

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 451/24 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

e per essa

con avv.

CONTRO

OMISSIS

debitore esecutato

Fabbricati e aree Urbane in Comune di Casei Gerola (PV) – via Risorgimento/via S. Fortunato

Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Rocca

**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

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione immobiliare n. 451/2024

Esecutato:

OMISSIS

Fabbricati e aree Urbane in Comune di Casei Gerola (PV) – via Risorgimento/via S. Fortunato

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato in ***** (**) il ***** c.f.:
*****, inerente alla particella 1695 graffata alla particella 1927 del
foglio 30 – e quota di 6/24 riguardante le particelle 1689/1690/1691/1692
e 1693 del foglio 13. Queste ultime particelle sono censite come Aree
urbane. Le unità oggetto di procedura immobiliare sono site nel
Comune di Casei Gerola – via Risorgimento/via S. Fortunato. L'insieme è
composto da una abitazione disposta su due piani oltre a piccoli rustici
adibiti a pollaio (pericolanti) e delle aree urbane adiacenti alla
proprietà in oggetto. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1
mq. 153 – rustici mq. 0.00 – area urbana al map. 1689 mq. 71 - area
urbana al map. 1690 mq. 15 - area urbana al map. 1691 mq. 19 - area
urbana al map. 1692 mq. 18 - area urbana al map. 1693 mq. 42;**

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

Con atto di compravendita a firma del notaio Accolla Francesco
Girolamo del ***** al n. ***** di rep. – registrato il ***** al n.
***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****, le signore
***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** (per
la quota di 1/2) e ***** nata a ***** il ***** c.f.:
***** (per la quota di 1/2) vendono la particella 1695
graffata alla particella 1927 al signor **OMISSIS** nato in ***** il
***** c.f.: ***** la quota intera del diritto di proprietà e
sempre nel medesimo atto le signore ***** nata a ***** il
***** c.f.: ***** e ***** nata a ***** il
***** c.f.: ***** vendono la quota di 6/24 delle

particelle 1689 – 1690 – 1691 – 1692 - 1693 al signor **OMISSIS** nato in

***** || ***** c.f.: *****;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a ***** || ***** ai nn. ***** in forza di mutuo a firma del Notaio Accolla Francesco del ***** rep. ***** per complessivi €. – capitale €. per una durata di anni al tasso del sui beni oggetto della presente procedura a favore di con sede in e domicilio ipotecario eletto in ***** c.f.: ***** proprietario 1/1 inerente all'unità negoziale 1 e 6/24 inerente all'unità negoziale 2 del diritto di proprietà;

3 a. TRASCRIZIONI

- Atto giudiziario trascritto a ***** || ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dal Tribunale di ***** in data ***** n. **** di rep. a favore di con sede in , - c.f.: contro **OMISSIS** nato in ***** il ***** c.f.: ***** del diritto di proprietà proprietario 1/1 inerente all'unità negoziale 1 e 6/24 inerente all'unità negoziale 2 del diritto di proprietà;
- Atto giudiziario trascritto a ***** || ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di ***** in data ***** n. ***** di rep. a favore di con sede in - c.f.: contro **OMISSIS** nato in ***** || ***** c.f.: ***** proprietario 1/1 inerente all'unità negoziale 1 e 6/24 inerente all'unità negoziale 2 del diritto di proprietà;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13.03.2025 e 03.04.2025 l'immobile oggetto di pignoramento, comprese le aree urbane risultavano **LIBERE** e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
----------	------------	-------------	-----------	---------------

Abitaz. P. T – 1	153,00	€ 170,00	*****	€ 26.010,00
Aree urbane	165,00	€ 20,00	*****	€ 3.300,00

Valore complessivo del lotto: € 29.310,00 (Euro sessantaduemilaquattrocentoquarantasette/85)

Valore della quota di 1000/1000 di € 26.010,00 (Euro ventiseimilazerodieci/00)

Valore della quota di 6/24 di € 3.300,00 = € 825,00 (Euro ottocentoventicinque/00)

Valore complessivo dei due corpi = € 26.835,00 (Euro ventiseimilaottocentotrentacinque/00)

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. **€ 4.025,25**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 0,00**

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: **€ 22.809,758**

6. CRITICITA' VARIE

La quota in carico all'esecutato non presenta impedimenti per la vendita.

LOTTO UNICO

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. **451/24** in carico al G.E.:

Dott. Francesco Rocca:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
e per essa	con avv.

Debitore

OMISSIS	
----------------	--

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 30.12.24 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 08.01.25 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Francesco Rocca ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 13.03.2025 e 03.04.2025 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, con la presenza dell'IVG.**

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:

FABBRICATO SU DUE LIVELLI CON ANNESSE AREE URBANE

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato in ***** (**) il ***** c.f.:
*****, inerente alla particella 1695 graffata alla particella 1927
del foglio 30 - e quota di 6/24 riguardante le particelle
1689/1690/1691/1692 e 1693 del foglio 13. Queste ultime particelle
sono censite come Aree urbane. Le unità oggetto di procedura
immobiliare sono site nel Comune di Casei Gerola - via
Risorgimento/via S. Fortunato. L'insieme è composto da una
abitazione disposta su due piani oltre a piccoli rustici adibiti a pollaio
(pericolanti) e delle aree urbane adiacenti alla proprietà in oggetto.
La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 153 - rustici
mq. 0.00 - area urbana al map. 1689 mq. 71 - area urbana al map.
1690 mq. 15 - area urbana al map. 1691 mq. 19 - area urbana al map.
1692 mq. 18 - area urbana al map. 1693 mq. 42;

N.B. le restanti quote di proprietà delle particelle su esposte sono visibili
nelle visure catastali.

L'unità immobiliare, come anche riportato in atto, dispone di un
accesso pedonale direttamente da via Risorgimento 34, attualmente
tale ingresso è stato chiuso con una muratura e pertanto per
accedere alla proprietà bisogna chiedere il permesso al confinante
mediante il passaggio da un androne (di proprietà terzi) posto in via
San Fortunato 6 e pertanto a seguito di una futura vendita sarà
necessario riaprire l'originario passaggio da via Risorgimento.
L'abitazione è disposta su due livelli. Il piano terra composto da un
unico locale ma ancora in fase di ristrutturazione, mentre per
accedere al piano primo viene utilizzata una scala in comunione con
l'abitazione confinante. Anche il piano primo è composto da un unico
vano ancora in fase di ristrutturazione e anche se tramezzato
parzialmente, non è possibile identificarne l'uso. I rustici in corpo
staccato, posti sulle aree urbane, sono in parte demoliti o crollati a
causa della vetusta età e non valutabili. Le pavimentazioni
dell'abitazione al piano terra sono in ghiaia, mentre il piano primo ha

una pavimentazione in battuto di cemento. Tutte le murature perimetrali sono in mattoni pieni e forati e risultano in parte intonacate sia internamente che esternamente. Il tetto è in legno con copertura in coppi e frontalino in cemento. La lattoneria è parte in preverniciato e pvc. In entrambi i piani non sono presenti i serramenti, l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. I solai per entrambi i piani sono in latero cemento.

Allo stato attuale l'unità abitativa e le aree urbane non sono divisibili.

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

Catasto Fabbricati, Comune di Casei Gerola:

- Foglio 13 - Map. 1691 piano T , cat. F/1, mq. 19 – via San Fortunato 5 – variazione modifica identificativo del 29.01.2018 pratica n. PV0008219 in atti dal 30.01.2018 variazione per modifica identificativo (n. 2404.1/2018);
- Foglio 13 - Map. 1693 piano T , cat. F/1, mq. 42 – via San Fortunato 5 – variazione modifica identificativo del 29.01.2018 pratica n. PV0008221 in atti dal 30.01.2018 variazione per modifica identificativo (n. 2406.1/2018);
- Foglio 13 - Map. 1690 piano T , cat. F/1, mq. 15 – via San Fortunato 5 – variazione modifica identificativo del 29.01.2018 pratica n. PV0008215 in atti dal 30.01.2018 variazione per modifica identificativo (n. 2403.1/2018);
- Foglio 30 - Map. 1695 graffato con il map. 1927 - piano T/1 , cat. F/4 – via San Fortunato 6 – variazione del 25.07.2012 pratica n. PV0154386 in atti dal 25.07.2012 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 18383.1/2012);
- Foglio 13 - Map. 1689 piano T , cat. F/1, mq. 71 – via San Fortunato 5 – variazione modifica identificativo del 29.01.2018 pratica n. PV0008214 in atti dal 30.01.2018 variazione per modifica identificativo (n. 2402.1/2018);
- Foglio 13 - Map. 1692 piano T , cat. F/1, mq. 18 – via San Fortunato 5 – variazione modifica identificativo del 29.01.2018 pratica n. PV0008220 in atti dal 30.01.2018 variazione per modifica identificativo (n. 2405.1/2018);

Coerenze abitazione map. 1695 graffato al 1927: **NORD** propr. terzi; **EST** via risorgimento; **SUD** proprietà terzi; **OVEST** aree di proprietà.

Coerenze map. 1691: **NORD** map. 1690; **EST** map. 1689.; **SUD** map. 1692; **OVEST** propr. terzi;

Coerenze map. 1693: **NORD** map. 1689; **EST** beni di propr. e propr. terzi; **SUD** propr. terzi; **OVEST** map. 1692;

Coerenze map. 1690: **NORD** propr. terzi; **EST** map. 1689; **SUD** map. 1691; **OVEST** propr. terzi.

Coerenze map. 1689: **NORD** propr. terzi ; **EST** propr. terzi e map. 1693; **SUD** map. 1693; **OVEST** map. 1690/1691/1692.

Coerenze map. 1692: **NORD** map. 1691; **EST** map. 1689/1693; **SUD** propr. terzi; **OVEST** propr. terzi.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE.

Le risultanze degli attuali registri catastali non confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella Certificazione Notarile in quanto viene riportato il precedente foglio di mappa 30 anziché quello attuale foglio 13 inerente alle aree urbane. Tale modifica il catasto l'ha fatta il 30.01.2018.

Le particelle (aree urbane) colpite al foglio 30 anziché foglio 13 risultano soppresse. Si segnala però che al map. 1695 graffato al 1927 non è stato modificato il foglio mantenendo il foglio 30 a diversità di tutti gli altri.

N.B.: nell'atto di acquisto vengono menzionate delle particelle riguardanti i rustici e precisamente il map. 166 del foglio 13 e map. 729 del foglio 13 gli stessi non riportati nell'atto di pignoramento, tali mappali sono privi di valore.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

Catastalmente le unità sopra descritte hanno subito le seguenti variazioni:

map. 1691

- Con variazione modifica identificativo del 29.01.2018 pratica n. PV0008219 in atti dal 30.01.2018 variazione per modifica identificativo (n. 2404.1/2018) via San Fortunato 5 PT – Foglio 13 - cat. F/1 mq. 19;
- costituzione del 08.09.2005 pratica n. PV0135997 in atti dal 08.09.2005 costituzione (n. 7710.1/2005) via San Fortunato 5 PT – Foglio 30 - cat. F1 mq. 19;

map. 1693

- Con variazione modifica identificativo del 29.01.2018 pratica n. PV0008221 in atti dal 30.01.2018 variazione per modifica identificativo (n. 2406.1/2018) via San Fortunato 5 PT – Foglio 13 - cat. F/1 mq. 42;
- costituzione del 08.09.2005 pratica n. PV0135997 in atti dal 08.09.2005 costituzione (n. 7710.1/2005) via San Fortunato 5 PT – Foglio 30 - cat. F1 mq. 42;

map. 1690

- Con variazione modifica identificativo del 29.01.2018 pratica n. PV0008215 in atti dal 30.01.2018 variazione per modifica identificativo (n. 2403.1/2018) via San Fortunato 5 PT – Foglio 13 - cat. F/1 mq. 15;
- costituzione del 08.09.2005 pratica n. PV0135997 in atti dal 08.09.2005 costituzione (n. 7710.1/2005) via San Fortunato 5 PT – Foglio 30 - cat. F1 mq. 15;

map. 1695 graffato al 1927

- variazione del 25.07.2012 pratica n. PV0154386 in atti 25.07.2012 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 18383.1/2012) – via San Fortunato 5 PT/1 – foglio 30 – map. 1695 graffato al 1927 - cat. F/4;
- variazione modifica identificativo del 28.03.2006 pratica n. PV0052310 in atti dal 28.03.2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 14390.1/2006) – via Risorgimento 4 PT/1 – Foglio 30 – map. 1695 graffato al 1927 - cat. A/6 classe 2 vani 4,5 R.C. € 127,82;
- variazione modifica identificativo del 08.09.2005 pratica n. PV0136002 in atti 08.09.2005 variazione per modifica identificativo (n. 44969.1/2005) – via Risorgimento 4 – PT/1 – foglio 30 map. 610 graffato al 1695 – cat. A/6 classe 2 vani 4,5 R.C. €, 127,82;
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario – via Risorgimento 4 – PT/1 - foglio 30 map. 604 graffato al 610 - cat. A/6 classe 2 vani 4,5 R.C. €. 127,82 £. 247.500;
- impianto meccanografico del 30.06.1987 – via Risorgimento 4 – PT/1 - foglio 30 map. 604 graffato al 610 - cat. A/6 classe 2 vani 4,5 R.C. €. 0,20,82 £. 396

map. 1689

- Con variazione modifica identificativo del 29.01.2018 pratica n. PV0008214 in atti dal 30.01.2018 variazione per modifica identificativo (n. 2403.1/2018) via San Fortunato 5 PT – Foglio 13 - cat. F/1 mq. 71;

- costituzione del 08.09.2005 pratica n. PV0135997 in atti dal 08.09.2005 costituzione (n. 7710.1/2005) via San Fortunato 5 PT – Foglio 30 - cat. F1 mq. 71;

map. 1692

- Con variazione modifica identificativo del 29.01.2018 pratica n. PV0008220 in atti dal 30.01.2018 variazione per modifica identificativo (n. 2405.1/2018) via San Fortunato 5 PT – Foglio 13 - cat. F/1 mq. 18;
- costituzione del 08.09.2005 pratica n. PV0135997 in atti dal 08.09.2005 costituzione (n. 7710.1/2005) via San Fortunato 5 PT – Foglio 30 - cat. F1 mq. 18;

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

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

L'unità e l'area oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, sono ubicate in zona centrale e la loro costruzione risale agli anni 40/50. Riguardo all'unità abitativa sono stati eseguiti alcuni interventi di ristrutturazione interna ed esterna richieste inoltrate dai precedenti proprietari e dall'esecutato, ma gli stessi sono stati interrotti alcuni anni fa. Si precisa che al piano terra l'unità è priva di qualsiasi impianto, tavolati, serramenti e pavimentazioni, mentre al piano primo sono presenti solo dei tavolati a separazione dei vari locali con un'altezza di cm. 152 e pertanto privi di valore. Pertanto ritengo che attualmente l'unità abitativa non si possa classificare come tale in quanto priva di tutto. Inoltre il Comune ad oggi, non avendo mai ricevuto le integrazioni richieste, considera la pratica edilizia (D.I.A.) decaduta, pertanto sarà necessario riprendere le pratiche edilizie autorizzate e ripresentarle nuovamente, con il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione e della documentazione necessaria richiesta dal Comune.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona/centrale del Paese. L'area su cui insiste l'unità abitativa e le aree urbane sono classificati come "nucleo antico PdR. Art. 2 "; il traffico non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è sufficiente sia sulla via principale che adiacenti. Nel paese sono presenti attività commerciali e al dettaglio, autobus di linea, farmacia bar e scuole. Il Municipio è sito nel centro del Paese.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Casei Gerola è ben collegato con i principali paesi limitrofi. L'autostrada dista a pochi km dal centro del paese.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13.03.2025 e 03.04.2025 l'immobile oggetto di pignoramento, comprese le aree urbane risultavano **LIBERE** 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 04.04.2025 con i Repertori aggiornati al 04.04.2025.

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: Servitù: in atto non compaiono servitù;

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 firma del Notaio Accolla Francesco del ***** rep. ***** per complessivi €. capitale €. – per una durata di anni al tasso del sui beni oggetto della presente procedura a favore di con sede in e domicilio ipotecario eletto in / c.f.: ed a carico di **OMISSIS** nato in ***** il ***** c.f.: ***** proprietario 1/1 inerente all'unità negoziale 1 e 6/24 inerente all'unità negoziale 2 del diritto di proprietà;

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto giudiziario trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dal Tribunale di ***** in data ***** n. ***** di rep. a favore di .. con

sede in contro **OMISSIS** nato in
***** il ***** c.f.: ***** del diritto di proprietà
proprietario 1/1 inerente all'unità negoziale 1 e 6/24 inerente all'unità
negoziale 2 del diritto di proprietà;
- 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
con sede in - c.f.: contro
OMISSIS nato in ***** il ***** c.f.: ***** proprietario
1/1 inerente all'unità negoziale 1 e 6/24 inerente all'unità negoziale 2
del diritto di proprietà;

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 ricerche è stato possibile recuperare la concessione edilizia del 1997 ed una D.I.A. del 2009. Attualmente la D.I.A. è stata interrotta dal Comune in quanto i documenti integrativi richiesti per il proseguo della stessa non sono mai stati prodotti, inoltre la pratica del 1997 è priva di ultimazione lavori, agibilità e aggiornamento catastale.

22.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO** l'attuale consistenza e distribuzione dell'abitazione e dei rustici in corpo staccato. Riguardo alle spese per l'aggiornamento catastale non viene indicato un costo approssimativo, in quanto si dovrà procedere prima ad un nuovo progetto di ristrutturazione e dopo effettuare l'aggiornamento delle schede.

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 di 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.

- Con atto di compravendita a firma del notaio Accolla Francesco Girolamo del ***** al n. ***** di rep. – registrato il ***** al n. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** , le signore ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/2) e ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** (per la quota di 1/2) vendono la particella 1695 graffata alla particella 1927 al signor **OMISSIS** nato in ***** il ***** c.f.: ***** la quota intera del diritto di proprietà e sempre nel medesimo atto le signore ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** e ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** vendono la quota di 6/24 delle particelle 1689 – 1690 – 1691 – 1692 – 1693 al signor **OMISSIS** nato in ***** il ***** c.f.: *****;
- Alle signore ***** e ***** , i beni venduti erano pervenute per titoli antecedenti il ventennio, sempre a firma del notaio Accolla Francesco Girolamo.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile ante 01.09.1967:

- Pratica Edilizia n. 24/97 del 04.06.1997 per risanamento conservativo fabbricato civile, pratica richiesta da ***** e *****;
- D.I.A. del 09.01.2009 con prot. n. 121, pratica richiesta dal signor **OMISSIS**;

DESCRIZIONE BENI

FABBRICATO SU DUE LIVELLI CON ANNESSE AREE URBANE

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato in ***** (**) il ***** c.f.:

riguardante la particella 1695 graffata alla particella 1927 del foglio 30 – e **quota di 6/24** riguardante le particelle 1689/1690/1691/1692 e 1693 del foglio 13. Queste ultime particelle sono censite come Aree urbane. Le unità oggetto di procedura immobiliare sono site nel Comune di Casei Gerola – via Risorgimento/via S. Fortunato 6. L'insieme è composto da una abitazione disposta su due piani oltre a piccoli rustici adibiti a pollaio (pericolanti) e delle aree urbane adiacenti alla proprietà in oggetto. **La superficie complessiva lorda abitazione PT. e P1 mq. 153 – rustici mq. 0.00 – area urbana al map. 1689 mq. 71 - area urbana al map. 1690 mq. 15 - area urbana al map. 1691 mq. 19 - area urbana al map. 1692 mq. 18 - area urbana al map. 1693 mq. 42;**

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

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Vano al piano T	63.75	Est/Ovest	pesime
Vano piano 1	84.21	Est/Ovest	pesime
rustici	0.00	*****	pesime
Terreno map. 1689	71	*****	*****
Terreno map. 1690	15	*****	*****
Terreno map. 1691	19	*****	*****
Terreno map. 1692	18	*****	*****
Terreno map. 1693	42	*****	*****

* Altezza interna locali: cm. 295 al PT e cm. 282 al P1 - misure a rustico

Superficie lorda complessiva abitazione mq. 153,00

Superficie lorda complessiva terreno quota 6/24 mq. 165.00

Superficie commerciale complessiva quota 1/1 **mq.153.00**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- terreno per intero

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 13.03.25 e 03.04.25

❖ 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 pessime per la distribuzione interna e la funzionalità, inesistenti gli accessori in corpo staccato.

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 Voghera

Ufficio tecnico di Casei Gerola

Osservatori del mercato immobiliare

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

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Abitaz. P. T – 1	153.00	€. 170,00	*****	€. 26.010,00
Aree urbane	165,00	€. 20,00	*****	€. 3.300,00

Valore complessivo del lotto:	€.	29.310,00	(Euro sessantaduemilaquattrocentoquarantasette/85)
Valore della quota di 1000/1000 di	€.	26.010,00	(Euro ventiseimilazerodieci/00)
Valore della quota di 6/24 di €.	3.300,00 = €.	825,00	(Euro ottocentoventicinque/00)
Valore complessivo dei due corpi = €.		26.835,00	(Euro ventiseimilaottocentotrentacinque/00)

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. **€. 4.025,25**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€. 0,00

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: **€. 22.809,758**

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