

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

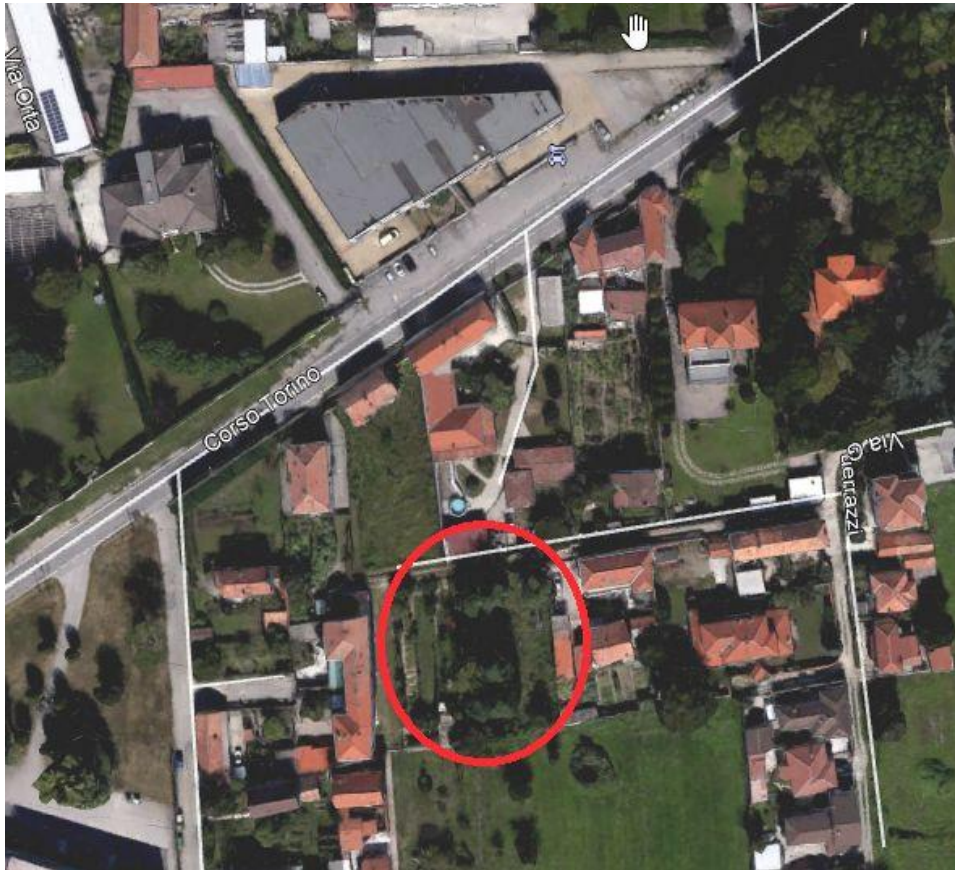
E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it



1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO 5 -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In Vigevano, zona di corso Torino quota di 1/2 di piena proprietà di un lotto di terreno edificabile della superficie catastale di mq 981.



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	€	58.860,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	8.829,00
spese per conferimento in discarica materiali	- €	1.000,00
Valore arrotondato	€	49.000,00
Valore a base d'asta quota di 1/2	€	24.500,00



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 lotto si trova nella fascia periferica della città, è inserito in un ambiente formato da abitazioni unifamiliari, è distante circa 3 km dalla stazione ferroviaria e dal centro città.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di terreno pianeggiante, con forma rettangolare della superficie catastale di mq 981, il lotto è delimitato da rete metallica e dalle recinzioni degli appezzamenti confinanti. E' un terreno incolto su cui insiste una baracca di legno e lamiera da demolire, materiale vario accatastato e attrezzature anch'esse da smaltire.

L'accesso si pratica tramite una strada privata da via Guerrazzi.



4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

La piena proprietà della quota di 1/2 del terreno sopraccitato, è pervenuta al sig. [REDACTED] per successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] o 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 30/0471998 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**

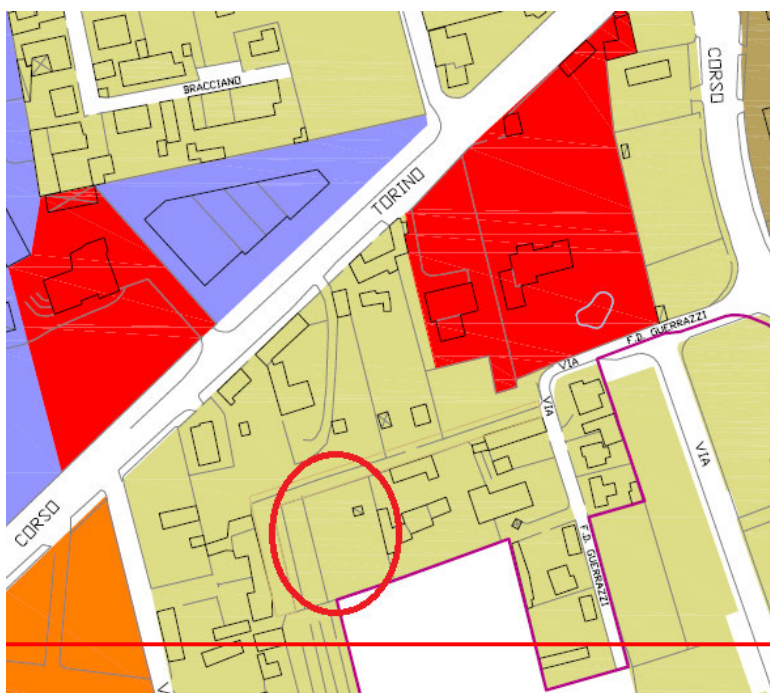
6. - Condominio e Spese condominiali .

Non ci sono spese condominiali

7. - P.G.T. -,

L'area è individuata nel vigente PGT nel " Tessuto aperto a medio bassa densità ",art. 33 delle N.A.





8 . 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 e i dati del borsino immobiliari, si stima il più probabile valore di mercato in :

area mq 981 x € 60,00/m² = € 58.860,00

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 8.829,00 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Spese per asportazione dei materiali e demolizione baracca € 1.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

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

€ 58.860,00 – (€ 8.829 + € 1.000,00) = € 49.031,00 che si

arrotonda in € 49.000,00. **Il valore della quota di 1/2 è € 24.500,00**



11. DIVISIBILITA'.

Commercialmente l'immobile deve formare un unico lotto.

9. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Vigevano in zona di corso Torino quota di 1/2 di piena proprietà di un lotto di terreno edificabile della superficie catastale di mq 981.

L'area è individuata nel vigente PGT nel " Tessuto aperto a medio bassa densità ",art. 33 delle N.A.

DATI CATASTALI

Il terreno è censito al N.C.T. del Comune di Vigevano al:

Foglio 53 mappale 384 are 03.19 sem. arb. cl 3 RD € 1,73 RA € 1,81

Foglio 53 mappale 479 are 06.62 sem. arb. cl 3 RD € 3,59 RA € 3,76

Confini : a nord mappale 2082, est 2503, a sud 655 e 1425 a ovest 381.

Valore di STIMA del lotto € 58.860,00

PREZZO A BASE D'ASTA per la quota di 1/2 € 24.500,00



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;*

