TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE

N° 392/2018 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari

Promosso da:

[redacted]

Contro:

OMISSIS

Dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, effettuati i rilievi necessari, eseguite la verifiche ipo-catastali ed urbanistiche relativamente agli immobili oggetto della presente procedura, espongo quanto segue:

La stima è stata eseguita secondo parametri tecnici che hanno tenuto conto dello stato attuale degli immobili e dei prezzi medi di mercato (Euro/mq.) accertati in zona per unità edilizie aventi caratteristiche similari del periodo 2020/2021.

I valori di riferimento sono stati applicati alle superfici convenzionali, ricavate dal prodotto delle superfici utili al netto delle murature esterne, per gli indici di riduzione assunti in relazione alle caratteristiche strutturali, di destinazione, di conservazione, di ubicazione e di funzionalità, di accesso.

Descrizione:

L'immobile in questione insiste all'interno del territorio Comunale di RIVANAZZANO TERME (PV), e più precisamente localizzato in Via San Francesco D'Assisi , al civico n 1, ed in specifico brevemente:

Immobile Abitativo Residenziale tipo palazzina , sito in Via San Francesco D'Assisi al n° 1 di Vani 3,5 e dislocato al Piano Primo di circa 84 metri quadrati catastali. Inserito in un contesto abitativo di più unità immobiliari aventi accessi indipendenti e dislocate ai piani inferiori e superiori della stessa proprietà.

LOTTO 2 : Fabbricato civile Tipo Abitazione Residenziale

L'immobile in oggetto si sviluppa per tutto il piano Primo. Lo stabile preso in considerazione risulta avere accesso principale pedonale verso la Via San Francesco d'Assisi ma a tal proposito si **evidenzia una incongruenza, poiché per accedere agli ambienti abitativi esclusivi dell'appartamento bisogna obbligatoriamente percorrere un ambiente posto al pian terreno e destinato a soggiorno di altra unità immobiliare, l'ambiente soggiorno anzi descritto in capo al Subalterno 3, ospita al suo interno una scala in legno che porta al primo piano dove insiste l'immobile colpito da questa esecuzione. Si fa presente che dalla planimetria catastale presentata dal OMISSIS nel 22.10.1990 al N. Prot. 134/91 l'ambiente soggiorno del subalterno 3 risulta privo di tale disposizione**
Accedendo al piano Primo abitativo , il manufatto si sviluppa in ambienti ad uso soggiorno/sala pranzo e cucina , mentre percorrendo un corridoio si può accedere ad un servizio igienico, ad una seconda camera provvista di cabina armadio di generose dimensioni ed un secondo servizio igienico esclusivo alla camera stessa. A completare il compendio una terrazza di circa 25 metri quadrati alla quale si ha accesso dall'ambiente soggiorno e che si affaccia alla corte privata legata al subalterno 3 posto al pian terreno della stessa proprietà .
Il tutto corrisponde al :
Foglio 25, Mappale 641 ,Subalterno 8, Classe 2 – Categoria A/3 – di vani 3,5- Rendita Catastale di €. 298,25 – Superficie Catastale di 84,00 mq. – Piano Primo , del Catasto Fabbricati del Comune di Rivanazzano Terme (PV) .Cod. H336

Descrizione dell'immobile

Abitazione situata in affaccio alla Via San Francesco D'Assisi al N. 1, posizionata al crocevia con la Via Verdi .

Lo stabile nel suo complesso ospita quattro diverse unità immobiliari distinte oltre ad autorimessa ed accessori e risulta edificato in due tempi distinti , la sagoma del manufatto di prima edificazione risale alla fine del 1800 e si erige per intero su tre piani fuori terra ed uno interrato, verso la metà degli anni sessanta è stato realizzato un secondo manufatto accorpato al precedente che si erige ad un solo piano fuori terra ed un

piano interrato . L'unità immobiliare visionata risulta comprendere il piano primo della sagoma di prima edificazione con caratteristiche di un tempo, ma ristrutturato in anni recenti . La struttura portante del fabbricato di prima edificazione risulta eseguita mediante muri di elevazione in mattoni pieni e solai in latero cemento.
L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione e di salubrità degli ambienti , è provvisto di impianto elettrico che andrebbe rivisitato per adeguarlo alle più recenti normative , non sono presenti impianti di condizionamento dell'aria.. L'impianto termico è garantito da una caldaia a gas posta esternamente nella zona terrazzata , ed il riscaldamento è consentito da ventilconvettori applicati alla fine degli anni novanta.
La superficie pavimentata dell'immobile risulta in parte realizzata in piastrelle di gress porcellanato simil cotto di buona fattura e in buono stato manutentivo , negli ambienti zona notte è presente una pavimentazione in parquet di buona fattura ed in discreto stato manutentivo, in bagno è presente un pavimento in piastrella smaltata rosa in ceramica. I sanitari risultano in buono stato di esercizio. I serramenti esterni risultano in buone condizioni e sono realizzati in pvc bianco provvisti di vetro a doppia camera . Le chiusure finali garantite da persiane in legno ancora in sufficiente stato conservativo e grate in ferro smaltato.
La porta di ingresso risulta in legno non blindata.

La superficie calpestabile del Fabbricato civile è complessivamente di circa mq. 66.00 per le zone abitabili poste al piano Primo alla quale si deve aggiungere quella della terrazza esclusiva in affaccio alla corte di circa mq. 20,00 .

Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di Rivanazzano Terme (PV) come segue:

Immobili

Comune di Rivanazzano Terme (PV) cod. H336 - Fg.25. Mapp. 641 , Subalterno 8 –- Categoria A/3, Classe 2 di Vani 3.5 - sup. catastale mq.84,00 - PT/1– R.C. Euro 298,25 – Via San Francesco D'Assisi n°1

Diritti e oneri reali:

Proprietà per:

1000/1000 Proprietà della **OMISSIS**
Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure allegate.

Confini dell'immobile:

- a Nord – ;Via Verdi
- ad Est – ;.Mappale 584.
- a Sud – ;.Mappali 41.
- ad Ovest – Via San Francesco D'Assisi.

Conformità alla vigente normativa urbanistica:

Dopo aver visionato le documentazioni autorizzative comunali e le documentazioni catastali attesto che gli immobili oggetto di perizia, NON sono regolari dal punto di vista urbanistico**. Ed in specifico risulta evidenziata una incongruenza con l'ambiente di accesso al soggiorno posto al piano primo che avviene mediante una scala in legno alla quale si accede solamente entrando nella zona soggiorno di altra**

unità abitativa posta al pian terreno (Subalterno 3). Con Licenza edilizia datata 26/03/1998 al Prot. 2019 la proprietà dichiarava un intervento edilizio volto allo spostamento di tramezze interne e costruzione di nuova scala , ma visionando il progetto assentito si riscontra in ogni caso una irregolarità nella misura in cui la stessa scala precedentemente menzionata attraversa un ambiente estraneo all'unità immobiliare posta al piano primo.
A tale proposito lo scrivente ipotizza una regolarizzazione catastale unitamente alla realizzazione di opere preposte alla chiusura di ambiente posto al pian terreno , cedendo tale ambiente all'immobile posto al piano primo , eliminando il collegamento diretto e promiscuo delle unità immobiliari. Il costo di queste operazioni che prevedono una pratica edilizia di sanatoria onerosa ed una lavorazione edile leggera, unitamente alla regolarizzazione catastale per l'eliminazione delle aperture di collegamento , risulta di circa 7.500,00 €. Le stesse sono già state esposte nella perizia redatta per la procedura 392/2018 oggi riunita alla presente ma osservando ad oggi le due unità per l'intero si constata una leggera riduzione dei costi edili per un diverso atteggiamento progettuale che vede minori modifiche da attuare per l'eliminazione del "vizio".

Provenienza:

Gli immobili sopra descritti risultano di piena proprietà per la quota di 1000/1000 della **OMISSIS**
mediante atto di Compravendita registrato in Voghera il 1901.1991 e redatto dal Dott. Notaio Luigi Cavagna – N.Rep. 51664 di Repertorio. Iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Voghera ai N.N 624/712 del 26.01.1991 L'immobile precedentemente era di proprietà del Sig. **OMISSIS**

Ad oggi gli immobili sopra descritti sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, AD ECCEZIONE delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio - che segue:

ISCRIZIONE : del 01/08/2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – Pubblico Ufficiale Notaio L.Casella con sede in Voghera (PV) NN.1030/5964 del 27/07/2011 a Favore di Banca popolare Commercio e Industria SPA , contro **OMISSIS**

TRASCRIZIONE del 10/02/2020 - Registro Particolare 603 Registro Generale 770 Pubblico ufficiale , UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 442 del 17/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

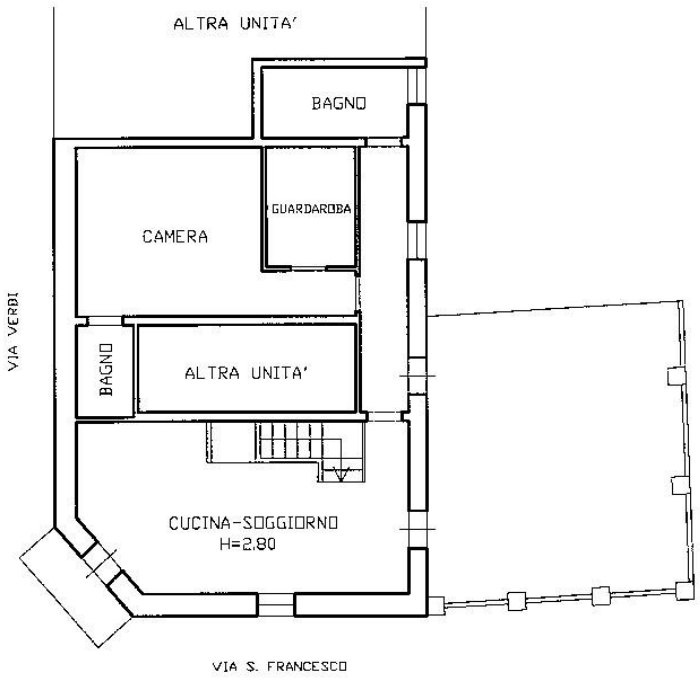
ISCRIZIONE : del 28/01/2016 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – Pubblico Ufficiale Notaio De Blasi Maurizio con sede in Voghera (PV) Registro Particolare n. 58 Registro Generale 457 – Repertorio N. 69674/30062 del 27/01/2016.

TRASCRIZIONE : del 21/05/2018 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI – Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI) Registro Particolare n. 2753 Registro Generale 3794 – Repertorio N. 3472 del 27/04/2018. Immobili siti In Rivanazzano Terme (PV)

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.
Altezza interna utile: PT 2.80 mt,
Composizione interna:
PIANO PRIMO : Locale soggiorno/cucina/ sala pranzo , due bagni, una camera letto, una stanza adibita a guardaroba ed un terrazzo esclusivo .

PIANO PRIMO



Composizione interna:

Altezza interna utile: PIANO PRIMO 2.80 mt,
PIANO PRIMO : Locali Cucina/Soggiorno,Camera, Guardaroba,Corridoio 2 Bagni,

LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
SOGGIORNO/ CUCINA	26,32		NORD EST	SUFFICIENTE
BAGNO 1	2,80		EST	SUFFICIENTE
BAGNO 2	4,69		SUD	DISCRETA
CAMERA	14,90			DISCRETA
GUARDAROBA	5,40		NORD	DISCRETA
CORRIDOIO/RIP	5,07		NORD	DISCRETA
TERRAZZO	24.50			

Osservazioni:

L'immobile, risulta abitato, dalla OMISSIS.
L'immobile risulta tenuto in Sufficienti condizioni di esercizio. Necessita di una manutenzione alle pareti verticali di alcuni ambienti che risultano ammalo rate dalle fisiologiche tempistiche di esercizio ed una certa umidità abitativa delle zone cucina soggiorno.
Non risultano presenti certificati energetici riferiti all'immobile stimato.

Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

Valutazione

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, la condizione di esercizio dello stabile, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo commerciale al mq. di **€. 850,00** per la zona abitativa ed €. **260,00** per la zona Terrazzo. Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Locali abitativi Piano Terra e primo**

Mq 84,00 x 850,00 €/mq. Valore €. 71.400,00

- **Locali accessori piano primo terrazzo valutato come un terzo del valore di abitativo**

Mq 24,50 x 260,00 €/mq. Valore €. 6.370,00

. **Valore totale arrotondato €. 77.770,00**

Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 66.104,50 Arrotondati ad Euro 66.000,00,00. A questa Valutazione vanno dedotte le spese di regolarizzazione ipotizzate di circa 7.500,00 €. Perciò si ottiene un valore finale di €. 59.000,00

Valore totale arrotondato €. 59.000,00

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Si allegano alla presente perizia i seguenti Documenti:

- Documentazione Comunale
- Visure Catastali
- Visura Ipotecaria
- Relazione Fotografica