

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 95/2024 di RGE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

creditrice

contro

DEBITORE ESECUTATO

-

Giudice dell'Esecuzione: Francesca Paola Claris Appiani

Tecnico incaricato: Silvio Bellotti

CONCLUSIONI DEFINITIVE**LOTTO UNICO****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Ferrera Erbognone (PV), in fabbricato di due piani fuori terra composto da quattro unità immobiliari contigue tutte **per quota 1/1 di proprietà, abitazione** con due locali al piano terra e altro locale con bagno al piano primo collegati da scala interna e due piccoli rustici (ex latrine) in corpo staccato nel cortile, **autorimessa** (box auto) al piano terra con **deposito** ex fienile al piano superiore, **abitazione** con un locale al piano terra ed uno al piano primo senza scala interna con piccolo rustico (ex pollaio) in corpo staccato nel cortile, le unità immobiliari hanno accesso dal cortile comune collegato da stradina privata con origine dal corso Repubblica civico 64.

In CF, Comune di Ferrera Erbognone (PV)

1. Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
6	1721	1	A/6	1	T1	2,5 vani	83 m ²	38,73

2. Autorimessa (box auto)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
6	1721	2	C/6	2	T	12 m ²	16 m ²	22,93

3. Deposito (ex fienile)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
6	1721	3	C/2	U	1	12 m ²	16 m ²	11,16

4. Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
6	1721	4	A/6	1	T1	2 vani	51 m ²	30,99

Intestazione dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso: libero.

Vincoli e oneri giuridici**Iscrizione**

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 08/07/2008 ai nn. 21075/15402 di rep., Giuseppe De Rosa notaio
Nota	del 21/07/2008 ai nn. 9173/1907
A favore di	MELIORBANCA SpA con sede a Milano cf 00651540585, domicilio ipotecario a Milano via Borromei n. 5
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Iscrizione

Atto	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Mantova del 28/03/2009 al n. 692 di rep.
Nota	del 09/04/2009 ai nn. 638/3820
A favore di	XXXXXXX XXX di XXXXXX XXXXXX e C. sas con sede a Viadana (MN) cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizione

Atto	Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Vigevano del 15/04/2010 ai nn.1006/2010 di rep.
Nota	del 08/07/2010 ai nn. 7014/4417
A favore di	XXX – XX XXXX-1 srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizione

Atto	Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Pavia del 25/01/2024 al n.721 di rep.

Nota	del 12/03/2024 ai nn. 2284/1795
A favore di	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede a Roma cf 09339391006
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXX

Superficie commerciale	149,00	m²
Valore del Lotto Unico	52.000,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	7.800,00	€
Sgombero locali e smaltimento	800,00	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	2.500,00	€
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	40.900,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto Unico piena proprietà 1/1)	40.900,00	€

Criticità varie

Nessuna.

Allegati per il Tribunale

Perizia

- 1 Perizia privacy
- 2 Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica
- 3 Estratto mappa, schede catastali, visure storiche per immobile e per soggetto, ispezioni, Omi 2° 2023
- 4 Stralcio titoli abilitativo edilizio
- 5 Atto di provenienza
- 6 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Vigevano-Voghera

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

Perizia privacy

- 1 Estratto mappa, schede catastali
- 2 Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica

LOTTO UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Ferrera Erbognone (PV), in fabbricato di due piani fuori terra composto da quattro unità immobiliari contigue tutte **per quota 1/1 di proprietà, abitazione** con due locali al piano terra e altro locale con bagno al piano primo collegati da scala interna e due piccoli rustici (ex latrine) in corpo staccato nel cortile, **autorimessa** (box auto) al piano terra con **deposito** ex fienile al piano superiore, **abitazione** con un locale al piano terra ed uno al piano primo senza scala interna con piccolo rustico (ex pollaio) in corpo staccato nel cortile, le unità immobiliari hanno accesso dal cortile comune collegato da stradina privata con origine dal corso Repubblica civico 64.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di pignoramento immobiliare del 25/01/2024 al n. 721 e nella nota di trascrizione del 12/03/2024 ai nn. 2284/1795 n. 5 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF) Comune di Ferrera Erbognone (PV)

1. Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
6	1721	1	A/6	T1	2,5 vani	Provinciale 193 bis PV, civico 48	-

2. Autorimessa (box auto)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
6	1721	2	C/6	T	12 m ²	Provinciale 193 bis PV, snc	-

3. Deposito

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
6	1721	3	C/2	1	12 m ²	Provinciale 193 bis PV, snc	-

4. Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
6	1721	4	A/6	T	2 vani	Provinciale 193 bis PV, civico 480	-

Intestazione dei beni da 1. a 4.

DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure storiche per immobile del 13/05/2024 e per soggetto del 07/08/2024 (in allegato 3), i beni sono censiti come segue:

In CF, Comune di Ferrera Erbognone (PV)

5. Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
6	1721	1	A/6	1	T1	2,5 vani	83 m ²	38,73

6. Autorimessa (box auto)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
6	1721	2	C/6	2	T	12 m ²	16 m ²	22,93

7. Deposito (ex fienile)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
6	1721	3	C/2	U	1	12 m ²	16 m ²	11,16

8. Abitazione

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
6	1721	4	A/6	1	T1	2 vani	51 m ²	30,99

Intestazione catastale dei beni da 1. a 4.

DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale dei beni da 1. a 4.

1. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 1 cat. A/6 p. T-1:

- al 01/01/1992, l'immobile risultava al Fg 6 mapp. 181 graffato al mapp. 182 sub 2, cat. A/6 di vani 2,5;
- dal 05/09/2002 al 14/01/2015, l'immobile risultava al Fg 6 mapp. 181 sub 1 graffato al mapp. 182 sub 2, cat. A/6 di vani 2,5, variazione del 05/09/2002 n. 232506 di prot., frazionamento (n. 52936.1/2002);
- al 14/01/2015, variazione n. PV0004042 di prot., bonifica identificativo catastale (n. 2370.1/2015);
- dal 14/01/2015 al 26/01/2015, variazione n. PV0004049 di prot., bonifica identificativo catastale (n. 2380.1/2015), soppressione mapp. 181 sub 1 (allineamento mappe) e origine mapp. 1721 sub 1 al Fg 6;
- dal 22/09/2022, variazione n. PV0066644 di prot., aggiornamento planimetrico (n. 66644.1/2022), rif. planimetria presentata il 27/03/1990 n. 131 di prot.

2. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 2 cat. C/6 p. T:

- dal 05/09/2002 al 14/01/2015, l'immobile risultava al Fg 6 mapp. 181 sub 2, cat. C/6 di consistenza 12 m², unità afferenti edificate su aree di corte del 19/09/1989 n. 232507 di prot. (n. 466.1/1989);
- dal 14/01/2015, variazione n. PV0004049 di prot., bonifica identificativo catastale (n. 2381.1/2015) notifica n. 299382/2002, soppressione mapp. 181 sub 2 (allineamento mappe) e origine mapp. 1721 sub 2 al Fg 6;
- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie (16 m²), rif. planimetria n. 466 di prot. del 19/09/1989.

3. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 3 cat. C/2 p. 1:

- dal 05/09/2002 al 14/01/2015, l'immobile risultava al Fg 6 mapp. 181 sub 3, cat. C/2 di consistenza 12 m², unità afferenti edificate su aree di corte del 19/09/1989 n. 232507 di prot. (n. 466.1/1989);
- dal 14/01/2015, variazione n. PV0004049 di prot., bonifica identificativo catastale (n. 2382.1/2015) notifica n. 299392/2002, soppressione mapp. 181 sub 3 (allineamento mappe) e origine mapp. 1721 sub 3 al Fg 6;
- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie (16 m²), rif. planimetria n. 466 di prot. del 19/09/1989.

4. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 4 cat. A/6 p. T-1:

- dal 01/01/1992, l'immobile risultava al Fg 6 mapp. 182 sub 1, cat. A/6 di vani 2, p. T-1 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- dal 14/01/2015, variazione n. PV0004049 di prot., bonifica identificativo catastale (2383.1/2015), soppressione mapp. 182 sub 1 (allineamento mappe) e origine mapp. 1721 sub 4 al Fg 6.

Coerenze dei beni da 1. a 4. (rif. estratto mappa, scheda catastale, sopralluogo)

1. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 1 cat. A/6 p. T-1

Abitazione (rurale) composta da due locali al piano terra e altro locale con bagno al piano primo collegati da scala interna e due rustici in corpo staccato nel cortile comune.

Nord: corpo proprietà di terzi;

Est: mapp. 1258 proprietà di terzi;

Sud: corpo mapp. 1721 sub 4;

Ovest: cortile comune mapp. 412.

Rustici (ex pollai) in corpo staccato

Nord: cortile comune mapp. 412;

Est: porzione sedime mapp. 1721;

Sud: mapp. 1385 proprietà di terzi;

Ovest: cortile comune mapp. 412.

2. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 2 cat. C/6 p. T

Autorimessa (box auto) locale unico con accesso dal cortile comune.

Nord: corpo proprietà di terzi;

Est: mapp. 1258 proprietà di terzi;

Sud: mapp. 1721 sub 1;

Ovest: cortile comune mapp. 412.

3. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 3 cat. C/2 p. 1

Deposito (ex fienile) con accesso ed esposizione sul cortile comune

Nord: corpo proprietà di terzi;

Est: mapp. 1258 proprietà di terzi;

Sud: mapp. 1721 sub 1;

Ovest: cortile comune mapp. 412.

4. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 4 cat. A/6 p. T-1

Abitazione (rurale) composta da un locale al piano terra ed uno al piano superiore e un rustico in corpo staccato nel cortile comune.

Nord: mapp. 1721 sub 1;

Est: mapp. 1258 proprietà di terzi;

Sud: mapp. 1385 proprietà di terzi;

Ovest: cortile comune mapp. 412 e porzione sedime mapp. 1721.

Rustico in corpo staccato nel cortile comune

Nord: cortile comune mapp. 412;

Est: altri due rustici mapp. 1721 sub 1;

Sud: mapp. 1385 proprietà di terzi;

Ovest: cortile comune mapp. 412.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si osserva che le coerenze di ogni unità immobiliare riportate nell'atto di pignoramento si riferiscono all'estratto mappa del 26/06/2008 allegato all'atto di compravendita¹, situazione catastale variata con bonifica identificativi del 14/01/2015 (n. PV0004049 di prot.), con gli attuali mapp. 1721 subalterni 1, 2, 3 e 4 in CF al Fg 6 e, nell'intorno, come descritti sopra nelle coerenze (si veda estratto di mappa in allegato 3).

Dal sopralluogo svolto – contrariamente a quanto riportano sia l'atto di provenienza dei beni (2008, in allegato 5), sia le visure storiche per immobile (allegato 3) e sia la nota di trascrizione del pignoramento – si precisa che in CF al Fg 6 il mapp. 1721 sub 1 (p.T-1) ha numero civico 64S, il mapp. 1721 sub 2 (p.T) e il mapp. 1721 sub 3 (p.1) hanno numero civico 64R, il mapp. 1721 sub 4 (p. T-1) ha numero civico 64T, tutti civici interni al n. 64 sul c.so Repubblica.

Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti

Per quanto verificato negli atti di compravendita precedenti, nulla.

Stato di possesso dei beni

Per quanto rilevato nel sopralluogo, gli immobili sono disabitati da tempo. Libero.

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

Alla data del 08/07/2008 (Atto di compravendita, in allegato 5) i sigg. DEBITORE ESECUTATO ha dichiarato di essere celibe.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Nel PGT vigente gli immobili sono compresi in aree del tessuto urbano consolidato, cod_dest1: residenziale – art. 41 NTA, tav. PR02a-07/2019

https://www.comune.ferreraerbognone.pv.it/c018062/images/Territorio/Adozione%20variante%20PGT%20delibera%20CC.%20N.26%20del%2012.10.2019/2019_VARPGT_FERRERA_PR02_PREVISIONI_2000_A.pdf

Certificazione energetica

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

¹ Atto di compravendita dell'8/07/2008 Giuseppe De Rosa notaio ai nn. 21074/15401, trascritto il 21/07/2008 ai nn. 9171/5910, in allegato 5)

2. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo si è svolto il 18/06/2024 alle ore 15:15 con incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano-Voghera (IVG) e fabbro; degli immobili si sono rilevate consistenza, caratteristiche e stato di manutenzione.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Caratteristiche dei beni pignorati

Gli immobili pignorati sono due corpi di casa su due piani con tre piccoli rustici di pertinenza in corpo staccato, un'autorimessa (box auto) e un deposito (ex fienile), tutti contigui a formare maggior porzione di edificio su due piani fuori terra accessibile da vicolo con origine da c.so della Repubblica (SP19 bis) al civico 64 con successivo cortile comune.

Il fabbricato, per tipologia, caratteristiche costruttive e materiali, risale alla prima metà del secolo scorso, interventi distributivi e di adeguamento successivi.

Lo stato di manutenzione dei locali è pessimo, mancano gli impianti essenziali ed è disabitato da tempo.

Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici

I beni sono vicini ai principali edifici pubblici del paese; la zona è prevalentemente residenziale con negozi al dettaglio; attività commerciali di medie dimensioni nel circondario; scarsa la dotazione di parcheggi nelle vicinanze.

Ferrera Erbognone ha 2.000 abitanti circa, dista 54 km circa da Milano e 29 km circa da Pavia; l'autostrada più vicina è la A7 MI-GE con casello a Casei Gerola; è presente una linea pullman che collega i comuni limitrofi con Pavia, stazione ferroviaria sulla linea Milano-Alessandria.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria del 09/08/2024 risultano le seguenti formalità:

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 08/07/2008 ai nn. 21075/15402 di rep., Giuseppe De Rosa notaio
Nota	del 21/07/2008 ai nn. 9173/1907
A favore di	MELIORBANCA SpA con sede a Milano cf 00651540585, domicilio ipotecario a Milano via Borromei n. 5
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune di Ferrera Erbognone (PV), tutti in CF al Fg 6 mapp. 182 sub 1, mapp. 181 sub 3, mapp. 181 sub 2, mapp. 181 sub 1graff. mapp. 182 sub 2

Iscrizione

Atto	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Mantova del 28/03/2009 al n. 692 di rep.
Nota	del 09/04/2009 ai nn. 638/3820
A favore di	XXXXXX XXX di XXXXXX XXXXXX e C. sas con sede a Viadana (MN) cf XXXXXXXXXXXXXXX
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune di Ferrera Erbognone (PV), tutti in CF al Fg 6 mapp. 182 sub 1, mapp. 181 sub 3, mapp. 181 sub 2, mapp. 181 sub 1graff. mapp. 182 sub 2

Trascrizione

Atto	Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Vigevano del 15/04/2010 ai nn.1006/2010 di rep.
Nota	del 08/07/2010 ai nn. 7014/4417
A favore di	XXX – XX XXXX-1 srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXXXX
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune di Ferrera Erbognone (PV), tutti in CF al Fg 6 mapp. 182 sub 1, mapp. 181 sub 3, mapp. 181 sub 2, mapp. 181 sub 1graff. mapp. 182 sub 2

Trascrizione

Atto	Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Pavia del 25/01/2024 al n.721 di rep.
Nota	del 12/03/2024 ai nn. 2284/1795
A favore di	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede a Roma cf 09339391006
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune di Ferrera Erbognone (PV), tutti in CF al Fg 6 mapp. 1721 subalterni 1, 2, 3, 4

5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà.

1. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 1 cat. A/6 p. T-1 – (ex mapp. 181 sub 1 graffato mapp. 182 sub 2, in CF al Fg 6)

Abitazione (rurale) composta da due locali al piano terra e altro locale con bagno al piano primo collegati da scala interna e due rustici in corpo staccato nel cortile comune.

Titolari dal 08/07/2008 al 09/08/2024

DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Atto Atto di compravendita del 08/07/2008 ai nn. 21074/15401 di rep., Giuseppe De Rosa notaio, trascritto a Vigevano il 21/07/2008 **ai nn. 9172/5911**

Venditore XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Beni: In Comune di Ferrera Erbognone, CF Fg 6 ex mapp. 181 sub 1 graffato ex mapp. 182 sub 2 (attuale mapp. 1721 sub 1 in CF al Fg 6)

Titolari dal 25/01/1988 al 08/07/2008

XXXXXXX nata il XXXXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Atto Denuncia di successione n. 62 vol. 286 per morte di XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXX, trascritta il 13/06/1991 ai nn. 4797/3574, eredità devoluta per legge alla figlia XXXXXXXXXX

De cuius XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXX nato il 25/02/1897 a Ottobiano (PV), deceduto il 25/01/1988, quota 1/1 di proprietà

2. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 2 cat. C/6 p. T – (ex mapp. 181 sub 2 in CF al Fg 6)

Autorimessa (box auto) locale unico con accesso dal cortile comune.

Titolari dal 08/07/2008 al 09/08/2024

DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXX a Lodi (LO) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Atto Atto di compravendita del 08/07/2008 ai nn. 21074/15401 di rep., Giuseppe De Rosa notaio, trascritto a Vigevano il 21/07/2008 **ai nn. 9171/5910**

Venditore XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 3/4 di proprietà;

XXXXXXX nata il XXXXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/4 di proprietà.

Titolari dal 03/10/2005 al 08/07/2008

XXXXXXX nata il XXXXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 3/4 di proprietà;

XXXXXXX nata il XXXXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/4 di proprietà.

Atto Denuncia di successione n. 20 vol. 630 per morte di XXXXXXXXXX trascritta il 14/08/2006 ai nn. 10557/6323, eredità devoluta per legge alla moglie XXXXXXXXXX e alla figlia XXXXXXXXXX

De cuius XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 03/10/2005, quota 1/2 di proprietà

Titolari dal 16/09/1998 al 03/10/2005

XXXXXXX nato il 15/04/1916 a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXX;

XXXXXXX nata il XXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX.

Atto Atto di compravendita del 16/09/1998 ai nn. 36343/10353 di rep., Gian Rocco Mantica notaio, trascritto il 02/10/1998 ai nn. 6474/4648.

Venditore XXXXXXXX nato a Pavia il 17/12/1932 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

3. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 3 cat. C/2 p. 1 – (ex mapp. 181 sub 3 in CF al Fg 6)

Deposito (ex fienile) con accesso ed esposizione sul cortile comune

Titolari dal 03/10/2005 al 08/07/2008

XXXXXXX nata il XXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 3/4 di proprietà;

XXXXXXX nata il XXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/4 di proprietà.

Atto Denuncia di successione n. 20 vol. 630 per morte di XXXXXXXX, trascritta il 14/08/2006 ai nn. 10557/6323, eredità devoluta per legge alla moglie XXXXXXXX e alla figlia XXXXXXXX

De cuius XXXXXXXX nata il 15/04/1916 a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 03/10/2005, quota 1/2 di proprietà;

Nota: a seguito della morte di XXXXXXXX deceduta il XXXXXXXX, l'usufrutto si è consolidato in capo alla nuda proprietà.

Titolari dal 19/12/1989 al 03/10/2005

XXXXXXX nata il XXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

XXXXXXX nata il XXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

Atto Atto di compravendita del 19/12/1989 al n. 22497 di rep., Gian Rocco Mantica notaio, trascritto il 18/01/1990 ai nn. 410/333.

Venditori XXXXXXXX nato il 17/12/1932 a Pavia cf XXXXXXXXXXXXXXX per diritto di nuda proprietà;

XXXXXXX nata il XXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per diritto di usufrutto uxorio.

4. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 4 cat. A/6 p. T-1 – (ex mapp. 182 sub 1 in CF al Fg 6)

Abitazione (rurale) composta da un locale al piano terra ed uno al piano superiore e un rustico in corpo staccato nel cortile comune.

Titolari dal 03/10/2005 al 08/07/2008

XXXXXXX nata il XXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 3/4 di proprietà;

XXXXXXX nata il XXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/4 di proprietà.

Atto Denuncia di successione n. 20 vol. 630 per morte di XXXXXXXX, trascritta il 14/08/2006 ai nn. 10557/6323, eredità devoluta per legge alla moglie XXXXXXXX e alla figlia XXXXXXXX

De cuius XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 03/10/2005, quota 1/2 di proprietà;

Titolari dal 19/12/1989 al 03/01/2005

XXXXXXX nata il XXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà;

XXXXXXX nata il XXXXXXXX a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà.

Atto Atto di compravendita del 19/12/1989 al n. 22497 di rep., Gian Rocco Mantica notaio, trascritto il 18/01/1990 ai nn. 410/333.

Venditori XXXXXXXX nato il 17/12/1932 a Pavia cf XXXXXXXXXXXXXXX per diritto di nuda proprietà;

XXXXXXX nata il 06/11/1904 a Ferrera Erbognone (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per diritto di usufrutto uxorio.

Nota: a seguito della morte di XXXXXXXX deceduta il 19/08/1990, l'usufrutto si è consolidato in capo alla nuda proprietà.

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

6. PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente ufficio tecnico del Comune di Ferrara Erbognone si è svolto un accesso agli atti (17/07/2024) per recuperare eventuali titoli abilitativi edilizi rilasciati al debitore esecutato o ai precedenti proprietari (stralcio in allegato 4).

1. Pratica Edilizia n. 4/1961 del 09/06/1961. Rilascio autorizzazione del 12/06/1961, notifica del 17/06/1961. Titolare: XXXXXXXX e XXXXXXXX. Oggetto: Costruzione di rustici prospicienti il cortile mapp. 413 Fg 6, via Umberto I.

Dalle ricerche effettuate non risultano altre istanze per l'ottenimento di titoli abilitativi edilizi.

7. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Vigevano.

Conservatoria dei RR.II. di: Vigevano.

Archivio Notarile: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Ferrera Erbognone.

Amministrazione condominiale: -.

Istituto Vendite Giudiziarie: IVG Vigevano-Voghera.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 1°/2023, Ferrera Erbognone.

Il Borsino Immobiliare: ricerca su Ferrera Erbognone.

Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

8. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore al m² di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 2° sem. 2023). Nel Comune di Ferrera Erbognone, per abitazioni civili simili in normale stato d'uso e manutenzione in zona centrale si hanno valori tra 720,00 €/m² e 820,00 €/m²; per box auto valori compresi tra 350,00 €/m² e 430,00 €/m². Considerate le condizioni dell'immobile oggetto di stima e i dati di vendita registrati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali, fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborato dall'UNITER ente federato UNI; DPR 138/98, allegato C, Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo; ISO 9836 Norme prestazionali in edilizia – Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e volume, pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale.

Si precisa inoltre che, poiché tali superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

Il Lotto Unico è composto da quattro unità immobiliari (uu.ii.) comprese in un unico fabbricato di due piani fuori terra prospiciente il cortile comune con altre proprietà (mapp. 1374 e mapp. 1382, entrambi in CF al Fg 6). Al cortile comune, arretrato rispetto alla via pubblica, si accede mediante stradina con origine sul c.so della Repubblica (SP19 bis) al civico 64.

L'u.i. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 1 accessibile dal cortile comune al piano terra comprende due locali (soggiorno e cucina) con interposta scala di salita al piano superiore con bagno e altro locale collegato mediante porta al locale del piano primo dell'u.i. contigua (CF Fg 6 mapp. 1721 sub 4). Sono parte dell'u.i. sub 1 anche due piccoli rustici in corpo staccato posti nel cortile un tempo adibiti a latrine o pollai.

L'u.i. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 2 contigua alla precedente u.i., è un locale unico adibito a box auto con accesso dal cortile comune.

L'u.i. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 3 al piano primo sovrapposta all'u.i. precedente, contigua all'u.i. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 1 e accessibile solo mediante scala a pioli dal cortile comune, è un ex fienile aperto sul cortile e adibito a deposito-ripostiglio.

L'u.i. in CF Fg 6 mapp. 1721 sub 4 accessibile dal cortile comune comprende un locale al piano terra ed uno al piano primo, quest'ultimo come sopra accennato collegato al locale dell'u.i. CF Fg 6 mapp. 1721 sub 1. È parte dell'u.i. sub 4 anche un piccolo rustico contiguo ai due precedenti indicati al sub 1 e con medesime caratteristiche.

Lo stato di manutenzione delle uu.ii. rilevato nel sopralluogo è pessimo: stato di abbandono e presenza di macerie, assenza impianti, condizioni statiche precarie dei solai e copertura (sub 4).

Come si evince anche nelle intenzioni dell'acquirente (debitore esecutato) riportate nell'atto di provenienza², le caratteristiche di contiguità e distribuzione interna dei locali delle uu.ii. sarebbero elementi adeguati alla formazione (per fusione) di un'unica u.i. articolata su due piani da realizzarsi mediante una radicale ristrutturazione edilizia.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Struttura del fabbricato, caratteristiche esterne		
Fondazioni:	continue	-
Struttura verticale:	muratura portante in mattoni pieni	scadenti
Strutture orizzontali:	solai in putrelle di acciaio e tavelloni ad eccezione del sub 4 con solaio probabilmente in legno	pessime
Copertura:	relativamente al sub 1, manto in coppi, gronda in cemento, canali e pluviali in lamiera preverniciata; relativamente al sub 4 locale piano primo, solaio inclinato a vista con struttura travi, travetti in legno e scempiato in laterizio	pessime
Facciate esterne:	intonaco civile in parte tinteggiato	pessime
Pavimentazioni:	assente marciapiede solo porzioni in massetto di cemento, sterrato con vegetali incolti nel cortile con detriti sparsi	pessime
Cortile comune:	recintato con muratura su confine ovest e sud; di fatto sul cortile comune insiste passaggio a favore del cortile al mapp. 1382 Fg 6	scadente
Rustici:	(ex latrine e pollaio) struttura in muratura copertura con struttura in legno e manto in coppi	pessime
Cancello carraio:	assente, continuità tra stradino con origine dal civico 64 di c.so Repubblica e cortile comune	scadenti
Impianti:	citofono non funzionante, luce su vano scale	-
Caratteristiche interne dei beni		
Altezze locali:	da 240 cm a 270 cm	-
Solaio:	relativamente al sub 4 piano primo inclinato a due falde (sottotetto), solai piani gli altri	pessime
Tavolati divisori:	tavolati in forati	pessime
Scala interna:	gradini in elementi prefabbricati di cemento	scadenti
Pavimentazione:	piastrelle di graniglia e cemento	scadenti
Rivestimenti:	piastrelle di ceramica cucina piano terra e bagno piano primo	pessime
Serramenti esterni:	in legno vetro semplice	pessime
Oscuramenti:	persiane in legno porta di accesso piano terra e tapparelle in legno sub 1	pessime

² Pag. 6, Contratto di compravendita del 08/07/2008, Giuseppe De Rosa notaio, sopra citato, in allegato 5.

Porte di accesso:	in legno e vetro per i sub 1 e 3; basculante in lamiera di acciaio sub 2	pessime
Porte interne:	assenti	-
Davanzali esterni:	in cemento	scadenti
Impianto elettrico:	in traccia e a vista non a norma	non funzionante
Impianto di riscaldamento:	assente	-
Impianto idrosanitario:	presenti i sanitari al piano primo sub 1, non verificabile il loro funzionamento	-
Sanitari:	lavabo, vaso, bidet e vasca	pessime
Impianto citofonico:	assente	-

Accertamento di conformità catastale, edilizia e urbanistica

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalle schede catastali del 27/03/1990 per il sub 1, del 19/09/1989 per i subalterni 2 e 3, del 19/12/1939 per il sub 4, in allegato 3, dall'accesso agli atti compiuto presso l'ufficio tecnico di Ferrera Erbognone (stralcio in allegato 4, e dal sopralluogo svolto (doc. fotografica in allegato 2).

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale sub 4 mapp. 1721 al Fg 6 CF.

Si evidenzia che nel sopralluogo non è stata rilevata la scala di collegamento tra piano terra e primo, in quest'ultimo, inoltre, non compare l'apertura di porta e collegamento con il locale al piano primo del sub 1, peraltro riportata nella scheda catastale dello stesso sub 1 piano primo.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato non è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Si evidenzia che nella grafica del titolo abilitativo edilizio (stralcio in allegato 4), relativamente al sub 2, risulta una diversa sagoma e dimensione dell'apertura del locale box auto dal cortile.

Regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica: regolarizzazione possibile con procedura in sanatoria per difformità non essenziali rispetto al titolo abilitativo edilizio, aggiornamento della scheda catastale sub 4.

Si segnala che quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Ferrera Erbognone, trattandosi di edificio vetusto estremamente frazionato, potrebbe non essere esaustivo della quantità di istanze prodotte nel corso degli anni.

Oneri e spese di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica: spese tecniche di procedura, sanzione, aggiornamento della scheda catastale: forfettariamente 2.500,00 €.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione e di manutenzione dell'immobile: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte, forfettariamente 1.200,00 €/anno.

Spese di proprietà sulle parti comuni: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, sono presenti mobili in quantità ordinaria per l'uso residenziale, detriti vari nel cortile comune lungo il muro perimetrale. Cautelativamente per lo sgombero è congruo con un importo di 800,00 €.

Altre informazioni: considerate le condizioni rilevate nel sopralluogo, si informa che i beni pignorati sono abitabili solo a fronte di una radicale ristrutturazione edilizia.

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO					
		Sup. Lorda [m²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m²]	Condizioni
Locali					
sub 1	Abitazione p.T-1	82,50	1	82,50	pessime
	Rustici in corpo staccato p.T	7,40	0,25	1,85	pessime
sub 2	Box auto p.T	16,50	0,50	8,25	pessime
sub 3	Deposito (ex fienile) p.1	16,20	0,25	4,05	pessime
sub 4	Abitazione p.T-1	51,30	1	51,30	pessime
	Rustico in corpo staccato p.T	3,20	0,20	0,64	pessime
Totali				148,59	pessime
Superficie commerciale				149,00	m²
Valore del Lotto Unico					52.000,00 €
Adeguamenti e correzioni della stima					
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita					7.800,00 €
Sgombero locali e smaltimento					800,00 €
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso					- €
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni					- €
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale					2.500,00 €
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti					40.900,00 €
Prezzo base d'asta del Lotto Unico piena proprietà 1/1)					40.900,00 €

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vigevano, 13 agosto 2024

Il tecnico stimatore
Arch. Silvio Bellotti