

R.G.E 396/2013

TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONE FORZATA

promossa da

Contro

N. Gen. Rep. 00396/2013

RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Cristina Germani
Iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Pavia al nr. 517
Iscritto all'albo del Tribunale di Pavia al nr. 469
Iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia al nr. 10781
CF GRMCST68L58G388S P.IVA 02238520189
con studio in via Gorini, 15
tel/fax 0382530350 cell. 3385650951
Email: architettogermani@libero.it

Perito arch. Cristina Germani



BENE IMMOBILE
COMUNE DI BORGO PRIOLO
LOCALITA' SCHIZZOLA n° 26
DUE LOTTI DISTINTI + MINOR PORZIONE

L'istanza di pignoramento immobiliare presentata da
[redacted] con sede a [redacted] iscritta al registro delle
imprese di [redacted] e alla C.C.I.A.A. [redacted] cod. fisc.
[redacted] aderente al fondo interbancario di Tutela dei Depositi Gruppo Bancario
[redacted] n° 5 [redacted] in persona del legale rappresentante dott. [redacted]
[redacted] nella qualità di presidente, elett. dom. in Pavia, [redacted] presso
l'avv. [redacted] che la rappresenta e difende giusta
procura speciale a margine dell'atto di precetti.

Contro

in qualità di pieno di pieno proprietario del bene sito in:
Comune di Borgo Priolo, frazione Schizzola (erroneamente indicato come località di
Staghiglione), via Schizzola n° 26 (negli atti erroneamente indicato con il n°14)
- LOTTO 1: NEGOZIO- unità immobiliare sez. B foglio 14 part. 37 sub. 9;
- LOTTO 2: ABITAZIONE - sez. B foglio 14 part. 37 sub. 10;
- Minori porzioni di immobili non vendibili;

IMMOBILI

Siti nel comune di Borgo Priolo, frazione Schizzola (erroneamente indicato come località
Staghiglione), via Schizzola 26 (negli atti erroneamente indicato con il n° 14) e così
composti:

LOTTO 1 - NEGOZIO

unità immobiliare adibita a negozio con annessi servizi e accessori al piano terreno e
cantina al piano interrato.

sez. B, foglio 14 mapp. 37 sub. 9 sez. cens. U, cat. C/1 piano T - S1, cons. 123, sup.
Catastale 162, rendita € 1.403,89

LOTTO 2 - ABITAZIONE

Unità abitativa adibita ad abitazione distribuita su due piani, primo e secondo;

sez. B, foglio 14, part. 37 sub. 11 Z.C.U, cat. Piano A73 cl. 2 piano 1-2 cons. 11 sup.
catastale 215, rendita € 534,02;

LOTTO 3 PORZIONI DI FABBRICATO NON VENDIBILI- DA SCORPORARE

Perito arch. Cristina Germani



Porzione di abitazioni e negozio non vendibili separatamente, facenti parti di altre abitazioni e individuati al:

sez. B, foglio 14, part. 37 sub.11 cat. C/1, cl. 2 piano T, cons. 13, sup. Catastale 13, rendita € 173,22

sez. B foglio 14, part 37 sub. 12, cat. A73 cl. 2, piano 1-2. cons. 1,5, sup. catastale 15, rendita € 72,82

La presente relazione integrativa viene depositata dopo che nella prima relazione depositata nel 2016 la sottoscritta ebbe ad evidenziare la circostanza che una parte dell'immobile pignorato risultava essere inscindibilmente fusa con l'unità immobiliare di cui al mappale 507 del comune di Schizzola intestato al sig _____

In occasione della redazione della precedente relazione la sottoscritta ebbe ad evidenziare come al : _____ ena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto a Ministero notaio _____ del 07.05.2007 rep. 15071, trascritto a Pavia presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera all'art. reg. part. 3492 reg. Gen. 5329 del 07.06.2007 dal si _____ alla piena proprietà, da potere in maggiore e diversa consistenza. Infatti il sig _____

ed è ancora proprietario superficario dell'immobile di cui al mappale 507, in quanto lo stesso era stato edificato su di un'area demaniale costituita dalla riva del rio Schizzola, per il quale era stato raggiunto, da parte del _____ un accordo con il Demanio per la cessione della piena proprietà previa ratifica a mezzo di atto pubblico da stipularsi a spese del titolare del diritto di superficie.

Nel corpo dell'atto in data 07/05/2007 tra il _____ e il _____ si era pattuito che il dante causa _____ avrebbe trasferito all'acquirente _____ la piena proprietà del mappale 507 dopo l'avvenuto perfezionamento dell'iter di trasferimento della proprietà dell'area demaniale a spese di _____

Tale ultimo passaggio non è mai stato formalizzato e pertanto l'immobile di cui al mappale 507 è rimasto intestato al sig _____ le piccole porzioni del fabbricato di cui al mappale 37 in piena proprietà dell'esecutato sono rimaste unite al fabbricato intestato al dante causa.

La sottoscritta incaricata della stima dei suddetti beni, ha verificato che si tratta di due distinte ed autonome unità immobiliari costituite da un negozio al piano terra e da un appartamento al piano superiore, ha ritenuto di costituire due distinti lotti di vendita, mentre le piccole porzioni, atteso che sono inscindibilmente legate ad altra proprietà, e sono prive di autonomia funzionale ed economica non possono essere poste in in vendita in modo autonomo.



LOTTO 1

NEGOZIO

1.1 DATI ABITATIVI

L'unità immobiliare adibita a negozio è collocata in Val Schizzola, via Schizzola n° 26 (Pv), piccola frazione del Comune di Borgo Priolo, con affaccio diretto sulla via principale dell'abitato, in corrispondenza dell'incrocio tra la strada Provinciale 20 e la via Schizzola. La frazione è molto piccola, caratterizzata da tipologie abitative a bassa densità, risalenti agli anni agli cinquanta, con edifici in linea e villette, venendo così a costituire una zona di scarso pregio architettonico e urbanistico.

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da un fabbricato di modesta importanza, sia avuto riguardo alla tipologia progettuale, sia al contesto, infatti anche se posto sul ciglio stradale ed in prossimità dello svincolo che dirama alla SP 20 con la SP 128, elemento importante sotto il punto di vista commerciale, risulta privo di elementi contestuali di pregio.

Il negozio si inserisce in modo armonico nel contesto, essendo collocato in posizione centrale rispetto alla piccola frazione, inoltre possiede anche un cortile condiviso con l'alloggio sovrastante, che permettere agevolmente di parcheggiare e di sostare, svincolandosi dalla viabilità.

Il negozio è collocato in prossimità di un incrocio e l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica, mediante autonomi e distinti ingressi, ossia, uno per il negozio e l'altro per l'appartamento, quest'ultimo attraverso una scala esterna posta nel cortile. Lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo è difforme dalle schede catastali attuali che sono state recentemente aggiornate, in quanto l'immobile è ancora unito attraverso una porta, ad un altro immobile che appartiene ad un diverso proprietario, per cui occorre poi procedere con la chiusura e una pratica edilizia.

Occorre pertanto sia presentare una pratica edilizia che abbia la funzione di separare il negozio da altre unità, che di eseguire opere murarie finalizzate alla chiusura dei fori architettonici delle porte esistenti.

L'attività commerciale al piano terra è di ampie dimensioni, composta da tre ampi locali, oltre ad un ripostiglio, un servizio igienico e una porzione di terreno.

Le vetrine sono poste direttamente sulla via principale, dando pertanto ampia visibilità e possibilità di accesso.

L'immobile attualmente risulta libero.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che la proprietà è così individuata:

Perito arch. Cristina Germani



regime di separazione dei beni.

Proprietario 1/1.

1.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Il negozio è adatto per un'attività professionale di normali dimensioni, atteso che dispone di due ampi locali, ripostiglio, bagno e spazio verde esterno.

Il contesto architettonico della zona è non è di pregio, caratterizzato da edifici di remota costruzione di inizio secolo, con una viabilità adeguata e dotata di spazi adibiti a parcheggio.

Le caratteristiche esterne dell'edificio sono mediocri, sia in relazione alla qualità architettonica del manufatto che dalla struttura distributiva tipica dell'epoca.

L'intorno edilizio di questa zona è residenziale, essendo l'immobile collocato in una piccola frazione, con costruzioni a due o tre piani fuori terra.

La zona in cui è collocato il negozio, pur essendo centrale rispetto alla frazione è marginale, e pertanto la probabile l'utenza commerciale con è elevata. L'unità immobiliare si sviluppa tutta al piano terra, con una funzionalità interna adeguata.

L'immobile non si trova in un buon stato manutentivo, e necessita di interventi edilizi di adeguamento e migliorativi.

La zona è esclusivamente residenziale e pertanto non vi sono nelle vicinanze negozi o servizi, tuttavia verificata l'esigua vicinanza di Pavia e Voghera, il raggiungimento degli stessi è relativamente comoda, anche se per l'utilizzo dell'alloggio occorre essere persone automunite. La zona è infatti priva di mezzi di trasporto.

Le superficie interne dei locali sono ampie, con ottimi rapporti aeroilluminanti, ad esclusione della carenza dei servizi igienici adeguati che per attività aperti al pubblico devono essere integrati e modificati.

Lo stato manutentivo è scarso e pertanto è necessario intervenire con opere edilizie di rilievo, anche perchè da molto tempo la manutenzione è stata trascurata.

I serramenti sono totalmente da sostituire, alcuni sono divelti e danneggiati.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono obsoleti e non funzionanti. I pavimenti e i rivestimenti presenti sono ammalorati, in alcuni punti divelti e comunque ormai vetusti e da sostituire. Lo stato dei luoghi attuale per essere conforme alle schede catastali deve chiudere una porta che lo mette in comunicazione con un alloggio di un altro proprietario.

L'immobile si presenta allo stato attuale privi di impianti di riscaldamento e raffrescamento, in quanto se pur presenti i termosifoni all'interno dei locali e di una caldaia

Perito arch. Cristina Germani

Firmato Da: GERMANI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34a5ac23ace565b47960177277686930



nel locale della centrale termica, la stessa è del tutto obsoleta, danneggiata e non funzionante.

Manca inoltre il collegamento alla rete di distribuzione del gas e dell'acqua. Pertanto ai sensi della normativa vigente in materia di redazione dell'Attestato di prestazione energetica quest'ultimo non deve essere redatto.

1.3 IDENTIFICATIVO CATASTALE

Catasto fabbricati

sez. B foglio 14 mapp. 37 sub. 9 C/1 cl.1 cons. 123, superf. scala 162, rendita € 1.403,89

1.4 DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è collocato in una zona periferica, in una frazione di Schizzola, in una zona urbanistica con destinazione prevalentemente residenziale con bassa la presenza di servizi e negozi.

Caratteristiche zona:	periferica - con parcheggi buoni
Servizi della zona:	asilo nido (assente), scuola materna (presente), scuola elementare (presente), scuola media inferiore (assente), campo da calcio (presente), biblioteca (presente), farmacie (presente), municipio (Borgo priolo) negozio al dettaglio (buono), ospedali (Stradella), polizia (Stradella), verde attrezzato (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste i principali centri limitrofi sono Pavia (30 Km) e Milano (50 Km)
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (50), autobus (5,00), ferrovia (10,00), autostrada (5).

2. STATO DI POSSESSO

2.1. STATO ATTUALE

L'immobile è libero.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

3.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2 - Convenzioni matrimoniali **NESSUNA**

Perito arch. Cristina Germani



3.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4 - Altre limitazioni d'uso: **l'immobile è libero**

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

IPOTECHE GIUDIZIALI

3.2.1 IPOTECA GIUDIZIALE

3.2.1.A – ipoteca giudiziale

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. reg. Part. **685** reg. gen. **5944** del 19/09/2012 per la somma di € 45.000,00 a garanzia di euro € 45.000,00

titolare della piena proprietà.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

3.2.2 IPOTECA GIUDIZIALE

3.2.2.B – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Pavia servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **369** Reg. Gen. **3417** del 30.05.2012 per la somma di € 176.213,00 a garanzia di € 146.843,70

Titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di [REDACTED] del 30.03.2012 rep. 1278;

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

3.2.3 IPOTECA GIUDIZIALE

3.2.3.C – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Pavia servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **188** Reg. Gen. **1810** del 20.03.2012 per la somma di € 183.000,00 a garanzia di € 135.370,00



Titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di [REDACTED] del 01.03.2012 rep. 1684/2012.

3.2.2 IPOTECA GIUDIZIALE

3.2.2.D – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Pavia servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **131** Reg. Gen. 1298 del 27.02.2012 per la somma di € 2.720.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 1.600.000,00 durata anni 19 mesi 11.

Titolo: contratto di mutuo fondiario del Notaio [REDACTED] del 20.02.2012 rep. 22445

grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

3.2.2 IPOTECA GIUDIZIALE

3.2.2.E – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Pavia servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **445** Reg. Gen. **2118** del 23.03.2010 per la somma di € 288.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 160.000,00 durata anni 4.

Titolo: contratto di mutuo fondiario del Notaio [REDACTED] del 08.03.2010 rep. 19727

grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

3.2.3 PIGNORAMENTO

3.2.3. – PIGNORAMENTO

Atto esecutivo trascritto a Pavia il 03.10.2013 ai numeri 4041/2013

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pavia, servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera all'art. reg. part. 4847 reg. gen. 6294 del 04.11.2013.



C.

Titolo: atto giudiziario del Tribunale di [REDACTED] del 03.10.2013 rep. 4041/2013.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

3.2.2.1. altre trascrizioni: nessuna

3.2.2.2. altre limitazioni d'uso: nessuna

3.3. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

3.3.1. Conformità urbanistico edilizia

L'abitazione rilevata è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche.

3.3.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'immobile è conforme, solo che l'immobile deve essere separato da una porzione adiacente di altra proprietà attraverso la chiusura di una porta.

Il costo delle opere edilizie e della pratica si aggirano attorno alle 2.000,00 euro.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. spese ordinarie di gestione dell'immobile ancora da saldare € 0

4.2. spese straordinarie di gestione immobile € 0

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO

deni. Proprietario in pieno diritto 1/1.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

Al sig. [REDACTED] sopra generalizzato, la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto a Ministero notaio [REDACTED] del 07.05.2007 rep. 15071, trascritto a Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera all'art. reg. part. 3492 reg. Gen. 5329 del 07.06.2007 dal sig. [REDACTED]

Perito arch. Cristina Germani



are della piena proprietà, da potere in maggiore a diversa consistenza.

In detto atto il sig. _____ dichiarava di acquistare gli immobili sopra descritti in regime di separazione dei beni.

Al _____ ne sopra generalizzato, la piena proprietà in quanto oggetto in maggiore e diversa consistenza è pervenuta per atto di acquisto a Ministero Notaio _____ del 20.10.1975 rep. 31644 trascritto a Pavia servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, all'art. reg. gen. part. 4468 reg. Gen. 5200 del 17.11.1975.

6. PRATICHE EDILIZIE

Nono sono state eseguite opere edilizie e lo stato dei luoghi è alle schede catastali, ad esclusione della necessità di chiudere una porta di collegamento con altra proprietà immobiliare.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

7.1 DATA DI COSTRUZIONE

L'edificio in cui si inserisce l'abitazione è stato costruito in epoca remota presumibilmente anni cinquanta.

6.2 SUPERFICIE

L'immobile a negozio è distribuito un solo piano, e precisamente il piano terra, ed ha queste funzioni:

3 ampi locali ampi ad uso negozio, ripostiglio, bagno, oltre al piano interrato cantina.

La superficie lorda residenziale complessiva del negozio risulta essere di mq. 139.58

Cantina superficie lorda 40.00

6.3 ALTEZZA INTERNA

metri 2.95

6.4 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

6.4.1 strutturali:

Fondazioni: non visibili, in cemento stato buono;

Muratura: in mattoni spessore 50 senza interposto isolante, condizioni buone;

Solaio: gettata di cemento

Copertura: a falde con copertura in coppi;

Perito arch. Cristina Germani



6.4.2 componenti edilizie

Serramenti: in legno e alcune in alluminio, stato conservativo pessimo;

Pavimento: in ceramica in medie condizioni;

Pareti: rivestimento fino ad un'altezza di mt. 2,00 in ceramica in bagno;

Soffitto: plafoni in intonaco al civile in buone condizioni;

6.4.3 impianti

- Impianto riscaldamento: assente

- Impianto elettrico: sottotraccia tensione: 220V, condizioni: buone;

- Fognatura: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito al collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: buona.

- Impianto di raffrescamento: assente

6.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in trova in un buono stato manutentivo.

Lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo coincide con quello realizzato in base alla concessione edilizia, salvo una piccola modifica di tramezzature presente al piano sottotetto. e alla scheda catastale originaria.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

il PGT classifica l'area come: tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale. Sono compatibili con la destinazione urbanistica dell'area la destinazione residenziale, terziaria e ristorativo - alberghiera. Non vi sono sull'immobile vincoli storici della soprintendenza e paesaggistici.

8. CALCOLO SUPERFICIE LORDA

La superficie netta per ogni locale risulta essere

PIANO TERRA NEGOZIO

LOCALE	Superficie netta	Valore dell'intero	Superficie lorda
LOCALE	27,30	100%	
LOCALE	23,50	100%	
LOCALE	24,15	100%	
BAGNO	5,62	100%	
RIPOSTIGLIO	5,19	50%	
SUPERFICIE	85,76		139,58



PIANO CANTINA

LOCALE	Superficie netta	Valore dell'intero	Superficie lorda
CANTINA	80,01	50%	40,00
SUPERFICI	80,01		40,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che il bene pignorato può essere alienato in un unico lotto composto dal NEGOZIO e dal locale accessorio costituito dalla cantina.

9.1 Criterio di stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato in considerazione della sua consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e delle finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato e dell'esistenza nella zona di limitati servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato di beni simili.

2. Fonti di informazione

Le fonti utilizzati sono state le agenzie immobiliari del Comune di Casteggio, l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pavia e L'agenzia del Territorio.

3. Superfici commerciali

L'area commerciale dell'immobile viene calcolata comprensiva dei muri divisorii interni e della metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri ad esso confinanti; sui lati in cui non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 35.

- negozio: mq. 139,58
- cantina mq. 40,00
- Parte di giardino in comproprietà con l'appartamento

4. VALUTAZIONE ECONOMICA

La stima commerciale dell'immobile è stata pertanto quantificando il prezzo di mercato di immobili simili nella zona

NEGOZIO

Valore commerciale

€/mq 450,00 x mq 139,58 = € 62.811,00

Locali accessori - CANTINA

€/mq 300,00 x mq 40,00 = € 12.000,00

Cortile a corpo € 8.000,00

TOTALE 82.811,00

Perito arch. Cristina Germani



10. SCHEMA VALUTATIVO COMPENDIO IMMOBILIARE

Valutazione a corpo

NEGOZIO 82.811,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Costi relativi chiusura muro della porta.

€ 2.000,00

Prezzo del compendio immobiliare

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€. 80.811,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 80.811,00

Diconsi, ottantamilaottocentoundici,00 € euro



LOTTO 2

ABITAZIONE

1.1 DATI ABITATIVI

L'abitazione è collocata in Val Schizzola, via Schizzola n° 26 (Pv), piccola frazione del Comune di Borgo Priolo, con affaccio diretto sulla via principale dell'abitato, in corrispondenza dell'incrocio tra la strada Provinciale 20 e via Schizzola. La frazione è molto piccola, caratterizzata da tipologie abitative a bassa densità, risalenti anni agli cinquanta, con edifici in linea e villette, venendo così a costituire una zona di scarso pregio architettonico e urbanistico.

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da un fabbricato di modesta importanza, sia avuto riguardo alla tipologia progettuale, sia al contesto, infatti anche se posto sul ciglio stradale ed in prossimità dello svincolo che dirama alla SP 20 con la SP 128, in un contesto privo di pregio.

L'alloggio si inserisce in modo armonico nel contesto, essendo collocato in posizione centrale rispetto alla piccola frazione, inoltre possiede anche un cortile condiviso con l'alloggio sottostante che è un negozio, che permettere agevolmente di parcheggiare e di sostare, svincolandosi dalla viabilità.

L'appartamento è collocato in prossimità di un incrocio e l'accesso avviene attraverso una scala esterna collocata nel cortile, mediante un ingresso autonomo. Lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo è difforme dalle schede catastali attuali che sono state recentemente aggiornate, in quanto l'immobile è ancora unito attraverso, ad un altro immobile che appartiene ad un diverso proprietario, per cui occorre poi procedere con la chiusura muraria e una pratica edilizia.

Occorre pertanto sia presentare una pratica edilizia che abbia la funzione di separare il negozio da altre unità, che eseguire opere murarie finalizzate alla chiusura dei fori architettonici delle porte.

L'appartamento è distribuito su due piani, il piano primo e il secondo, ed ha ampie dimensioni, composto da:

Piano primo: ballatoio, camera, camera e cucina oltre a terrazzo;

Piano secondo: camera, soggiorno e camera

L'affaccio dell'appartamento è su tre lati, così da permettere una buona ventilazione e visibilità.

L'immobile attualmente risulta libero.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che la proprietà è così distinta:

Perito arch. Cristina Germani



regime di separazione dei beni.

Proprietario 1/1.

1.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'alloggio è adatto a una famiglia di ampie dimensioni, atteso che dispone ampia cucina due soggiorni e tre camere da letto. Non è presente nessun servizio igienico che dovrà essere realizzato ex novo.

Il contesto architettonico della zona è non di pregio, caratterizzato da edifici di remota costruzione di inizio secolo, con una viabilità adeguata e dotata di spazi adibiti a parcheggio.

Le caratteristiche esterne dell'edificio sono mediocri, sia in relazione alla qualità architettonica del manufatto che della struttura distributiva tipica dell'epoca.

L'intorno edilizio di questa zona è residenziale, essendo l'immobile collocato in una piccola frazione, con costruzioni a due o tre piani fuori terra.

La zona in cui è collocato l'alloggio, pur essendo centrale rispetto alla frazione è marginale.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani con una funzionalità interna adeguata.

L'immobile non si trova in un buon stato manutentivo, e necessita di interventi edilizi di adeguamento e migliorativi.

La zona è esclusivamente residenziale e pertanto non vi sono nelle vicinanze negozi o servizi, tuttavia verificata l'esigua vicinanza di Pavia e Voghera, il raggiungimento degli stessi è relativamente comoda, anche se per l'utilizzo dell'alloggio occorre essere persone autonome. La zona è infatti priva di mezzi di trasporto.

Le superficie interne dei locali sono ampie, con ottimi rapporti aeroilluminanti, ad esclusione della carenza dei servizi igienici che pertanto dovranno essere realizzati.

Lo stato manutentivo è scarso e pertanto è necessario intervenire con opere edilizie di importanti, anche perchè da molto tempo la manutenzione è stata trascurata.

I serramenti sono totalmente da sostituire, alcuni sono divelti e danneggiati. Gli impianti elettrici ed idraulici sono obsoleti e non funzionanti. I pavimenti e i rivestimenti presenti sono ammalorati, in alcuni punti divelti e comunque ormai vetusti e da sostituire. Lo stato dei luoghi attuale per essere conforme alle schede catastali deve chiudere una porta che lo mette in comunicazione con un alloggio di un altro proprietario.

L'immobile si presenta allo stato attuale privi di impianti di riscaldamento e raffrescamento, in quanto se pur presenti i termosifoni all'interno dei locali e di una caldaia



nel locale della centrale termica, la stessa è del tutto obsoleta, danneggiata e non funzionante.

Manca inoltre il collegamento alla rete di distribuzione del gas e dell'acqua. Pertanto ai sensi della normativa vigente in materia di redazione dell'Attestato di prestazione energetica quest'ultimo non deve essere redatto.

1.3 IDENTIFICATIVO CATASTALE

Catasto fabbricati

sez. B foglio 14 mapp. 37 sub. 10, A73 cl. 2 1-2, cons. 11, superf. 214 rendita € 534,02 ;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è collocato in una zona periferica, in una frazione di Schizzola, in una zona urbanistica con destinazione prevalentemente residenziale con bassa presenza di servizi e negozi.

Caratteristiche zona:	periferica - con parcheggi buoni
Servizi della zona:	asilo nido (assente), scuola materna (presente), scuola elementare (presente), scuola media inferiore (assente), campo da calcio (presente), biblioteca (presente), farmacie (presente), municipio (Borgo priolo) negozio al dettaglio (buono), ospedali (Stradella), polizia (Stradella), verde attrezzato (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste i principali centri limitrofi sono Pavia (20 Km) e Milano (50 Km)
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (50), autobus (5,00), ferrovia (10,00), autostrada (5).

2. STATO DI POSSESSO

2.1. STATO ATTUALE

L'immobile è libero.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

3.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2 - Convenzioni matrimoniali **NESSUNA**

3.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4 - Altre limitazioni d'uso: **L'immobile è libero**

Perito arch. Cristina Germani



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

IPOTECHE GIUDIZIALI

3.2.1 IPOTECA GIUDIZIALE

3.2.1.A – ipoteca giudiziale

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. reg. Part. **685** reg. gen. **5944** del 19/09/2012 per la somma di € 45.000,00 a garanzia di euro € 45.000,00

titolare della piena proprietà.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

3.2.2 IPOTECA GIUDIZIALE

3.2.2.B – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Pavia servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **369** Reg. Gen. **3417** del 30.05.2012 per la somma di € 176.213,00 a garanzia di € 146.843,70

Titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di [REDACTED] del 30.03.2012 rep. 1278;

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

3.2.3 IPOTECA GIUDIZIALE

3.2.3.C – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Pavia servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **188** Reg. Gen. **1810** del 20.03.2012 per la somma di € 183.000,00 a garanzia di € 135.370,00

Titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di [REDACTED] del 01.03.2012 rep. 1684/2012.

Perito arch. Cristina Germani



3.2.2 IPOTECA GIUDIZIALE

3.2.2.D – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Pavia servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **131** Reg. Gen. 1298 del 27.02.2012 per la somma di € 2.720.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 1.600.000,00 durata anni 19 mesi 11.

Titolo: contratto di mutuo fondiario del Notaio [REDACTED] del 20.02.2012 rep. 22445

grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

3.2.2 IPOTECA GIUDIZIALE

3.2.2.E – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Pavia servizio di Pubblicità Immobiliare Voghera, all'art. Reg. Part. **445** Reg. Gen. **2118** del 23.03.2010 per la somma di € 288.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 160.000,00 durata anni 4.

Titolo: contratto di mutuo fondiario del Notaio [REDACTED] del 08.03.2010 rep. 19727

grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

3.2.3 PIGNORAMENTO

3.2.3. – PIGNORAMENTO

Atto esecutivo trascritto a Pavia il 03.10.2013 ai numeri 4041/2013

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pavia, servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera all'art. reg. part. 4847 reg. gen. 6294 del 04.11.2013.

Perito arch. Cristina Germani



Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

3.2.2.1. altre trascrizioni: nessuna

3.2.2.2. altre limitazioni d'uso: nessuna

3.3. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

3.3.1. Conformità urbanistico edilizia

L'abitazione rilevata è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche.

3.3.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'immobile è conforme, solo che l'immobile deve essere separato da una porzione adiacente di altra proprietà attraverso la chiusura di una porta e pratica edilizia.

Il costo delle opere si aggira attorno alle 2.000,00 euro.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. spese ordinarie di gestione dell'immobile ancora da saldare € 0

4.2. spese straordinarie di gestione immobile € 0

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

Al s _____ a generalizzato, la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto a Ministero notaio _____ del 07.05.2007 rep. 15071, trascritto a Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voehera all'art. rec. part. 3492 rec. Gen. 5329 del 07.06.2007 dal sig _____ lare della piena proprietà, da potere in maggiore a diversa consistenza.

In detto atto il sig _____ iarava di acquistare gli immobili sopra descritti in regime di separazione dei beni.

Perito arch. Cristina Germani



Al sig. _____ ne sopra generalizzato, la piena proprietà in quanto oggetto in maggiore e diversa consistenza è pervenuta per atto di acquisto a Ministero Notaio _____ del 20.10.1975 rep. 31644 trascritto a Pavia servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, all'art. reg. gen. part. 4468 reg. Gen. 5200 del 17.11.1975.

6. PRATICHE EDILIZIE

Non sono state eseguite opere edilizie e lo stato dei luoghi è alle schede catastali, ad esclusione della necessità di chiudere una porta di collegamento con altra proprietà immobiliare.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

7.1 DATA DI COSTRUZIONE

L'edificio in cui si inserisce l'abitazione è stato costruito in epoca remota presumibilmente anni cinquanta.

6.2 SUPERFICIE

L'immobile ad abitazione è distribuito su due piani, e il piano primo e il secondo eè è così distribuito:

Piano primo: cucina, soggiorno, soggiorno, terrazzo;

Piano secondo: tre camere da letto;

La superficie lorda residenziale complessiva del negozio risulta essere di mq. 207,48

Terrazza superficie lorda 24,81

6.3 ALTEZZA INTERNA

Metri 2.80 piano primo;

Metri 2,70 piano secondo;

6.4 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

6.4.1 strutturali:

Fondazioni: non visibili, in cemento stato buono;

Muratura: in mattoni spessore 50 senza interposto isolante, condizioni buone;

Solaio: gettata di cemento

Copertura: a falde con copertura in coppi;

6.4.2 componenti edilizie



Serramenti: in legno e alcune in alluminio, stato conservativo pessimo;

Pavimento: in ceramica in medie condizioni;

Pareti: rivestimento fino ad un'altezza di mt. 2,00 in ceramica in bagno;

Soffitto: plafoni in intonaco al civile in buone condizioni;

6.4.3 impianti

- Impianto riscaldamento: assente
- Impianto elettrico: sottotraccia tensione: 220V, condizioni: buone;
- Fognatura: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito al collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: buona.
- Impianto di raffrescamento: assente

6.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in trova in un buono stato manutentivo.

Lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo coincide con quello realizzato in base alla concessione edilizia, salvo una piccola modifica di tramezzature presente al piano sottotetto. e alla scheda catastale originaria.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

il PGT classifica l'area come: tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale. Sono compatibili con la destinazione urbanistica dell'area la destinazione residenziale, terziaria e ristorativo - alberghiera. Non vi sono sull'immobile vincoli storici della soprintendenza e paesaggistici.

8. CALCOLO SUPERFICIE LORDA

La superficie netta per ogni locale risulta essere

PIANO PRIMO APPARTAMENTO

LOCALE	Superficie netta	Valore dell'intero	Superficie lorda
CUCINA	27,17	100%	
SOGGIORNO	26,76	100%	
SOGGIORNO	29,44	100%	
SUPERFICIE	83,37		103,74

PIANO SECONDO APPARTAMENTO

LOCALE	Superficie netta	Valore dell'intero	Superficie lorda
CAMERA	27,08	100%	



CAMERA	27,48		
CAMERA	30,57		
SUPERFICI	83,37		103,74

PIANO PRIMO TERRAZZO

LOCALE	Superficie netta	Valore dell'intero	Superficie lorda
TERRAZZO	24,81	30%	
SUPERFICI	24,81		7,44

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che il bene pignorato può essere alienato in un unico lotto composto dall'appartamento e dal terrazzo.

9.1 Criterio di stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato in considerazione della sua consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e delle finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato e dell'esistenza nella zona di limitati servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato di beni simili.

2. Fonti di informazione

Le fonti utilizzati sono state le agenzie immobiliari del Comune di Casteggio, l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pavia e L'agenzia del Territorio.

3. Superfici commerciali

L'area commerciale dell'immobile viene calcolata comprensiva dei muri divisorii interni e della metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri ad esso confinanti; sui lati in cui non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 35.

- abitazione: mq. 207,48
- Terrazzo mq. 24,81
- Parte di giardino in comproprietà con l'appartamento

4. VALUTAZIONE ECONOMICA

La stima commerciale dell'immobile è stata pertanto quantificando il prezzo di mercato di immobili simili nella zona

NEGOZIO

Perito arch. Cristina Germani



Valore commerciale

€/mq 550,00 x mq 207,48 = € 114.114,00

Locali accessori terrazzo

€/mq 300,00 x mq 24,81 = € 7.443,00

Cortile a corpo € 8.000,00

TOTALE 129.557,00

10. SCHEMA VALUTATIVO COMPENDIO IMMOBILIARE

Valutazione a corpo

NEGOZIO 129.557,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Costi relativi chiusura muro della porta. 2.000,00

Prezzo del compendio immobiliare

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **127.557,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. centoventisettemilacinquecentocinquantasette,00

Diconsi, ottantunmilaottocentoundici,00 € euro



LOTTO 3

MINOR PORZIONE DI FABBRICATO

1.1 DATI ABITATIVI

Il pignoramento immobiliare comprende anche due minor porzioni non vendibili all'asta che devono essere scorporati dalla vendita.

Si tratta di tre piccole porzioni di fabbricato che, come descritto in premessa sono inscindibilmente unite ad un fabbricato appartenente ad un terzo proprietario, ossia parte di un locale negozio al piano terra, di un soggiorno al primo piano e di un terrazzo al secondo, che per le loro dimensioni e caratteristiche non possono essere separate dal fabbricato di proprietà di terzi e pertanto non possono essere alienate né in unione alla parte di fabbricato di cui al lotto 1 e 2, né in maniera autonoma. I creditori procedenti dovranno cosa fare dei reliquati come di seguito identificati

Le due particelle sono così individuate:

- 1) sez. B foglio 14 part. 37 sub 11 cat. C/1 cons. 13 superf. 13 , rendita € 173,22 porzione di negozio facente parte di un altro proprietà
- 2) sez. B foglio 14 part. 37 sub. 12 cat. A/3 cons. 1,5, superf. 15 rendita € 72,82 composta da due porzioni di casa facenti parte del soggiorno e del terrazzo di altro proprietà

Le minori porzioni sono collocate in Val Schizzola, via Schizzola n° 26 (Pv), piccola frazione del Comune di Borgo Priolo, in corrispondenza dell'incrocio tra la strada Provinciale 20 e via Schizzola. La frazione è molto piccola, caratterizzata da tipologie abitative a bassa densità, risalenti anni agli cinquanta, con edifici in linea e villette, venendo così a costituire una zona di scarso pregio architettonico e urbanistico.

I piccoli "fazzoletti" di immobili costituiscono parte di un immobile di altro proprietario in quanto vanno a comporre una parte di un soggiorno, di un terrazzo e di negozio.

Non sono vendibili separatamente.

Il valore immobiliare delle stesse non è quantificabile, per cui si lascia il loro destino alla decisione del giudice e dei creditori procedenti

Pavia, 1 agosto 2018

arch. Cristina Germani

Perito arch. Cristina Germani

