

ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia

Via Famiglia Cignoli 16D - Montebello della Battaglia (PV)

347 4371189 - 0383 890285

c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186

mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 344 / 2019 R.G.ES.

creditore procedente

DO BANK SPA

(Avv. Amarillide Sempio)

creditore intervenuto

PRISMA SPV SRL

(Avv. Amarillide Sempio)

Contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Codega Antonio Maria

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN GAMBARANA (PV), VIA CONCORDIA 3- 5



CONCLUSIONI DEFINITIVE

QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS, per la piena proprietà;

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Secondo le risultanze dei documenti prodotti dai competenti uffici di Stato Civile del Comune di Gambarana la debitrice è vedova di OMISSIS dal 09/11/2014, debitore non datore di ipoteca per il mutuo ipotecario stipulato dall'esecutata in data 20/02/2001. Si allega certificato di vedovanza.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI

STATO OCCUPATIVO

LIBERO, gli immobili si trovano in stato di abbandono; sono presenti attrezzature varie da cantiere e materiale edile.

SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO: dalle risultanze degli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti con i quali il soggetto esecutato abbia concesso in locazione gli immobili oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2001 - Registro Particolare 297 Registro Generale 1484

Pubblico ufficiale MONTENERO LORENZO Repertorio 46291 del 20/02/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- A favore: CREDITO ITALIANO - SOCIETA' PER AZIONI, Sede GENOVA (GE), c.f. 12931320159, Domicilio ipotecario eletto VIGEVANO - CORSO VITTORIO EMANUELE II 39;
- Contro: OMISSIS in qualità di proprietaria per la quota di 1/1 e OMISSIS in qualità di debitore non datore di ipoteca;

L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione nella loro precedente identificazione catastale al foglio 9 mappale 249 subalterno 1, foglio 9 mappale 253 subalterno 1, foglio 9 mappale 253 subalterno 2, foglio 9 mappale 253 subalterno 3, foglio 9 mappale 254 senza subalterno, foglio 9 mappale 485 senza subalterno, corrispondenti agli immobili oggi censiti al foglio 9 mappale 803, foglio 9 mappale 902 subalterno 1, foglio 9



mappale 904 subalterno 1, foglio 9 mappale 904 subalterno 2, foglio 9 mappale 904 subalterno 3 graffato con il subalterno 4 per un capitale di £. 145.000.000 a fronte di un totale di £. 290.000.000, Tasso interesse annuo 5,818%, Durata 10 anni;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2019 - Registro Particolare 4415 Registro Generale 6235 Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4137 del 06/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: UNICREDIT S.P.A., Sede MILANO (MI), Codice fiscale 00348170101;

- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione nella loro precedente identificazione catastale al foglio 9 mappale 249 subalterno 1, foglio 9 mappale 253 subalterno 1, foglio 9 mappale 253 subalterno 2, foglio 9 mappale 253 subalterno 3, foglio 9 mappale 254 senza subalterno, foglio 9 mappale 485 senza subalterno, corrispondenti agli immobili oggi censiti al foglio 9 mappale 803, foglio 9 mappale 902 subalterno 1, foglio 9 mappale 904 subalterno 1, foglio 9 mappale 904 subalterno 2, foglio 9 mappale 904 subalterno 3 graffato con il subalterno 4.

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

Valore dei fabbricati LIBERI = 159.900,00 € (cento cinquanta novemila novecento /00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-23.985,75
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0.00
Decurtazioni 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:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00



- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>139.919,25</u>
Arrotondamento	€	<u>140.000,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 140.000,00

(cento quaranta mila /00 euro)



RELAZIONE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato in data 09/10/2019 dal G.E. Dott. Codega Antonio Maria per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Gambarana (PV), Via Concordia 5. Il sottoscritto in data 09/10/2019 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT. In data 05/02/2020 veniva concessa su istanza motivata del 30/01/2020 una proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale vista l'impossibilità di accesso all'immobile soggetto ad accesso forzoso.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Gambarana – Ufficio Tecnico al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Le operazioni peritali con sopralluogo dell'immobile sono iniziate in data **10/02/2020** in seguito a accesso forzoso da parte del custode giudiziario; in tale data è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Complesso di edifici ad uso abitativo, accessori e tettoie in parte in scarso stato manutentivo in parte in pessimo stato ricompresi in un unico compendio con accesso dalla via Concordia al civico 3 e 5 e affaccio sulla corte comune; per una migliore identificazione degli immobili si ritiene utile identificare 5 immobili/corpi di fabbrica edificati in parte in aderenza tra loro con affaccio sulla corte comune censita in parte al foglio 3 mappale 803 in parte al mappale 904; tale suddivisione risulta utile sia per la valutazione sia per differente categoria catastale e stato manutentivo dei fabbricati.

Si precisa per completezza che sul cortile comune vi è l'affaccio finestrato di un fabbricato in scarso stato manutentivo di altra proprietà non oggetto a esecuzione immobiliare corrispondente al mappale 903.



Immobilabile 1:

Porzione a Nord del fabbricato principale in fregio alla via Concordia disposto su due livelli, composto da locali in corso di ristrutturazione al PT ed al 1P collegati da scala interna privata corrispondenti agli immobili censiti al foglio 9 mappale 904 subalterno 1 - categoria A/4;

Stato manutentivo:

L'immobile risulta in corso di ristrutturazione ma mancante degli intonaci interni ed esterni, delle finiture interne, degli impianti e dei serramenti esterni ed interni;

Immobilabile 2:

Porzione a Sud del fabbricato principale in fregio alla via Concordia disposto su due livelli, composto al PT da locali probabilmente destinati in epoca remota a ripostiglio e ricovero animali al PT oltre cassero legnaia al 1P, corrispondenti al foglio 9 mappale 904 subalterno 2 categoria C/6; si precisa che non risultano planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sezione catasto per gli immobili censiti al foglio 9 mappale 904 subalterno 2.

Stato manutentivo:

l'immobile si trova in pessimo stato manutentivo, privo di intonaci esterni ed interni, con la porzione al PT allora destinata a stalla priva di pavimentazioni e finiture interne; il cassero al 1P è ricoperto da guano di piccioni e non è accessibile per problemi di staticità. La copertura in legno a vista è di epoca remota ed è soggetta a cedimenti e crolli del manto in coppi; il collegamento interno della porzione angolare a Sud non è praticabile e non è stato possibile raggiungere il locale al 1P.

Immobilabile 3:

corpo di fabbrica ad 1 piano f.t. posto sul lato Sud del complesso, edificato in aderenza all'immobile 1, destinato a tettoia con affaccio e accesso dalla corte comune, censito al foglio 9 mappale 904 subalterni 3 e 4 graffiati, categoria C/7 - tettoia chiusa o aperta; si precisa che non risultano planimetrie depositate per la tettoia censita al foglio 9 mappale 904 subalterno 3 graffiato con il subalterno 4;

Stato manutentivo:

La tettoia, realizzata in mattoni a vista, si trova in pessimo stato manutentivo, priva degli intonaci esterni ed interni; la copertura è soggetta a cedimenti e crolli.

Immobilabile 4:

Corpo di fabbrica disposto su due livelli posto sul lato Ovest del complesso, edificato in aderenza ad altra proprietà sul lato Sud mappale 903, destinato a civile abitazione, corrispondente all'immobile censito al foglio 9 mappale 902 subalterno 1 categoria A/4; il fabbricato ospita locali residenziali disposti su due livelli collegati da scala interna privata.

Stato manutentivo:

Scarso stato manutentivo: il fabbricato presenta segni di degrado agli intonaci esterni ed interni, porzioni interne demolite a causa di un intervento di ristrutturazione iniziato ma non portato a termine.



Immibile 5:

Trattasi di un fabbricato in parte in muratura in parte in cls con copertura in metallo e lastre di policarbonato edificato sul confine sul lato Nord del cortile mappale 803; l'immobile corrisponde con il cespite censito al foglio 9 mappale 803 senza subalterno categoria C/2;

Stato manutentivo:

Scarso stato manutentivo: il fabbricato internamente si trova in normale stato manutentivo, tuttavia le lastre di policarbonato della copertura realizzata in ferro sono in parte crollate. Si evidenzia la presenza di lastre di cemento amianto sulla porzione superiore della copertura del fabbricato.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la piena proprietà;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Gambarana effettuate in data 10/10/2019:

- Immibile 1 - porzione a Nord foglio 9 mappale 904 subalterno 1 PT - 1P: Comune di Gambarana (PV), Foglio 9, Mappale n° 904, subalterno 1, Via Concordia 4/A, piano T-1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 143 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 143 mq, Rendita Catastale € 139,44;

L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 9 mappale 904 subalterno 1 deriva dalla soppressione del precedente mappale 253 subalterno 1 per Variazione del 22/06/2015 protocollo n. PV0093323 in atti dal 22/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.56645.1/2015);

- Immibile 2 - porzione a Sud foglio 9 mappale 904 subalterno 2 PT - 1P: Comune di Gambarana (PV), Foglio 9, Mappale n° 904, subalterno 2, Via Concordia 4/A, piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 77 mq, Superficie Catastale ---, Rendita Catastale € 123,28;

L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 9 mappale 904 subalterno 2 deriva dalla soppressione del precedente mappale 253 subalterno 2 per Variazione del 22/06/2015 protocollo n. PV0093323 in atti dal 22/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56646.1/2015);

- Immibile 3 - Tettoie lato Sud - foglio 9 mappale 904 subalterni 3 e 4 graffiati: Comune di Gambarana (PV), Foglio 9, Mappale n° 904, subalterno 3 graffiato con il subalterno 4, Via Concordia 4/A, piano T, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 75 mq, Rendita Catastale € 24,02;



L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 9 mappale 904 subalterno 2 deriva dalla soppressione del precedente mappale 253 subalterni 3 graffato con il mappale 254 per Variazione del 22/06/2015 protocollo n. PV0093323 in atti dal 22/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.56647.1/2015);

- Immobile 4 - Corpo di fabbrica a Ovest - foglio 9 mappale 902 subalterno 1 PT - 1P: Comune di Gambarana (PV), Foglio 9, Mappale n° 902, subalterno 1, Via Concordia 4/B, piano T-1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 139 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 139 mq, Rendita Catastale € 139,44;

L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 9 mappale 902 subalterno 1 deriva dalla soppressione del precedente mappale 249 subalterno 1 per Variazione del 19/06/2015 protocollo n. PV0093191 in atti dal 19/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56594.1/2015);

- Immobile 5 - Locale deposito lato Nord - foglio 9 mappale 803 senza subalterno: Comune di Gambarana (PV), Foglio 9, Mappale n° 803, senza subalterno, Via Concordia 5, piano T, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 62 mq, Rendita Catastale € 51,13;

L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 9 mappale 803 senza subalterno deriva dalla soppressione del precedente mappale 485 per Variazione del 25/09/2006 protocollo n. PV0162154 in atti dal 25/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 56454.2/2006).

PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

ad oggi l'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS, per la piena proprietà;

A lei pervenuto in virtù di atto di compravendita del 20/01/2001 a rogito notaio Lorenzo Montenero rep. 46290 trascritto il 27/02/2001 ai n. 1483/1138 da potere di:

per l'immobile 1 oggi foglio 9 mappale 904 subalterno 1 - allora mappale 253 subalterno 1

per l'immobile 2 oggi foglio 9 mappale 904 subalterno 2 – allora mappale 253 subalterno 2

per l'immobile 3 oggi foglio 9 mappale 904 sub. 3 e 4 graffati - allora mappale 253 sub. 3 graffato mappale 254:

OMISSIS per la quota di 18/72;

OMISSIS per la quota di 16/72;

OMISSIS per la quota di 24/72;

OMISSIS per la quota di 4/72;

OMISSIS per la quota di 4/72;

OMISSIS per la quota di 6/72;



per l'Immobile 4 oggi foglio 9 mappale 902 subalterno 1 - allora mappale 249 subalterno 1

OMISSIS per la quota di 123/432;

OMISSIS per la quota di 116/432;

OMISSIS per la quota di 144/432;

OMISSIS per la quota di 14/432;

OMISSIS per la quota di 14/432;

OMISSIS per la quota di 14/432

per l'Immobile 5 oggi foglio 9 mappale 803 senza subalterno - allora mappale 845 senza subalterno

OMISSIS per la quota di 45/144;

OMISSIS per la quota di 44/144;

OMISSIS per la quota di 48/144;

OMISSIS per la quota di 2/14432;

OMISSIS per la quota di 2/144;

OMISSIS per la quota di 3/144;

Precedenti Proprietari:

Si riporta a seguire la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio per i beni oggetto di perizia:

- Ai signori OMISSIS e OMISSIS gli immobili pervennero in virtù di successione in morte di OMISSIS, deceduta il 28/06/1999, denuncia di successione n. 75 Vol. 319 Ufficio di Mede trascritta il 08/05/2000 ai n. 4138/2950, accettazione tacita di eredità trascritta il 02/10/2019 ai n. 8085/5718;
- Ai signori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS gli immobili pervennero in virtù di successione in morte di OMISSIS deceduta il 29/10/1985, denuncia di successione n. 62 Vol. 272 Ufficio di Mede trascritta il 18/11/1987 ai n. 7433/5439, accettazione tacita di eredità trascritta il 02/10/2019 ai n. 8084/5717.

Gli ulteriori titoli sono antecedenti al ventennio.

COERENZE

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le risultanze catastali e gli estratti di mappa:

- Immobile 1 - porzione a Nord foglio 9 mappale 904 subalterno 1 PT - 1P:

Nord: cortile comune mappale 803;

Est: via Concordia;

Sud: stessa proprietà immobile 2 foglio 9 mappale 904 subalterno 2;

Ovest: cortile comune mappale 904;

Immobile 2 - porzione a Sud foglio 9 mappale 904 subalterno 2 PT - 1P:

Nord: stessa proprietà immobile 2 foglio 9 mappale 904 subalterno 1;

Est: via Concordia;



- Sud: altra proprietà mappale 746;
Ovest: cortile comune mappale 904, immobile 3 mappale 904 sub 3 e 4;
- Immobile 3 - Tettoie lato Sud - foglio 9 mappale 904 subalterni 3 e 4 graffiati:
Nord: stessa proprietà cortile comune mappale 904;
Est: stessa proprietà immobile 2 mappale 904 subalterno 2;
Sud: altra proprietà mappale 746 e 747;
Ovest: altra proprietà mappale 903;
- Immobile 4 - Corpo di fabbrica a Ovest - foglio 9 mappale 902 subalterno 1 PT - 1P:
Nord: stessa proprietà cortile comune mappale 803;
Est: stessa proprietà cortile comune mappale 803;
Sud: altra proprietà mappale 903;
Ovest: altra proprietà mappale 606;
- Immobile 5 - Locale deposito lato Nord - foglio 9 mappale 803 senza subalterno:
Nord: altra proprietà mappale 781;
Est: altra proprietà mappale 781;
Sud: stessa proprietà cortile comune mappale 803;
Ovest: stessa proprietà cortile comune mappale 803;

CONDIZIONI

Immobile 1:

L'immobile risulta in corso di ristrutturazione ma mancante degli intonaci interni ed esterni, delle finiture interne, degli impianti e dei serramenti esterni ed interni;

Immobile 2:

L'immobile si trova in pessimo stato manutentivo, privo di intonaci esterni ed interni, con la porzione al PT allora destinata a stalla priva di pavimentazioni e finiture interne; il cassero al 1P è ricoperto da guano di piccioni e non è accessibile per problemi di staticità. La copertura in legno a vista è di epoca remota ed è soggetta a cedimenti e crolli del manto in coppi; il collegamento interno della porzione angolare a Sud non è praticabile e non è stato possibile raggiungere il locale al 1P.

Immobile 3:

La tettoia, realizzata in mattoni a vista, si trova in scarso stato manutentivo, priva degli intonaci esterni ed interni; la copertura è soggetta a cedimenti e crolli.

Immobile 4:

Scarso stato manutentivo: il fabbricato presenta segni di degrado agli intonaci esterni ed interni, porzioni interne demolite a causa di un intervento di ristrutturazione iniziato ma non portato a termine.

Immobile 5:



Scarso stato manutentivo: il fabbricato internamente si trova in normale stato manutentivo, tuttavia le lastre di polycarbonato della copertura realizzata in ferro sono in parte crollate. Si evidenzia la presenza di lastre di cemento amianto sulla porzione superiore della copertura del fabbricato.

STATO OCCUPATIVO

LIBERO, gli immobili si trovano in stato di abbandono; sono presenti attrezzature varie da cantiere e materiale edile oltre arredi di poco valore.

SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO: dalle risultanze degli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti con i quali il soggetto esecutato abbia concesso in locazione gli immobili oggetto di pignoramento.

DIVISIBILITÀ

Sebbene gli immobili con affaccio sulla corte comune siano individuati catastalmente in maniera separata, gli stessi si trovano in scarso stato manutentivo e necessitano di un intervento di ristrutturazione globale.

Si ritiene congruo considerare il complesso come un unico lotto con accesso dalla via Concordia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. in data 12/02/2020:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|--|---------|
| - Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | nessuna |
| - Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| - Atti di asservimento urbanistico: | nessuno |
| - Altre limitazioni d'uso: | nessuna |

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 27/02/2001 - Registro Particolare 297 Registro Generale 1484
Pubblico ufficiale MONTENERO LORENZO Repertorio 46291 del 20/02/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- A favore: CREDITO ITALIANO - SOCIETA' PER AZIONI, Sede GENOVA (GE), c.f. 12931320159, Domicilio ipotecario eletto VIGEVANO - CORSO VITTORIO EMANUELE II 39;
- Contro: OMISSIS in qualità di proprietaria per la quota di 1/1 e OMISSIS in qualità di debitore non datore di ipoteca;

L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione nella loro precedente identificazione catastale al foglio 9 mappale 249 subalterno 1, foglio 9 mappale 253 subalterno 1, foglio 9 mappale 253 subalterno 2, foglio 9



mappale 253 subalterno 3, foglio 9 mappale 254 senza subalterno, foglio 9 mappale 485 senza subalterno, corrispondenti agli immobili oggi censiti al foglio 9 mappale 803, foglio 9 mappale 902 subalterno 1, foglio 9 mappale 904 subalterno 1, foglio 9 mappale 904 subalterno 2, foglio 9 mappale 904 subalterno 3 graffato con il subalterno 4 per un capitale di £. 145.000.000 a fronte di un totale di £. 290.000.000, Tasso interesse annuo 5,818%, Durata 10 anni;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2019 - Registro Particolare 4415 Registro Generale 6235 Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4137 del 06/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: UNICREDIT S.P.A., Sede MILANO (MI), Codice fiscale 00348170101;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione nella loro precedente identificazione catastale al foglio 9 mappale 249 subalterno 1, foglio 9 mappale 253 subalterno 1, foglio 9 mappale 253 subalterno 2, foglio 9 mappale 253 subalterno 3, foglio 9 mappale 254 senza subalterno, foglio 9 mappale 485 senza subalterno, corrispondenti agli immobili oggi censiti al foglio 9 mappale 803, foglio 9 mappale 902 subalterno 1, foglio 9 mappale 904 subalterno 1, foglio 9 mappale 904 subalterno 2, foglio 9 mappale 904 subalterno 3 graffato con il subalterno 4.

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambarana, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali su cui insistono i fabbricati oggetto di esecuzione siti nel territorio del Comune di Gambarana, censiti al Foglio 9 Mappali 803, 902 e 904 risultano identificati come segue:

Secondo il P.G.T. approvato con delibera C.C. n. 16 del 31/07/2014 – pubblicato su BURL serie Avvisi e Concorsi num. 6 del 04/02/2015

- AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI
- Art. 39 delle Norme di Attuazione del PDR

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967; in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambarana è stato possibile verificare la presenza delle seguenti pratiche edilizie per la ristrutturazione parziale dell'immobile:

- Denuncia Inizio Attività del 23/03/2001 prot. 775 per opere di restauro e risanamento conservativo del fabbricato su via Concordia e successiva variante;
- Dichiarazione di **INAGIBILITÀ** del 21/07/2015 prot. 494/2017;
- Regolarità Edilizia: NO



La Denuncia Inizio Attività risalente all'anno 2001 prevedeva in progetto la modifica dell'immobile posto a Nord del fabbricato principale, in relazione "Immobile 1" con la trasformazione dell'accesso carraio in abitazione; la pratica edilizia NON contemplava interventi di ristrutturazione per i restanti fabbricati.

Lo stato dei luoghi tuttavia non corrisponde con gli elaborati grafici della pratica edilizia, comunque scaduta, in quanto non sono state realizzate le partizioni interne e i lavori non risultano ultimati.

- Regolarità catastale: NO

Sebbene le planimetrie catastali degli immobili 1, 4 e 5 corrispondano con lo stato dei luoghi non risultano depositati elaborati grafici per i restanti immobili.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un condominio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I fabbricati sono privi di impianti di riscaldamento.

Non si riscontrano documenti correlati ai dati catastali depositati nel Catasto Energetico Edifici (CEER).

Secondo quanto previsto dalla Regione Lombardia nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera 3868/2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali. Al punto 10.4 dell'Allegato al D.D.U.O. tale disposizione è integrata con il punto 1.1 dell'Allegato al decreto 224 del 18/01/2016 che specifica *"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015."* Pertanto l'immobile è esonerato dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

DESCRIZIONE DEI BENI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gambarana è un comune italiano di 200 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina meridionale, nella pianura alluvionale presso la riva sinistra del Po. Il nome di questo paese deriva dalla presenza di un gambero e di una rana sullo stemma nei conti di Lomello, divenuti poi conti di Gambarana.

Al centro del paese si trova il Castello, in apparenza una casa-forte, edificio in mattoni a forma di parallelepipedo, privo di cortile interno, con struttura assai semplice, senza particolari motivi decorativi.

Il complesso di immobili si trova in pieno centro, zona dove si trovano i principali servizi con esercizi di vicinato; la Casa Comunale è ubicata alle porte del paese sulla zona Est.

La zona è poco trafficata e sono disponibili posti auto liberi e parcheggi nelle vie limitrofe.



CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE E PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

Gambarana confina con i comuni di Bassignana (AL), Frascarolo, Isola Sant'Antonio (AL), Mede, Pieve del Cairo, Suardi; dista 35 Km da Pavia e 59 da Milano. Il paese è privo di stazione ferroviaria; è attraversata dalla SP 4 che collega a Est verso Pieve del Cairo e a Ovest verso Frascarolo e Torre Beretti. A Nord la SP 14 collega verso Mede. I collegamenti viari sono caratterizzati dalla presenza di vari mezzi di trasporto pubblici comunali.

In paese non vi sono scuole per le quali ci si deve spostare a Bassignana o Pieve del Cairo.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Accesso e corte comune mappale 803 e 904:

L'accesso principale all'immobile avviene da via Concordia al civico 5 tramite un ampio portone in legno di vecchia fattura in cattivo stato manutentivo; è presente un ulteriore accesso, sempre su via Concordia, tramite androne carraio.

Il cortile comune è ricoperto da vegetazione spontanea ed in stato di abbandono; sul lato Nord, sul mappale 803, sono presenti alcune reti metalliche a delimitazione di un'area su cui insistono alcuni fabbricati probabilmente destinati a ricovero animali. Non è stato possibile verificarne la consistenza a causa della fitta vegetazione. In corrispondenza dell'ingresso principale da via Concordia si trova un fabbricato in legno abusivo, privo di identificazione catastale e in pessimo stato manutentivo.

Immobilabile 1:

La porzione a Nord del fabbricato principale ospita alcuni locali al PT ed al 1P in corso di ristrutturazione: sono presenti esclusivamente le strutture al grezzo. Esternamente ed internamente sono assenti gli intonaci e le tinteggiature; l'immobile è privo di impianti e di serramenti. Al PT si trova un ampio vano dotato di affaccio sulla corte comune, collegato da una scala in c.a. al 1P dove si trovano due locali, uno posto sopra il vano al PT, l'altro corrispondente all'androne carraio sottostante. Dal locale a Sud al 1P si può accedere all'immobile 2, tuttavia non agibile in quanto ricoperto da guano di piccioni e soggetto a crollo di porzioni della copertura.

Stato manutentivo:

Scarso stato manutentivo.

Immobilabile 2:

La porzione a Sud del fabbricato principale in fregio alla via Concordia, collegata dal 1P all'immobile 1, ospita al PT due locali probabilmente destinati in epoca remota a ripostiglio e ricovero animali; al 1P si trova il cassero legnaia inaccessibile in quanto ricoperto da guano e soggetto a cedimenti della copertura. Esternamente ed internamente sono assenti gli intonaci e le tinteggiature; l'immobile è privo di impianti e di serramenti. Sul lato Sud, a confine con il mappale 746 di altra proprietà, si trova il vano scala che collega al locale posto al 1P: anche in questo caso la scala è priva di alcune pedate e l'unità al piano superiore non è accessibile.

Stato manutentivo:



Pessimo stato manutentivo.

Immobile 3:

Trattasi di un corpo di fabbrica ad 1 piano f.t. posto sul lato Sud del complesso, edificato in aderenza all'immobile 1, destinato a tettoia con affaccio e accesso dalla corte comune. L'immobile è suddiviso in più vani aperti sul fronte principale con aperture ad arco; la struttura in mattoni è a vista con assenza di intonaci e tinteggiature, è presente il solo battuto di cemento a terra.

Stato manutentivo:

Pessimo stato manutentivo.

Immobile 4:

Il corpo di fabbrica posto a Ovest ospita al PT ed al 1P alcuni locali destinati ad abitazione: l'accesso avviene dalla corte comune. Al PT si trovano tre locali e la scala di collegamento al 1P con sbarco su di un soggiorno ed un secondo locale. Gli ambienti sono in parte dotati di pavimentazione di vecchia fattura in parte presentano un semplice battuto in cemento. Sono evidenti i segni di interventi di ristrutturazione alla fase iniziale ma i lavori non sono stati portati a termine. Sono presenti serramenti esterni ed interni in scarso stato manutentivo.

Stato manutentivo:

Scarso stato manutentivo.

Immobile 5:

Il fabbricato posto a Nord destinato a magazzino ha accesso dalla corte comune tramite un portone a due ante in ferro con pannelli di policarbonato; internamente presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti in parte intonacate. La copertura è in ferro con sovrastanti lastre in policarbonato e copertura superiore in lastre di cemento amianto.

Stato manutentivo:

Scarso stato manutentivo.

SPECIFICHE INTERNI

Sebbene in scarso e pessimo stato manutentivo, si ritiene opportuno indicare le superfici interne per i locali a destinazione residenziale parte del fabbricato principale in fregio a via Concordia "Immobile 1" sia per quello ubicato nel fabbricato a Ovest "Immobile 4".

Immobile 1:

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Locale 1	42.70	Est - Ovest	In corso di ristr.
	SCALA PT - 1P	7.50	Nessuna	In corso di ristr.
1P	Locale 2	43.50	Est - Ovest	In corso di ristr.
1P	Locale 3	21.00	Est	In corso di ristr.



Immobilabile 4:

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Locale 1	28.00	Est - Sud	Scarse
PT	Locale 2	14.40	Sud	Scarse
PT	Locale 3	6.70	Nessuna	Scarse
	SCALA PT - 1P	1.40	Est	Scarse
1P	Locale 4	29.70	Est - Sud	Scarse
1P	Locale 5	23.40	Sud	Scarse

ALTEZZA LOCALIImmobilabile 1:

PT h m. 3.90 - 1P h m. 2.80

Immobilabile 2:

PT h media m. 3.15 - 1P h media m. 4.75

Immobilabile 3:

PT h media m. 4.15

Immobilabile 4:

PT h m. 2.80 - 1P h m. 2.80

Immobilabile 5:

PT h m. 3.00

LE SUPERFICI

Superficie lorda Immobilabile 1 - PT: mq 58.50 x 100% mq 58.50

Superficie lorda Immobilabile 1 - 1P: mq 76.50 x 100% mq 76.50

Totale immobilabile 1 135.00

Superficie lorda Immobilabile 2 - PT: mq 96.00 x 50% mq 48.00

Superficie lorda Immobilabile 2 - 1P: mq 106.00 x 100% mq 53.00

Totale immobilabile 2 101.00

Superficie lorda Immobilabile 3 PT: mq 76.00 x 100% mq 38.00

Totale immobilabile 3 38.00

Superficie lorda Immobilabile 4 PT: mq 71.00 x 100% mq 71.00

Superficie lorda Immobilabile 4 - 1P: mq 68.00 x 100% mq 68.00

Totale immobilabile 4 139.00



Superficie lorda Immobile 5 - PT:	mq	56.00	x	50%	mq	28.00
					Totale immobile 5	28.00
Superficie cortile comune:	mq	1.350.00		5%	mq	67.50
					Totale cortile	67.50

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto**CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI****- Aree esterne:**

Accesso: cancello carraio in legno di vecchia fattura - scarse condizioni;

Cortile: area comune destinata a corte ricoperta da vegetazione spontanea - normali condizioni, necessita di scotico e sistemazione;

Recinzioni: muro di confine su lato Nord su via concordia in mattoni privo degli intonaci - scarse condizioni; muri dei fabbricati degli immobili fronteggianti la corte;

- Immobile 1:

Fondazioni: fondazioni in struttura in materiale lapideo e mattoni - non verificabili;

Solai: solai latero cementizio con getto di completamento - integro;

Strutture verticali: struttura tradizionale in mattoni - scarse condizioni;

Copertura: a falde inclinate, struttura in legno, manto di copertura in coppi; gronde e pluviali assenti - scarse condizioni;

Pareti esterne: assenza di intonaci;

- Immobile 2:

Fondazioni: fondazioni in struttura in materiale lapideo e mattoni - non verificabili;

Solai: solaio in laterizi pieni privo di getto completamento - problemi di staticità - pessime condizioni;

Strutture verticali: struttura tradizionale in mattoni - pessime condizioni;

Copertura: a falde inclinate, struttura in legno, manto di copertura in coppi; gronde e pluviali assenti - pessime condizioni;

Pareti esterne: assenza di intonaci;

- Immobile 3:

Fondazioni: fondazioni in struttura in materiale lapideo e mattoni - non verificabili;

Strutture verticali: struttura tradizionale in mattoni - scarse condizioni;

Copertura: a falde inclinate, struttura in legno, manto di copertura in coppi; gronde e pluviali assenti - scarse condizioni;

Pareti esterne: assenza di intonaci;

- Immobile 4:

Fondazioni: fondazioni in struttura in materiale lapideo e mattoni - non verificabili;
Strutture verticali: struttura tradizionale in mattoni – scarse condizioni;
Copertura: a falde inclinate, struttura in legno, manto di copertura in coppi; gronde e pluviali assenti - scarse condizioni;
Pareti esterne: intonaci con evidenti segni di degrado - scarse condizioni;

- Immobile 5:

Fondazioni: getto contro terra in cls - integro;
Strutture verticali: muratura in cls - integra;
Copertura: in ferro a falde inclinate - scarse condizioni, presenza di lastre in cemento amianto;
Pareti esterne: Lastre di policarbonato - scarse condizioni;

INTERNI

- Immobile 1:

Portoncino d'ingresso: assente;
Porte interne: assenti;
Serramenti esterni: assenti;
Scala: struttura della scala interna di collegamento al 1P realizzata in c.a. - di recente realizzazione, correttamente dimensionata e integra;
Pavimenti - riv.ti: assenti;
Tramezzature interne: assenti;
Finiture interne: assenti;

- Immobile 2:

Portoncino d'ingresso: assente;
Porte interne: assenti;
Serramenti esterni: assenti;
Scala: struttura della scala interna di collegamento al 1P in scarse condizioni e non percorribile;
Pavimenti - riv.ti: assenti;
Tramezzature interne: assenti;
Finiture interne: assenti;

- Immobile 3:

Porte di ingresso: assenti;
Porte interne: assenti;
Serramenti esterni: assenti;
Pavimenti - riv.ti: assenti;
Tramezzature interne: assenti;
Finiture interne: è presente solo un battuto di cemento per il locale a Ovest - scarse condizioni;



- Immobile 4:

Porte di ingresso: in legno di vecchia fattura - scarse condizioni;
Porte interne: assenti;
Serramenti esterni: in legno di vecchia fattura - scarse condizioni;
Pavimenti - riv.ti: in parte cemento in parte ceramica in scarse condizioni;
Tramezzature interne: presenti in mattoni;
Finiture interne: intonaci in scarso stato manutentivo;

- Immobile 4:

Porte di ingresso: in ferro e lastre di policarbonato - scarse condizioni;
Porte interne: assenti;
Serramenti esterni: assenti;
Pavimenti - riv.ti: battuto di cemento - normali condizioni;
Tramezzature interne: assenti;
Finiture interne: assenti;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Per quanto riguarda la parte impiantistica è stato possibile verificare la presenza su via Concordia di un alloggio per la fornitura ENEL e per il Gas; non si rileva presenza di parte impiantistica.

CONSISTENZA

Il sottoscritto effettuava visura catastale in data 10/10/2019 e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

Altezza locali appartamento: PT h m. 2.85 - 1P h m. 2.80

Altezza cantina 1PS: h m. 2.20;

Altezza autorimessa 1PS: h m. 2.20;

Le superfici e applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:

<i>Superficie lorda Immobile 1 - PT:</i>	mq	58.50	x 100%	mq	58.50
<i>Superficie lorda Immobile 1 - 1P:</i>	mq	76.50	x 100%	mq	76.50
				<i>Totale immobile 1</i>	135.00
<i>Superficie lorda Immobile 2 - PT:</i>	mq	96.00	x 50%	mq	48.00
<i>Superficie lorda Immobile 2 - 1P:</i>	mq	106.00	x 100%	mq	53.00
				<i>Totale immobile 2</i>	101.00
<i>Superficie lorda Immobile 3 PT:</i>	mq	76.00	x 100%	mq	38.00
				<i>Totale immobile 3</i>	38.00
<i>Superficie lorda Immobile 4 PT:</i>	mq	71.00	x 100%	mq	71.00



Superficie lorda Immobile 4 - 1P:	mq	68.00	x	100%	mq	68.00
					Totale immobile 4	139.00
Superficie lorda Immobile 5 - PT:	mq	56.00	x	50%	mq	28.00
					Totale immobile 5	28.00
Superficie cortile comune:	mq	1.350.00		5%	mq	67.50
					Totale cortile	67.50

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Gambarana .
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

L'immobile è in stato di abbandono, in condizioni manutentive scarse per alcune porzioni dei fabbricati e pessime per altre. Sebbene il paese di Gambarana sia un piccolo centro della Lomellina, l'immobile offre la possibilità di un recupero interessante con la ristrutturazione di immobili ad uso residenziale.

Per la valutazione del valore al mq. si è tenuto conto della superficie commerciale degli immobili stessi, ragguagliata in riferimento alle destinazioni catastali e allo stato manutentivo, ovvero abitazione per l'immobile 1 in corso di ristrutturazione decurtato del 50%, depositi e ripostigli per l'immobile 2 e 3 in pessimo stato manutentivo decurtato del 70%, immobile 4 decurtato del 50% e infine immobile 5 per il 50%.

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2019;
- b. Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

- a. 820,00 €/mq – 910,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- b. 684,00 €/mq – 758,00 €/mq appartamenti in bono stato di conservazione;
- c. Valore medio – 720,52 €/mq appartamenti in discreto stato di conservazione;

Quanto emerso attraverso il sopralluogo e le verifiche opportune, ha indotto il sottoscritto alla formulazione di alcune considerazioni: il paese di Gambarana è un piccolo centro della Lomellina. Il cespite è ubicato nel centro



storico e gode di un ampio cortile e di spazi aperti. Gli immobili sviluppano una discreta superficie commerciale e, sebbene in cattivo stato manutentivo, possono offrire l'opportunità di un intervento di ristrutturazione globale atta a formare un nuovo nucleo residenziale, dotato di parcheggi da realizzare sull'immobile 3 e residenze sui restanti fabbricati.

In seguito a queste considerazioni si è ritenuto opportuno valutare come segue:

Valore unitario = 750,00 €/mq (settecento cinquanta /00 euro)

Per ottenere il valore degli immobili residenziali si moltiplica il valore unitario per la superficie precedentemente calcolata, raggugliata per immobile, destinazione, stato di conservazione e destinazione catastale:

Immobile 1:	100%	=	mq	135.00
Immobile 2:	50%	=	mq	101.00
Immobile 3:	50%	=	mq	38.00
Immobile 4:	100%	=	mq	139.00
Immobile 3:	50%	=	mq	28.00
Cortile:	5%	=	mq	67.50

Valore dei fabbricati LIBERI = 159.900,00 € (cento cinquanta novemila novecento /00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-23.985,75
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0.00
Decurtazioni 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:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>139.919,25</u>
Arrotondamento	€	<u>140.000,00</u>



IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 140.000,00

(cento quaranta mila /00 euro)

Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

ALLEGATI

- A. Elenco trascrizioni pregiudizievoli
- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Certificati anagrafici
- I. Verifica contratti di locazione



Montebello della Battaglia, li 20.02.2020

In fede

(Arch. Marco Costa)

