ABITAZIONE SU DUE LIVELLI CON AREA PERTINENZIALE

Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*\*, coniugati in regime di comunione dei beni. L'unità immobiliare è disposta su due livelli comunicanti tra loro mediante una scala interna. Allo stato attuale è abitabile solo ed esclusivamente il piano terra mentre il primo è classificabile come sottotetto in quanto le opere di ristrutturazione che interessavano entrambi i piani non sono mai state portate a termine riguardo al piano primo. Tali beni sono siti nel Comune di Chignolo Po fraz. Lambrina – via Montello 17. All'interno del sedime sono presenti altri corpi di fabbrica ma non oggetto della presente procedura. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. mq. 102.32 sottotetto P1 mq. 102.32 – mentre il terreno risulta di pertinenza dell'abitazione.**

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

Con atto del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* e trascritto il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , i signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* , per le loro rispettive quote vendono ai signori **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. :

\*\*\*\*\*. Coniugi in comunione legale dei beni, quota di ½ ciascuno.

### 3. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di mutuo a rogito Notaio Antonio Trotta del \*\*\*\*\* rep. \*\*\*\*\* registrato il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* – per complessivi €. 255.646,17 – capitale €. 85.215,39 – per una durata di anni 30 al tasso del 5,99%, sui beni in Chignolo Po ed oggetto della presente procedura a favore della **Banca Woolwich S.p.A.** con sede in Milano c.f.: 10039940159 ed a carico di **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* quota ½ del diritto di proprietà – **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* quota ½ del diritto di proprietà, dichiarando di essere coniugati in comunione legale dei beni e \*\*\*\*\* nata a Lodi il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* , quale debitore non datore di ipoteca;

#### 3 a. TRASCRIZIONI

Atto giudiziario trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* in forza di verbale pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. a favore di **Miltonia Mortgage Finance S.r.l.** con sede in Milano (MI) c.f.: 12936690960 ed a carico di **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* quota ½ del diritto di proprietà – **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* quota ½ del diritto di proprietà, dichiarando di essere coniugati in comunione legale dei beni;

### 4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 14.03.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato dall'esecutata e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

### 5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

#### **Valutazione delle superfici**

Il valore del terreno è stato considerato con il fabbricato.

| Immobile                              | Sup. comm. | Valore sup.      | Accessori | Valore totale       |
|---------------------------------------|------------|------------------|-----------|---------------------|
| Abitazione P. T +<br>accessori e area | 102.32     | <b>€. 760,00</b> | Compresi  | <b>€. 77.763,20</b> |
| Sottotetto P1                         | 51.16      | <b>€. 200,00</b> | *****     | <b>€.10.232,00</b>  |

Valore complessivo del lotto: €. 87.995,20 (Euro  
cinquantamilaquattrocentoventisette/00)

**Valore della quota di 1000/1000: €. 87.995,20 (Euro  
ottantaquattromilaseicentonove/28)**

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 13.199,28**

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

Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00

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

costi per ripristino stato originario (demolizione portico) **€. 5.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/ catastale **Non quantificate**

#### **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: **€. 69.795,92**

#### **6. CRITICITA' VARIE**

VEDI STATO DI POSSESSO

**Beni in Chignolo Po – Fraz. Lambrinina**

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Relazione del C.T.U. alla causa n. **443/24** in carico al G.E.:

**Dott. Rizzi Erminio:**

**Creditori**

| <b>Parti</b>                                | <b>Procuratore delle parti</b> |
|---|--------------------------------|
| <b>MILTONIA MORTGAGE FINANCE<br/>S.r.l.</b> | con avv. Brolo Irene Desolina  |

**Debitori**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>OMISSIS e OMISSIS</b> |  |
|--------------------------|--|

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 08.01.2025 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 09.01.2025 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Rizzi Erminio ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima dell'udienza;
- che ha avvisato i debitori mediante IVG;
- che in data 06.03.25 il sottoscritto chiedeva una proroga per il deposito dell'elaborato peritale sino al 09.06.25, la stessa veniva accolta dal Giudice della procedura.
- **che in data 14.03.2025 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, alla presenza dell'esecutata.**

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:**

#### ABITAZIONE SU DUE LIVELLI CON AREA PERTINENZIALE

Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* , coniugati in regime di comunione dei beni. L'unità immobiliare è disposta su due livelli comunicanti tra loro mediante una scala interna. Allo stato attuale è abitabile solo ed esclusivamente il piano terra mentre il primo è classificabile come sottotetto in quanto le opere di ristrutturazione che interessavano entrambi i piani non sono mai state portate a termine riguardo al piano primo. Tali beni sono siti nel Comune di Chignolo Po fraz. Lambrina – via Montello 17. All'interno del sedime sono presenti altri corpi di fabbrica ma non oggetto della presente procedura. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. mq. 102.32 sottotetto P1 mq. 102.32 – mentre il terreno risulta di pertinenza dell'abitazione.** L'accesso pedonale e carraio vengono praticati da via Montello mediante il passaggio su terreni gravati da servitù di passo. L'unità originariamente era disposta su due livelli e da più corpi ma dopo la presentazione di un progetto di ristrutturazione gli stessi sono stati fusi in un'unica unità (solo progettualmente). Attualmente solo il piano terra è abitabile ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, lavanderia, due bagni, camera e cantina. Mediante una scala interna posta nel soggiorno senza protezione adeguata, si dovrebbe raggiungere il piano primo che attualmente è chiuso da una botola e pertanto non accessibile se non dall'esterno mediante un accesso raggiungibile da un piccolo sedime posto sul retro. Il piano primo è privo di serramenti, impianti, pavimenti e tavolati interni, pertanto inagibile ai fini igienico sanitari. Come riportato nell'atto del notaio Trotta del 26.10.2000, all'unità compete un sedime di corte esclusivo in uso all'abitazione ed accessibile sia dalla zona giorno dell'abitazione che dall'ingresso pedonale e carraio.

**Allo stato attuale l'unità abitativa ed il terreno non sono divisibili.**

Ad oggi risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

**Catasto Fabbricati, Comune di Chignolo Po, del Foglio 15 – sez. Urb. A:**

- **Map. 1025 graffato alle particelle 1026 – 437 - 438 - piano T-1, cat. A/6, classe 2 – vani 6,5 – superficie catastale mq. 99 – R.C. €. 137,64 – via Montello 16/17 – variazione del 06.06.2016 pratica n. PV0078016 in atti dal 06.06.2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 41231.1/2016);**

Coerenze abitazione e terreno: **NORD** propr. terzi; **EST** sedime di proprietà; **SUD** roggia Cusani; **OVEST** proprietà terzi.

**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:**

Catastalmente l'unità sopra descritta ha subito le seguenti variazioni:

Catasto Fabbricati, Comune di Chignolo Po, del Foglio 15 – sez. Urb. A:

Catasto Fabbricati, Comune di Chignolo Po, del Foglio 15 – sez. Urb. A:

- Map. 1025 graffato alle particelle 1026 – 437 - 438 - piano T-1, cat. A/6, classe 2 – vani 6,5 – superficie catastale mq. 99 – R.C. €. 137,64 – via Montello 16/17 – variazione del 06.06.2016 pratica n. PV0078016 in atti dal 06.06.2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 41231.1/2016);
- Map. 437 graffato alle particelle 438 – 1026 - 1025 - piano T-1, cat. A/6, classe 2 – vani 6,5 – R.C. £. 266.500 – via Montello 16/17 – variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Map. 1025 graffato alle particelle 437 – 438 - 1026 - piano T-1, cat. A/6, classe 2 – vani 6,5 – R.C. €. 0,36 £. 689 – via Montello 16/17 – impianto meccanografico del 30.06.1987;

**2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:**

**Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata dell'unità, del materiale utilizzato e di eventuali irregolarità edilizie riscontrate.**

L'unità e l'area oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, catastalmente era formata da più corpi, ma dopo il progetto di ristrutturazione presentato nel 2001 gli stessi sono stati fusi in un'unica unità disposta su due livelli (ma non catastalmente), agibile solo il piano terra.

Ad oggi tale pratica è priva di fine lavori, agibilità e aggiornamento catastale, inoltre è stato edificato un porticato posto frontalmente all'unità abitativa, ma privo di autorizzazioni. Il fabbricato è ubicato in zona centrale inerente alla fraz. Lambrina, che dista a pochi km dal Comune di Chignolo Po. La costruzione originaria dell'immobile risale agli anni 40. I locali ad uso abitazione posti al piano terra presentano un sufficiente livello di finitura, manutenzione e conservazione, pessimo tutto il piano primo e le facciate. Attualmente l'unica fonte di riscaldamento è una stufa a pallet ed una a legna, poste al piano terra mentre la caldaia, atta alla produzione dell'acqua calda, è posta in lavanderia. Autonomi il consumo di acqua, luce e gas metano. Le pavimentazioni del piano terra sono in monocottura. Serramenti esterni in legno con vetri doppi e protetti da persiane. Le porte interne in legno con specchiature. Le murature portanti sono in mattoni pieni e risultano intonacate e tinteggiate. La porta d'ingresso è in legno blindata. I solai del piano terra sono per una parte in legno a vista, i restanti in latero cemento, mentre quelli del piano primo in legno a falda inclinata ma in pessime condizioni. La struttura del tetto è in legno come pure i frontolini con copertura in coppi. La lattoneria è parte in rame/lamiera e pluviali in pvc. E' presente un ampio porticato accessibile dalla zona giorno ma privo di autorizzazioni Comunali e pertanto irregolare. L'area di proprietà risulta ben delimitata. L'unità è collegata alla fognatura comunale.

Riguardo alle irregolarità edilizie, si è riscontrato come già anticipato che è stato costruito un porticato in assenza di concessioni e pertanto ritengo che debba essere ripristinato lo stato originario dei luoghi, l'abitazione, che era stata autorizzata con una concessione edilizia del 2001, (ormai scaduta) necessita di una nuova pratica aggiornata.

Caratteristiche della zona: il fabbricato ed il terreno sono posti in una frazione del Comune di Chignolo Po e precisamente Fraz. Lambrina. L'area e l'unità abitativa sono inseriti nell'attuale P.d.R. come "ambiti del tessuto storico (A); il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali in fregio alla via e limitrofe, non sono presenti attività commerciali; il traffico non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è sufficiente.

I principali servizi

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Chignolo Po è sufficientemente collegato con i principali paesi limitrofi, Belgioioso dista a 17 km,

Pavia a 30 Km dove si possono trovare centri commerciali, stazione ferroviaria, scuole ed i principali servizi. Il casello autostradale più vicino è quello di Stradella e Voghera (A21 Torino Brescia).

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 14.03.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato dall'esecutata e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

### **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 28.04.2025 con i Repertori aggiornati al 28.04.2025.

#### **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:* Nessuno

**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 volontaria iscritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di mutuo a rogito Notaio Antonio Trotta del \*\*\*\*\* rep. \*\*\*\*\* registrato il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* – per complessivi €. 255.646,17 – capitale €. 85.215,39 – per una durata di anni 30 al tasso del 5,99%, sui beni in Chignolo Po ed oggetto della presente procedura a favore della **Banca Woolwich S.p.A.** con sede in Milano c.f.: 10039940159 ed a carico di **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* quota ½ del diritto di proprietà – **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* quota ½ del diritto di proprietà, dichiarando di essere coniugati in comunione legale dei beni e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* , quale debitore non datore di ipoteca;

##### **4.2.2. Pignoramenti:**

- Atto giudiziario trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* in forza di verbale pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. a favore di **Miltonia Mortgage Finance S.r.l.** con sede in Milano (MI) c.f.: 12936690960 ed a carico di **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* quota ½ del diritto di proprietà – **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* quota ½ del diritto di proprietà, dichiarando di essere coniugati in comunione legale dei beni;

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

##### **4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:**

La costruzione dell'immobile è antecedente al 1 settembre 1967 e dopo richieste presso l'ufficio tecnico di Chignolo Po in data 09.04.2025 e tramite il tecnico che aveva presentato la pratica edilizia, ho recuperato l'unica pratica risalente all'anno 2001, la stessa comprendeva la ristrutturazione dell'unità abitativa, di un box e di un pergolato. Tengo a precisare che, come mi ha riportato l'ufficio tecnico, la pratica edilizia autorizzata nel 2001, è carente di fine lavori, agibilità, certificazioni di conformità e aggiornamento catastale, pertanto essendo ormai trascorsi 24 anni dal rilascio la stessa è da considerarsi scaduta e pertanto bisognerà ripresentarne una nuova con il relativo pagamento di oneri ed eventuali sanatorie, ribadisco che sebbene sia stato autorizzato anche il piano primo lo stesso non è mai stato portato a termine. Il porticato posto frontalmente all'abitazione dovrà essere demolito per ripristinare lo stato originario dei luoghi, come da progetto depositato, ove il porticato non compariva. Non vengono menzionati i costi relativi ad una nuova progettazione in quanto l'intervento è da riprendere completamente e bisogna fare dei conteggi particolari per sapere esattamente l'entità della spesa inoltre bisogna aggiungere anche le spese tecniche per redigere il nuovo progetto.

##### **22.3.2. Accertamento di conformità Catastale:**

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO** l'attuale disposizione interna.  
**Costi previsti per aggiornamento schede, da quantificare in base al nuovo progetto e all'intervento che si andrà ad eseguire.**

#### 4.3.3. Intestazione:

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONE 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 insolute alla data della perizia: nessuna

Altre spese: nessuna

Cause in corso: nessuna

#### 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 de allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

#### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Per titoli antecedenti al ventennio i signori \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* erano proprietari dei beni oggetto del presente procedimento, le varie quote di proprietà vengono riportate nell'atto del notaio Antonio Trotta del \*\*\*\*\*;

- Con atto del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* e trascritto il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , i signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* , per le loro rispettive quote vendono ai signori **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* . Coniugi in comunione legale dei beni, quota di ½ ciascuno.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile ante 01.09.1967;

- Pratica edilizia n. 29 del 05.09.2001 inerente alla ristrutturazione di fabbricato esistente, in tale pratica non compare il porticato. Pratica richiesta dai sigg. **OMISSIS** e **OMISSIS**

### DESCRIZIONE BENI

#### ABITAZIONE SU DUE LIVELLI CON AREA PERTINENZIALE

Quota di ½ propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e Quota di ½ propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* , coniugati in regime di comunione dei beni. L'unità immobiliare è disposta su due livelli comunicanti tra loro mediante una scala interna. Allo stato attuale è abitabile solo ed esclusivamente il piano terra mentre il primo è classificabile come sottotetto in quanto le opere di ristrutturazione non sono mai state portate a termine. Tali beni sono siti nel Comune di Chignolo Po fraz. Lambrina – via Montello 17. All'interno del sedime sono presenti altri corpi di fabbrica ma non oggetto della presente procedura. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. mq. 102.32 sottotetto P1 mq. 102.32 – mentre il terreno risulta di pertinenza dell'abitazione.** L'accesso pedonale e carraio vengono praticati da via Montello mediante il passaggio su terreni gravati da servitù di passaggio. L'unità originariamente era disposta su due livelli e da più corpi, ma dopo la presentazione di un progetto di ristrutturazione gli stessi sono stati fusi in un'unica unità (mai censita) attualmente solo il piano terra è abitabile ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, lavanderia, due bagni, camera e cantina. Mediante una scala interna posta nel soggiorno senza protezione adeguata, si dovrebbe raggiungere il piano primo che attualmente è chiuso da una botola e pertanto non accessibile se non dall'esterno. Il piano primo è privo di serramenti, impianti, pavimenti e tavolati interni, pertanto inagibile. Inoltre vi è un sedime di corte esclusivo in uso all'abitazione come anche riportato nell'atto del notaio Trotta del 26.10.2000, accessibile sia dalla zona giorno dell'abitazione che dall'ingresso pedonale e carraio.

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

| Destinazione      | Sup. pavimento mq. | Esposizione | Condizioni  |
|-------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Sogg/angolo cott. | 49.17              | Nord/Sud    | Sufficienti |

|                   |       |          |             |
|-------------------|-------|----------|-------------|
| <b>Bagno</b>      | 4.96  | Sud      | Sufficienti |
| <b>Lavanderia</b> | 9.79  | Sud      | Sufficienti |
| <b>Cantina</b>    | 8.52  | Interna  | Scarse      |
| <b>Camera</b>     | 12.09 | Sud      | Sufficienti |
| <b>Bagno</b>      | 3.84  | Nord     | Sufficienti |
| Sottotetto        | 88.37 | Nord/Sud | Pessime     |

\* Altezza interna locali abitazione: cm. 270-282 PT

Superficie lorda complessiva abitazione mq. 102.32

Superficie lorda complessiva sottotetto mq. 102.32

Superficie calpestabile abitazione: mq. 88.37

Superficie commerciale complessiva **mq. 153.48**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Mq. 102.32 x 50% = mq. 51.16

- abitazione al 100% compreso terreno di pertinenza
- accessori (sottotetto) al 50%

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 14.03.25**

#### **❖ Caratteristiche del fabbricato**

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

#### **❖ Componenti edilizie alloggio**

Componenti edilizie vedi punti 1 e 2

#### **❖ Caratteristiche impianti**

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi sufficienti per la distribuzione interna e la funzionalità, pessimo il sottotetto.

## 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 differientemente 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 Pavia

Ufficio tecnico di Chignolo Po

Osservatori del mercato immobiliare

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

### 8.3. Valutazione delle superfici

Il valore del terreno è stato considerato con il fabbricato.

| Immobile                           | Sup. comm. | Valore sup.      | Accessori | Valore totale       |
|------------------------------------|------------|------------------|-----------|---------------------|
| Abitazione P. T + accessori e area | 102.32     | <b>€. 760,00</b> | Compresi  | <b>€. 77.763,20</b> |
| Sottotetto P1                      | 51.16      | <b>€. 200,00</b> | *****     | <b>€.10.232,00</b>  |

Valore complessivo del lotto: €. 87.995,20 (Euro cinquantamilaquattrocentoventisette/00)

**Valore della quota di 1000/1000: €. 87.995,20 (Euro ottantaquattromilaseicentonove/28)**

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 13.199,28**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00  
Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00  
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  
costi per ripristino stato originario (demolizione portico) **€. 5.000,00**  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/ catastale **Non quantificate**

#### **8.5. 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: **€. 69.795,92**

\*\*\*\*\*

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