

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n. 222/2016 R.G.E.

Creditore procedente

Debitore: ----- +1

Immobile in Gravellona Lomellina (PV),
Via Lombroso n.8 – con accesso da Via De Amicis n.29



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Piero Pieri

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato: Geom. Marco Assale

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n.3243

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia

Iscritto all'albo dei Certificatori Energetici Regione Lombardia n.3453

Iscritto Elenco Ministero dell' Interno legge 7-12-84 n.818 codice PV03243G00146

Studio in Voghera (PV) – via Volturmo n.59

tel.0383/649267- fax 0383/649267

E-mail geom.assale@gmail.com – Pec marco.assale@geopec.it

INDICE

Conclusioni definitive.....	Pag. 3
Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 7
Descrizione sommaria.....	Pag. 8
Stato di possesso.....	Pag. 9
Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 9
Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 14
Precedenti proprietari.....	Pag. 14
Pratiche edilizie.....	Pag. 15
Descrizione immobile.....	Pag. 15
Caratteristiche edilizie ed impianti.....	Pag. 18
Certificazione energetica.....	Pag. 20
Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 20
Dichiarazione.....	Pag. 22
Bozza ordinanza di vendita.....	Pag. 23
Allegati.....	Pag. 23



CONCLUSIONI DEFINITIVE:

- 1) Quota di proprietà del bene pignorato: quota intera 1/1;
- 2) Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene pignorato:
1/2 bene personale appartenente a ----- nata a Vigevano in data ----- e 1/2 bene personale appartenente a ----- nato a Vigevano in data -----.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni

- iscrizione contro del 28.09.2004 registro particolare 2583 registro generale 9519 - pubblico ufficiale: ----- repertorio 169017/10256 del 22.09.2004 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore -----

----- e contro ----- e -----,
per una somma di E. 112.500,00 a garanzia del capitale di E. 75.000,00 - L'iscrizione colpisce i mappali 153/1, 153/2, 154 e 156 del Foglio 8 di C. Fabbricati.

- iscrizione contro del 26.01.2010 registro particolare 155 registro generale 696 - pubblico ufficiale: Equitalia Esatri spa repertorio 99/79 del 13.01.2010 - ipoteca legale derivante da a norma Art.77 DPR 29/09/1973 Num. 602 a favore ----- sede Milano

----- contro -----, per una somma di E. 97.352,08 a garanzia del capitale di E. 48.676,04 - L'iscrizione colpisce il mappale 118/1 del Foglio 8 di C. Fabbricati.

Trascrizioni:

- trascrizione contro del 12.04.2016 registro particolare 1928 registro generale 2757 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia repertorio 2325 del 11.03.2016 - atto giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore -----

----- e contro ----- e -----, per una somma di E. 54.428,85 oltre interessi e spese - La trascrizione colpisce i mappali 118/1, 118/2, 154 e 156 del Foglio 8 di C. Fabbricati.



Stato di possesso del bene:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 13 marzo 2017 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dalla Sig.ra -----, e suoi familiari.

Per quanto concerne i contratti d'affitto aventi per oggetto l'immobile periziato vedi richiesta da parte del sottoscritto e relativa risposta da parte dell'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Voghera (allegati in copia).

Determinazione conclusiva del valore del bene pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

Valutazione immobili

Immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore totale
UNITA' A	96,61	1	96,61	€ 700,00	€ 67.627,00
UNITA' B	107,19	1	107,19	€ 500,00	€ 53.595,00
UNITA' C - PT	191,50	1	191,50	€ 200,00	€ 38.300,00
UNITA' C - PI	107,91	0,5	53,96	€ 200,00	€ 10.791,00
UNITA' D	114,36	1	114,36	€ 300,00	€ 34.308,00
Totale arrotondato					€ 204.621,00

Non si è proceduto alla valutazione dell'area in quanto considerata pertinenza.



Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Valore stimato..... € 204.621,00

a dedurre:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € =====

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € =====

Ripristino stato dei luoghi androne € 5.000,00

Sanatoria D.P.R. 380/2011 art.37: € 10.329,00

Aggiornamento pratica edilizia € 2.500,00

Aggiornamento pratica catastale € 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € =====

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: € =====

Spese di sgombero arredo: € 3.500,00

detrazione 15% per mancanza garanzie: € 30.693,15

Prezzo base d'asta..... €149.598,85

diconsi euro centoquarantanovemilacinquecentonovantotto/85.

Criticità Varie:L'immobile alle condizioni attuali non può essere oggetto di vendita.

Relativamente alla conformità urbanistica necessita provvedere:

1) Ripristino androne: il costo preventivato di ripristino dell'androne allo stato di cui alla pratica edilizia autorizzata può essere sommariamente quantificato in Euro 5.000,00.

2) Sanatoria edilizia: il costo preventivato per la redazione della pratica di sanatoria edilizia è di Euro 2.500,00 escluso IVA e CPA, la sanzione pecuniaria secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 è pari a Euro 10.329,00.

Relativamente alla conformità catastale:

1) nella zona di nord è indicato un portico che non è presente in loco;



2) le unità immobiliari non risultano correttamente censite sono presenti infatti n. 3 unità abitative (una delle quali in corso di costruzione) oltre ad una zona destinata a magazzino.

L'immobile con il censimento catastale attuale non può essere oggetto di vendita.

Necessita aggiornamento della situazione sia al N.C.T. (tipo mappale) che al N.C.E.U. (pratica Docfa). L'onorario per la redazione della variazione sopra indicata è quantificato in Euro 3.000,00 escluso IVA CPA e diritti catastali.



BENI IN GRAVELLONA LOMELLINA (PV) VIA DE AMICIS N.29

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Fabbricato civile abitazione (quota di proprietà di 1/2 -----, quota di proprietà di 1/2 -----) ubicato nel Comune di Gravellona Lomellina (PV) - via Lombroso n.8 - con accesso pedonale da via De Amicis n.29.

Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra con annessa area cortilizia.

Il fabbricato è composto da n.3 unità abitative oltre ad una unità adibita a magazzino - autorimessa.

Gli immobili risultano attualmente così censiti al N.C.E.U. Comune di Gravellona

Lomellina(PV):

Autorimessa:

- N.C.E.U. fg.8 mapp.118 sub.2 via Cesare Lombroso PT categoria C/6 cl.1 mq.37
Rendita Catastale Euro 68,79

Area Urbana :

- N.C.E.U. fg.8 mapp.154 via Cesare Lombroso PT categoria F/1
- N.C.E.U. fg.8 mapp.156 via Cesare Lombroso PT categoria F/1

Abitazione :

- N.C.E.U. fg.8 mapp.118 sub.1 via Cesare Lombroso PT-1 categoria A/4 cl.2 vani 9
Rendita Catastale Euro 320,72

La situazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (vedi quanto riportato al successivo punto 4.3.2) L'immobile con il censimento catastale attuale non può essere oggetto di vendita.

intestato a:

----- I

prietaria per 1/2

----- I

roprietario per 1/2



Coerenze:

Nord: mapp.30 fg.8

Est: mapp.362-139 fg.8

Sud: via De Amicis

Ovest: mapp. 30-365 fg.8

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra con annessa area cortilizia.

Il fabbricato è composto da n.3 unità abitative oltre ad una unità adibita a magazzino – autorimessa.

Considerato il fatto, già precedentemente citato, che l'immobile non è censito regolarmente al N.C.E.U. ai fini di una chiarezza nella descrizione dell'immobile il sottoscritto CTU allega tavola planimetrica utile all'individuazione delle varie unità immobiliari.

L'unità posta al piano terra (UNITA' A) in fronte di sud (evidenziata in tinta arancio nell'unità tavola planimetrica) è composta da soggiorno/cucina, due camere e servizi;

L'unità posta al piano terra e primo (UNITA' B - evidenziata in tinta azzurro nell'unità tavola planimetrica) è composta al piano terra da soggiorno, cucina, camera e scala a chiocciola di accesso la piano superiore composto da due camere e bagno.

L'unità posta al piano primo in fronte di sud (UNITA' D - evidenziata in tinta verde nell'unità tavola planimetrica) è composta da quattro locali e servizi; trattasi però di unità in corso di ristrutturazione.

Il magazzino posto in fronte di nord (UNITA' C - evidenziato in tinta gialla nell'unità tavola planimetrica) è composto da cinque locali al piano terra e da un locale al piano primo (ex deposito fienile).

Il complesso è stato edificato in epoca remota si trova in zona periferica dell'abitato del Comune di Gravellona Lomellina e precisamente alla frazione Barbavara.

Caratteristiche della zona



La zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della zona periferica dell'abitato del comune di Gravellona Lomellina, precisamente alla frazione Barbavara. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie le secondarie sono assenti. Nelle immediate vicinanze non sono presenti attività commerciali e di servizio alla persona.

Caratteristiche zone limitrofe

Zone agricole prive di abitazioni.

Principali collegamenti pubblici

Il comune di Gravellona Lomellina è servito da linea di autopullman di collegamento con le principali località limitrofe. Il fabbricato è posizionato come già sopra specificato, in zona periferica e precisamente in frazione Barbavara.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 13 marzo 2017 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dalla Sig.ra -----, e suoi familiari.

Per quanto concerne i contratti d'affitto aventi per oggetto l'immobile periziato vedi richiesta da parte del sottoscritto e relativa risposta da parte dell'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Voghera (allegati in copia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 08.05.2017

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. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.1.4 Servitù di passaggio: si riporta quanto indicato:



A) Alla pagina 3 atto _____ accesso pedonale: si pratica dalla Via de Amicis mediante un portoncino esistente con il numero civico 29.

Accesso carraio: si esercita da Via Lombroso per un tratto da nord a sud in servitù attiva già esistente su terreno di terzi e per un secondo tratto da est ad ovest in servitù su terreno rimasto ai venditori su una fascia della larghezza costante di 5 metri (cinque) corrente in fregio al confine di nord.

B) Alla pagina 2 atto _____ parte cedente dichiara e la parte cessionaria prende atto che l'accesso pedonale si applica dalla Via de Amicis mediante un portoncino esistente con il numero civico 29, mentre l'accesso carraio si esercita da Via Lombroso per un tratto da nord a sud in servitù attiva già esistente su terreno di terzi e per secondo tratto da est ad ovest in servitù su terreno di terzi su fascia della lunghezza costante di metri 5 (cinque) corrente in fregio al confine di nord.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- iscrizione contro del 28.09.2004 registro particolare 2583 registro generale 9519 - pubblico ufficiale: Notaio Ligorì Luigi repertorio 169017/10256 del 22.09.2004 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore

_____, e contro _____ e _____,

per una somma di E. 112.500,00 a garanzia del capitale di E. 75.000,00 - L'iscrizione colpisce i mappali 153/1, 153/2, 154 e 156 del Foglio 8 di C. Fabbricati.

- iscrizione contro del 26.01.2010 registro particolare 155 registro generale 696 - pubblico ufficiale: Equitalia Esatri spa repertorio 99/79 del 13.01.2010 - ipoteca legale derivante da a norma Art.77 DPR 29/09/1973 Num. 602 a _____

_____ e contro _____, per una somma di E. 97.352,08 a garanzia del capitale di E. 48.676,04 - L'iscrizione colpisce il mappale 118/1 del Foglio 8 di C. Fabbricati



4.2.2 Trascrizioni:

- trascrizione contro del 12.04.2016 registro particolare 1928 registro generale 2757 - pubblico ufficiale; Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia repertorio 2325 del 11.03.2016 - atto giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore

e contro

----- e -----, per una somma di E. 54.428,85 oltre interessi e spese - La trascrizione colpisce i mappali 118/1, 118/2, 154 e 156 del Foglio 8 di C. Fabbricati.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

L'edificio residenziale in oggetto è stato ristrutturato in forza di :

- 1) Concessione Edilizia - pratica 20/97
 - 2) D.I.A. pratica 1/04 del 15-01-2004 Prot. 306.
- (vedi PEC comune di Gravellona Lomellina)



Da un raffronto con lo stato dei luoghi con i disegni allegati alle pratiche edilizie sopra riportate si rilevano le seguenti difformità:

- 1) Piano terra - modifiche interne e diversa distribuzione delle unità immobiliari;
- 2) Piano terra - chiusura dell'androne di accesso;
- 3) Piano primo - modifiche interne e diversa distribuzione delle unità immobiliari.

Per le opere relative alla chiusura dell'androne (Punto 2) si consiglia il ripristino dello stato dei luoghi come da pratiche edilizie autorizzate, in merito alle opere di cui al punto 1-3 recita il D.P.R. 380/2001.

Art.36 - Accertamento di conformità - comma 1 recita "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile

dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Art.37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.



4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Il costo preventivato di ripristino dell'androne allo stato di cui alla pratica edilizia autorizzata può essere sommariamente quantificato in Euro 5.000,00.

Il costo preventivato per la redazione della pratica di sanatoria edilizia è di Euro 2.500,00 escluso IVA e CPA, la sanzione pecuniaria secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 è pari a Euro 10.329,00.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra la scheda catastale N.C.E.U. e lo stato dei luoghi è emerso che la situazione non corrisponde per i seguenti motivi:

- 1) nella zona di nord è indicato un portico che non è presente in loco;
- 2) le unità immobiliari non risultano correttamente censite sono presenti infatti n. 3 unità abitative (una delle quali in corso di costruzione) oltre ad una zona destinata a magazzino.

L'immobile con il censimento catastale attuale non può essere oggetto di vendita.

Necessita aggiornamento della situazione sia al N.C.T. (tipo mappale) che al N.C.E.U. (pratica Docfa). L'onorario per la redazione della variazione sopra indicata è quantificato in Euro 3.000,00 escluso IVA CPA e diritti catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese normali per la gestione di un'abitazione autonoma di ampia metratura.



Cause in corso: non risultano cause trascritte

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. Pavia - Dati desunti dal Certificato Notarile

allegato in copia al fascicolo d'ufficio e verificati presso l'Agenzia delle Entrate in data 8/05/2017.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito o successioni a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- i mappali 153/1, 153/2, 154 e 156 del Foglio 8 di C. Fabbricati sono pervenuti all'attuale proprietario -----, nato il 11.07.1965 a Vigevano, per la quota di 1/2 di piena proprietà come bene personale, da ----- per atto di cessione di quota immob ----- '630/10093 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano il 20.07.2004 al n. 2558 serie I/T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 22.07.2004 ai n. 7505/4800.

- i mappali 153/1, 153/2, 154 e 156 del Foglio 8 di C. Fabbricati sono pervenuti all'attuale proprietaria -----, nata il 24.03.1971 a Vigevano, per la quota di 1/2 di piena proprietà come bene personale, da ----- Gravellona Lomellina,

per atto di compravendita ----- egistrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano il 25.02.1993 al n. 323 serie I/V e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 05.03.1993 ai n. 1578/1230.

- i mappali 153/1, 153/2, 154 e 156 del Foglio 8 di C. Fabbricati sono pervenuti -----



Vigevano il 25.02.1993 al n. 323 serie I/V e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 05.03.1993 ai n. 1578/1230.

Le provenienze precedenti sono anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il complesso immobiliare secondo quanto dichiarato negli atti di provenienza sopra indicati risulta edificato in data anteriore all'anno 1967.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare richiesta di accesso agli atti al comune di Gravellona Lomellina in data 16-3-2017, che con risposta del 28.04.2017 individua le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia – pratica 20/97
- 2) D.I.A. pratica 1/04 del 15-01-2004 Prot. 306.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

8.1. DESCRIZIONE ANALITICA ABITAZIONE

Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra con annessa area cortilizia.

Il fabbricato è composto da n.3 unità abitative oltre ad una unità adibita a magazzino - autorimessa.

L'unità posta al piano terra (UNITA' A) in fronte di sud (evidenziata in tinta arancio nell'unità tavola planimetrica) è composta da soggiorno/cucina, due camere e servizi;

L'unità posta al piano terra e primo (UNITA' B - evidenziata in tinta azzurro nell'unità tavola planimetrica) è composta al piano terra da soggiorno, cucina, camera e scala a chiocciola di accesso al piano superiore composto da due camere e bagno.

L'unità posta al piano primo in fronte di sud (UNITA' D - evidenziata in tinta verde nell'unità tavola planimetrica) è composta da quattro locali e servizi trattasi però di unità in corso di ristrutturazione.



Il magazzino posto in fronte di nord (UNITA' C - evidenziato in tinta gialla nell'unità tavola planimetrica) è composto da cinque locali al piano terra e da un locale al piano primo (deposito fienile).

Si omette la descrizione catastale in quanto come già sopra specificato non è corretta.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
UNITA' A			
PIANO TERRA			
Locale 1	32,48	Sud	normali
Locale 2	6,42	Sud Ovest	normali
Locale 3	10,54	Ovest	normali
Locale 4	10,42	Nord	normali
Locale 5	9,70	Nord	normali
Locale 6	2,26	Nord Est	normali
UNITA' B			
PIANO TERRA			
Locale 1	15,68	Sud	Sufficienti
Locale 2	21,52	Nord	Sufficienti
PIANO PRIMO			
Locale 3	15,68	Sud	Sufficienti
Locale 4	3,17	Nord	Sufficienti
Locale 5	16,66	Nord	Sufficienti
Locale 6	4,14	Ovest	Sufficienti
UNITA' C			
PIANO TERRA			
Locale 1	28,98	Sud	Sufficienti
Locale 2	30,89	Sud Ovest	Sufficienti



Locale 3	27,98	Nord	Sufficienti
Locale 4	38,68	Sud Est	Sufficienti
Locale 5	34,77	Nord Est	Sufficienti
PIANO PRIMO			
Locale 6	92,28	Nord	Sufficienti
UNITA' D			
AL RUSTICO			
PIANO PRIMO			
Locale 1	50,46	Sud	Al rustico
Locale 2	15,92	Sud Ovest	Al rustico
Locale 3	7,70	Sud Ovest	Al rustico
Locale 4	5,83	Sud Est	Al rustico
Locale 5	12,14	Nord	Al rustico
ANDRONE - PT*	17,63	Sud	Al rustico

(*) Locali realizzati senza titoli autorizzativi per i quali si consiglia il ripristino come da scheda catastale - vedi quanto riportato al punto 4.3.

Altezza interna locali cm.280 (abitazione).

Superficie lorda complessiva UNITA' A:	mq.	96,61
Superficie calpestabile complessiva UNITA' A:	mq.	71,82
Superficie lorda complessiva UNITA' B:	mq.	107,19
Superficie calpestabile complessiva UNITA' B:	mq.	76,85
Superficie lorda complessiva UNITA' C:	mq.	299,41
Superficie calpestabile complessiva UNITA' C:	mq.	253,58
Superficie lorda complessiva UNITA' D:	mq.	114,36
Superficie calpestabile complessiva UNITA' D:	mq.	92,05
Superficie lorda complessiva ANDRONE - PT:	mq.	23,98
Superficie calpestabile ANDRONE - PT:	mq.	17,63



9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI (In riferimento alle unità A-B-C esclusa D)

Abitazione

Caratteristiche Strutturali

Copertura:

Fondazioni:

Strutture verticali:

Ascensore:

Componenti Edilizie

Infissi esterni:

Infissi interni:

Pavimentazione interna:

Rivestimenti interni:

Tramezzature interne:

Caratteristiche Impianti

Allarme:

Elettrico:

Idrico:

Gas:

Telefonico:

Termico:

non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

muratura di mattoni doppio UNI;

non presente;

legno con vetro camera e scuri esterni in legno;

porta d'ingresso blindata, porte interne cieche in legno tamburato;

piastrelle in ceramica in normali condizioni; zoccolino battiscopa in legno, in normali condizioni;

piastrelle in ceramica in normali condizioni locali cucina e bagno;

in mattoni forati, in normali condizioni.

non presente;

presente (vedi nota sottostante)

presente (vedi nota sottostante)

presente (vedi nota sottostante)

presente ma non allacciato alla rete telefonica;

autonomo funzionante a gas metano con elementi radianti in ghisa (vedi nota sottostante);

Il sottoscritto C.T.U. per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.



Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto in sede di sopralluogo nessuna conformità impianti.

Autorimessa - magazzino

Caratteristiche Strutturali

Copertura: solaio in legno con manto di copertura in coppi;
Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;
Strutture verticali: muratura di mattoni doppio UNI;
Ascensore: non presente;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: porta basculante in metallo;
Infissi interni: non presenti;
Pavimentazione interna: battuto di cemento, in normali condizioni;
Rivestimenti interni: non presenti;
Tramezzature interne: in mattoni forati, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

Allarme: non presente;
Elettrico: presente (vedi nota sottostante)
Idrico: non presente;
Gas: non presente;
Telefonico: non presente;
Termico: non presente;

Il sottoscritto C.T.U. per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto in sede di sopralluogo nessuna conformità impianti.



10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con delibera di Giunta Regionale n.X/3868 del 17-07-2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al metro quadro, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'immobile nonché dei valori riscontrabili in zona per immobili simili.

11.2 Fonti di informazione

Osservatorio mercato immobiliare: Gravellona Lomellina

Conservatoria dei RR.II di: Pavia

Ufficio Tecnico di: Gravellona Lomellina

Bollettino: "Scenario Immobiliare Pavese" a cura della Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari.



11.3 Valutazione delle superfici

La valutazione viene fatta considerando l'intera proprietà, con la formazione di un solo lotto.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha suddiviso la proprietà in lotti in quanto seppur divisibile in lotti la divisione risulterebbe alquanto gravosa per la procedura.

Si precisa inoltre che, al momento del sopralluogo, è stato rilevato:

- 1) un grado di finitura di tipo basso;
- 2) la realizzazione di opere al piano terra (chiusura androne) eseguite senza permessi autorizzativi;
- 3) i lavori iniziati e non terminati per quanto concerne l'unità al piano primo lettera D.

La valutazione viene fatta tenendo conto delle osservazioni sopra descritte e quindi adeguandone il valore.

Immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore totale
UNITA' A	96,61	1	96,61	€ 700,00	€ 67.627,00
UNITA' B	107,19	1	107,19	€ 500,00	€ 53.595,00
UNITA' C - PT	191,50	1	191,50	€ 200,00	€ 38.300,00
UNITA' C - PI	107,91	0,5	53,96	€ 200,00	€ 10.791,00
UNITA' D	114,36	1	114,36	€ 300,00	€ 34.308,00
Totale arrotondato					€ 204.621,00

Non si è proceduto alla valutazione dell'area in quanto considerata pertinenza.

Valore complessivo del lotto: € 204.621,00 a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita: $204.621,00 \times 15\% = € 30.693,15$

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ _____
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ _____
Ripristino stato dei luoghi androne	€ 5.000,00
Sanatoria D.P.R. 380/2011 art.37:	€ 10.329,00
Aggiornamento pratica edilizia	€ 2.500,00
Aggiornamento pratica catastale*	€ 3.000,00
Oneri notari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ _____
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ _____
Spese di sgombero arredo:	€ 3.500,00
detrazione 15% per mancanza garanzie:	€ 30.693,15



Esecuzione immobiliare n. 222/2016 R.G.E.

G.E. Dott. P. Pieri

C.T.U. Geom. M. Assale

* i diritti catastali per la presentazione della pratica verranno quantificati in sede di presentazione.

11.5. Prezzo base d'asta

In funzione del punto 11.3 e 11.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in €. 149.598,85 (diconsi euro centoquarantanovemilacinquecentonovantotto/85).

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Voghera, 11-26-2017

il C.T.U.

Geom. Marco Assale



Dichiarazione

Il sottoscritto Assale geom. Marco C.T.U. nella procedura di espropriazione immobiliare n. 222/2016 Tribunale Civile di Pavia dichiara di avere trasmesso copia della presente alle parti interessate.

il C.T.U.

Geom. Marco Assale

