

TRIBUNALE DI PAVIA

Giudice dell'Esecuzione
DOTT. MAIOLA ALESSANDRO

R.G. n°131-2021 delle esecuzione immobiliare

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricata
Arch Veronica Giannini



CONCLUSIONI

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Via Don Boschetti n.44 – loc. Sanperone - Certosa di Pavia 27020 (Pv) e consistono in un abitazione e porzione di cortile.

L'abitazione è su tre livelli: a piano terra: ingresso e scala, a piano primo: ripostiglio, veranda, disimpegno, bagno 1 e bagno 2, soggiorno, camera 1, scala, a piano secondo: camera 2, camera 3, camera 4

Cortile: porzione indivisa di cortile ubicato vicino all'abitazione, limitrofo al portico di accesso alla stessa

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

- DATI CATASTALI

N.C.E.U. Sez. Urb.: D Foglio: 1 Particella 80 sub 3

categoria A\2 abitazione di tipo civile , classe 2, consistenza vani 8.5, superficie catastale totale 238 mq totale escluse le aree scoperte 232 mq, rendita euro 548.74 via Principale n. 44 piano T-1-2

N.C.E.U. Sez. Urb.: D Foglio: 1 Particella 77

categoria F\1 area urbana, consistenza 192 mq, via Principale n. 20 piano T

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

ABITAZIONE

XXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni e

XXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni

CORTILE

XXXXXXXXXXXX per la quota 1/6 in regime di comunione dei beni e

XXXXXXXXXXXX per la quota 1/6 in regime di comunione dei beni

Seguiva Sentenza del Tribunale di Pavia sez. Terza civile rep. n.2494-2023 trascritta a Pavia nn. 16277/23435 del 18/12/2023 con il riconoscimento dell'eredità a favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del 16/12/2002 - Registro Particolare 4891 Registro Generale 23555

Atto Notarile Pubblico

Notaio Rizzi Francesco

Repertorio 6085 del 09/12/2002

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA

XXXXXXXXXXXX

Iscrizione contro del 18/10/2022 - Registro Particolare 4046 Registro Generale 20289 – formalità di riferimento Iscrizione Registro Particolare 4891 del 16/12/2002



Atto Notarile Pubblico
 Notaio Rizzi Francesco
 Repertorio 6085 del 09/12/2002
 IPOTECA IN RINNOVAZIONE

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX – In qualità di terzo datore di ipoteca

XXXXXXXXXXXX – In qualità di terzo datore di ipoteca

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA

XXXXXXXXXXXX – In qualità di debitore non datore

Trascrizioni contro del 28/04/2021 - Registro Particolare 5506 Registro Generale 8049

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia

Repertorio 1416 del 08/04/2021

Atto esecutivo o cautelare: verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

- STATO DI POSSESSO DEI BENI

Non risultano contratti di locazione o comodato intestati agli esecutati. Gli immobili durante il sopralluogo del erano occupati da parenti senza titolo opponibile alla procedura

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

VALORE STIMATO PER INTERO 128.286,50 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese

condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%

€ 128.286,50 X 15%

€ 19.242,97

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolazione edilizia e catastale € 128.286,50 X 15%

€ 19.242,97

TOT. € 89.800,56

Valore arrotondato € 90.000,00



RELAZIONE DI STIMA

Abitazione

Via Don Boschetti n.44 – loc. Sanperone - Certosa di Pavia 27020 (Pv)

Lotto Unico

0. PREMESSA - DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Veronica Giannini, nominata di cui la notifica in data 27 mag 2024 dal G.E. dott Alessandro Maiola per redigere la presente relazione di stima, provvedeva ad effettuare il giuramento di rito in data 31 mag 2024 e provvedeva preliminarmente allo studio degli atti di causa e alla verifica di:

- documentazione di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. completa
- avviso ai creditori iscritti ex art 498 secondo comma c.p.c. verificato
- altri pignoramenti non presenti
- trascrizione accettazioni eredità (del pignorato o del dante causa)
si faccia riferimento alla Sentenza del Tribunale di Pavia sez. Terza civile rep. n.2494-2023 trascritta a Pavia nn. 16277/23435 del 18/12/2023
e successione ufficio del Registro di Pavia per eredità del 13 lug 1958 trascritta in conservatoria di Pavia nn. 436/308 del 30/01/1959

Nel proseguo delle operazioni peritali, si è eseguito:

- accessi telematici alla documentazione Catastale - Agenzia delle entrate;
- accessi telematici ispezioni ipotecarie presso Conservatoria - Agenzia delle entrate;
- si prendevano contatti con l'IVG per scambio documentazione catastale.
- in data 15 lug 2024 si eseguiva il sopralluogo presso l'immobile alla presenza della proprietà, eseguendo foto e misure.
- in data 24 set 2024 ore 14,10 veniva effettuato un incontro presso l' Agenzia delle entrate di Pavia ufficio locazioni, per il controllo su eventuali contratti in essere;
- in data 25 set 2024 si prendevano contatti con il notaio dell'ipocatastale per chiarimenti.
- in data 26 set 2024 si provvedeva a inviare richiesta di accesso atti presso il Comune di Certosa di Pavia a cui seguiva risposta scritta in data 7 nov 2024 e incontro di persona con il tecnico
- si eseguivano controlli sulle banche dati disponibili (omi, borsino immobiliare, maggior siti internet di intermediazione immobiliare ecc...) e si provvedeva a visitare le agenzie immobiliari della zona .

1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di PIGNORAMENTO immobiliare del 08/04/2021 n.rep 1416, trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 28/04/2021 – reg. gen. 8049 - reg. part. 5506,

XX di XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n° 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n° 2 per diritto di proprietà per la quota di 1/6

ha sottoposto a pignoramento la proprietà di:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX



Relativamente all'unità negoziale n° 1 per diritto di proprietà per la quota di 3/4

Relativamente all'unità negoziale n° 2 per diritto di proprietà per la quota di 1/6

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n° 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/4

i beni immobili censiti al Comune di Certosa di Pavia (Pv):

Unità negoziale 1

Immobile n. 1

Catasto fabbricati

Sezione urbana D Foglio 1 Particella 80 Subalterno 3

Natura A2 - abitazione di tipo civile Consistenza 8,5 vani

Indirizzo Via Principale n. 44

Unità negoziale 2

Immobile n. 1

Catasto fabbricati

Sezione urbana D Foglio 1 Particella 77

Natura F1 – area urbana Consistenza 192 mq

Indirizzo Via Principale n. 20

PRECISAZIONI

Per quello che riguarda

l' Unità negoziale 2

Catasto fabbricati

Sez D Foglio 1 Particella 77 Natura F1 – area urbana Consistenza 192 mq

nel Pignoramento si fa riferimento solo alla quota 1/6 di proprietà [REDACTED]

In data 22 mag 2018 moriva la sig.ra XXXXXXXXXX , rispettivamente moglie e madre degli attuali esecutati. Seguiva Sentenza del Tribunale di Pavia sez. Terza civile rep. n.2494-2023 trascritta a Pavia nn. 16277/23435 del 18/12/2023 con il riconoscimento dell'eredità a favore di XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX.

E come già evidenziato nel Certificato Ipocatastale (art 567 secondo comma c.p.c.) del 9 giu 2021 redatto dal Notaio Gallotti, le quote per l'area urbana Sez D Foglio 1 Particella 77 risulterebbero

Preda Luigino diritto di proprietà per la quota di 3/12 e

Preda Barbara diritto di proprietà per la quota di 1/12

(Per completezza si segnala, come indicato Certificato Ipocatastale (art 567 secondo comma c.p.c.), che XXXXXXXXXX ha acquistato con decreto trasferimento immobili nel 17/07/2003, rep 107 trascritto a Pavia il 16/07/2003 nn.15923/8771, dai sig XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX diversi immobili tra cui la quota dei 1/3 del bene censito area urbana Sez D Foglio 1 Particella 77.

Successivamente questi immobili sono stati trasferiti ad altri proprietari. (vedasi Decreto di trasferimento del 08/06/2021 rep 991-2021 trascritto a Pavia nn. 11447/7854 del 11/06/2021). In questo atto si cita il cortile comune, ma la quota di 1/3 del Sez D Foglio 1 Particella 77 non viene formalizzata nel trasferimento. Comunque durante il sopralluogo del 15 lug 2024, la parte dicortile più vicina alla part 76, sembra in uso a terzi.)



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Via Don Boschetti n.44 – loc. Sanperone - Certosa di Pavia 27020 (Pv) e consistono in un abitazione e porzione di cortile.



Vista dall'alto

L'abitazione è su tre livelli:

a piano terra: ingresso e scala,

a piano primo: ripostiglio, veranda, disimpegno, bagno 1 e bagno 2, soggiorno, camera 1, scala

a piano secondo: camera 2, camera 3, camera 4

Cortile: porzione indivisa di cortile ubicato vicino all'abitazione, limitrofo al portico di accesso alla stessa

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Certosa di Pavia (PV) come segue:

ABITAZIONE

N.C.E.U. Sez. Urb.: D Foglio: 1 Particella 80 sub 3

categoria A\2 abitazione di tipo civile , classe 2, consistenza vani 8.5, superficie catastale totale 238 mq totale escluse le aree scoperte 232 mq, rendita euro 548.74

via Principale n. 44 piano T-1-2

Intestati

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX Proprieta' quota 1/2 in regime di comunione dei beni



XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' quota 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2003 Pratica n. 290747 in atti dal 21/11/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26104.1/2003)
- VARIAZIONE del 21/11/2002 Pratica n. 303074 in atti dal 21/11/2002 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 63422.1/2002)
- N.C.E.U. Sez. Urb.: D Foglio: 1 Particella 80 sub 2
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 14/12/1978 in atti dal 22/02/1999 ACCERT.E CLASS.PF.98/99 (n. 95.1/1978)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze abitazione

Da nord in senso orario (Catasto terreni sez B fg 6)

mapp 470

mapp 79

mapp 78

mapp 77

via Don Boschetti

CORTILE

N.C.E.U. Sez. Urb.: D Foglio: 1 Particella 77
categoria F\1 area urbana, consistenza 192 mq,
via Principale n. 20 piano T

Intestati

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' quota 1/3
XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' quota 1/6 in regime di comunione dei beni
XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' quota 1/3
XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' quota 1/6 in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da

- VARIAZIONE del 26/05/2014 Pratica n. PV0060891 in atti dal 26/05/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.25814.1/2014)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2009 Pratica n. PV0315531 in atti dal 21/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73472.1/2009)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze

Da nord in senso orario (Catasto terreni sez B fg 6)

mapp 78

mapp 76

strada Abissinia

via Don Boschetti



4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DELLA ZONA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in Via Don Boschetti n.44 – loc. Sanperone - Certosa di Pavia 27020 (Pv)



Abitazione

L'abitazione, è ubicato all'interno di un complesso più ampio che in origine era probabilmente una cascina agricola. Vi si accede la portico, sul quale vi è diritto di passaggio carraio e pedonale e che ha doppio ingresso sia da via Don Boschetti che da strada Abissinia.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra collegati da scala interna . A piano terra abbiamo ingresso e scala, a piano primo: ripostiglio, veranda, disimpegno, bagno 1 e bagno 2, soggiorno, camera 1, scala a piano secondo: camera 2, camera 3, camera 4

Internamente i locali sono ampi, con altezze diverse tra loro. Dovrebbero essere stati probabilmente oggetto di manutenzione straordinaria ma non recentemente.

Per le caratteristiche puntuali si veda il capoverso 11

Cortile

Il cortile è ubicato all'interno di un complesso più ampio che in origine era probabilmente una cascina agricola. Vi si accede la portico, sul quale vi è diritto di passaggio carraio e pedonale e che ha doppio ingresso sia da via Don Boschetti che da strada Abissinia. E' circondato da un muro intonacato e dipinto che lo separa dalle vie limitrofe (via Abissinia e via don Boschetti), e da una rete che delimita la parte verso Fabbricato identificato n.c.e.u sez D fg 1 part 76. Non ci sono invece recinzioni verso il portico. Il cortile è ancora in parte in terra battuta, solo la parte verso la part 76 è pavimentato. All'interno vi è anche un gabbiotto per gli attrezzi. Nell'insieme necessita di manutenzione.

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

ZONA

Gli immobili sono ubicati nel Comune Certosa di Pavia, posizionati nella via principale loc. Sanperone. La località di Sanperone è prevalentemente residenziale, e tranquilla , ma priva dei servizi principali , che si possono trovare nel centro di Certosa di Pavia a circa 2,5 km . La località di Sanperone ha traffico moderato, e poco distante della proprietà c'è la possibilità di parcheggio.



Il Comune Certosa di Pavia è in provincia di Pavia, e dista circa 6 km dal capoluogo, posizionato sulla SS35 che porta a Milano. Conta circa 5391 abitanti, e una densità per Kmq 503,4 di abitanti e una superficie di 10,71 Kmq. E' situato in una zona ancora agricola, con alcune realtà industriale, tecnologica e commerciale. Di rilievo monumentale e artistico da segnalare il complesso monastico del 1396 della Certosa. Il Comune di Certosa è fornito di : ufficio postale, banche, scuole infanzia, primaria e secondaria, campo sportivo, farmacia, negozi di vicinato ma anche altre realtà come agenzie immobiliari, rivendita materiali edili, negozio di biciclette ecc.... mentre per centri commerciali e supermercati è necessario spostarsi nei comuni vicini.

E' la stazione ferroviaria più vicina è a Certosa di Pavia a circa 5 km. Le autostrade A7 è a circa 15 km di distanza.

I centri limitrofi sono: Borgarello, Giussago, Marcignago, Pavia, Vellezzo Bellini.

5. STATO E QUOTE DI PROPRIETA'

Con ATTO COMPRAVENDITA AL ROGITO DAL NOTAIO LUIGI MORO del 09 gen 1979 Numero di repertorio 33706/3967 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 789 R.G. 948 del 02 feb 1979

ABITAZIONE

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni e

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni

sono diventati proprietari dei seguenti immobili in Certosa di Pavia (PV) :

con riferimento al Foglio 1 " *la porzione al primo piano (soprastante la porzione di immobili sopra venduta) dei fabbricati allibrati nel catasto terreni con mappali 79-80 sub 2 e con mappale 80 sub 1 N.C.E.U. e comprendente pure il piccolo vano al primo piano soprastante il mappale 78" omissis " beni raffigurati nella planimetria unita alla Scheda serie n. 007456321 di cui alla denuncia di variazione presentata il 14 dic 1978 , registrata al n. 95/78"*

La Scheda serie n. 007456321 presentata il 14 dic 1978 , citata nell'atto di compravendita di cui sopra, corrispondeva a

N.C.E.U.

Sez. urb D Fg 1 part 80 sub 2 categoria A/4 classe 1 , consistenza 4 vani

Via principale n. 20 piano 1

E a seguire

CORTILE

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/6 in regime di comunione dei beni e

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/6 in regime di comunione dei beni

E ALTRI

sono diventati proprietari dei seguenti immobili in Certosa di Pavia (PV) :

con riferimento al Foglio 1 " *sedime di terreno nudo adibito a cortile comune allibrato nel Catasto terreni con l'intero mappale 77 (are 1,58 senza redditi) e a parte dell'intero mappale 76 (are 1.12 senza redditi), denunciato al N.C.E.U. con Scheda Serie n. 007456210 (e allegata planimetria) presentata il 14 dic 1978, registrata al n.98/78"*



La Scheda Serie n. 007456210 presentata il 14 dic 1978 , citata nell'atto di compravendita di cui sopra, corrispondeva a

N.C.E.U.

Sez. urb D Fg 1 part 77 categoria F/1 consistenza 192 mq

In data 22 mag 2018 moriva la sig.ra XXXXXXXXXXXX , rispettivamente moglie e madre degli attuali esecutati. Seguiva Sentenza del Tribunale di Pavia sez. Terza civile rep. n.2494-2023 trascritta a Pavia nn. 16277/23435 del 18/12/2023 con il RICONOSCIMENTO DELL'EREDITÀ a favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Da appuntamento presso l'Agenzia delle Entrate del 24 set 2024 non risultano contratti di locazione o comodato intestati agli esecutati.

Gli immobili durante il sopralluogo del 15 lug 2024 erano occupati da parenti senza titolo opponibile alla procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E PROFILO URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE

A seguito richiesta al Comune di Certosa di Pavia non risultano pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione come da riscontro del Comune del 07 nov 2024 prot 9239

PROFILO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico, con riferimento al PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n.20 del 24/07/2012 e pubblicato sul BURL n. 12 del 20/03/2013,

gli immobili oggetto di esecuzione ricadono negli "*Insedimenti residenziali consolidati art 75 P.d.r.*".

8. VINCOLI GIURIDICI e CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuna

Altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem , servitù d'uso, ecc...) :

Nell' ATTO COMPRAVENDITA AL ROGITO DAL NOTAIO LUIGI MORO del 09 gen 1979 Numero di repertorio 33706/3967 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 789 R.G. 948 del 02 feb 1979, a cui si faccia riferimento per ogni necessità di legge, è stato costituita servitù di passaggio carraio e pedonale a favore XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (e altri) sul mapp 78 e precisamente a piano terra sotto il porticato.

E veniva concesso diritto di sopraelevazione del loro immobile sempre a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: Nessuna

(come da controllo nella documentazione di conservatoria)

In oltre per completezza indichiamo che in data 22 mag 2018 moriva la sig.ra XXXXXXXXXXXX , rispettivamente moglie e madre degli attuali esecutati. Seguiva Sentenza del Tribunale di Pavia sez. Terza



civile rep. n.2494-2023 trascritta a Pavia nn. 16277/23435 del 18/12/2023 con il RICONOSCIMENTO DELL'EREDITÀ a favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni contro

Iscrizione contro del 16/12/2002 - Registro Particolare 4891 Registro Generale 23555

Atto Notarile Pubblico
Notaio Rizzi Francesco
Repertorio 6085 del 09/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CERTOSA DI PAVIA (PV):

Immobile n. 1
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana D Foglio 1 Particella 80 Subalterno 3
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani 238 metri quadri

A FAVORE

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

CONTRO

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/2 - Terzo datore : si

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/2 - Terzo datore : si

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

Per il Capitale € 79.000,00 e per un Totale € 158.000,00

Iscrizione contro del 18/10/2022 - Registro Particolare 4046 Registro Generale 20289 – formalità di riferimento Iscrizione Registro Particolare 4891 del 16/12/2002

Atto Notarile Pubblico
Notaio Rizzi Francesco
Repertorio 6085 del 09/12/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Immobili siti in CERTOSA DI PAVIA (PV):

Immobile n. 1
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana D Foglio 1 Particella 80 Subalterno 3
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani

A FAVORE

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

CONTRO

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/2 - Terzo datore : si – In qualità di terzo datore di ipoteca

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/2 - Terzo datore : si – In qualità di terzo datore di ipoteca

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA



XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – In qualità di debitore non datore

Per il Capitale € 79.000,00 e per un Totale € 158.000,00

Trascrizioni contro

Trascrizioni contro del 28/04/2021 - Registro Particolare 5506 Registro Generale 8049

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia

Repertorio 1416 del 08/04/2021

Atto esecutivo o cautelare: verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI

i beni immobili censiti al Comune di Certosa di Pavia (Pv):

Unità negoziale 1

Immobile n. 1

Catasto fabbricati

Sezione urbana D Foglio 1 Particella 80 Subalterno 3

Natura A2 - abitazione di tipo civile Consistenza 8,5 vani

Indirizzo Via Principale n. 44

Unità negoziale 2

Immobile n. 1

Catasto fabbricati

Sezione urbana D Foglio 1 Particella 77

Natura F1 – area urbana Consistenza 192 mq

Indirizzo Via Principale n. 20

A favore

XX di XXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n° 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n° 2 per diritto di proprietà per la quota di 1/6

ha sottoposto a pignoramento la proprietà di:

Contro

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n° 1 per diritto di proprietà per la quota di 3/4

Relativamente all'unità negoziale n° 2 per diritto di proprietà per la quota di 1/6

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n° 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/4

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

Accertamento conformità urbanistico edilizia

Non sono presenti le pratiche edilizie in Comune di Certosa di Pavia riferite agli immobili oggetto di esecuzione. Sono presenti le planimetrie catastali. Quella di riferimento per l'abitazione sarà la Scheda serie n. 007456321 presentata il 14 dic 1978 , citata nell'atto di compravendita 09 gen 1979 Numero di repertorio 33706/3967, sulla quale andiamo ad indicare le differenze con lo stato reale.

Le differenze riscontrate consistono in: La scala di ingresso oggi è posizionata diversamente rispetto a quella indicata in planimetria. Veranda e ripostiglio, bagni 1 e 2 sono stati ritagliati ex novo rispetto al catastale. E' stata abbattuta una tramezza per creare un soggiorno più ampio, e inserita una scala per salire al piano secondo, dove oggi vi sono tre locali. Il piano secondo che in planimetria catastale non è indicato.

Attualmente il soggiorno, la cucina e i locali sottotetto non hanno i rapporti aereo illuminanti verificati.

Per il cortile, in questo caso con riferimento alla planimetria catastale di cui la Scheda Serie n. 007456210 presentata il 14 dic 1978 , citata nell'atto di compravendita di cui sopra, la differenza consiste in un gabbiotto per gli attrezzi.



Per sanare le difformità riteniamo necessario una pratica di Permesso di costruire o Scia in sanatoria e una Scia per le eventuali opere edilizie di sistemazione o smontaggio.

Riteniamo prudentiale anche una verifica strutturale, così da certificare le modifiche apportate.

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relative adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

Accertamento conformità catastale

La planimetria catastale dell'abitazione del 2002, ultimo presentato, rispetto allo stato reale è nell'insieme conforme tranne per qualche altezza interna e per qualche finestra, per la mancanza dell'indicazione del piano rialzato all'interno del ripostiglio piano primo e per l'indicazione di una tramezza vicino alla scala al piano secondo oggi non più presente.

Nelle visure catastali gli intestatari non sono aggiornati e anche l'indirizzo.

Sarà quindi necessario predisporre docfa e la pratica per segnalare i retini in mappa.

La planimetria catastale del cortile, con riferimento a quella del 1978, differisce per il gabbiotto attrezzi.

Nell'estratto di mappa risultano aree coperte e scoperte non correttamente indicate e graffate.

Per sanare tutte le difformità sia catastali che edilizie indichiamo un valore complessivo prudentiale orientativo di circa 15 % del valore dell'immobile.

9. DATI CONDOMINIALI

Amministratore di condominio: non è presente amministratore

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non indicate dalla proprietà

Eventuali spese straordinarie già deliberate , ma non ancora scadute: non presenti

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: non presenti

Regolamento di condominio: non presente

10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

a) In data 22 mag 2018 moriva la sig.ra XXXXXXXXXXXXX , rispettivamente moglie e madre degli attuali esecutati. Seguiva Sentenza del Tribunale di Pavia sez. Terza civile rep. n.2494-2023 trascritta a Pavia nn. 16277/23435 del 18/12/2023 con il RICONOSCIMENTO DELL'EREDITÀ a favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

b) XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX in data 09/01/1979 sono diventati proprietari

contro XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

degli immobili siti in Certosa di Pavia (pv)

con riferimento al Foglio 1 " *la porzione al primo piano (soprastante la porzione di immobili sopra venduta) dei fabbricati allibrati nel catasto terreni con mappali 79-80 sub 2 e con mappale 80 sub 1 N.C.E.U. e comprendente pure il piccolo vano al primo piano soprastante il mappale 78*"

poi

N.C.E.U. Sez. urb D Fg 1 part 80 sub 2 categoria A/4 classe 1 , consistenza 4 vani

per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni ciascuno

e



con riferimento al Foglio 1 *"sedime di terreno nudo adibito a cortile comune allibrato nel Catasto terreni con l'intero mappale 77 (are 1,58 senza redditi) e a parte dell'intero mappale 76 (are 1.12 senza redditi),*

poi

N.C.E.U. Sez. urb D Fg 1 part 77 categoria F/1 consistenza 192 mq

per la quota 1/6 in regime di comunione dei beni ciascuno

Con atto compravendita al rogito dal notaio LUIGI MORO del 09 gen 1979 Numero di repertorio 33706/3967 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 789 R.G. 948 del 02 feb 1979

- c) XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in data 23 dic 1975 sono diventati proprietari contro XXXXXXXXXXXXXXXX

degli immobili siti in Certosa di Pavia (pv)

C.T. Fg 1 mapp 74,75,76,77,79,141

C.T. Fg 1 mapp 80 sub 2

N.C.E.U. Sez. urb D Fg 1 part 80 sub 1

per la quota 1/4 dei beni ciascuno

Con atto compravendita al rogito dal notaio Ernesto Gallotti del 23 dic 1975 Numero di repertorio 38837/24085 trascritto in conservatoria di Pavia nn. 585/493 del 22/01/1976

- d) XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in data 08/10/1974 sono diventati proprietari contro XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX

degli immobili siti in Certosa di Pavia (pv)

C.T. Fg 1 mapp 74,75,76,77,79,141

N.C.E.U. Sez. urb D Fg 1 part 80 sub 1

per la quota 1/4 dei beni ciascuno

Con atto compravendita al rogito dal notaio Emerigo De Magistris del 08/10/197 trascritto in conservatoria di Pavia nn. 7745/6070 del 02/11/1974

- e) XXXXXXXXXXXX in data 17/03/1959 è diventata proprietaria contro

XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX

degli immobili siti in Certosa di Pavia (pv)

C.T. Fg 1 mapp 74,75,76,77,79,141

C.T. Fg 1 mapp 80 sub 2

N.C.E.U. Sez. urb D Fg 1 part 80 sub 1

E altri

per la quota 1/2 dei beni

Con atto compravendita al rogito dal notaio Ernesto Gallotti del 17/03/1959 rep. N. 16000-9768 trascritto in conservatoria di Pavia nn. 1677/1266 del 16/04/1959

- f) XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX con presentazione della successione per eredità data 13 lug 1958

Contro

XXXXXXXXXXXX

degli immobili siti in Certosa di Pavia (pv)



C.T. Fg 1 mapp 74,75,76,77,79,141
 C.T. Fg 1 mapp 80 sub 2
 N.C.E.U. Sez. urb D Fg 1 part 80
 E altri

per le quota di eredità in virtù di legge in quanto figlie

Con successione ufficio del Registro di Pavia (bollo n. 1777 del 12/01/1959) trascritta in conservatoria di Pavia nn. 436/308 del 30/01/1959

Non presente l'accettazione tacita di eredità

11. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

1) ABITAZIONE

Caratteristiche strutturali del bene

Fondazioni:	non visibili, si suppone in muratura
Strutture verticali:	in muratura.
Solai:	misti, mattoni e struttura portante in c.a. o travetti in ferro, e in parte in legno
Pareti esterne:	in muratura
Pareti interne:	in muratura
Struttura copertura	in legno
Manto copertura	tegole
Scale	in c.a e in struttura metallica

Caratteristiche e finiture del bene

Porta ingresso:	legno e vetro non blindata. Stato di conservazione: sufficiente
Serramenti esterni:	Serramenti in legno con vetri singoli, e persiane in legno, alcune con inferiate e zanzariere. Nella veranda i serramenti sono in metallo e non hanno persiane. Stato di conservazione: appena sufficiente
Serramenti interni:	al piano primo porte tamburate con vetro, tranne quella della veranda che è in metallo e vetro, al piano secondo porte tamburate cieche . Stato di conservazione: sufficiente
Pareti esterne:	Intonacate e dipinte, una parte a mattoni a vista dove c'è la veranda. Stato di conservazione: scarso
Pareti interne:	Intonacate e dipinte. Nella scala piano terra-primo, nel ripostiglio e nel bagno 1 segni di umidità. Stato di conservazione: appena sufficiente
Soffitti:	Intonacate e dipinte. Nella scala piano terra-primo, nel ripostiglio e nel bagno 1 segni di umidità. Stato di conservazione: appena sufficiente
Pavimentazione:	piastrelle di dimensioni medie diverse per colore e fattura tra i vari locali, moquette in alcune camera e pietra di rivestimento nella scala piano terra-primo. Stato di conservazione: sufficiente
Rivestimenti:	La cucina ha rivestimento dietro il blocco cucina, in piastrelle di ceramica di colore chiaro Il bagno 1 ha rivestimento su tutte le pareti, in piastrelle di ceramica di colore ocre , per un altezza di circa di 1.80 m



Il bagno 2 ha rivestimento su tutte le pareti, in piastrelle di ceramica di colore nero e in piastrellino tipo mosaico colori chiari , per un altezza di circa di 1.80 m. Stato di conservazione: sufficiente

Caratteristiche impianti

Impianto elettrico: Impianto del tipo sottotraccia, con placche interruttori in metallo.

Contatori sulla strada. Stato di conservazione: sufficiente

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia. Stato di conservazione: sufficiente

Apparecchi idrosanitari: nei bagni sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica provvisti di rubinetteria

bagno 1: lavabo, vaso, bidet, vasca e doccia.

bagno 2: lavabo, vaso, bidet, vasca. Stato di conservazione: sufficiente

Impianto fognario: comunale come indicato dalla proprietà durante il sopralluogo..

Impianto di riscaldamento : Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e termosifoni in ghisa. Acqua calda sanitaria con scaldabagno sempre a metano. Camino in soggiorno funzionante. Stato di conservazione: sufficiente

Alimentazione fuochi cucina: gas metano

Impianto di condizionamento: non presente

Impianto allarme: non presente

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente. Non sono state reperite le Certificazioni impianti.



12. SUPERFICI NETTE E LORDE

PIANO	DESTINAZIONE	SUP NETTA MQ	SUP LORDA MQ	ESPOSIZIO NE	CONDIZIONI
ABITAZIONE					
piano terra	INGRESSO E SCALA	8,2	10,67	sud	sufficiente
piano primo	SCALA	4,98	6,79	nord	scarso
	RIPOSTIGLIO	12,28	13,93	centrale	scaro
	VERANDA	16,85	19,57	sud	sufficiente
	CUCINA	18,67	21,73	nord	sufficiente
	DISIMPEGNO	2,22	2,91	centrale	sufficiente
	BAGNO 1	8,11	10,3	sud	sufficiente
	BAGNO 2	4,04	5,52	sud	sufficiente
	SOGGIORNO	35,19	41,93	ovest	sufficiente
	CAMERA 1	24,35	31,69	est-ovest	sufficiente
	SCALA	5,74	7,52	nord	sufficiente
	CAMERA 2	13,9	18,43	ovest	sufficiente
	CAMERA 3	18,44	25,96	nord	sufficiente
	CAMERA 4	20,6	27,59	est-ovest	sufficiente
totale		193,57	244,54		
CORTILE					non curato

Per superficie netta si intende quella calpestabile.

Per superficie lorda si intende la superficie al lordo di pareti interne, e delle pareti perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, se non confinanti le pareti perimetrali considerate al 100%. Delle scale, qual'ora presenti, valutiamo la proiezione una sola volta.



13. SUPERFICI COMMERCIALI

PIANO	DESTINAZIONE	SUP		SUP. COMMERCIALE
		LORDA	COEFFIC	
		MQ		MQ
ABITAZIONE				
piano terra	INGRESSO E SCALA	10,67	1	10,67
piano primo	SCALA	6,79	1	6,79
	RIPOSTIGLIO	13,93	1	13,93
	VERANDA	19,57	0,33	6,46
	CUCINA	21,73	1	21,73
	DISIMPEGNO	2,91	1	2,91
	BAGNO 1	10,3	1	10,30
	BAGNO 2	5,52	1	5,52
	SOGGIORNO	41,93	1	41,93
	CAMERA 1	31,69	1	31,69
	SCALA	7,52	1	7,52
piano secondo	CAMERA 2	18,43	1	18,43
	CAMERA 3	25,96	1	25,96
	CAMERA 4	27,59	1	27,59
	totale	244,54		231,43
CORTILE	CORTILE	a corpo		

La superficie commerciale, utile per la valutazione globale dell’immobile, è data dalla superficie lorda moltiplicata per coefficienti in funzione delle destinazioni, che nello specifico sono:

abitazione principale 1, locali complementari direttamente collegati all’abitazione (cantine, soffitte, rustici ecc..) 0.33, locali complementari non direttamente collegati all’abitazione 0.25, balconi 0,33, aree scoperte da 0,02 a 0,1 esclusive.



14. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA e FONTI

Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile abbiamo utilizzato il metodo del confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione, rintracciato attraverso le fonti di cui a seguire. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Fonti di informazione:

OMI, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ,

Scenario Immobiliare Pavese a cura di F.I.M.A.A.

maggiori siti internet di intermediazione immobiliare,

e Agenzie immobiliari della zona.

Dalle quali fonti indichiamo i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI – Agenzia entrate

Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: Pavia Comune: Certosa di Pavia(PV)

zona: extraurbana

Tipologia prevalente: Non presente

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo				
economico	Normale	1100	1400	L
Ville e villini	Normale	770	870	L
Ville e villini	Ottimo	980	1400	L

Scenario immobiliare pavese 2023-2024 F.i.m.a.a.

Comune di Certosa di Pavia (Pv)

	Nuovo/ristrutturato		medio		vecchio/da ristruttur	
	max	min	max	min	max	min
Appartamenti €/mq	1300	1050	900	650	400	200
Ville e villette €/mq	1300	1050	900	650	400	200



15. VALUTAZIONE DEI BENI

Si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in un UNICO LOTTO.

IMMOBILE	SUP COMMERCIALE	VALORE €/ MQ	VALORE INTERO
abitazione	231,43	550	€ 127.286,50
cortile	a corpo		€ 1.000,00
totale lotto unico			€ 128.286,50

VALORE STIMATO PER INTERO 128.286,50 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese
condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%

€ 128.286,50 X 15% € 19.242,97

Decurtazioni per lo stato di possesso nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente nessuna

Spese tecniche di regolazione edilizia e catastale € 128.286,50 X 15% € 19.242,97

TOT. € 89.800,56

Valore arrotondato € 90.000,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 11 nov 2024

Tecnico incaricata
Arch. Veronica Giannini

Allegati:

- Relazione di stima formato *privacy*
- documentazione fotografica
- estratto di mappa catastale
- planimetrie catastale del 1978 e 2002
- visure catastali
- rilievo di massima
- dich comune pratiche edilizie
- visure conservatoria
- atto di provenienza
- verbale o.p.

