
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 257/2024

PROCEDENTE

contro

ESECUTATO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria CODEGA

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

a) BENI:

In Comune di Breme (PV) via Dottor Magnani n. 51

casa di civile abitazione di tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo sottotetto) collegati tramite rampa scale interna in proprietà esclusiva, composto da cucina e locale sgombero al piano terreno, due locali e servizio al piano primo e da un locale ad uso solaio al piano secondo sottotetto. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Breme, come segue:

- Foglio 15, mappale 322, graffato 323 categoria A/3, classe 1, vani 4; Totale: 101 m²; totale escluse aree scoperte: 101 m²; R.C. Euro 113,62 - Via Dottore Magnani n. 51 piano: T-1-2;

Correlati al foglio 15 particelle 322 e 323 del catasto terreni

- Foglio 15, mappale 323 ente urbano di 22 ca;
- foglio 15, mappale 322 ente urbano di 39 ca;

Intestazione:

Esecutato , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario:

mappale 543, mappale 319, Via Dottor Magnani, mappale 543

b) QUOTA DI PROPRIETÀ:

intera

c) REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

All'acquisto dei beni, pervenuti per scrittura privata con sottoscrizione autenticata, l'esecutato risultava sposato in regime di separazione dei beni

d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

a tutto il 22/08/2024:

1. Ipoteca volontaria a carico Esecutato per la quota di 1/1 - Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 5533/97 in data 27/01/2009 - Derivante da atto di mutuo a favore di PRIVACY, per la complessiva somma di € 142.500,00, di cui € 95.000,00 per capitale ed interessi al 6,05%, per anni 30 sui beni in Breme (PV) censiti in NCEU foglio 15 mappale 322 graf 323 ed in Catasto terreni foglio 15 particelle 322 e 323; atto in data 16/01/2009 n. 18345/12293 di rep. del Notaio Dott. Conti Carlo di Monza
2. Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 698/495 in data 29/01/2019 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di PRIVACY – Atto: Pubb. Ufficiale: UNEP di Pavia in data 21/12/2018 rep. n. 9162 e notificato il 21/12/2018 contro di Esecutato per la quota di 1/1 sui beni in Breme (PV) censiti in NCEU foglio 15 mappale 322 graf 323 ed in Catasto terreni foglio 15 particelle 322 e 323

3. Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 6563/4964 in data 11/07/2024 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di PROCEDENTE – Atto: Pubbl. Ufficiale: UNEP di Pavia in data 11/06/2024 rep. n. 4407 e notificato il 11/06/2024 contro di Esecutato per la quota di 1/1 sui beni in Breme (PV) censiti in NCEU foglio 15 mappale 322 graf 323 ed in Catasto terreni foglio 15 particelle 322 e 323

e) **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito il 11.10.2024, i beni risultavano liberi

f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 1000/1000:	€ 45.800,00
Riduzione del valore del 15%, arrot.	€ 6.800,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 2.000,00
Prezzo base d'asta	€ 37.000,00

g) **CRITICITÀ:**

non individuate

RELAZIONE PERITALE

Beni in BREME (PV)
Lotto unico
Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

... contro il Sig. _____ ed
in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., venga eseguito il pignoramento immobiliare dei seguenti cespiti di proprietà dello stesso, siti nel Comune di Breme (PV) Via Dottore Magnani, 51 e precisamente:

- 1) appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Breme (PV), al foglio 15, particella 322, Cat. A/3, vani 4;
- 2) appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Breme (PV), al foglio 15, particella 323, Cat. A/3, (graffato all'immobile di cui al punto 1);
- 3) ente urbano censito al NCT del Comune di Breme (PV), al foglio 15, particella 322, Cat. EU;
- 4) ente urbano censito al NCT del Comune di Breme (PV), al foglio 15, particella 323, Cat

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

In Comune di Breme (PV) via Dottor Magnani n. 51

casa di civile abitazione di tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo sottotetto) collegati tramite rampa scale interna in proprietà esclusiva, composto da cucina e locale sgombero al piano terreno, due locali e servizio al piano primo e da un locale ad uso

solaio al piano secondo sottotetto. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Breme, come segue:

- Foglio 15, mappale 322, graffato 323 categoria A/3, classe 1, vani 4; Totale: 101 m²; totale escluse aree scoperte: 101 m²; R.C. Euro 113,62 - Via Dottore Magnani n. 51 piano: T-1-2;

Correlati al foglio 15 particelle 322 e 323 del catasto terreni

- Foglio 15, mappale 323 ente urbano di 22 ca;
- foglio 15, mappale 322 ente urbano di 39 ca;

Intestazione:

Esecutato, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario:

- mappale 543, mappale 319, Via Dottor Magnani, mappale 543

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene è costituito da un vecchio fabbricato di tre piani, non cantinato, con corte in comune. Il fabbricato è composto da cucina e locale sgombero al piano terreno, due locali e servizio al piano primo e da un locale spiovente al piano secondo sottotetto. Il terreno posto sui lati nord ed ovest è area comune, ma la parte nord, lato retro fabbricato è utilizzata impropriamente ad uso esclusivo con l'impedimento d'altri tramite il posizionamento di un cancello in ferro. Lo stato generale dell'immobile è in cattivo stato di abbandono.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: sp. 194 Sartirana/Candia - Linea Novara - Alessandria
fermata: Sartirana Lomellina (4 km) - Linea Casale
Monferrato – Mortara: fermata Candia lomellina (7 km)

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 11.10.2024, i beni risultavano liberi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **Nulla**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **non individuate**

4.1.3. Patti e condizioni: - patti citati o richiamati con riferimento all'atto Notaio Mario Poliani di Mede (PV) registrato a Mede il 09/10/1975 al n. 711 e trascritto a Vigevano il 14 ottobre 1975 ai nn 4347/3563

- Il quadro D dell'atto notaio Di Giorgi Monica dei Mede (PV) redatto in data 23/05/2005 repertorio n. 11534/6576, trascritto a Vigevano il 20/06/2005 ai nn. 7174/411 riporta:

**"NELLA TRASCRIVENDA VENDITA E' RICOMPRESA LA
QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLA CORTE COMUNE"**

4.1.4. Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura a tutto il 22/08/2024:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria

- Ipoteca volontaria a carico Esecutato per la quota di 1/1 - Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 5533/97 in data 27/01/2009 - Derivante da atto di mutuo a favore di PRIVACY, per la complessiva somma di € 142.500,00, di cui € 95.000,00 per capitale ed interessi al 6,05%, per anni 30 sui beni in Breme (PV) censiti in NCEU foglio 15 mappale 322 graf 323 ed in Catasto terreni foglio 15 particelle 322 e 323; atto in data 16/01/2009 n. 18345/12293 di rep. del Notaio Dott. Conti Carlo di Monza

4.2.2 Pignoramenti:

- Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 698/495 in data 29/01/2019 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di PROCEDENTE – Atto: Pubbl. Ufficiale: UNEP di Pavia in data 21/12/2018 rep. n. 9162 e notificato il 21/12/2018 contro di Esecutato per la quota di 1/1 sui beni in Breme (PV) censiti in NCEU foglio 15 mappale 322 graf 323 ed in Catasto terreni foglio 15 particelle 322 e 323
- Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 6563/4964 in data 11/07/2024 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di PROCEDENTE – Atto: Pubbl. Ufficiale: UNEP di Pavia in data 11/06/2024 rep. n. 4407 e notificato il 11/06/2024 contro di Esecutato per la quota di 1/1 sui beni in Breme (PV) censiti in NCEU foglio 15 mappale 322 graf 323 ed in Catasto terreni foglio 15 particelle 322 e 323

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: il fabbricato, di vecchia consistenza urbana, è stato edificato prima del 01/09/1967. Dopo tale data i beni sono stati ristrutturati con Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Breme in data 22/12/1975 PE n.17/1975 n.2103 di protocollo – abilità rilasciata il 07/09/1976 n. 2103 di protocollo

P.G.T. vigente: T1 – tessuto urbano saturo

Difficoltà riscontrate: spostamento tramezza per aumento della superficie bagno al piano primo (sanabile)

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Breme (PV) Via Dottore Magnani n51

- Foglio 15, mappale 322, graffato 323 categoria A/3, classe 1, vani 4; Totale: 101 m²; totale escluse aree scoperte: 101 m²; R.C. Euro 113,62 - Via Dottore Magnani n. 51 piano: T-1-2; corrispondente al foglio 15 particelle 322 e 323 del catasto terreni
- Foglio 15, mappale 323 ente urbano di 22 ca;
- foglio 15, mappale 322 ente urbano di 39 ca;

Intestazione:

Esecutato, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Difficoltà riscontrate: la planimetria catastale non riporta la nuova superficie di bagno al piano primo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: messa a norma degli impianti e la manutenzione generale dell'immobile

Altre spese: oneri comunali ordinari

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. - PROVENIENZA

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 22/08/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: **Esecutato** per la quota di 1/1 della proprietà sui beni in Breme (PV) censiti in NCEU Foglio 15 mappale 322 e 323 graffati e del C.T. foglio 15 particelle 322 e 323 dal 16/01/2009 al 22/08/2024, data della visura telematica dei Registri Immobiliari di Vigevano, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Pubb. Uff.: Notaio Conti Carlo di Monza
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 16/01/2009 Rep. 18344/12292
Data: 27/01/2009 gen/part 532/370

TITOLARE: **PRIVACY** e **PRIVACY** per la quota di ½ ciascuno di proprietà sui beni in Breme (PV) censiti in NCEU Foglio 15 mappale 322 e 323 dal 23/05/2005 al 16/01/2009 a loro pervenuti in forza di atto ricevuto dal notaio di Mede Di Giorgi Monica in data 23/05/2005 23/05/2005 repertorio n. 11534/6576, registrato a Pavia (PV) 16/06/2005 nn 2097 s. 1T e trascritto a Vigevano il 20/06/2005 ai nn. 7174/4112

TITOLARE: **PRIVACY** proprietaria dal ventennio sino al 23/05/2005

7. PRATICHE EDILIZIE

il fabbricato, di vecchia consistenza urbana, è stato edificato prima del 01/09/1967. Dopo tale data i beni sono stati ristrutturati con Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Breme in data 22/12/1975 PE n.17/1975 n.2103 di protocollo – abilità rilasciata il 07/09/1976 n. 2103 di protocollo.

DESCRIZIONE DELLA VENDITA

8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Breme (PV) via Dottor Magnani n. 51

casa di civile abitazione di tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo sottotetto) collegati tramite rampa scale interna in proprietà esclusiva, composto da cucina e locale sgombero al piano terreno, due locali e servizio al piano primo e da un locale ad uso solaio al piano secondo sottotetto. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Breme, come segue:

- Foglio 15, mappale 322, graffato 323 categoria A/3, classe 1, vani 4; Totale: 101 m²; totale escluse aree scoperte: 101 m²; R.C. Euro 113,62 - Via Dottore Magnani n. 51 piano: T-1-2;

Correlati al foglio 15 particelle 322 e 323 del catasto terreni

- Foglio 15, mappale 323 ente urbano di 22 ca;
- foglio 15, mappale 322 ente urbano di 39 ca;

Intestazione:

Esecutato, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario:

mappale 543, mappale 319, Via Dottor Magnani, mappale 543

mapp	categ	piano	destinazione	sip	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
322-323	A/3	T	soggiorno	19,00	2,80	sud-nord	cattive	↓	1	↓
			cucina	15,10	2,30	sud-nord	cattive			
			ripostiglio	0,90	2,30	sud	cattive			
			sottoscala	1,30	1,40	nord	cattive			
			somma sub 2	36,30						
		1	camera	19,00	2,80	sud-nord	cattive	↓	1	↓
			bagno	6,90	2,70	nord	cattive			
			disimpegno	7,80	2,70	sud	cattive			
			scala pt-p1	3,40	2,90	nord	cattive			
			somma pt	37,10						
		2	sottotetto	22,00	1,90	sud-nord	cattive	↓	0,5	↓
			scala p1-p2	2,60	4,40	nord	cattive			
			somma p2	24,60						
totali				98,00				129,00		114,50

Superficie Lorda residenziale: mq **114** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie Calpestabile residenziale: mq **100,00**

Superficie Lorda p2: mq **29** – *valutazione commerciale ½ (mq 14.5)*

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde
Scale: interna in laterizio
Solai: misto
Strutture verticali: in laterizio.
Travi: -

Componenti Edilizie (in cattivo stato)

<i>Ingresso residenziale:</i>	direttamente dalla strada
<i>Cancello carraio:</i>	-
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in laterizio (in cattivo stato);
<i>Infissi esterni:</i>	(in cattivo stato) finestre parte in legno con vetri semplici, persiane in legno
<i>Infissi interni:</i>	porte ad anta cieche (in cattivo stato)
<i>Porta d'ingresso:</i>	in legno a doppia anta con inserti di vetro
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco tinteggiato (in cattivo stato)
<i>Pareti interne:</i>	intonaco – bagno rivestimento in ceramica
<i>Pavim. interna:</i>	gres – parquet in pvc in cucina
<i>Scala:</i>	pedate in gres

Caratteristiche Impianti (non a norma)

<i>Elettrico:</i>	presente non a norma
<i>Idrico:</i>	presente
<i>Bagno:</i>	vasca, lavabo, water, bidet
<i>Fognario:</i>	collegato con la fognatura pubblica
<i>Ascensore</i>	-
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	a gas autonomo – termosifoni (non a norma)
<i>Antenna TV:</i>	non presente
<i>Citofonico:</i>	non presente
<i>Aria Condizionata:</i>	presente non funzionante

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

"1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene"

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione, del tipo di contesto edilizio, il relativo mercato immobiliare, della superficie, dell'anno di costruzione, del tipo di finiture, dello stato di abbandono, Parametri che non corrispondono a quanto riportato in O.M.I. per immobili di tipo economico presenti nella medesima fascia edilizia.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.
Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.
Comune di Breme
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie riportata è indicativa. ed è così parametrata ai fini commerciali: a) somma della superficie lorda residenziale + 1/2 degli accessori

Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore complessivo
322-323	114,50	€ 45.800,00
Valore complessivo del lotto:		€ 45.800,00
Valore della quota di 1000/1000:		€ 45.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti semplici o speciali e/o elementi giacenti

€ 6.800,00

Decurtazione per lo stato di possesso

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato in
avviso di vendita

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia

€ 2.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 37.000,00

Pavia 12/10/2024

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani