

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 364/2021 R.E.
promossa da

APORTI S.R.L. RAPPRESENTATA DA NEPRIX S.R.L.
Partita Iva 10444350960

Avv. FEDERICI PIERLUIGI
pierluigi.federici@studiolegalefederici.com
pierluigifederici@ordineavvocatiroma.org
m.allegretti@studiolegalefederici.com

contro

XXXXXXXX XXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via di XX Settembre n.20
16121 GENOVA

CELL: +39.328.3033532
andrea.chiaiso@gmail.com
andrea.chiaiso@ingpec.eu

Rif. Studio PVA26__364-21

-INDICE-

1	Conclusioni Definitive	6
1.1	Operazioni peritali	8
1.2	Controlli preliminari	8
2	Individuazione dei beni pignorati	9
2.1	BENE n.1 – Posto Auto	9
2.1.1	Dati catastali	9
2.1.2	Accessi	9
2.1.3	Confini	9
2.1.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	9
2.2	BENE n.2 – Autorimessa	9
2.2.1	Dati catastali	9
2.2.2	Accessi	9
2.2.3	Confini	10
2.2.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	10
2.3	BENE n.3 – Autorimessa	10
2.3.1	Dati catastali	10
2.3.2	Accessi	10
2.3.3	Confini	10
2.3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	10
2.4	BENE n.4 – Autorimessa (Abitazione non Autorizzata)	10
2.4.1	Dati catastali	10
2.4.2	Accessi	11
2.4.3	Confini	11
2.4.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	11
2.5	BENE n.5 – Abitazione	11
2.5.1	Dati catastali	11
2.5.2	Accessi	11
2.5.3	Confini	11
2.5.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	12
3	BENE n.1 – Posto Auto	13
3.1	Descrizione Analitica	13
3.2	Tipologia del bene	13
3.3	Altezza interna utile	13
3.4	Composizione interna	13
3.5	Caratteristiche strutturali	13
3.6	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	13
3.7	Impianti	13
3.8	Consistenza	13
3.9	Stato di possesso	14
3.10	Vincoli ed oneri giuridici	14
3.10.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	14
3.10.2	Atti di asservimento urbanistico	14
3.10.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	14
3.10.4	Altre limitazioni d'uso	14
3.10.5	Iscrizioni	14
3.10.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	14
3.10.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	15
3.10.8	Oneri per difformità catastali	15
3.11	Spese condominiali	15
3.11.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	15
3.11.2	Spese straordinarie deliberate no scadute	15
3.11.3	Spese condominiali scadute	15
3.12	Precedenti proprietari nel ventennio	15
3.12.1	Attuali proprietari	15
3.12.2	Precedenti proprietari	16

3.13	Pratiche edilizie	16
3.13.1	Regolarità urbanistica	16
3.13.2	Regolarità catastale	16
3.14	Dotazioni condominiali	16
4	BENE n.2 – Autorimessa	17
4.1	Descrizione Analitica	17
4.2	Tipologia del bene	17
4.3	Altezza interna utile	17
4.4	Composizione interna	17
4.5	Caratteristiche strutturali	17
4.6	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	17
4.7	Impianti	17
4.8	Consistenza	17
4.9	Stato di possesso	18
4.10	Vincoli ed oneri giuridici	18
4.10.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	18
4.10.2	Atti di asservimento urbanistico	18
4.10.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	18
4.10.4	Altre limitazioni d'uso.....	18
4.10.5	Iscrizioni	18
4.10.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	18
4.10.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	19
4.10.8	Oneri per difformità catastali	19
4.11	Spese condominiali.....	19
4.11.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.....	19
4.11.2	Spese straordinarie deliberate no scadute	19
4.11.3	Spese condominiali scadute	19
4.12	Precedenti proprietari nel ventennio	19
4.12.1	Attuali proprietari	19
4.12.2	Precedenti proprietari	20
4.13	Pratiche edilizie	20
4.13.1	Regolarità urbanistica	20
4.13.2	Regolarità catastale	20
4.14	Dotazioni condominiali	20
5	BENE n.3 – Autorimessa	21
5.1	Descrizione Analitica	21
5.2	Tipologia del bene	21
5.3	Altezza interna utile.....	21
5.4	Composizione interna	21
5.5	Caratteristiche strutturali	21
5.6	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	21
5.7	Impianti	21
5.8	Consistenza	21
5.9	Stato di possesso	22
5.10	Vincoli ed oneri giuridici	22
5.10.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	22
5.10.2	Atti di asservimento urbanistico	22
5.10.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	22
5.10.4	Altre limitazioni d'uso.....	22
5.10.5	Iscrizioni	22
5.10.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	22
5.10.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	23
5.10.8	Oneri per difformità catastali	23
5.11	Spese condominiali.....	23
5.11.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.....	23
5.11.2	Spese straordinarie deliberate no scadute	23
5.11.3	Spese condominiali scadute	23

5.12	Precedenti proprietari nel ventennio	23
5.12.1	Attuali proprietari	23
5.12.2	Precedenti proprietari	24
5.13	Pratiche edilizie	24
5.13.1	Regolarità urbanistica	24
5.13.2	Regolarità catastale	24
5.14	Dotazioni condominiali	24
6	BENE n.4 – Autorimessa – da sanare	25
6.1	Descrizione Analitica	25
6.2	Tipologia del bene	25
6.3	Altezza interna utile	25
6.4	Composizione interna	25
6.5	Caratteristiche strutturali	25
6.6	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	25
6.7	Impianti	25
6.8	Consistenza	26
6.9	Stato di possesso	26
6.10	Vincoli ed oneri giuridici	26
6.10.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	26
6.10.2	Atti di asservimento urbanistico	26
6.10.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	26
6.10.4	Altre limitazioni d'uso	26
6.10.5	Iscrizioni	27
6.10.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	27
6.10.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	27
6.10.8	Oneri per difformità catastali	28
6.11	Spese condominiali	28
6.11.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	28
6.11.2	Spese straordinarie deliberate no scadute	28
6.11.3	Spese condominiali scadute	28
6.12	Precedenti proprietari nel ventennio	28
6.12.1	Attuali proprietari	28
6.12.2	Precedenti proprietari	29
6.13	Pratiche edilizie	29
6.13.1	Regolarità urbanistica	29
6.13.2	Regolarità catastale	29
6.14	Dotazioni condominiali	29
7	BENE n.5 – Abitazione	30
7.1	Descrizione Analitica	30
7.2	Tipologia del bene	30
7.3	Altezza interna utile	30
7.4	Composizione interna	30
7.5	Caratteristiche strutturali	30
7.6	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	30
7.7	Impianti	30
7.8	Consistenza	31
7.9	Stato di possesso	32
7.10	Vincoli ed oneri giuridici	32
7.10.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	32
7.10.2	Atti di asservimento urbanistico	32
7.10.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	33
7.10.4	Altre limitazioni d'uso	33
7.10.5	Iscrizioni	33
7.10.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	33
7.10.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	34
7.10.8	Oneri per difformità catastali	34
7.11	Spese condominiali	34

7.11.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.....	34
7.11.2	Spese straordinarie deliberate no scadute	34
7.11.3	Spese condominiali scadute	34
7.12	Precedenti proprietari nel ventennio	34
7.12.1	Attuali proprietari	34
7.12.2	Precedenti proprietari	34
7.13	Pratiche edilizie	35
7.13.1	Regolarità urbanistica	35
7.13.2	Regolarità catastale	35
7.14	Dotazioni condominiali	35
8	Stima dei beni	36
8.1	Criteri di stima	36
8.2	Fonti di informazione	36
8.3	Stima del valore a base d'asta	36
8.4	Divisione in lotti	38
8.4.1	LOTTO n.1	38
8.4.2	LOTTO n.2	38
9	ELENCO ALLEGATI	39
10	DEPOSITO	39

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- I beni pignorati sono cinque e sono localizzati nel Comune di VERRETTO in VIA CASTELLETTO n. 62 e precisamente:
 - **BENE n.1 - POSTO AUTO** : posto auto all'interno del mappale 480 della dimensione di 30 [m²] ove ho rilevato a terra un battuto di cemento della dimensione di circa 4.50 [m] x 2.80 [m];
 - **BENE n.2 - AUTORIMESSA** : autorimessa nel corpo di fabbrica identificato quale Particella 749 sub.1 il cui accesso avviene mediante la particella 480 in comune con altre unità immobiliari;
 - **BENE n.3 - AUTORIMESSA** : autorimessa nel corpo di fabbrica identificato quale Particella 749 sub.2 il cui accesso avviene mediante la particella 480 in comune con altre unità immobiliari;
 - **BENE n.4 - AUTORIMESSA** : autorimessa di 78 [m²] adattata ad abitazione, priva di regolarità edilizia e non sanabile, posta al piano terra di una palazzina, realizzata nel 1971, disposta su due piani fuori terra e composta complessivamente da n.3 appartamenti e n.3 autorimesse.
 - **BENE n.5 - ABITAZIONE** : appartamento di 84 [m²] posto al primo piano di una palazzina disposta su n.2 piani fuori terra e composta complessivamente da n.3 appartamenti e da n.3 autorimesse. È presente un'area cortile comune. La costruzione risale al 1971.
- La Vendita è relativa alla piena proprietà dei beni pignorati;
- Gli immobili al momento del sopralluogo erano liberi da persone e sostanzialmente sgombrati a meno di alcuni effetti personali degli esecutati ancora presenti;
- I beni sono di proprietà dell'odierna esecutata Sig.^{ra} XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- Gli immobili sono di proprietà dell'esecuta Sig.^{ra} XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni in forza di Atto di Acquisto del 29/10/2002 Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Sede BRONI (PV) Repertorio n. 43136 - COMPRAVENDITA - Trascrizione n. 6523.1/2002 Reparto PI di VOGHERA - Pratica n. 318209 in atti dal 05/12/2002. L'atto di provenienza è allegato alla relazione.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento del 22.10.2021 (vedasi comunque dettaglio di tutte le trascrizioni ed iscrizioni nella relazione).

IPOTECA VOLONTARIA - GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 09/11/2002

Registro Particolare 1394 Registro Generale 8631

Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO

Repertorio 43139 del 29/10/2002

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 02/05/2013

Registro Particolare 2077 Registro Generale 2731

Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO- TRIBUNALE DI VOGHERA

Repertorio 699 del 03/04/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 03/05/2021

Registro Particolare 344 Registro Generale 3435

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 1104 del 18/03/2016

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 22/10/2021

Registro Particolare 6320 Registro Generale 8220

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 3533 del 21/07/2021

A favore di APORTI Srl

Partita Iva 10444350960

- È stata proposta la formazione di n.2 lotti di vendita e precisamente:

LOTTO N.1 : Valore base d'asta € 36.000,00 (trentaseimila,00 euro)

Costituito da

BENE n.1 – Posto Auto	Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 748
BENE n.2 – Autorimessa	Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 749 Sub.: 1
BENE n.3 – Autorimessa	Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 749 Sub.: 2
BENE n.4 – Autorimessa	Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 480 Sub.: 3

LOTTO N.2 : Valore base d'asta € 40.000,00 (quarantamila,00 euro)

Costituito da

BENE n.5 – Abitazione	Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 480 Sub.: 6
-----------------------	--

- Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI per stato di conservazione normale decrementato del 20%. Al valore così come ottenuto è stato altresì applicato l'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio.
- **CRITICITÀ VARIE**: il Bene n.4 al momento del sopralluogo era adibito, in assenza di titolo autorizzativo ad abitazione. La sanatoria non è possibile ed il Comune di Verretto ha già disposto Ordinanza di riduzione in demolizione e ripristino allo stato dei luoghi.

Premessa – Attività Propedeutiche

1.1 Operazioni peritali

In data 09.02.2022 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina.

In data 08.03.2022 provvedevo ad effettuare accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 08.03.2022 provvedevo ad effettuare **accesso** presso il Notaio Dott.^{sa} Angelo MAGNANI per estrarre copia del titolo di provenienza.

In data 08.03.2020 provvedevo ad effettuare accesso presso Agenzia delle Entrate mediante PEC all'indirizzo al fine di verificare la presenza di contratti di locazione.

In data 10.05.2022 effettuavo un primo sopralluogo e successivamente, in data 23.05.2022 effettuavo un secondo sopralluogo.

In data 23.05.2022 effettuavo l'accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi.

In data 09.06.2022 provvedevo al deposito dell'elaborato.

1.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento di esecuzione immobiliare il Certificato Notarile redatto dal Dott. Niccolò TIECCO Notaio in Perugia redatto in data 05.11.2021.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato risultano iscritti, oltre al creditore procedente, la società Sanpaolo S.p.A. (già INTESA BCI). Risulta agli atti Nota di deposito avviso ex artt. 498 c.p.c. a Sanpaolo S.p.A. (già INTESA BCI) depositata dall'avvocato del creditore procedente in data 12.11.2021.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto all'esecutato. Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di **APORTI Srl** Partita Iva 10444350960 contro l'odierno esecutato per l'importo di € 93.350,94 oltre ad interessi sui beni pignorati;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario in data 27.07.2021

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Nell'atto di pignoramento sono identificati n.5 immobili sottoposti a pignoramento. Segue il dettaglio per identificare compiutamente ciascun bene.

2.1 BENE n.1 – Posto Auto

2.1.1 Dati catastali

Comune di **VERRETTO** (Codice:L784)
Provincia di PAVIA
Catasto Fabbricati Foglio: **1** Particella: **748**
Categoria **C6** – Classe **1** – Consistenza **30** [m²] – Rendita € 50,35
Sito in VERRETTO - VIA CASTELLETTO n. 62 Piano T

L'immobile risulta censito al NECU in capo all'odierna esecutata Sig.^{ra} XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

2.1.2 Accessi

L'accesso al posto auto avviene attraverso il mappale 480.

2.1.3 Confini

Confini con il mappale 480 e il mappale 100 del foglio 1 comune di Verretto.

2.1.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Nessuna.

2.2 BENE n.2 – Autorimessa

2.2.1 Dati catastali

Comune di **VERRETTO** (Codice:L784)
Provincia di PAVIA
Catasto Fabbricati Foglio: **1** Particella: **749** Sub.: **1**
Categoria **C6** – Classe **2** – Consistenza **25** [m²] – Rendita € 50,35
Sito in VERRETTO - VIA CASTELLETTO n. 62 Piano T

L'immobile risulta censito al NECU in capo all'odierna esecutata Sig.^{ra} XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

2.2.2 Accessi

L'accesso carraio all'autorimessa avviene attraverso il mappale 480.

2.2.3 Confini

Confini con il mappale 480 e il mappale 796 del foglio 1 comune di Verretto, nonché con il fg.1 part.749 Sub.2.

2.2.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Nessuna.

2.3 BENE n.3 – Autorimessa

2.3.1 Dati catastali

Comune di **VERRETTO** (Codice:L784)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **1** Particella: **749** Sub.: **2**

Categoria **C6** – Classe **2** – Consistenza **25** [m²] Rendita € 50,35

Sito in VERRETTO - VIA CASTELLETO n. 62 Piano T

L'immobile risulta censito al NECU in capo all'odierna esecutata Sig.^{ra} XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

2.3.2 Accessi

L'accesso carraio all'autorimessa avviene attraverso il mappale 480.

2.3.3 Confini

Confini con il mappale 480 e il mappale 796 del foglio 1 comune di Verretto, nonché con il fg.1 part.749 Sub.1.

2.3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Nessuna.

2.4 BENE n.4 – Autorimessa (Abitazione non Autorizzata)

2.4.1 Dati catastali

Comune di **VERRETTO** (Codice:L784)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **1** Particella: **480** Sub.: **3**

Categoria **C6** – Classe **2** – Consistenza **78** [m²] Rendita € 157,11

Sito in VERRETTO - VIA ROMA Piano T

2.4.2 Accessi

L'accesso carraio all'autorimessa, che al momento del sopralluogo era adibita in assenza di autorizzazione ad abitazione, avviene mediante il mappale 480. L'accesso alla proprietà è altresì possibile mediante il vano scale in comune con altre unità immobiliari facenti parte del corpo di fabbrica che insiste sul mappale 480.

2.4.3 Confini

Dall'atto di provenienza si evince che l'autorimessa confina da nord in senso orario con il cortile comune da due lati di cui al mappale 480, con il vano scala comune, con l'autorimessa di cui al mappale 480 sub.1.

2.4.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Sono comprese le relative quote di comproprietà sulle parti comuni del più ampio fabbricato di cui l'autorimessa fa parte, sono comprese parti comuni identificate in quanto rappresentabili nelle planimetrie e negli elaborati grafici di accatastamento dell'interno fabbricato, elencate nell'art.117 cod. civ tra cui l'area su cui sorge il fabbricato, il cortile, l'atrio di ingresso, il vano scala, i muri dividendi le unità immobiliari, mentre i tetti, che coprono gli appartamenti sono di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari sottostanti, così come risulta dall'atto di divisione a rogito Notaio Giuseppe CORBELLINI del 20.05.1978 nn.45085/2442.

2.5 BENE n.5 – Abitazione

2.5.1 Dati catastali

Comune di VERRETTO (Codice:L784)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **1** Particella: **480** Sub.: **6**

Categoria A3 Classe 3 – Superficie : 84 [m²] – Rendita € 219,49

Sito in VERRETTO - VIA ROMA Piano 1

L'immobile risulta censito al NECU in capo all'odierno esecutata Sig.^{ra} XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

2.5.2 Accessi

L'accesso all'appartamento avviene mediante vano scala comune.

2.5.3 Confini

L'appartamento confina da nord in senso orario, con il vuoto sul cortile comune da due lati, con il vano scala comune, con l'appartamento mappale 480 sub.5.

2.5.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Sono comprese le relative quote di comproprietà sulle parti comuni del più ampio fabbricato di cui l'abitazione fa parte, sono comprese parti comuni identificate in quanto rappresentabili nelle planimetrie e negli elaborati grafici di accatastamento dell'interno fabbricato, elencate nell'art.117 cod. civ tra cui l'area su cui sorge il fabbricato, il cortile, l'atrio di ingresso, il vano scala, i muri dividendi le unità immobiliari, mentre i tetti, che coprono gli appartamenti sono di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari sottostanti, così come risulta dall'atto di divisione a rogito Notaio Giuseppe CORBELLINI del 20.05.1978 nn.45085/2442.

3 BENE N.1 – POSTO AUTO

3.1 Descrizione Analitica

Trattasi di posto auto all'interno del mappale 480 della dimensione di 30 [m²] ove ho rilevato a terra un battuto di cemento della dimensione di circa 4.50 [m] x 2.80 [m].

3.2 Tipologia del bene

Posto auto.

3.3 Altezza interna utile

Non applicabile.

3.4 Composizione interna

Non applicabile.

3.5 Caratteristiche strutturali

Non applicabile.

3.6 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

Non applicabile.

3.7 Impianti

Non applicabile.

3.8 Consistenza

Per il calcolo della consistenza, in assenza di una perimetrazione dell'area di cui al mappale 748 rispetto al mappale 480 sul quale insiste, ho considerato la consistenza indicata al NECU ovvero 30 [m²].

Tale consistenza va omogeneizzata tenuto conto che trattasi di Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta e che quindi tale superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Visto quanto sopra ottengo

	Rilevata	Coeff.	Sup. Omog.
Area Esterna	30	0.10	3

3 m²

3.9 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 10.05.2022 nell'area era posteggiata l'autovettura dell'esecutata.

Con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pavia in data 08.03.2022 veniva riferito che non erano presenti contratti di locazione attivi per l'immobile in oggetto riconducibili al soggetto esecutato.

3.10 Vincoli ed oneri giuridici

3.10.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano

3.10.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano

3.10.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano

3.10.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano

3.10.5 Iscrizioni

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 09.06.2022 risulta:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 01/04/2016

Registro Particolare 225 Registro Generale 2039

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 1104/2016 del 18/03/2016

A favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO

Contro Sig.^{ra} XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX (odierna esecutata)

Per la somma di € 50.000,00 di cui 22.379,10 per capitale

3.10.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 09.06.2022 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 22/10/2021

Registro Particolare 6320 Registro Generale 8220

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 3533 del 21/07/2021

A favore di APORTI Srl

Partita Iva 10444350960

Contro Sig.^{ra} XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (odierna eseguita)

3.10.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Nessuno.

3.10.8 Oneri per difformità catastali

Nessuno.

3.11 Spese condominiali

Non Applicabile.

3.11.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non Applicabile.

3.11.2 Spese straordinarie deliberate no scadute

Non Applicabile.

3.11.3 Spese condominiali scadute

Non Applicabile.

3.12 Precedenti proprietari nel ventennio

3.12.1 Attuali proprietari

L'immobile oggetto stima è di proprietà dell'odierna eseguita XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni in forza di Atto di Acquisto del 29/10/2002 Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Sede BRONI (PV) Repertorio n. 43136 - COMPRAVENDITA - Trascrizione n. 6523.1/2002 Reparto PI di VOGHERA - Pratica n. 318209 in atti dal 05/12/2002 per acquisto fatto da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/6 e da [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/6.

L'atto viene allegato alla relazione.

3.12.2 Precedenti proprietari

Il compendio oggetto di stima è stato acquistato dai Sig.^{ri} precedentemente identificati con atto di acquisto a rogito Dott. Francesco ACCOLLA del 26.06.1993 rep.84017 trascritto presso Agenzia Territorio di Voghera il 13.07.1993 al n.3533 per acquisto fatto dal Sig.:

■

I Sig.^{ri}

sono proprietari al ventennio.

[Digita qui il testo](#)

3.13 Pratiche edilizie

A seguito dell'accesso presso il Comune di Verretto in data 23.05.2022 non ho reperito documentazione afferente all'immobile identificato al NECU fg.1 part.748.

3.13.1 Regolarità urbanistica

Nulla da segnalare.

3.13.2 Regolarità catastale

Nulla da segnalare.

3.14 Dotazioni condominiali

Non applicabile

4 BENE N.2 – AUTORIMESSA

4.1 Descrizione Analitica

Trattasi di autorimessa nel corpo di fabbrica identificato quale Particella 749 sub.1 il cui accesso avviene mediante la particella 480 in comune con altre unità immobiliari.

4.2 Tipologia del bene

Autorimessa in corpo di fabbrica ove è presente in adiacenza altra autorimessa.

4.3 Altezza interna utile

L'altezza interna del locale è 2.96 [m].

4.4 Composizione interna

Unico locale della dimensione di circa 5.00 x 4.80 [m].

4.5 Caratteristiche strutturali

Struttura in muratura portante.

4.6 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

Tamponatura in mattoni non intonacata in mediocre stato di conservazione.
L'accesso al locale avviene mediante n.2 porte in ferro e vetro.
Rispetto al progetto approvato sono stati ricavate due porte in luogo dell'unica prevista.

4.7 Impianti

Elettrico : parzialmente realizzato con guaine a vista. Assente la certificazione.

Idrico : assente

Riscaldamento: non applicabile

4.8 Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Visto quanto sopra ottengo:

	Rilevata	Coeff.	Sup. Omog.
Autorimessa	24.58	1	24.58

25 (arr.)

m²

4.9 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il bene era utilizzato dell'esecutata come deposito.

Con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pavia in data 08.03.2022 veniva riferito che non erano presenti contratti di locazione attivi per l'immobile in oggetto riconducibili al soggetto esecutato.

4.10 Vincoli ed oneri giuridici

4.10.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano

4.10.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano

4.10.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano

4.10.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano

4.10.5 Iscrizioni

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 09.06.2022 risulta:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 01/04/2016

Registro Particolare 225 Registro Generale 2039

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 1104/2016 del 18/03/2016

A favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO

Contro Sig.^{ra} XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (odierna esecutata)

Per la somma di € 50.000,00 di cui 22.379,10 per capitale

4.10.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 09.06.2022 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 22/10/2021

Registro Particolare 6320 Registro Generale 8220

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 3533 del 21/07/2021
A favore di APORTI Srl
Partita Iva 10444350960
Contro Sig.^{ra} XXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX (odierna eseguita)

4.10.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Nessuno.

4.10.8 Oneri per difformità catastali

Nessuno.

4.11 Spese condominiali

Non Applicabile.

4.11.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non Applicabile.

4.11.2 Spese straordinarie deliberate no scadute

Non Applicabile.

4.11.3 Spese condominiali scadute

Non Applicabile.

4.12 Precedenti proprietari nel ventennio

4.12.1 Attuali proprietari

L'immobile oggetto stima è di proprietà dell'odierna eseguita XXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni in forza di Atto di Acquisto del 29/10/2002 Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Sede BRONI (PV) Repertorio n. 43136 - COMPRAVENDITA - Trascrizione n. 6523.1/2002 Reparto PI di VOGHERA - Pratica n. 318209 in atti dal 05/12/2002 per acquisto fatto da [REDACTED] per la quota di 4/6 e [REDACTED] per la quota di 2/6.

L'atto viene allegato alla relazione.

4.12.2 Precedenti proprietari

Il compendio oggetto di stima è stato acquistato dai
[REDACTED] precedentemente identificati con atto di acquisto a rogito Dott. Francesco ACCOLLA del 26.06.1993 rep.84017 trascritto presso Agenzia Territorio di Voghera il 13.07.1993 al n.3533 per acquisto fatto dal

I Sig.ri

sono proprietari al ventennio.

4.13 Pratiche edilizie

A seguito dell'accesso presso il Comune di Verretto in data 23.05.2022 ho reperito la concessione edilizia pratica n.2/82 relativa alla costruzione di un locale deposito in variante al CE 7/81 del 18.9.1981

4.13.1 Regolarità urbanistica

Nulla da segnalare.

4.13.2 Regolarità catastale

Si segnala che la planimetria castale riporta un'unica apertura carraia mentre nel corso del sopralluogo ho accertato la presenza di due portoni di metallo separati da un pilastrino in cemento e mattoni.

4.14 Dotazioni condominiali

Non applicabile

5 BENE N.3 – AUTORIMESSA

5.1 Descrizione Analitica

Trattasi di autorimessa nel corpo di fabbrica identificato quale Particella 749 sub.2 il cui accesso avviene mediante la particella 480 in comune con altre unità immobiliari.

5.2 Tipologia del bene

Autorimessa in corpo di fabbrica ove è presente in adiacenza altra autorimessa.

5.3 Altezza interna utile

L'altezza interna del locale è 2.96 [m].

5.4 Composizione interna

Unico locale della dimensione di circa 5.00 x 5.00 [m].

5.5 Caratteristiche strutturali

Struttura in muratura portante.

5.6 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

Tamponatura in mattoni non intonacata in mediocre stato di conservazione.
L'accesso al locale avviene mediante n.1 portone in ferro e vetro di tipo scorrevole.

5.7 Impianti

Elettrico : parzialmente realizzato con guaine a vista. Assente certificazione.

Idrico : assente

Riscaldamento: non applicabile

5.8 Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Visto quanto sopra ottengo:

	Rilevata	Coeff.	Sup. Omog.
Autorimessa	24.50	1	24.50

25 (arr.)

m²

5.9 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il bene era utilizzato dell'esecutata come deposito.

Con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pavia in data 08.03.2022 veniva riferito che non erano presenti contratti di locazione attivi per l'immobile in oggetto riconducibili al soggetto esecutato.

5.10 Vincoli ed oneri giuridici

5.10.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano

5.10.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano

5.10.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano

5.10.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano

5.10.5 Iscrizioni

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 09.06.2022 risulta:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 01/04/2016

Registro Particolare 225 Registro Generale 2039

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 1104/2016 del 18/03/2016

A favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO

Contro Sig.^{ra} XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (odierna esecutata)

Per la somma di € 50.000,00 di cui 22.379,10 per capitale

5.10.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 09.06.2022 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 22/10/2021

Registro Particolare 6320 Registro Generale 8220

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 3533 del 21/07/2021
A favore di APORTI Srl
Partita Iva 10444350960
Contro Sig.^{ra} XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (odierna eseguita)

5.10.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Nessuno.

5.10.8 Oneri per difformità catastali

Nessuno.

5.11 Spese condominiali

Non Applicabile.

5.11.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non Applicabile.

5.11.2 Spese straordinarie deliberate no scadute

Non Applicabile.

5.11.3 Spese condominiali scadute

Non Applicabile.

5.12 Precedenti proprietari nel ventennio

5.12.1 Attuali proprietari

L'immobile oggetto stima è di proprietà dell'odierna eseguita XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni in forza di Atto di Acquisto del 29/10/2002 Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Sede BRONI (PV) Repertorio n. 43136 - COMPRAVENDITA - Trascrizione n. 6523.1/2002 Reparto PI di VOGHERA - Pratica n. 318209 in atti dal 05/12/2002 per acquisto fatto da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/6 e da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/6.

L'atto viene allegato alla relazione.

5.12.2 Precedenti proprietari

Il compendio oggetto di stima è stato acquistato dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] precedentemente identificati con atto di acquisto a rogito Dott. Francesco ACCOLLA del 26.06.1993 rep.84017 trascritto presso Agenzia Territorio di Voghera il 13.07.1993 al n.3533 per acquisto fatto dal Sig. [REDACTED]

I Sig.ri [REDACTED] sono proprietari al ventennio.

5.13 Pratiche edilizie

A seguito dell'accesso presso il Comune di Verretto in data 23.05.2022 ho reperito la concessione edilizia pratica n.2/82 relativa alla costruzione di un locale deposito in variante al CE 7/81 del 18.9.1981

5.13.1 Regolarità urbanistica

Nulla da segnalare.

5.13.2 Regolarità catastale

Nulla da segnalare.

5.14 Dotazioni condominiali

Non applicabile

6 BENE N.4 – AUTORIMESSA – DA SANARE

6.1 Descrizione Analitica

Trattasi di autorimessa adattata ad abitazione, priva di regolarità edilizia e **non sanabile**, posta al piano terra di una palazzina, realizzata nel 1971, disposta su due piani fuori terra e composta complessivamente da n.3 appartamenti e n.3 autorimesse. L'accesso avviene da porta in legno tamburata che si apre sul soggiorno con angolo cottura. Un disimpegno conduce alla camera da letto, al bagno e ad un altro locale ad uso deposito. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il bagno è rivestito in ceramica. Le tramezzature interne sono in mattoni forati. I pavimenti e gli zoccoli in ceramica.

6.2 Tipologia del bene

Autorimessa adibita ad abitazione, priva di autorizzazione e non sanabile in corpo di fabbrica con altre unità immobiliari.

6.3 Altezza interna utile

L'altezza interna dei locali rilevata è 2.80 [m] circa.

6.4 Composizione interna

Come riferito nei paragrafi precedenti, al momento del sopralluogo l'autorimessa risultava adibita ad abitazione con la realizzazione di partizioni interne in muratura.

6.5 Caratteristiche strutturali

La palazzina ove è inserita l'autorimessa è stata edificata nell'anno 1971 ed è costruita in edilizia tradizionale in pilastri e muratura, solai in laterocemento e copertura in coppi. Non sono presenti in atti dettagli tecnici circa le fondazioni sebbene, data la tipologia di costruzione sia ipotizzabile fondazioni del tipo a travi rovesce.

6.6 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

La proprietà condominiale è delimitata da una recinzione in cemento con altezza di circa 1.5 [m]. Le facciate della palazzina sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione. Al piano terra è presente un rivestimento in pietra con un'altezza di circa 60 [cm]. I serramenti sono in legno, sono presenti inferiate alle finestre. I canali di gronda sono in lamiera, il canale di gronda in cemento, la copertura in coppi.

6.7 Impianti

Elettrico : di tipo parzialmente sottotraccia, privo di certificazione. Non è stato possibile testare il funzionamento.

Idrico : di tipo sottotraccia è stato realizzato anche per l'angolo cottura. Non è stato possibile testare il funzionamento.

Riscaldamento: nel corso del sopralluogo ho accertato la presenza di un impianto di riscaldamento parzialmente realizzato con tubazioni a vista il cui funzionamento non è stato accertato ne può essere previsto in quanto il locale non è autorizzato urbanisticamente quale destinazione residenziale.

6.8 Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Visto quanto sopra ottengo:

	Rilevata	Coeff.	Sup. Omog.
Autorimessa	79.20	1	79.20
			79 (arr.)

 m²

6.9 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 10.05.2022 l'autorimessa risultava disabitata ma contenente effetti personali dell'esecutata.

Con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pavia in data 08.03.2022 veniva riferito che non erano presenti contratti di locazione attivi per l'immobile in oggetto riconducibili al soggetto esecutato.

6.10 Vincoli ed oneri giuridici

6.10.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano

6.10.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano

6.10.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano

6.10.4 Altre limitazioni d'uso

Risulta un'ordinanza del 01/2009 – Ordinanza di riduzione in demolizione e ripristino allo stato dei luoghi per opere eseguite senza titolo emessa dal Comune di Verretto.

6.10.5 Iscrizioni

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 09.06.2022 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA - GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 09/11/2002
Registro Particolare 1394 Registro Generale 8631
Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO
Repertorio 43139 del 29/10/2002

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 02/05/2013
Registro Particolare 2077 Registro Generale 2731
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO- TRIBUNALE DI VOGHERA
Repertorio 699 del 03/04/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 03/05/2021
Registro Particolare 344 Registro Generale 3435
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA
Repertorio 1104 del 18/03/2016

6.10.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 09.06.2022 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 22/10/2021
Registro Particolare 6320 Registro Generale 8220
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA
Repertorio 3533 del 21/07/2021
A favore di APORTI Srl
Partita Iva 10444350960
Contro Sig.^{ra} XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (odierna esecutata)

6.10.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Non risulta agli atti presso il Comune di Verretto il frazionamento, realizzato mediante la costruzione di tramezza interna divisoria verso l'adiacente locale laboratorio raffigurato nel titolo edilizio originario del 1971.

Sono state inoltre realizzate le opere interne di adattamento dei locali a destinazione abitazione che non possono essere sanate.

Le uniche opere sanabili sono quelle per il frazionamento tramite richiesta di concessione edilizia in sanatoria ed i costi necessari sono:

7 BENE N.5 – ABITAZIONE

7.1 Descrizione Analitica

Trattasi di appartamento posto al primo piano di una palazzina disposta su n.2 piani fuori terra e composta complessivamente da n.3 appartamenti e da n.3 autorimesse. È presente un'area cortile comune. La costruzione risale al 1971.

7.2 Tipologia del bene

Appartamento civile abitazione.

7.3 Altezza interna utile

L'appartamento, ubicato al piano primo ha altezza di 3.00 [m].

7.4 Composizione interna

L'accesso avviene da porta in legno tamburato, su vano scale comune, che si apre sul corridoio di ingresso che conduce al soggiorno ed alla cucina entrambe dotate di balcone comune. L'angolo cottura della cucina è rivestito in piastrelle.

Il corridoio conduce ad un ulteriore disimpegno che distribuisce la zona notte costituita da n.2 camere da letto ed un bagno. In tutto l'appartamento le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica.

Segnalo che nel locale bagno, in prossimità del soffitto sono presenti efflorescenze che prefigurano problemi infiltrativi. Le tramezzature interne sono in mattoni forati.

Le porte sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione è mediocre.

Gli infissi sono in legno e vetro singolo in mediocre stato di manutenzione.

I pavimenti sono in ceramica e sono presenti zoccolini in legno.

7.5 Caratteristiche strutturali

La palazzina ove è inserita l'autorimessa è stata edificata nell'anno 1971 ed è costruita in edilizia tradizionale in pilastri e muratura, solai in laterocemento e copertura in coppi.

Non sono presenti in atti dettagli tecnici circa le fondazioni sebbene, data la tipologia di costruzione sia ipotizzabile fondazioni del tipo a travi rovesce.

7.6 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

La proprietà condominiale è delimitata da una recinzione in cemento con altezza di circa 1.5 [m]. Le facciate della palazzina sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione. Al piano terra è presente un rivestimento in pietra con un'altezza di circa 60 [cm]. I serramenti sono in legno, sono presenti inferiate alle finestre.

I canali di gronda sono in lamiera, il canale di gronda in cemento, la copertura in coppi.

7.7 Impianti

Elettrico : di tipo parzialmente sottotraccia, privo di certificazione. Non è stato possibile testare il funzionamento.

Idrico : di tipo sottotraccia. Non è stato possibile testare il funzionamento.

Riscaldamento: risultano realizzate opere di modifica dell'impianto con tubazioni non integrate nella muratura e sprovviste di certificato di conformità. Plausibilmente parte dell'impianto risulta integrato nel sottostante locale adibito ad autorimessa.

Complessivamente si rileva la necessità di rifacimento degli impianti secondo la regola tecnica ad opera di operatori specializzati (idraulico, elettricista) finalizzati al ripristino della normativa in vigore e finalizzato all'ottenimento dei certificati di conformità.

7.8 Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:
al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Visto quanto sopra ottengo:

	Rilevata	Coeff.	Sup. Omog.
Abitazione	80.63	1	80.63
Balconi	8.25	0.3	2.48

83 (arr.) m²

7.9 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 23.05.2022 l'abitazione risultava disabitata da tempo.

Con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pavia in data 08.03.2022 veniva riferito che non erano presenti contratti di locazione attivi per l'immobile in oggetto riconducibili al soggetto esecutato.

7.10 Vincoli ed oneri giuridici

7.10.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano

7.10.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano

7.10.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano

7.10.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.10.5 Iscrizioni

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 09.06.2022 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA - GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 09/11/2002
Registro Particolare 1394 Registro Generale 8631
Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO
Repertorio 43139 del 29/10/2002

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 02/05/2013
Registro Particolare 2077 Registro Generale 2731
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO- TRIBUNALE DI VOGHERA
Repertorio 699 del 03/04/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 03/05/2021
Registro Particolare 344 Registro Generale 3435
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA
Repertorio 1104 del 18/03/2016

7.10.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 09.06.2022 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 22/10/2021
Registro Particolare 6320 Registro Generale 8220
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA
Repertorio 3533 del 21/07/2021
A favore di APORTI Srl
Partita Iva 10444350960
Contro Sig.^{ra} XXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (odierna eseguita)

7.13 Pratiche edilizie

A seguito dell'accesso presso il Comune di Verretto in data 23.05.2022 ho estratto il Permesso di Costruire n.5/1971 con il quale è stato edificato il corpo di fabbrica ove è inserito il bene oggetto di stima.

Uno stralcio della pratica è allegato al presente elaborato.

7.13.1 Regolarità urbanistica

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo edilizio in atti presso il Comune.

7.13.2 Regolarità catastale

La raffigurazione degli spazi interni è conforme allo stato dei luoghi rilevati.

7.14 Dotazioni condominiali

Non applicabile

8 STIMA DEI BENI

8.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

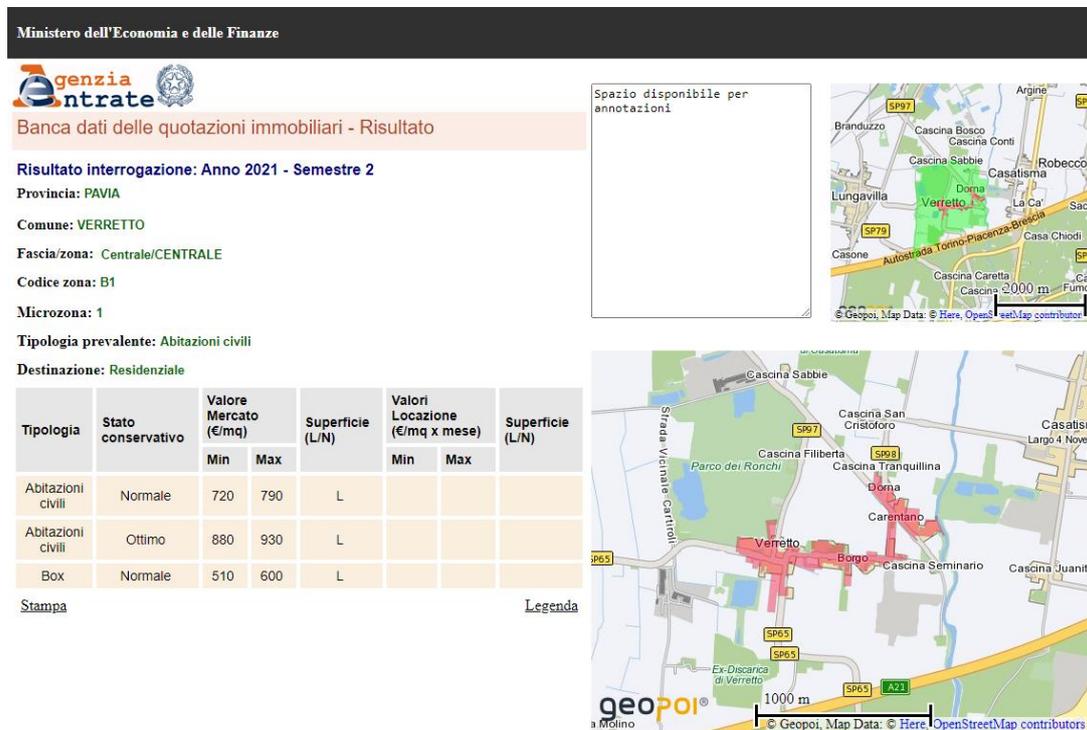
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

8.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

8.3 Stima del valore a base d'asta

Il beni oggetto di stima sono formalmente inseriti nella fascia: Centrale/CENTRALE - Codice zona: B1 - Microzona: 1.



La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni Civili" stato di conservazione "normale" con un intervallo di prezzo

compreso tra **720** [€/m²] e **790** [€/m²] mentre per i "**Box**" in stato di conservazione "Normale" un intervallo di prezzo compreso tra **510** [€/m²] e **600** [€/m²].

Oltre ai valori della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio ho effettuato una disamina del mercato immobiliare della zona rilevando prezzi medi di offerta sul mercato libero inferiori e compresi, per Immobili destinati ad Abitazione tra 500 [€/m²] e 700 [€/m²] e per i Box tra 350 [€/m²] e 450 [€/m²].

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e considerato altresì il periodo di sostanziale stallo nelle compravendite immobiliari si ritiene congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio decrementato del -20% ovvero

Quotazione "Abitazione Civile" = 576 [€/m²]
Quotazione "Box" = 408 [€/m²]

Per le motivazioni sopra esposte si ottiene:

BENE n.1 - Posto Auto	= 3 [m ²] x 576 [€/m ²] = 1.728,00 [€]
BENE n.2 - Autorimessa	= 25 [m ²] x 408 [€/m ²] = 10.200,00 [€]
BENE n.3 - Autorimessa	= 25 [m ²] x 408 [€/m ²] = 10.200,00 [€]
BENE n.4 - Autorimessa	= 79 [m ²] x 408 [€/m ²] = 32.232,00 [€]
BENE n.5 - Abitazione	= 83 [m ²] x 576 [€/m ²] = 47.808,00 [€]

Applicando poi la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio, nonché considerando il costo per il ripristino delle difformità riscontrate nel bene n.4 (autorimessa adibita ad abitazione) si ottiene il computo seguente:

BENE n.1 - Posto Auto

Valore di Stima	€ 1.728,00
Decurtazione -15% indicata dall'ufficio	€ 259,20

Totale € 1.468,80

BENE n.2 - Autorimessa

Valore di Stima	€ 10.200,00
Decurtazione -15% indicata dall'ufficio	€ 1.530,20

Totale € 8.670,00

BENE n.3 - Autorimessa

Valore di Stima	€ 10.200,00
Decurtazione -15% indicata dall'ufficio	€ 1.530,20

Totale € 8.670,00

BENE n.4 - Autorimessa

Valore di Stima	€ 32.232,00
Decurtazione -15% indicata dall'ufficio	€ 4.834,80
Decurtazione Ripristino Luoghi e sanat.	€ 10.000,00

Totale € **17.397,20**

BENE n.5 – Abitazione

Valore di Stima € 47.808,00

Decurtazione -15% indicata dall'ufficio € 7.171,20

Totale € **40.636,80**

8.4 Divisione in lotti

Sebbene gli immobili siano funzionalmente indipendente, considerata la scarsa appetibilità di una vendita singola di ciascun bene considerato per altro che insistono tutti nella medesima corte comune di cui al mappale 480 al fine di favorire le operazioni di vendita propongo la formazione di n.2 lotti di vendita e precisamente

8.4.1 LOTTO n.1

Costituito da

BENE n.1 – Posto Auto

Catasto Fabbricati Foglio: **1** Particella: **748**

BENE n.2 – Autorimessa

Catasto Fabbricati Foglio: **1** Particella: 749 Sub.: **1**

BENE n.3 – Autorimessa

Catasto Fabbricati Foglio: **1** Particella: 749 Sub.: **2**

BENE n.4 – Autorimessa

Catasto Fabbricati Foglio: **1** Particella: 480 Sub.: **3**

PREZZO A BASE D'ASTA CONSIGLIATO LOTTO N.1

€ 36.000,00 (trentaseimila,00 euro)

8.4.2 LOTTO n.2

Costituito da

BENE n.5 – Abitazione

Catasto Fabbricati Foglio: **1** Particella: 480 Sub.: **6**

PREZZO A BASE D'ASTA CONSIGLIATO LOTTO N.2

€ 40.000,00 (quarantamila,00 euro)

9 ELENCO ALLEGATI

- 001__ Perizia in formato privacy
- 002__ Documentazione Catastale (estratto di mappa, Visure Storiche, Planimetrie)
- 003__ Atto Rep.43136 Notaio MAGNANI del 29.10.2002
- 004__ Documentazione Fotografica
- 005__ Ispezioni ipotecarie Ulteriori su ciascun immobile
- 006__ Certificato Notarile
- 007__ Pratica 05-1971 - costruzione casa
- 008__ 008__ Pratica 02-1982 - autorimessa ext
- 009__ Risposta AdE assenza contratti
- 010__ Nota di Trascrizione Pignoramento

10 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 09.06.2022

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
(il documento è stato firmato digitalmente)

A blue circular professional stamp of the Order of Engineers of the Province of Pavia. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PAVIA", "DOTT. ING. ANDREA CHIAISO", and "N. 2018". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.