

TRIBUNALE di PAVIA

Esecuzione Immobiliare Ruolo Generale n. 47/2024

creditore:
Siena NPL 2018 s.r.l.
debitore:

RAPPORTO DI STIMA

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Ing. Filippo Leoni
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761
Iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 164
C.F. LNEFPP89E29G388T P.IVA 02615500184

con studio professionale in Pavia Via Giuseppe Scaramuzza Visconti n. 10
telefono 0382 14 71 343 – cellulare 333 75 57 142
e-mail filippo@leonitek.it
pec filippo.leoni@ingpec.eu



**Beni siti presso il Comune di Rea (Provincia di Pavia)
Via Marconi n. 23
LOTTO UNICO**

Il sottoscritto Ing. Filippo Leoni, con studio professionale in Pavia, Via Giuseppe Scaramuzza Visconti n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761 ed iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 164, redige la presente perizia tecnica descrittiva/estimativa relativa ad immobili siti presso il Comune di Rea (PV), riconducibile alla debitrice Sig.ra _____ C.F. _____ nata a _____ il _____ giorno _____ residente in _____.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti:

BENE IMMOBILE 1. Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Rea (H204), foglio 6, particella 176, subalterno 3, graffato a foglio 6 particella 984, corrispondente a Catasto Terreni come foglio 6, particella 176, subalterno 3, graffato a foglio 6 particella 984, rendita euro 339,31, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, Via Guglielmo Marconi n. 23, piano T-1, superficie catastale totale mq. 184, totale escluse aree scoperte mq. 175.

Intestazione catastale: Sig.ra _____ C.F. _____ nata a _____ il _____ giorno _____, proprietaria della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Coerenze dell'immobile: Nord – confine con area esclusiva di proprietà; Est – confine con altra u.i. di proprietà; Sud – confine con area esclusiva di proprietà ed area carrabile; Ovest – confine con altra u.i.

Coerenza del mappale: Nord – mapp. 175, 887, 459 e 456; Est – mapp. 443; Sud – mapp. 319 e 822; Ovest – mapp. 176 sub. 4.

BENE IMMOBILE 2. Catasto Terreni di Pavia, Comune di Rea (H204), foglio 6, particella 443, Reddito Dominicale Euro 3,10 Lire 6.000, Reddito Agrario Euro 2,13 Lire 4.125. Particella con qualità SEMINATIVO di classe 1, Superficie pari a mq. 250,00.

Intestazione catastale: Sig.ra _____ C.F. _____, nata a _____ giorno _____, proprietaria della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Coerenze del terreno/mappale: Nord – mapp. 459; Est – mapp. 314; Sud – mapp. 444; Ovest – mapp. 460, 456, 984 e 822.



NOTA BENE: verificato l'atto di pignoramento nel quale vengono indicati i beni immobili pignorati: foglio 6 particella 176 subalterno 3, foglio 6 particella 821 di Catasto Fabbricati e foglio 6 particella 443 di Catasto Terreni, si precisa che il bene foglio 6 particella 821 risulta soppresso a far sì dal 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'area nella quale si trovano gli immobili in oggetto è situata nella parte centrale del Comune di Rea, lungo la Via Marconi al civico 23, asse viabilistico principale del comune in direzione Nord/Sud. Il Comune ha un carattere prettamente residenziale caratterizzato da abitazioni singole e complessi cascinali, con piccole attività commerciali, artigianali ed industriali. Essendo un comune con una limitata estensione superficiale, è sviluppato in maniera concentrica rispetto alle arterie viabilistiche comunali principali, essendo privo di un vero e proprio nucleo/centro storico. I principali servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili pedonalmente. Il Comune è situato nel cuore della Pianura Padana, a ridosso della riva Sud del fiume Po; dista dal Capoluogo di Regione, Milano, circa km. 60,00 e dal Capoluogo di Provincia, Pavia, circa km. 24,00. Rea, inoltre, è limitrofa alla città di Stradella, distante circa km. 16,00 ed al comune di Casteggio, distante circa km. 13,00. Il comune, con i suoi 2,16 km², conta indicativamente 390 abitanti. La zona residenziale è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI (BENE IMMOBILE 1 e BENE IMMOBILE 2)

Le unità immobiliari analizzata nella presente perizia si configurano in un fabbricato a destinazione residenziale (BENE IMMOBILE 1) ed un terreno libero da qualsivoglia edificazione (BENE IMMOBILE 2). L'immobile residenziale facente parte di un contesto prettamente rurale si sviluppa principalmente su due piani fuori terra, lungo una via interna/privata a fondo chiuso, perpendicolare all'asse viabilistico di Via G. Marconi al civico 23. Il fabbricato, con carattere prettamente riconducibile ad una edilizia rurale è rifinito esternamente in intonaco civile tinteggiato, privo di qualsivoglia tipo di ornamento e da una copertura a falde con struttura lignea e finitura in coppi ed onduline, struttura in muratura piena, il tutto in completo abbandono con conseguente inesistente stato manutentivo.

In merito al terreno, non essendo stato possibile accedervi, non si è potuto constatarne ed analizzarne nel particolare le relative caratteristiche.

3.1 – BENE IMMOBILE 1 _ descrizione analitica



Tale edificazione risulta essere realizzata nei primi decenni del '900, con tipologia strutturale a muratura portante in mattoni pieni, solai in latero cemento o con putrelle in ferro e tramezzature interne in laterizio. Il fabbricato, configurato come edificio rurale, contiguo sul lato Ovest ad altra unità immobiliare con medesime caratteristiche, è costituito principalmente da due piani fuoriterza, ospitanti, al Piano Terra la zona giorno, mentre al Piano Primo si sviluppa la zona notte. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per come è stato possibile rilevare durante il sopralluogo, si configura come una residenza, accessibile unicamente da tre accessi posti sul lato Sud, in affaccio sulla strada interna/privata a fondo chiuso, perpendicolare alla Via G. Marconi e sull'area esclusiva legata al presente immobile. Al Piano Terra l'unità risulta composta da tre stanze a giorno, una cucina, un disimpegno di distribuzione verso il vano scala, un servizio igienico accessibile direttamente da una delle stanze a giorno, una centrale termica, quest'ultima accessibile esclusivamente dall'esterno, sempre sul fronte Sud. A completare il Piano Terra, sulla porzione Est contigua al corpo principale si sviluppa la cantina/autorimessa; unica porzione del complesso ad un solo piano fuori terra. Il Piano Primo si compone oltre allo sbarco del vano scala, nel quale si trova l'ingresso ad una prima camera da letto, da ulteriori due disimpegni che distribuiscono singolarmente le altre due camere da letto. Il piano è composto da un terrazzo/balcone in affaccio verso Est. L'immobile ha un triplice affaccio: Nord, Est e Sud, mentre ad Ovest risulta confinante con un'ulteriore unità immobiliare di proprietà di terzi.

Nel complesso l'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione dovute prettamente al completo abbandono dello stesso, così come per gli impianti, ormai vetusti, per i quali è possibile constatarne la difformità alle vigenti normative; non si è potuto verificarne il funzionamento. Nel particolare le principali caratteristiche e finiture interne del Piano Terra sono le seguenti: i tre portoncini d'ingresso hanno caratteristiche differenti tra loro, porta in legno non blindata ad anta singola, portoncino in alluminio e vetro opacizzato a doppia anta e porta in legno semplice con partizione in vetro opacizzato ad anta singola; i tre ingressi corrispondono singolarmente alle tre stanze adibite a soggiorno. I pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche di formato e gradazioni cromatiche differenti per ogni stanza; gli zoccolini perimetrali alle stanze ad eccezione del servizio igienico, sono realizzati in legno e materiale ceramico con la medesima tinta: marrone scuro. La cucina risulta rivestita a parete, in corrispondenza della zona attrezzata da piastrelle in ceramica fino ad una altezza di circa m 1,50 dal piano di calpestio, così come il bagno rivestito verticalmente lungo tutto il suo perimetro fino ad una altezza di circa m 2,00; quest'ultimo risulta composto da un lavandino a colonna, bidet e vasca da bagno con box in materiale plastico, tutti compresi di rubinetterie e wc con scarico a "passo rapido"; il tutto in ceramica bianca smaltata di marca e tipologia commerciale fascia economica. Al Piano Primo, i pavimenti sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche di formato e



gradazioni cromatiche differenti e gli zoccolini a perimetro delle stanze e dei disimpegni sono realizzati in legno con tinta marrone scuro. Il balcone/terrazzo risulta rivestito con piastrelle di forma rettangolare utilizzate anche per la realizzazione dello zoccolino perimetrale, il parapetto è costituito da ringhiera in ferro battuto. I serramenti esterni sono realizzati in legno semplice con vetro singolo; gli oscuranti esterni, presenti solo in corrispondenza delle finestre poste al Piano Primo del prospetto Sud ed a protezione della finestra del vano scala sempre al Piano Primo, sono realizzati in legno semplice. Tutte le finestre presenti al Piano Terra sono protette da inferriate con geometrie, disegni, cromie ed epoche differenti tra loro. Le porte interne sono a battente in legno semplice con partizioni in vetro grivettato. La scala interna, con struttura portante in c.a., è rivestita in granito, con parapetto e corrimano in ferro e legno verniciati. Le pareti interne sono rifinite con stabilitura/intonaco civile per interni e tinteggiate. All'interno dell'immobile non è stato rilevato nessun generatore di calore/acs, presumibilmente posto all'interno dell'apposita centrale termica presente al Piano Terra nella quale non è stato possibile accedervi. I corpi scaldanti, presenti in ogni stanza ad eccezione della cucina, sono fancoil a parete marca "Baxi" modello "Brasilia 8000 S I"; non risulta presente nessun sistema di raffrescamento.

L'altezza interna netta del Piano Terra varia da m 2,60 a 2,80, mentre al Piano Primo varia da 2,55 a 2,70.

Sul fronte Sud è presente una limitata area privata in battuto di cemento, delimitata da edifici di proprietà di terzi e da una cancellata in ferro a due battenti con apertura manuale.

Globalmente l'immobile si presenta fortemente carente delle ordinarie e regolari condizioni manutentive e di salubrità, tali da essere insufficienti per un adeguato utilizzo dello stesso. Inoltre, si riscontra una rilevante presenza di muffe, infiltrazioni ed efflorescenze saline.

A seguito di ricerche svolte, presso il Catasto Energetico, non risulta presente alcun Attestato di Prestazione Energetica per il subalterno in oggetto.

L'immobile è dotato di un locale accessorio, ovvero cantina, posto al Piano Terra, ma non è stato possibile accedervi in fase di sopralluogo.

Si riportano indicativamente le superfici lorde rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

Abitazione P.T. mq. 90,50 ca. – Abitazione P.1° mq. 74,50 ca. – Cantina P.T. mq. 29,00 ca. – Balcone P.1° mq. 12,00 ca. – Area scoperta esclusiva mq. 58,50 ca.

Si riportano indicativamente le superfici nette dei singoli locali:



Abitazione P.T.: zona giorno 1 mq. 13,20 ca. – zona giorno 2 mq. 11,70 ca. – zona giorno 3 mq. 13,70 ca. – cucina mq. 7,80 ca. – disimpegno giorno mq. 5,90 ca. – servizio igienico mq. 6,80 ca. – centrale termica mq. 3,30 ca. (misura stimata dalla planimetria catastale per motivi di inaccessibilità al locale).
Cantina P.T. mq. 25,00 ca. (misura stimata dalla planimetria catastale per motivi di inaccessibilità al locale).

Area scoperta esclusiva mq. 58,50 ca.

Abitazione P.1°: sbarco scala mq. 4,00 ca. – disimpegno 1 mq. 4,30 ca. – disimpegno 2 mq. 7,50 ca. – camera da letto 1 mq. 13,70 ca. – camera da letto 2 mq. 13,50 ca. – camera da letto 3 mq. 14,60 ca.
Balcone P.1° mq. 12,00 ca.

3.2 – BENE IMMOBILE 2 _ descrizione analitica

Il bene in oggetto risulta essere un terreno confinante, con altri terreni similari oltre all'immobile residenziale di cui sopra (BENE IMMOBILE 1) direttamente ed esclusivamente accessibile da quest'ultimo. Non essendo stato possibile accedervi, dall'analisi dell'estratto di mappa e dall'osservazione zenitale attraverso Google Maps / Google Earth non risultano ulteriori accessi direttamente collegati alla viabilità. Il terreno, situato in un tratto pianeggiante, attualmente non risulta destinato all'attività agricola in quanto su parte di esso insistono alberature spontanee di medio fusto.

4. STATO DI POSSESSO/UTILIZZO

L'immobile residenziale (BENE IMM. 1), alla data del sopralluogo, risulta pressoché libero; sono presenti fatiscenti e contenuti arredi nel locale cucina al Piano Terra ed in una delle camere da letto al Piano Primo.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 5.1.1** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Non rilevate.
- 5.1.2** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Non rilevate.
- 5.1.3** Atti di asservimento urbanistico: Non rilevati.
- 5.1.4** Altre limitazioni d'uso: Non rilevate.

5.2 – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



5.2.1 – Iscrizione ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Dott. Luigi Ligori del giorno 20/07/2005, Repertorio n. 175143/11077, iscritta a Voghera il 26/07/2005, Registro Generale n. 6973, Registro Particolare n. 1558.

Capitale € 115.000,00; Totale € 230.000,00; durata 25 anni.

Soggetto a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena C.F. 00884060526.

Soggetti contro: Sig.ra [redacted], nata a [redacted] il giorno [redacted].

Beni: Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Rea, foglio 6 particella 176 subalterno 3 graffato a foglio 6 particella 821, foglio 6 particella 822 e foglio 6 particella 443.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 447 del 07/07/2015 (restrizione di beni).

5.2.2 – Iscrizione ipoteca legale derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del giorno 18/07/2006, Repertorio n. 7115/79, emesso da Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede in Milano, iscritta a Voghera il 31/07/2006, Registro Generale n. 7292, Registro Particolare n. 1307.

Capitale € 32.798,99; Totale € 65.597,98

Soggetto a favore: ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede in Milano, C.F. 09816500152

Soggetti contro: Sig.ra [redacted], nata a [redacted] il giorno [redacted].

Beni: Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Rea, foglio 6 particella 176 subalterno 3 graffato a foglio 6 particella 821, foglio 6 particella 822 e foglio 6 particella 443.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 448 del 07/07/2015 (restrizione di beni).

5.3 – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5.3.1 – Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario Tribunale sede Voghera (PV), Repertorio n. 1531 del 23/09/2008; trascritto a Voghera in data 27/10/2008, Registro generale n. 8913, Registro particolare n. 6344.

Soggetti a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena C.F. 00884060526.

Soggetti contro: Sig.ra [redacted], nata a [redacted] il giorno [redacted].

Beni: Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Rea, foglio 6 particella 176 subalterno 3 graffato a foglio 6 particella 821, foglio 6 particella 822 e foglio 6 particella 443.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 449 del 07/07/2015 (restrizione di beni).



5.3.2 – Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale –
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, Repertorio n. 524 del 22/01/2024; trascritto a Voghera in data
14/02/2024, Registro generale n. 1042, Registro particolare n. 836.

Soggetti a favore: SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma C.F. 14535321005.

Soggetti contro: Sig.raF. nata a ' ' giorno

Beni: Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Rea, foglio 6 particella 176 subalterno 3 graffato a foglio 6
particella 821 e foglio 6 particella 443.

6. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

6.1 – CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA (BENE IMMOBILE 1)

A seguito dell'Accesso agli Atti presso i competenti Uffici del Comune di Rea, richiesto dal sottoscritto in
data 18 giugno 2024, dalla documentazione fornita dagli stessi Uffici è stato possibile verificare la
presenza di una pratica edilizia relativa ad una singola porzione dell'immobile in oggetto; nel
particolare è stato rilevato:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Rea in data 05/11/1983 pratica n. 20/83 al Sig.

Terminate le indagini di cui sopra, con la sola documentazione presente o resa disponibile dall'Ufficio
Tecnico del Comune di Rea, è possibile constatare come la porzione indicata nella Licenza rilevata sia
pressoché conforme allo stato di fatto al momento del sopralluogo (si rilevano minime imprecisioni
relativamente ad alcune quote indicate in progetto).

Non essendo stato rilevato nessun altro documento riguardante pratiche edilizie inerenti all'intero
immobile in oggetto, in scala globale non è possibile affermare la piena conformità urbanistico/edilizia.

6.2 – CONFORMITA' CATASTALE (BENE IMMOBILE 1)

La rappresentazione della scheda catastale rilevata in sede di verifica ed accertamento iniziale della
documentazione, confrontata con lo stato di fatto dell'immobile in oggetto ha portato a constatare
come il subalterno non risulti pienamente conforme.

Nel particolare, si rileva una lieve difformità al Piano Terra riguardante la rappresentazione di un vano
adibito a disimpegno di distribuzione al servizio igienico ed alla centrale termica. Al momento del
sopralluogo si è rilevato come tale disimpegno non sia presente, così come il passaggio verso la centrale
termica, accessibile esclusivamente dall'esterno.

7. STORICO DEI BENI IMMOBILI



7.1 – STORIA DEGLI INTESTATI DEI BENI IMMOBILI E PROVENIENZE A COPERTURA DEL VENTENNIO

Intestazione attuale:

Sig.ra _____, C.F. _____, nata a _____ il giorno _____ proprietaria della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Provenienze a ritroso:

A) Con atto di compravendita del 20/07/2005 Repertorio n. 175142/11076 a firma del Notaio Dott. Luigi Ligori, trascritto in Voghera in data 26/07/2005 Registro Particolare n. 4488 – Registro Generale n. 6971, la Sig.ra _____ acquistava la quota intera del diritto di piena proprietà dei beni in oggetto dal Sig. _____ nato a _____ (PV) il _____ C.F. _____

B) Per successione in morte di _____ nata a _____ (PV) il _____ C.F. _____ deceduta in data 08/05/2020 (non trascritta). Accettazione tacita dell'eredità trascritta successivamente in data 26/07/2005 Registro Particolare n. 4489 – Registro Generale n. 6972, il Sig. _____ nato a _____ (PV) il _____ C.F. _____ acquisisce la quota intera del diritto di piena proprietà del BENE IMMOBILE 1.

B') Per successione in morte di _____ nata a _____ (PV) il _____ C.F. _____ deceduta in data 08/05/2020 registrata il 16/06/2005 Repertorio n. 24/301, Ufficio del Registro di Stradella, trascritta il giorno 11/08/2005 Registro Particolare 5041 – Registro Generale 7760 devoluta per testamento olografo Notaio Dott. F.G. Accolla, registrato a Voghera il 07/06/2000. Accettazione tacita dell'eredità trascritta successivamente in data 26/07/2005 Registro Particolare n. 4489 – Registro Generale n. 6972, il Sig. _____ nato a _____ (PV) il _____ C.F. _____ acquisisce la quota intera del diritto di piena proprietà del BENE IMMOBILE 2.

C) Per successione in morte del Sig. _____ nato a _____ (PV) il _____ C.F. _____ deceduto il 05/04/1995 Repertorio n. 94/244, Ufficio del Registro di Stradella, trascritta il 12/12/1995 Registro Particolare 5729 – Registro Generale 7411, a seguito di testamento, Notaio Dott. F.G. Accolla, pubblicato il 18/04/1995 registrato a Voghera il 27/04/1995 n. 541 serie 1, la Sig.ra _____ nata a _____ (PV) il _____ C.F. _____, acquisisce la quota intera del diritto di piena proprietà dei beni in oggetto.

NOTA BENE: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

7.2 – STORIA CATASTALE DEI BENI IMMOBILI



BENE IMMOBILE 1 – ad oggi identificato come foglio 6 particella 176 subalterno 3, graffato a foglio 6 particella 984, deriva dalla variazione del 22/09/2021 pratica n. PV0050235 a seguito della soppressione dell'unità censita al C.E.U. come foglio 6 particella 973.

L'immobile identificato come foglio 6 particella 176 subalterno 3, graffato a foglio 6 particella 973, deriva dalla variazione del 30/08/2016 pratica n. PV0119768 a seguito della soppressione dell'unità censita al C.E.U. come foglio 6 particella 821.

BENE IMMOBILE 2 – ad oggi identificato come foglio 6 particella 443, deriva dal frazionamento del 10/07/1981 n. 1584 del bene identificato come foglio 6 particella 314 (sono stati inoltre soppressi/variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 444 e foglio 6 particella 314).

8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

8.1 – CRITERIO DI STIMA

Per giungere alla stima del più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si prende in esame il criterio della comparazione di beni oggi sul mercato con caratteristiche paragonabili nella stessa zona di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche, eventualmente applicando coefficienti per adeguamento alla realtà economica.

8.2 – FONTI DI INFORMAZIONE

Ulteriori controlli circa i valori di mercato si sono potuti effettuare utilizzando pubblicazioni territoriali e riferimenti pubblicati da organi ufficialmente riconosciuti nel campo immobiliare, quali O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. "Scenario Immobiliare Pavese".

8.3 – VALUTAZIONI

BENE IMMOBILE 1

BENE IMM. 1	SUPERFICIE	VALORE [€/mq]	VALORE INTERO [€]	VALORE DEL DIRITTO [€]
Abitazione P.T.-P.1°	mq. 165,00 ca.	430,00	70.950,00	70.950,00
Balcone P.1°	mq. 12,00 ca.	120,00	1.440,00	1.440,00
Cantina P.T.	mq. 29,00 ca.	a corpo	2.500,00	2.500,00
Area esterna di pertinenza	mq. 58,50 ca.	a corpo	1.000,00	1.000,00
TOTALE			75.890,00	75.890,00



BENE IMMOBILE 2

BENE IMM. 2	SUPERFICIE	VALORE [€/mq]	VALORE INTERO [€]	VALORE DEL DIRITTO [€]
Terreno	mq. 250,00 ca. (superficie rilevata da visura catastale)	a corpo	3.500,00	3.500,00
TOTALE			3.500,00	3.500,00

Totale valore del diritto al lordo della riduzione:

€ 79.390,00 (settantanovemilatrecentonovanta/00).

Adegamenti e correzioni della stima: si applica una riduzione del 15% circa del valore stimato, della quota di diritto, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto; giungendo così al valore definitivo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova il lotto, alla data della perizia, pari ad € 67.481,50 (sessantasettemilaquattrocentottantuno/50).

TOTALE VALORE STIMATO DEL LOTTO pari a € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00).

8.4 Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno.

8.5 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna.

8.6 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: premesso che la lieve irregolarità catastale potrà essere oggetto di rettifica/correzione, le spese in merito alle attività tecniche per tale regolarizzazione, possono essere stimabili indicativamente nell'ordine di € 700,00 oltre ad IVA in misura di legge, Cassa Professionale, oneri aggiuntivi e diritti catastali. Per i motivi espressi nel paragrafo 6, circa la regolarità o meno del BENE IMM. 1 dal punto di vista urbanistico/edilizia, non è possibile stabilire eventuali oneri professionali in merito alla eventuale regolarizzazione.

8.7 P.G.T. vigente:

BENE IMM. 1: N.T.A. del P.d.R. – PARTE II – TITOLO I – CAPO I – Sezione 1; Ambiti del Tessuto storico.

BENE IMM. 2: N.T.A. del P.d.R. – PARTE II – TITOLO II – CAPO III; Ambiti di pertinenza domestica.

8.8 Data del sopralluogo: 18 giugno 2024

*_*_*_*

Pavia, lì 23 agosto 2024



Esecuzione Immobiliare R.G. n. 47/2024

creditore: [REDACTED]

debitore: [REDACTED]

TRIBUNALE di PAVIA

Esecuzione Immobiliare Ruolo Generale n. 47/2024

creditore:

[REDACTED]

debitore:

[REDACTED]

RAPPORTO DI STIMA **INTEGRAZIONE**

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Ing. Filippo Leoni

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761

Iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 164

C.F. LNEFPP89E29G388T P.IVA 02615500184

con studio professionale in Pavia Via Giuseppe Scaramuzza Visconti n. 10

telefono 0382 14 71 343 – cellulare 333 75 57 142

e-mail filippo@leonitek.it

pec filippo.leoni@ingpec.eu

Giudice: Dott. Francesco Rocca

CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni

**Beni siti presso il Comune di Rea (Provincia di Pavia)
Via Marconi n. 23
LOTTO UNICO**

Il sottoscritto Ing. Filippo Leoni, con studio professionale in Pavia, Via Giuseppe Scaramuzza Visconti n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761 ed iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 164, redige la presente integrazione alla perizia tecnica descrittiva/estimativa relativa ad immobili siti presso il Comune di Rea (PV), riconducibile [REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente al cespite BENE IMMOBILE 2 (foglio 6 mappale 443) circa i titoli di provenienza a copertura del ventennio si ribadisce quanto già riportato nel "Rapporto di Stima" a firma del sottoscritto C.T.U., ovvero:

Intestazione attuale:

[REDACTED]
[REDACTED]

Provenienze a ritroso:

A) Con atto di compravendita del 20/07/2005 Repertorio n. 175142/11076 a firma del Notaio Dott. Luigi Ligi, trascritto in Voghera in data 26/07/2005 Registro Particolare n. 4488 – Registro Generale n. 6971, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

B) Per successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED] registrata il 16/06/2005 Repertorio n. 24/301, Ufficio del Registro di Stradella, trascritta il giorno 11/08/2005 Registro Particolare 5041 – Registro Generale 7760 devoluta per testamento olografo Notaio Dott. F.G. Accolla, registrato a Voghera il 07/06/2000. Accettazione tacita dell'eredità trascritta successivamente in data 26/07/2005 Registro Particolare n. 4489 – Registro Generale n. 6972, [REDACTED]
[REDACTED] acquisisce la quota intera del diritto di piena proprietà del BENE IMMOBILE 2.

C) Per successione in morte del [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio n. 94/244, Ufficio del Registro di Stradella, trascritta il 12/12/1995 Registro Particolare 5729 – Registro Generale 7411, a seguito di testamento, Notaio Dott. F.G. Accolla, pubblicato il 18/04/1995 registrato a Voghera il 27/04/1995 n. 541 serie 1, [REDACTED]

[REDACTED] acquisisce la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del BENE IMMOBILE 2, divenendo piena proprietaria del bene.

NOTA BENE: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

D) Con atto di compravendita del 10/07/1981 Repertorio n. 79122/12294 a firma del Notaio Dott. Gregorio Rossi, sede in Broni (PV), trascritto in Voghera in data 03/08/1981 nn. 5155/4357, [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del BENE IMMOBILE 2 [REDACTED]

Il BENE IMMOBILE 1, come già indicato nel "Rapporto di Stima" a firma del sottoscritto C.T.U. e come riportato nella relativa Visura Storica allegata al suddetto Rapporto, risulta di categoria A/3 ovvero "Abitazioni di tipo economico"; l'attributo "rurale" è da intendersi come aggettivo descrittivo e compositivo e non catastale, in quanto come già riportato nell'estratto del P.G.T. l'immobile insiste nell'"Ambito del Tessuto storico" (N.T.A. del P.d.R. – PARTE II – TITOLO I – CAPO I – Sezione 1; Ambiti del Tessuto storico).

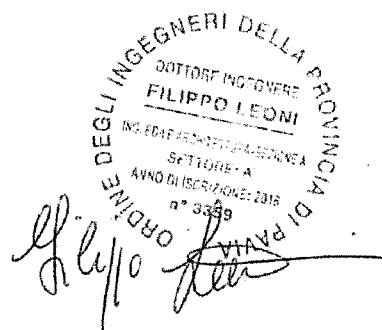
Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica del BENE IMMOBILE 2.

*_*_*_*

Pavia, lì 07 novembre 2024

Il Perito

Ing. Filippo Leoni



Esecuzione Immobiliare R.G. n. 47/2024

creditore: [REDACTED]

debitore: [REDACTED]

TRIBUNALE di PAVIA

Esecuzione Immobiliare Ruolo Generale n. 47/2024

creditore:

[REDACTED]

debitore:

[REDACTED]

RAPPORTO DI STIMA **INTEGRAZIONE n. 2**

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Ing. Filippo Leoni

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761

Iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 164

C.F. LNEFPP89E29G388T P.IVA 02615500184

con studio professionale in Pavia Via Giuseppe Scaramuzza Visconti n. 10

telefono 0382 14 71 343 – cellulare 333 75 57 142

e-mail filippo@leonitek.it

pec filippo.leoni@ingpec.eu

Giudice: Dott. Francesco Rocca

CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni

**Beni siti presso il Comune di Rea (Provincia di Pavia)
Via Marconi n. 23
LOTTO UNICO**

Il sottoscritto Ing. Filippo Leoni, con studio professionale in Pavia, Via Giuseppe Scaramuzza Visconti n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761 ed iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 164, redige la presente integrazione alla perizia tecnica descrittiva/estimativa relativa ad immobili siti presso il Comune di Rea (PV), [REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente al cespite BENE IMMOBILE 1 (foglio 6 mappale 176 subalterno 3) circa la regolarità urbanistica di cui al capitolo 6.1 della Relazione di Stima, il sottoscritto integra quanto di seguito riportato:

All'interno dell'atto di compravendita con il quale [REDACTED] acquistava [REDACTED] il bene qui in oggetto, attraverso rogito a firma di Notaio Dott. Luigi Ligorì in data 20/07/2005, Repertorio n. 175142, Raccolta n. 11076, trascritto in Voghera in data 26/07/2005 Registro Particolare n. 4488 – Registro Generale n. 6971, veniva evidenziata un'ulteriore pratica edilizia, oltre a quella già citata nel capito di cui sopra, nonché il Condono Edilizio/Sanatoria Protocollo n. 1511 del 13/08/1990 (domanda di sanatoria presentata in data 29/05/1986 pratica n. 0530804805 Protocollo generale n. 866) a nome [REDACTED]

Estratta la citata pratica edilizia di Condono/Sanatoria, presso gli Uffici del Comune di Rea, si può constatare come anch'essa sia riferita solo ed esclusivamente ad una limitata porzione dell'immobile in oggetto, ovvero del Piano Terra, riferita soltanto al locale cantina/magazzino ed al locale wc e centrale termica, oltre ad un ripostiglio con annessa legnaia, ad oggi non facente parte del fabbricato pignorato. Inoltre, è possibile affermarne la corrispondenza alla relativa planimetria catastale, attualmente presente presso l'Agenzia Entrate, dipartimento Territorio, ma la non regolarità allo stato di fatto, rilevandone di conseguenza la medesima difformità espressa nel capitolo 6.2, nonostante le porzioni analizzate ampliate.

Integrato quanto sopra esposto, in riferimento al capitolo 6.1, si reputa necessario e congruo integrare anche quanto riportato al capitolo 8.6, aggiungendo le spese tecniche relative alla regolarizzazione urbanistico/edilizia, oltre a quelle riportate nel già citato capitolo, stimabili indicativamente nell'ordine di €

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 47/2024

creditore: [REDACTED]

debitore: [REDACTED]

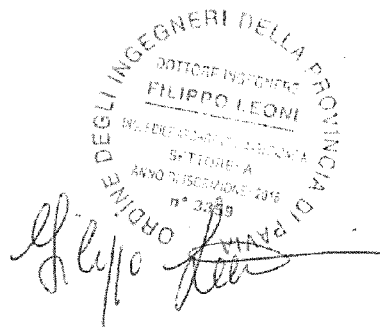
2.500,00 (duemilacinquecento,00) oltre ad IVA in misura di legge, Cassa Professionale, oneri aggiuntivi e sanzioni amministrative.

*_*_*_*

Pavia, lì 23 aprile 2025

Il Perito

Ing. Filippo Leoni



- ALL. "A" - Estratto pratica edilizia Condonio/Sanatoria

Giudice: Dott. Francesco Rocca

CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni

Pagina 3