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 2015/2018.
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 10 e dislocato al Piano Terra e interrato di circa 283 metri quadrati catastali. Inserito in un contesto abitativo di più unità immobiliari aventi accessi indipendenti e dislocate ai piani superiori .

LOTTO 1 : Fabbricato civile Tipo Abitazione Residenziale

Abitazione indipendente situata al crocevia tra la Via San Francesco D'Assisi e la Via Verdi . Logisticamente inserita nel territorio del Comune di Rivanazzano Terme (PV), ed in particolare posizionata in zona poco distante dal centro del paese ma pur sempre al di là del torrente "Staffora" che divide l'abitato. Risulta facilmente raggiungibile dalla viabilità comunale ed inserita in un contesto edificatorio residenziale omogeneo e ben edificato, costruito in epoca remota il primo corpo di fabbrica risulta risalente alla fine del 1800. Lo stesso risulta essere Vincolato dai Beni Architettonici. A seguire è stata realizzata in corpo attaccato una seconda struttura con l'intento di ampliare l'immobile sviluppandosi al pian terreno.

L'immobile in oggetto si sviluppa per tutto il piano terreno ed interrato. Ad uso esclusivo risulta godere di una corte di generose dimensioni piantumata e discretamente tenuta che risulta interamente cintata. Lo stabile preso in considerazione risulta avere accesso principale pedonale verso la Via San Francesco d'Assisi e si sviluppa per un terzo della sua dimensione all'interno dello stabile realizzato nel fine 1800 dove insistono gli ambienti ad uso soggiorno, sala pranzo e cucina , mentre percorrendo un lungo corridoio si può accedere ad un servizio igienico, ad una seconda cucina di piccole dimensioni, ad altre tre camere adibite a studio ed a camere da letto . Una di queste provvista di piccolo servizio esclusivo. Una scala in marmette di graniglia, conduce al piano interrato ad uso cantina , lavanderia e deposito per tutta la sagoma del manufatto. Un cancello in ferro automatizzato posto in fregio alla Via San Francesco concede l'accesso carrabile alla corte . Il giardino interno risulta attraversato centralmente da una

passatoia in cemento cordolata e quasi completamente piantumato . Nella stessa area cortilizia è presente un secondo manufatto ad uso autorimessa e due ambienti accorpati ed uso piccolo deposito attrezzi ma solo i depositi attrezzi risultano ricadere nella procedura lasciando estranea l'autorimessa.

Il tutto corrisponde al :

Foglio 25, Mappale 641 ,Subalterno 3, Classe 2 – Categoria A/3 – di vani 10- Rendita Catastale di €. 852,15 – Superficie Catastale di 283,00 mq. – Piano Terra e S1 - del Catasto Fabbricati del Comune di Rivanazzano Terme (PV) .

L'immobile Abitativo risulta avere la seguente disposizione, al Piano Terra , ingresso, ampio soggiorno in ambiente separato e con secondo accesso diretto alla Via San Francesco , sala pranzo utilizzata anche come seconda zona soggiorno , cucina abitabile , un ripostiglio, un bagno, una camera studio e due camere letto di cui una provvista di piccolo servizio privato. Il Piano interrato si suddivide in due aree distinte alle quali si accede separatamente . La prima zona interrata è utilizzata prettamente per uso cantina ed è stata realizzata alla fine del 1800 riportando intatte le tipologie costruttive del tempo e suddivise in due ambienti separati della scala in mattoni che ne da accesso dalla zona ingresso principale. La seconda zona interrata invece è stata realizzata unitamente al secondo corpo di fabbrica collegato in continuità al precedente ed offre ambienti dedicati a ripostiglio e lavanderia dove trovano sistemazione anche gli ambienti tecnici : Centrale termica ed un piccolo servizio igienico.

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 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 l'intera sagoma di quest'ultimo ed il piano terra ed interrato del manufatto di prima edificazione . A questo proposito si evidenzia che le strutture dell'unità immobiliare considerata risultano differenti per tipologia di realizzazione . La struttura portante del fabbricato di prima edificazione risulta eseguita mediante muri di elevazione in mattoni pieni e solai a volta in mattoni e travature in ferro , mentre il corpo di fabbrica aggiunto in seguito mostra una tipologia costruttiva che applica una scocca principale in cemento armato con solai in latero cemento e copertura in gettata di cemento sovrapposta da tegole tipo marsigliese in discreto stato di conservazione.
L'immobile risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e di salubrità degli ambienti , è provvisto di impianto elettrico che andrebbe interamente 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 al piano interrato e posizionata in zona dedicata a lavanderia, unita ad elementi tipo termosifoni in ghisa di vecchia generazione e posizionati in tutti gli ambienti dell'immobile.

La superficie pavimentata dell'immobile risulta in parte realizzata in piastrelle di ceramica smaltata di vare forme e colori tutte risalenti alla fine degli anni sessanta . I serramenti esterni risultano in cattive condizioni di esercizio e realizzati in legno con vetro singolo , e 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. 183.70 per le zone abitabili poste al piano terra , circa mq. 87,00 per le zone Cantina e lavanderia , ripostigli e corridoi., inoltre a queste superfici vanno aggiunte le aree adibite a giardino posta al piano terra di circa 160,00 mq complessivi.

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. 7641 , Subalterno 3 – Categoria A/3, Classe 2 di Vani 10.00 - sup. catastale mq.283,00 - PT/S1– R.C. Euro 852,15 – 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 soggiorno che ospita al suo interno una scala in legno che porta al primo piano dove insiste una diversa unità immobiliare di "ditta Aliena" – dalla planimetria catastale presentata dal Geom.** OMISSIS **nel 22.10.1990 al N. Prot. 134/91 l'ambiente soggiorno risulta privo di tale disposizione .**
A tale proposito lo scrivente ipotizza una regolarizzazione catastale unitamente alla realizzazione di opere preposte alla chiusura/demolizione di tale scala 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 unitamente alla regolarizzazione catastale per l'eliminazione delle aperture di collegamento , risulta di circa 7.500,00 €.

Provenienza:

Gli immobili sopra descritti risultano di piena proprietà per la quota di 1000/1000 della Sig.ra OMISSIS
mediante atto Per causa di Morte – Certificato di Denuncia di Successione – Trascrizione del 27.05.1997 – Registro Particolare 2757, Registro Generale 3436 – Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 21/570 del 05/03/1997

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:

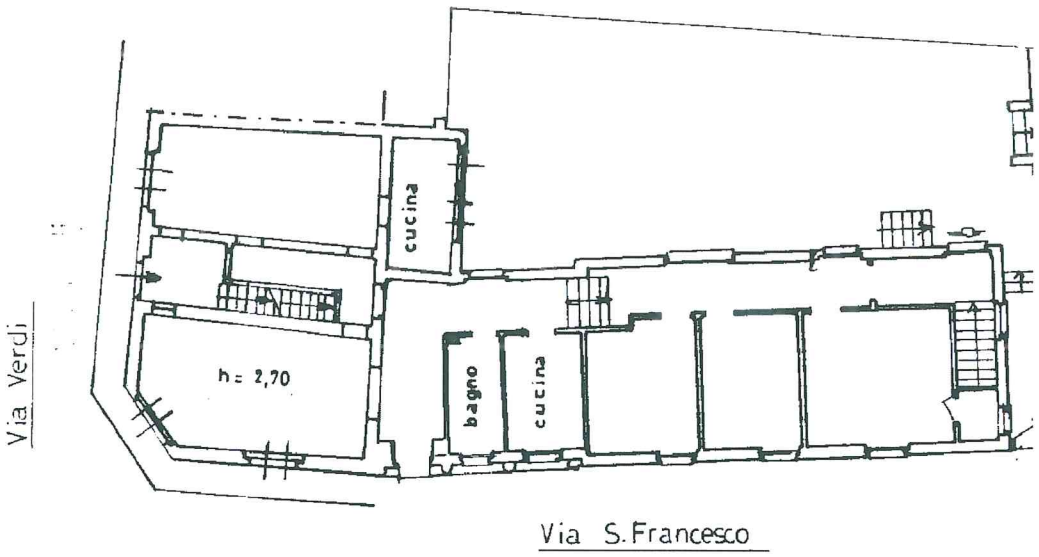
ISCRIZIONE : del 24/01/2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – Pubblico Ufficiale Notaio Caridi Paolo con sede in Voghera (PV) Registro Particolare n. 89 Registro Generale 558 – Repertorio N. 162812/17719 del 14/01/2011 --- NOTA 1) estinzione – Cancellazione Totale dell'Obbligazione avvenuta in Data 12.02.2016

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).

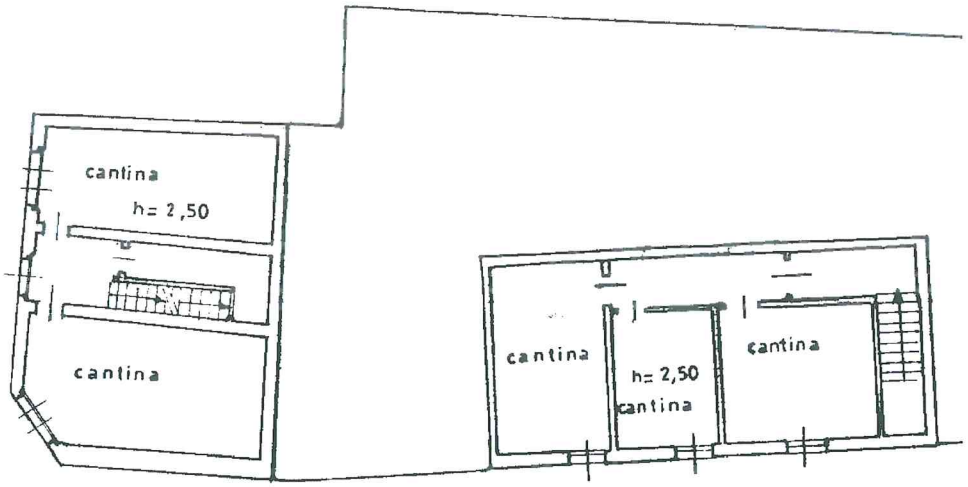
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.
Altezza interna utile: PT 2.70 mt,
Composizione interna:
PIANO TERRA : Locale ingresso, sala, soggiorno, cucina, sala pranzo , ripostiglio, bagno, 2 camere letto, una camera studio .



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
INGR.	8,60		SUD-EST	SUFFICIENTE
SALA	25,90			SUFFICIENTE
SOGGIORNO	21,28		NORD EST	SUFFICIENTE
CUCINA	7,80		EST	SUFFICIENTE
BAGNO	6,20		SUD	DISCRETA
CUCINA	7,96			DISCRETA
CAMERA	13,14			DISCRETA
CAMERA	12,90		NORD	DISCRETA
CAMERA	17,03		OVEST	DISCRETA
CORRIDOIO/RIP	34,07		NORD	DISCRETA

Composizione interna:
Altezza interna utile: PIANO INTERRATO 2.50 mt,
PIANO INTERRATO : Locali Cantina , ripostiglio e lavanderia.



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
CANTINA 1	25,00		SUD-OVEST-	DISCRETA
CANTINA 2	21,55		EST	DISCRETA
RIPOSTIGLII	11,20		NORD	DISCRETA
CANTINA	18,00		SUD-OVEST-	DISCRETA
CANTINA	10,83		EST	DISCRETA
CORRIDOIO	8,71			DISCRETA
CANTINA	17,03		NORD	DISCRETA

Osservazioni:

L'immobile, risulta abitato, dalla OMISSIS.
L'immobile risulta tenuto in Sufficienti condizioni di esercizio. Necessita di una forte manutenzione alle pareti verticali di molti ambienti che risultano ammalo rate dalle fisiologiche tempistiche di esercizio ed essendo state realizzate con materiali non moderni sofferenti all'umidità prodotta nel tempo.

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 al mq. di **€. 750,00** per la zona abitativa ed €. **300,00** per la zona Cantina. L'area adibita a corte/giardino viene computata all'interno del valore metro quadro ridistribuito tra zone abitabili ed accessorie. Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Locali abitativi Piano Terra e primo**

  Mq 162,10 x 750,00 €/mq. Valore €. 121.575,00

- **Locali accessori piano Interrato**

  Mq 120,00 x 300,00 €/mq. Valore €. 36.000,00

Valore totale arrotondato €. 157.575,00

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 €. 133.938,75 Arrotondati ad Euro 134.000,00. A questa Valutazione vanno dedotte le spese di regolarizzazione ipotizzate di circa 7.500,00 €. Perciò si ottiene un valore finale di €.126.500,00

Valore totale arrotondato €. 126.500,00