

# **TRIBUNALE DI PAVIA**

**Procedura Esecutiva N° 181/2020**

[REDACTED]

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

**G.E. dott. FRANCESCA CLARIS APPIANI**

**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](mailto:studiotecnicofiori@libero.it) - PEC: [lino.fiori@geopec.it](mailto:lino.fiori@geopec.it)



## **1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO 3 -**

### **1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

In Vigevano via Aguzzafame n. 59 , nel complesso denominato " condominio Giardino " quota di 1/1 di piena proprietà di box al piano interrato della superficie di mq 14 .

### **1. B - Esecutato e regime patrimoniale**

- [REDACTED]

cf. [REDACTED]. Trattasi di bene personale pervenuto per successione ereditaria.

### **1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera a tutto il 09/08/2021 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 24/03/2014 al n. 2024 di Registro Generale, n° 221 di Registro Particolare, contro [REDACTED] e a favore di INTESA SANPAOLO spa , per complessivi €. 490.000,00. L'ipoteca colpisce anche altri beni.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 25/02/2016 al n. 1274 di Registro Generale, n° 162 di Registro Particolare, contro [REDACTED] e a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA per complessivi €. 325.000,00. L'ipoteca colpisce anche altri beni.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 03/02/2017 al n. 1015 di Registro Generale, n° 89 di Registro Particolare, contro [REDACTED] e a favore di UNICREDIT SPA per complessivi €.



630.000,00. L'ipoteca colpisce anche altri beni.

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 27/07/2020 al n.4917 di Registro Generale, n. 3476 di Registro Particolare, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

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

L'immobile è libero.

### **1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :**

Valore di stima del bene	€	14.000,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	2.100,00
dedurre spese condominiali arretrate	- €	160,18
<b>Valore a base d'asta arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>11.750,00</b>

### **2. DATI CATASTALI**

Il box è censito al N.C.E.U del Comune di Vigevano al:

Foglio 36 mappale 329 sub. 9 Cat. C/6 cl. 3 cons. 14m<sup>2</sup> R.C. € 47,72

La particella in catasto è intestata a: [REDACTED]

[REDACTED] cf [REDACTED] proprietario per 1/1 .

#### **2.1 CONFINI**

Confini : a ovest corridoio comune, est cortile comune, nord e sud altre unità immobiliari.

#### **2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.**

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente il bene. L'intestazione catastale è conforme ai risultati dei RR.II. La rappresentazione grafica del



bene nelle planimetrie catastali è conforme allo stato di fatto.

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI.**

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 24/04/2020, posso fornire la seguente descrizione:

#### **3.1 caratteristiche della zona:**

Il fabbricato è ubicato nella fascia semi-centrale della città, formata in prevalenza da edifici residenziali, è distante circa 1.500 metri dalla stazione ferroviaria e dal centro città.

#### **3.2 Caratteristiche dei beni. -**

Il palazzo denominato (condominio Giardino) è un edificio di tre piani fuori terra, con cantine e box interrati in corpo staccato. La costruzione nelle parti comuni presenta un discreto stato di conservazione con finiture di tipo economico commerciale datate agli anni settanta.

#### **3.3 BOX:**

Si accede al box tramite una rampa in calcestruzzo, il manufatto è al piano interrato, ha pavimento in cemento e pareti intonacate al civile, la copertura piana finita in cemento liscio serve da piazzale comune per i condomini. La porta basculante è in lamiera, la finestrella con bocca di lupo è di ferro. Il manufatto presenta un mediocre stato di conservazione. Le dimensioni sono m. 2,90 x 4,96 con un'altezza di m. 2,95.





#### **4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria**

La proprietà del bene immobile sopraccitato è pervenuta al sig.

██████████ per successione di ██████████ nato a

██████████ il ██████████ e deceduto in data ██████████, denuncia n. 24



vol 583 trascritta in data 22/03/1999 ai nn. 2006/1397.

In data 07/05/1998 ai nn. 2789/2021 è stato trascritto l'atto di accettazione tacita di eredità del 30/04/1998 rep. 609171458 notaio Ileana Maestroni in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] e [REDACTED].

#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

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

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

#### **6. - Condominio e Spese condominiali .**

Dalle dichiarazioni dell'amministratore studio Vassalli di Vigevano al 28/05/2021 risulta un arretrato insoluto di € 160,18

L'importo medio delle spese condominiali ordinarie è di circa € 155,00 all'anno. Non ci sono spese straordinarie deliberate.

I millesimi di proprietà sono 21,19.

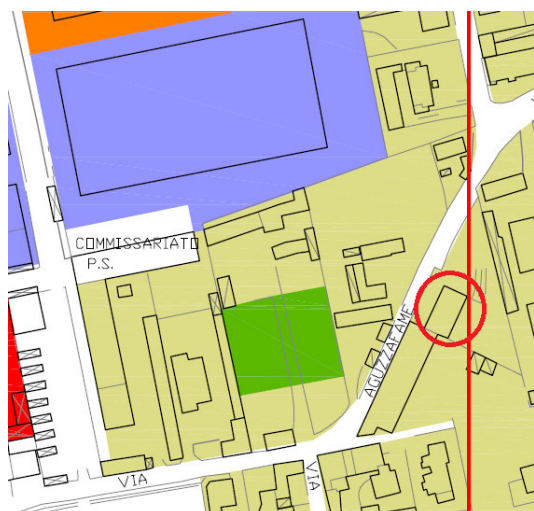
#### **7. CONFORMITA' URBANISTICA .**

Il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare in questione è stato edificato con Licenza edilizia n.368 /1973 del 23/10/1973, denuncia di fine lavori in data 02/04/1974.



## **8. - P.G.T. -**

L'area su cui è costruito il fabbricato è individuata nel vigente PGT nel " Tessuto aperto a media densità ".



## **9. IMPIANTI**

Non sono stati reperiti certificati attestanti la conformità degli impianti.

## **10. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE**

Vista la tipologia costruttiva dello stabile, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le informazioni di mercato tramite la pubblicità di agenzie immobiliari, i dati del borsino immobiliare, i dati OMI che indicano un valore che varia da € 890,00 a € 1250,00 al mq, i dati dello scenario immobiliare pavese che attribuiscono un valore a corpo medio di € 10.000,00 per box, si stima il più probabile valore di mercato in :

box della superficie di  $m^2 14 \times € 1.000,00/m^2 = € 14.000,00$

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 2.100,00 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Dedurre spese condominiali arretrate € 160,18



## **PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.**

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

€ 14.000,00 – ( € 2.100,00 + € 160,18 ) = € 11.739,82 **che si**

**arrotonda in € 11.750,00 .**

### **11. DIVISIBILITA'.**

Commercialmente l'immobile deve formare un unico lotto.

### **12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .**

Non è necessario dotare l'immobile di APE.

### **13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.**

In Vigevano via Aguzzafame n. 59 , nel complesso denominato " condominio Giardino " quota di 1/1 di piena proprietà di box al piano interrato della superficie di mq 14 .

### **DATI CATASTALI**

Il box è censito al N.C.E.U del Comune di Vigevano al:

Foglio 36 mappale 329 sub. 9 Cat. C/6 cl. 3 cons. 14m<sup>2</sup> R.C. € 47,72

Confini : a ovest corridoio comune, est cortile comune, nord e sud altre unità immobiliari.

**Valore di STIMA € 14.000,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 11.750,00**





630.000,00. L'ipoteca colpisce anche altri beni.

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 27/07/2020 al n.4917 di Registro Generale, n. 3476 di Registro Particolare, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

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

L'immobile è libero.

### **1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :**

Valore di stima del bene	€	14.000,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	2.100,00
dedurre spese condominiali arretrate	- €	160,18
<b>Valore a base d'asta arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>11.750,00</b>

### **2. DATI CATASTALI**

Il box è censito al N.C.E.U del Comune di Vigevano al:

Foglio 36 mappale 329 sub.12 Cat. C/6 cl. 3 cons. 14m<sup>2</sup> R.C. € 47,72

la particella in catasto è intestata a: [REDACTED]

[REDACTED] cf [REDACTED] proprietario per 1/1 .

#### **2.1 CONFINI**

Confini : a ovest corridoio comune, est e sud cortile comune, a nord altra unità immobiliare.

#### **2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.**

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente il bene. L'intestazione catastale è conforme ai risultati dei RR.II. La rappresentazione grafica del



bene nelle planimetrie catastali è conforme allo stato di fatto.

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI.**

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 24/04/2020, posso fornire la seguente descrizione:

#### **3.1 caratteristiche della zona:**

Il fabbricato è ubicato nella fascia semi-centrale della città, formata in prevalenza da edifici residenziali, è distante circa 1.500 metri dalla stazione ferroviaria e dal centro città.

#### **3.2 Caratteristiche dei beni. -**

Il palazzo denominato (condominio Giardino) è un edificio di tre piani fuori terra, con cantine e box interrati in corpo staccato. La costruzione nelle parti comuni presenta un discreto stato di conservazione con finiture di tipo economico commerciale datate agli anni settanta.

#### **3.3 BOX:**

Si accede al box tramite una rampa in calcestruzzo, il manufatto è al piano interrato, ha pavimento in cemento e pareti intonacate al civile, la copertura piana finita in cemento liscio serve da piazzale comune per i condomini. La porta basculante è in lamiera, la finestrella con bocca di lupo è di ferro. Il manufatto presenta un mediocre stato di conservazione. Le dimensioni sono m. 2,88 x 4,99 con un'altezza di m. 2,95.





#### **4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria**

La proprietà del bene immobile sopraccitato è pervenuta al sig. [REDACTED] per successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED], denuncia n. 24



vol 583 trascritta in data 22/03/1999 ai nn. 2006/1397.

In data 07/05/1998 ai nn. 2789/2021 è stato trascritto l'atto di accettazione tacita di eredità del 30/04/1998 rep. 609171458 notaio Ileana Maestroni in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] e [REDACTED].

#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

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

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

#### **6. - Condominio e Spese condominiali .**

Dalle dichiarazioni dell'amministratore studio Vassalli di Vigevano al 28/05/2021 risulta un arretrato insoluto di € 160,18

L'importo medio delle spese condominiali ordinarie è di circa € 155,00 all'anno. Non ci sono spese straordinarie deliberate.

I millesimi di proprietà sono 21,19.

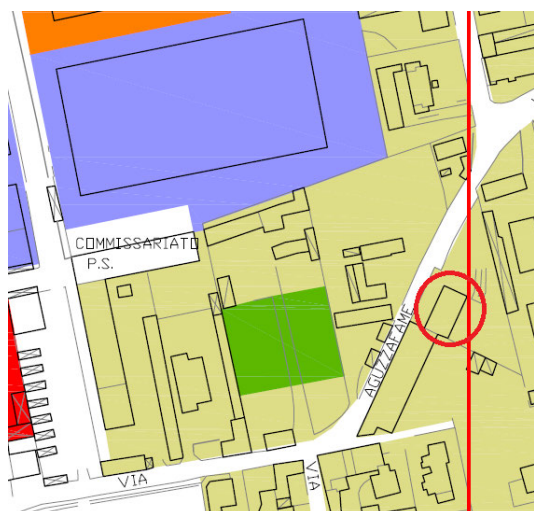
#### **7. CONFORMITA' URBANISTICA .**

Il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare in questione è stato edificato con Licenza edilizia n.368 /1973 del 23/10/1973, denuncia di fine lavori in data 02/04/1974.



## **8. - P.G.T. -**

L'area su cui è costruito il fabbricato è individuata nel vigente PGT nel " Tessuto aperto a media densità ".



## **9. IMPIANTI**

Non sono stati reperiti certificati attestanti la conformità degli impianti.

## **10. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE**

Vista la tipologia costruttiva dello stabile, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le informazioni di mercato tramite la pubblicità di agenzie immobiliari, i dati del borsino immobiliare, i dati OMI che indicano un valore che varia da € 890,00 a € 1250,00 al mq, i dati dello scenario immobiliare pavese che attribuiscono un valore a corpo medio di € 10.000,00 per box, si stima il più probabile valore di mercato in :

box della superficie di  $m^2 14 \times € 1.000,00/m^2 = € 14.000,00$

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 2.100,00 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Dedurre spese condominiali arretrate € 160,18



## **PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.**

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

€ 14.000,00 – ( € 2.100,00 + € 160,18 ) = € 11.739,82 **che si**

**arrotonda in € 11.750,00 .**

### **11. DIVISIBILITA'.**

Commercialmente l'immobile deve formare un unico lotto.

### **12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .**

Non è necessario dotare l'immobile di APE.

### **13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.**

In Vigevano via Aguzzafame n. 59 , nel complesso denominato " condominio Giardino " quota di 1/1 di piena proprietà di box al piano interrato della superficie di mq 14 .

### **DATI CATASTALI**

Il box è censito al N.C.E.U del Comune di Vigevano al:

Foglio 36 mappale 329 sub. 12 Cat. C/6 cl. 3 cons. 14m<sup>2</sup> R.C. € 47,72

Confini : a ovest corridoio comune, est cortile comune, nord e sud altre unità immobiliari.

**Valore di STIMA € 14.000,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 11.750,00**



Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratti di mappa;*
5. *Estratti PGT;*
6. *Copia delle pratiche edilizie*
7. *Visure conservatoria*
8. *Attestato agenzia delle Entrate;*
9. *Attestazione spese condominiali*
10. *Contratti di locazione*
11. *documenti* [REDACTED]
12. *Comparabili per stima*
13. *Fotografie;*

