

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 386/2023

Creditore procedente:

Organa SPV S.r.l.

Giudice:

Dott. Francesco Rocca

ALLEGATO 1

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

Ing. Marco Cattaneo



CONCLUSIONI

0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento, siti in Casatisma (PV), Via Dispersi in Russia n. 16, in unico lotto di vendita, sono rappresentati da un piccolo compendio immobiliare che ricomprende:

- un'ampia casa di abitazione di corte, semindipendente, parzialmente in corso di ristrutturazione interna (Corpo A) disposta su due piani fuori terra con annessi (da atto di provenienza), in corpo staccato, i beni di cui ai successivi Corpi B e C;
- una piccola unità immobiliare utilizzata quale deposito (Corpo B) posta ai piani terra e primo di un più ampio e vetusto fabbricato (ex fabbricato rurale, antico fienile) composto anche dal bene di cui al successivo Corpo C;
- una piccola unità immobiliare utilizzata quale deposito (Corpo C) posta ai piani terra e primo di un più ampio e vetusto fabbricato (ex fabbricato rurale, antico fienile) composto anche dal bene di cui al precedente Corpo B.

Il fabbricato di cui ai Corpi B e C, edificato in epoca remota, è disposto su due piani fuori terra e risulta annesso (da atto di provenienza), in corpo staccato, ai beni di cui al Corpo A.

Risulta annessa e pertinenziale al Corpo A (da atto di provenienza) e graffata (da estratto di mappa catastale) una porzione di corte comune antistante il fabbricato rivolta a sud.

Risulta graffata al Corpo B (da estratto di mappa catastale) una porzione di area cortilizia antistante il fabbricato rivolta a est. Risulta inoltre annesso e pertinenziale esclusivo (da atto di provenienza) e graffato (da estratto di mappa catastale) un piccolo sedime di terreno uso orto rivolto a ovest.

Risulta graffata al Corpo C (da estratto di mappa catastale) una porzione di area cortilizia antistante il fabbricato rivolta a est. Risulta inoltre annesso e pertinenziale esclusivo (da atto di provenienza) e graffato (da estratto di mappa catastale) un piccolo sedime di terreno uso orto rivolto a ovest.

L'accesso al compendio avviene direttamente dalla via Dispersi in Russia tramite un accesso carraio ed uno pedonale; quindi i beni sono raggiungibili tramite corte comune ad altre unità immobiliari in proprietà a terzi.

Nel dettaglio il Corpo A (casa di abitazione, di corte) presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: n. 2 ampi locali ad uso cantina/deposito, n. 2 ripostigli (entrambi sottoscala); al piano primo: ingresso su disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina/pranzo, altro disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto.

Il Corpo B (deposito) presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: locale ad uso deposito con annesso portico, al piano primo: "cascinotto" (superficie al piano primo aperta su tre lati, coperta, accessibile unicamente mediante collegamento verticale amovibile).

Infine il deposito di cui al Corpo C presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: locale ad uso deposito con annesso portico, al piano primo: "cascinotto" (superficie al piano primo aperta su tre lati, coperta, accessibile unicamente mediante collegamento verticale amovibile).

I beni risultano pignorati per la quota di proprietà di 1/2 a XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX) e di 1/2 a XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX).

0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

I debitori esecutati sono persone fisiche, e risultano essere coniugati in regime di comunione legale dei beni alla data dell'atto di compravendita mediante il quale sono divenuti proprietari dei beni pignorati.

0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 17/07/2015 a firma di Notaio Di Giorgi Monica ai nn. 19963/12855 di repertorio, iscritta il 03/08/2015 a Voghera (PV) ai nn. 4553/519, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX)

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 195.000,00 euro.

Importo capitale: 97.369,40 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

pignoramento, stipulata il 06/10/2023 a firma di Tribunale di Pavia - UNEP ai nn. 6107 di repertorio, trascritta il 31/10/2023 a Voghera (PV) ai nn. 8387/6283, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX) derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

Al momento del sopralluogo, gli immobili pignorati risultano essere liberi.

0.5 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Casa di abitazione, di corte	142,72	0,00	€ 121.312,00	€ 121.312,00
B	Deposito	22,50	0,00	€ 19.125,00	€ 19.125,00
C	Deposito	18,72	0,00	€ 15.912,00	€ 15.912,00
				€ 156.349,00	€ 156.349,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 146.849,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 22.027,35**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 21,65**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 124.800,00**

0.6 CRITICITA'

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Corpo A:

Lo stato dei luoghi presenta differenti distribuzione degli spazi interni, configurazione delle aperture interne ed esterne, dei collegamenti verticali e della copertura rispetto allo stato graficamente rappresentato dal titolo abilitativo disponibile che ha legittimato l'edificazione dell'immobile. Si segnala inoltre l'assenza negli elaborati grafici del ripostiglio sottoscala perimetrale al piano terra.

Corpo B e Corpo C:

Ai sensi dell'Art. 9-bis, c. 1-bis DPR 380/01, lo stato legittimo dei beni è rappresentato dalle planimetrie catastali. Lo stato dei luoghi presenta differenti: distribuzione degli spazi interni e configurazione delle aperture esterne rispetto alle rappresentazioni grafiche catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di regolarizzazione, spese tecniche, oblazioni e sanzioni: **€ 6.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 210 giorni



Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Corpo A:

Lo stato dei luoghi presenta differenti: distribuzione degli spazi interni e configurazione delle aperture interne ed esterne. Si segnala inoltre l'assenza in planimetria catastale del ripostiglio sottoscala perimetrale.

Corpo B e Corpo C:

Lo stato dei luoghi presenta differenti: distribuzione degli spazi interni e configurazione delle aperture esterne rispetto alle rappresentazioni grafiche.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di aggiornamento catastale:

€ 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Il Comune di Casatisma opportunamente interpellato non ha reperito alcuna pratica edilizia riferibile ai Corpi B e C.

Corpo B:

Il piccolo sedime di terreno uso orto rivolto a ovest annesso e pertinenziale esclusivo (da atto di provenienza) e graffato (da estratto di mappa catastale) per consentire l'accesso ai terreni adiacenti e limitrofi in proprietà di terzi (ad es. Fg. 7 Part. 999), è oggi privo di delimitazione fisica (recinzione) per la porzione in aderenza al fabbricato.

Risulta altresì annesso e pertinenziale (da atto di provenienza) un piccolo sedime di terreno in proprietà esclusiva rivolto a ovest identificato a C.T. Fg. 6 Part. 102, sul quale non risultano iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli. Esso non risulta oggetto né di ipoteca, né di pignoramento e pertanto non viene ricompreso nella stima. Atteso il vincolo di pertinenzialità, qualora tale bene non venisse venduto agli eventuali assegnatari degli immobili pignorati, dovrà essere opportunamente costituita servitù di passaggio sui sedimi di C.F. Fg. 7 Part. 917 e 222 per consentirne l'accesso.

Corpo C:

Il piccolo sedime di terreno uso orto rivolto a ovest annesso e pertinenziale esclusivo (da atto di provenienza) e graffato (da estratto di mappa catastale) per consentire l'accesso ai terreni adiacenti e limitrofi in proprietà di terzi (ad es. Fg. 7 Part. 999), è oggi privo di delimitazione fisica (recinzione) per la porzione in aderenza al fabbricato.

Risulta altresì annesso e pertinenziale (da atto di provenienza) un piccolo sedime di terreno in proprietà esclusiva rivolto a ovest identificato a C.T. Fg. 6 Part. 44, sul quale non risultano iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli. Esso non risulta oggetto né di ipoteca, né di pignoramento e pertanto non viene ricompreso nella stima. Atteso il vincolo di pertinenzialità, qualora tale bene non venisse venduto agli eventuali assegnatari degli immobili pignorati, dovrà essere opportunamente costituita servitù di passaggio sul sedime di C.F. Fg. 7 Part. 917 per consentirne l'accesso.

Si riporta la seguente nota derivante dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma Notaio Dott.ssa Maria Landolfo (alla quale si rimanda per completezza):

"Si rileva, inoltre, SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta presso la Conservatoria di Voghera il 12/03/2020 ai nn. 1563/1214 emessa dalla SEZIONE FALLIMENTARE TRIBUNALE DI PAVIA il 20/02/2020, rep. 11/2020, contro il soggetto XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX ed in favore della XXXXXXXXXXXX."

Si segnala inoltre che dall'atto di compravendita Notaio Monica Di Giorgi Rep. nn. 19962/12854 del 17/07/2015 (al quale si rimanda per completezza) i debitori esecutati risultano proprietari di ulteriori due sedimi di terreno di cui al Catasto Terreni al Fg.6 Part.44 e Fg.6 Part.102, già richiamati in descrizione e non pignorati. Tali sedimi risultano pertinenziali agli immobili pignorati.

Il perito
Ing. Marco Cattaneo





TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

386/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Organa SPV S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Rocca

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Cattaneo

CF:CTTMRC70T01G388B

con studio in PAVIA (PV) Via Don Luigi Orione, 8

telefono: 0382422501

email: marco.cattaneo@tecnica-eas.it

PEC: marco.cattaneo1@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 386/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



A Casa di abitazione, di corte a CASATISMA Via Dispersi in Russia 16, della superficie commerciale di **142,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'ampia casa di abitazione di corte, semindipendente, parzialmente in corso di ristrutturazione interna, facente parte di un piccolo compendio immobiliare ricomprendente anche i beni di cui ai successivi Corpi B e C.

Il fabbricato, edificato nel 1966, è disposto su due piani fuori terra con annessi (da atto di provenienza), in corpo staccato, i beni di cui ai successivi Corpi B e C.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via Dispersi in Russia tramite un accesso carraio ed uno pedonale e quindi tramite corte comune (Fig. 7 Part. 146) con beni di cui ai Corpi B e C e con altre unità immobiliari in proprietà a terzi.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: n. 2 ampi locali ad uso cantina/deposito, n. 2 ripostigli (entrambi sottoscala); al piano primo: ingresso su disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina/pranzo, altro disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto.

Risultana annessa e pertinenziale (da atto di provenienza) e graffata (da estratto di mappa catastale) una porzione di corte comune antistante il fabbricato rivolta a sud.

Le finiture e gli impianti si presentano di buona qualità ed in buono stato di conservazione per il piano primo (abitativo, in fase di ristrutturazione), vetusti ed in pessimo stato di conservazione al piano terra (cantina/deposito).

Si segnala la presenza di:

- botola per accesso al sottotetto (non accessibile alla data del sopralluogo);
- piano primo: pavimenti e rivestimenti in grès/ceramica, porte interne (alcune mancanti) e porta di ingresso in legno, rivestimento scala interna per accesso al piano terra in cemento, oscuranti a tapparella in legno, sanitari in ceramica, serramenti perimetrali in pvc e alluminio, impianti in fase di realizzazione (termico autonomo, climatizzazione, elettrico FM e illuminazione). e' altresì presente una stufa nel locale soggiorno.
- piano terra: pavimento in battuto di cemento, serramenti perimetrali in metallo, inferriate.
- rivestimento scala esterna in pietra naturale.

Il bene risulta in recente stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1001 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 176,11 Euro, indirizzo catastale: Viale Libertà n. 20, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fig. 7 Part. 756 e precedentemente Fig. 7 Part. 256 al C.F. Coerenze: Da Nord in senso orario: Fig. 7 Part. 128, Fig. 7 Part. 1002, Fig. 7 Part. 146. Si precisa che erroneamente in catasto l'abitazione è individuata come piano S1 - T invece che come piano T - 1. Precedenti identificazioni catastali: Fig. 7 Part 756, Fig. 7 Part 256.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

B Deposito a CASATISMA Via Dispersi in Russia 16, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una piccola unità immobiliare utilizzata quale deposito posta ai piani terra e primo di un più ampio e vetusto fabbricato (ex fabbricato rurale, antico fienile) composto anche dal bene di cui al successivo Corpo C e, più in generale, facente parte di un piccolo compendio immobiliare ricomprendente anche i beni di cui ai Corpi A e C.

Il fabbricato, edificato in epoca remota, è disposto su due piani fuori terra e risulta annesso (da atto di



provenienza), in corpo staccato, ai beni di cui al precedente Corpo A.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via Dispersi in Russia tramite un accesso carraio ed uno pedonale e quindi tramite corte comune (Fig. 7 Part. 146) con beni di cui ai Corpi A e C e con altre unità immobiliari in proprietà a terzi.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: locale ad uso deposito con annesso portico, al piano primo: "cascinotto" (superficie al piano primo aperta su tre lati, coperta, accessibile unicamente mediante collegamento verticale amovibile).

Risulta graffata (da estratto di mappa catastale) una porzione di area cortilizia antistante il fabbricato rivolta a est;

Risulta annesso e pertinenziale esclusivo (da atto di provenienza) e graffato (da estratto di mappa catastale) un piccolo sedime di terreno uso orto rivolto a ovest. Su tale orientamento, per consentire l'accesso ai terreni adiacenti e limitrofi in proprietà di terzi (ad es. Fig. 7 Part. 999), una porzione di tale sedime in aderenza al fabbricato è oggi priva di delimitazione fisica (recinzione).

Attenzione: risulta altresì annesso e pertinenziale (da atto di provenienza) un piccolo sedime di terreno in proprietà esclusiva rivolto a ovest identificato a C.T. Fig. 6 Part. 102, sul quale non risultano iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli. Esso non risulta oggetto nè di ipoteca, nè di pignoramento e pertanto non viene ricompreso nella stima. Atteso il vincolo di pertinenzialità, qualora tale bene non venisse venduto agli eventuali assegnatari degli immobili pignorati, dovrà essere opportunamente costituita servitù di passaggio sui sedimi di C.F. Fig. 7 Part. 917 e 222 per consentirne l'accesso.

L'immobile si presenta in scarso stato di conservazione ed in completo stato di abbandono.

Si segnala l'assenza di impianti (ex fabbricato rurale, fienile, uso deposito).

Si segnala la presenza di un piccolo corpo di fabbrica (rudere) in corpo staccato in corrispondenza del sedime rivolto a ovest, privo di valore.

Il bene risulta in recente stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 222 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 40 mq, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: Via Dispersi in Russia n. 14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fig. 7 Part. 917, Fig. 7 Part. 146, Fig. 7 Part. 999, Fig. 6 Part. 393, Fig. 6 Part. 102.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

C Deposito a CASATISMA Via Dispersi in Russia 16, della superficie commerciale di **18,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una piccola unità immobiliare utilizzata quale deposito posta ai piani terra e primo di un più ampio e vetusto fabbricato (ex fabbricato rurale, antico fienile) composto anche dal bene di cui al precedente Corpo B e, più in generale, facente parte di un piccolo compendio immobiliare ricomprensivo anche i beni di cui ai Corpi A e B.

Il fabbricato, edificato in epoca remota, è disposto su due piani fuori terra e risulta annesso (da atto di provenienza), in corpo staccato, ai beni di cui al precedente Corpo A.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via Dispersi in Russia tramite un accesso carraio ed uno pedonale e quindi tramite corte comune (Fig. 7 Part. 146) con beni di cui ai Corpi A e B e con altre unità immobiliari in proprietà a terzi.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: locale ad uso deposito con annesso portico, al piano primo: "cascinotto" (superficie al piano primo aperta su tre lati, coperta, accessibile unicamente mediante collegamento verticale amovibile).



Risulta graffata (da estratto di mappa catastale) una porzione di area cortilizia antistante il fabbricato rivolta a est;

Risulta annesso e pertinenziale esclusivo (da atto di provenienza) e graffato (da estratto di mappa catastale) un piccolo sedime di terreno uso orto rivolto a ovest. Su tale orientamento, per consentire l'accesso ai terreni adiacenti e limitrofi in proprietà di terzi (ad es. Fg. 7 Part. 999), una porzione di tale sedime in aderenza al fabbricato è oggi priva di delimitazione fisica (recinzione).

Attenzione: risulta altresì annesso e pertinenziale (da atto di provenienza) un piccolo sedime di terreno in proprietà esclusiva rivolto a ovest identificato a C.T. Fg. 6 Part. 44, sul quale non risultano iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli. Esso non risulta oggetto nè di ipoteca, nè di pignoramento e pertanto non viene ricompreso nella stima. Atteso il vincolo di pertinenzialità, qualora tale bene non venisse venduto agli eventuali assegnatari degli immobili pignorati, dovrà essere opportunamente costituita servitù di passaggio sul sedime di C.F. Fg. 7 Part. 917 per consentirne l'accesso.

L'immobile si presenta in scarso stato di conservazione ed in completo stato di abbandono.

Si segnala l'assenza di impianti (ex fabbricato rurale, fienile, uso deposito).

Si segnala la presenza di un piccolo corpo di fabbrica (rudere) in corpo staccato in corrispondenza del sedime rivolto a ovest, privo di valore.

Il bene risulta in recente stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 60 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via Dispersi in Russia , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.7 Part.131 al C.T.
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.7 Part.130, Fg.7 Part.146, Fg.7 Part.222, Fg.6 Part.44.
Precedenti identificazioni catastali C.T. Fg. 7 Part. 131

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,93 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.849,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.800,00
Data della valutazione:	23/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo tutti i beni risultano liberi.

I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Si riporta la seguente nota derivante dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma Notaio Dott.ssa Maria Landolfo (alla quale si rimanda per completezza):

"Si rileva, inoltre, SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta presso la Conservatoria di Voghera il 12/03/2020 ai nn. 1563/1214 emessa dalla SEZIONE FALLIMENTARE TRIBUNALE DI PAVIA il 20/02/2020, rep. 11/2020, contro il soggetto [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]

Si segnala inoltre che dall'atto di compravendita Notaio Monica Di Giorgi Rep. nn. 19962/12854 del 17/07/2015 (al quale si rimanda per completezza) i debitori esecutati risultano proprietari di ulteriori due sedimi di terreno di cui al Catasto Terreni al Fg.6 Part.44 e Fg.6 Part.102, già richiamati in descrizione e non pignorati. Tali sedimi risultano pertinenti agli immobili pignorati.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2015 a firma di Notaio Di Giorgi Monica ai nn. 19963/12855 di repertorio, iscritta il 03/08/2015 a Voghera (PV) ai nn. 4553/519, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 195.000,00 euro.

Importo capitale: 97.369,40 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/10/2023 a firma di Tribunale di Pavia - UNEP ai nn. 6107 di repertorio, trascritta il 31/10/2023 a Voghera (PV) ai nn. 8387/6283, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



Ulteriori avvertenze:

Si riportano i seguenti passaggi dell'atto di compravendita Dott. Monica Di Giorgi Rep. nn. 19962/12854 del 17/07/2015 (al quale si rimanda per completezza):

"Nella presente vendita è ricompresa la quota di comproprietà sulla corte comune censita al C.T., foglio 7, mappale 146, are 06.71, corte senza reddito."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 17/07/2015), con atto stipulato il 17/07/2015 a firma di Notaio Monica Di Giorgi ai nn. 19962/12854 di repertorio, registrato il 31/07/2015 a Pavia (PV) ai nn. 11225 Serie 1T, trascritto il 03/08/2015 a Voghera (PV) ai nn. 4551/3533 - 4552/3534

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 17/07/2015), con atto stipulato il 17/07/2015 a firma di Notaio Monica Di Giorgi ai nn. 19962/12854 di repertorio, registrato il 31/07/2015 a Pavia (PV) ai nn. 11225 Serie 1T, trascritto il 03/08/2015 a Voghera (PV) ai nn. 4551/3533 - 4552/3534

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 20/06/2011), con atto stipulato il 17/11/2000 a firma di Notaio Accolla Francesco ai nn. 164404 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente all'immobile con attuale identificazione al catasto fabbricati Fg.7 Part.222.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di Successione per causa di morte (fino al 20/06/2011), con atto stipulato il 09/11/1986, registrato il 05/05/1987.
Il titolo è riferito solamente agli immobili con attuale identificazione al catasto fabbricati Fg.7 Part.917 (ex C.T. Fg.7 Part.131) e Fg.7 Part.1001 (ex C.F. Fg.7 Part. 756).
Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/11/1986 - UR Sede Voghera (PV) Registrazione Volume 457 n. 23 registrato in data 05/05/1987

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di Successione per causa di morte (fino al 20/06/2011), con atto stipulato il 09/11/1986, registrato il 05/05/1987.
Il titolo è riferito solamente agli immobili con attuale identificazione al catasto fabbricati Fg.7 Part.917 (ex C.T. Fg.7 Part.131) e Fg.7 Part.1001 (ex C.F. Fg.7 Part. 756).
Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/11/1986 - UR Sede Voghera (PV) Registrazione Volume 457 n. 23 registrato in data 05/05/1987

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di Successione per causa di morte (fino al 20/06/2011), con atto stipulato il 09/11/1986, registrato il 05/05/1987.



Il titolo è riferito solamente agli immobili con attuale identificazione al catasto fabbricati Fg.7 Part.917 (ex C.T. Fg.7 Part.131) e Fg.7 Part.1001 (ex C.F. Fg.7 Part. 756).
Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/11/1986 - UR Sede Voghera (PV) Registrazione Volume 457 n. 23 registrato in data 05/05/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione per causa di morte (dal 20/06/2011 fino al 17/07/2015), con atto stipulato il 20/06/2011, registrato il 23/01/2012.
Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/06/2011 - UU Sede Voghera (PV) Registrazione Volume 9990 n. 56 registrato in data 23/01/2012 - Dichiarazione di successione Voltura n. 796.1/2012 - Pratica n. PV0013171 in atti dal 24/01/2012.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione per causa di morte (dal 20/06/2011 fino al 17/07/2015), con atto stipulato il 20/06/2011, registrato il 23/01/2012.
Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/06/2011 - UU Sede Voghera (PV) Registrazione Volume 9990 n. 56 registrato in data 23/01/2012 - Dichiarazione di successione Voltura n. 796.1/2012 - Pratica n. PV0013171 in atti dal 24/01/2012.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riporta il seguente passaggio dall'atto di compravendita Notaio Monica Di Giorgi Rep. nn. 19962/12854 del 17/07/2015 (al quale si rimanda per completezza):

"quanto in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e che, successivamente, non sono state eseguite opere anche interne che richiedessero o richiedano licenze, autorizzazioni, concessioni, pareri, permessi di costruire o permessi in sanatoria."

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **9/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di villetta a piano rialzato con quattro vani d'abitazione e sottostante cantina., presentata il 17/02/1966 con il n. 304 di protocollo, rilasciata il 23/02/1966 con il n. 9 di protocollo, agibilità del 04/02/1967.
Il titolo è riferito solamente all'immobile con attuale identificazione al catasto fabbricati Fg.7 Part.1001 (ex Fg.7 Part.756, ed in precedenza Fg.7 Part.256).
La licenza edilizia si riferisce alla precedente indetificazione catastale del terreno sul quale è stato edificato l'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo A: Lo stato dei luoghi presenta differenti distribuzione degli spazi interni, configurazione delle aperture interne ed esterne, dei collegamenti verticali e della copertura rispetto allo stato graficamente rappresentato dal titolo abilitativo disponibile che ha legittimato l'edificazione dell'immobile. Si segnala inoltre l'assenza negli elaborati grafici del ripostiglio sottoscala perimetrale al piano terra. Corpo B e Corpo C: Ai sensi dell'Art. 9-bis, c. 1-bis DPR 380/01, lo stato legittimo dei beni è rappresentato dalle planimetrie catastali. Lo stato dei luoghi presenta differenti: distribuzione degli spazi interni e configurazione delle aperture esterne rispetto alle rappresentazioni grafiche catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di regolarizzazione, spese tecniche, oblazioni e sanzioni: €6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 210 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo A: Lo stato dei luoghi presenta differenti: distribuzione degli spazi interni e configurazione delle aperture interne ed esterne. Si segnala inoltre l'assenza in planimetria catastale del ripostiglio sottoscala perimetrale. Corpo B e Corpo C: Lo stato dei luoghi presenta differenti: distribuzione degli spazi interni e configurazione delle aperture esterne rispetto alle rappresentazioni grafiche.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di aggiornamento catastale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Il Comune di Casatisma opportunamente interpellato non ha reperito alcuna pratica edilizia riferibile ai Corpi B e C.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASATISMA VIA DISPERSI IN RUSSIA 16

CASA DI ABITAZIONE, DI CORTE

DI CUI AL PUNTO A

Casa di abitazione, di corte a CASATISMA Via Dispersi in Russia 16, della superficie commerciale di **142,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'ampia casa di abitazione di corte, semindipendente, parzialmente in corso di ristrutturazione interna, facente parte di un piccolo compendio immobiliare ricomprendente anche i beni di cui ai successivi Corpi B e C.

Il fabbricato, edificato nel 1966, è disposto su due piani fuori terra con annessi (da atto di



provenienza), in corpo staccato, i beni di cui ai successivi Corpi B e C.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via Dispersi in Russia tramite un accesso carraio ed uno pedonale e quindi tramite corte comune (Fig. 7 Part. 146) con beni di cui ai Corpi B e C e con altre unità immobiliari in proprietà a terzi.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: n. 2 ampi locali ad uso cantina/deposito, n. 2 ripostigli (entrambi sottoscala); al piano primo: ingresso su disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina/pranzo, altro disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto.

Risultano annessa e pertinenziale (da atto di provenienza) e graffiata (da estratto di mappa catastale) una porzione di corte comune antistante il fabbricato rivolta a sud.

Le finiture e gli impianti si presentano di buona qualità ed in buono stato di conservazione per il piano primo (abitativo, in fase di ristrutturazione), vetusti ed in pessimo stato di conservazione al piano terra (cantina/deposito).

Si segnala la presenza di:

- botola per accesso al sottotetto (non accessibile alla data del sopralluogo);
- piano primo: pavimenti e rivestimenti in grès/ceramica, porte interne (alcune mancanti) e porta di ingresso in legno, rivestimento scala interna per accesso al piano terra in cemento, oscuranti a tapparella in legno, sanitari in ceramica, serramenti perimetrali in pvc e alluminio, impianti in fase di realizzazione (termico autonomo, climatizzazione, elettrico FM e illuminazione). e' altresì presente una stufa nel locale soggiorno.
- piano terra: pavimento in battuto di cemento, serramenti perimetrali in metallo, inferriate.
- rivestimento scala esterna in pietra naturale.

Il bene risulta in recente stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1001 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 176,11 Euro, indirizzo catastale: Viale Libertà n. 20, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fig.7 Part.756 e precedentemente Fig.7 Part.256 al C.F. Coerenze: Da Nord in senso orario: Fig.7 Part.128, Fig.7 Part.1002, Fig.7 Part.146. Si precisa che erroneamente in catasto l'abitazione è individuata come piano S1 - T invece che come piano T - 1. Precedenti identificazioni catastali: Fig. 7 Part 756, Fig. 7 Part 256.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Voghera, Casteggio, Broni, Stradella). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 900 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 250 m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ferrovia distante 3,7 km

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Locale deposito 1	43,31	x	33 %	=	14,29
Piano Terra - Locale deposito 2	51,02	x	33 %	=	16,84
Piano Terra - Rispotiglio 1 (sottoscala)	5,17	x	33 %	=	1,71
Piano Terra - Ripostiglio 2 (sottoscala)	4,15	x	33 %	=	1,37
Scala esterna e balcone lato sud	10,94	x	50 %	=	5,47
Piano Primo - Disimpegno 1	9,10	x	100 %	=	9,10
Piano Primo - Disimpegno 2	2,42	x	100 %	=	2,42
Piano Primo - Soggiorno	19,56	x	100 %	=	19,56
Piano Primo - Cucina/Pranzo	22,40	x	100 %	=	22,40
Piano Primo - Rispotiglio	2,52	x	100 %	=	2,52
Piano Primo - Camera 1	15,83	x	100 %	=	15,83
Piano Primo - Camera 2	20,29	x	100 %	=	20,29
Piano Primo - Bagno	5,40	x	100 %	=	5,40
Scala interna	4,34	x	33 %	=	1,43
Piano Terra - Area cortilizia sud	40,89	x	10 %	=	4,09
Totale:	257,34				142,72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,72 x 850,00 = **121.312,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.312,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.312,00**

BENI IN CASATISMA VIA DISPERSI IN RUSSIA 16

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

Deposito a CASATISMA Via Dispersi in Russia 16, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una piccola unità immobiliare utilizzata quale deposito posta ai piani terra e primo di un più ampio e vetusto fabbricato (ex fabbricato rurale, antico fienile) composto anche dal bene di cui al successivo Corpo C e, più in generale, facente parte di un piccolo compendio immobiliare ricomprendente anche i beni di cui ai Corpi A e C.

Il fabbricato, edificato in epoca remota, è disposto su due piani fuori terra e risulta annesso (da atto di provenienza), in corpo staccato, ai beni di cui al precedente Corpo A.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via Dispersi in Russia tramite un accesso carraio ed uno pedonale e quindi tramite corte comune (Fg. 7 Part. 146) con beni di cui ai Corpi A e C e con altre unità immobiliari in proprietà a terzi.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: locale ad uso deposito con annesso portico, al piano primo: "cascinotto" (superficie al piano primo aperta su tre lati, coperta, accessibile unicamente mediante collegamento verticale amovibile).

Risulta graffata (da estratto di mappa catastale) una porzione di area cortilizia antistante il fabbricato rivolta a est;

Risulta annesso e pertinenziale esclusivo (da atto di provenienza) e graffato (da estratto di mappa catastale) un piccolo sedime di terreno uso orto rivolto a ovest. Su tale orientamento, per consentire l'accesso ai terreni adiacenti e limitrofi in proprietà di terzi (ad es. Fg. 7 Part. 999), una porzione di tale sedime in aderenza al fabbricato è oggi priva di delimitazione fisica (recinzione).

Attenzione: risulta altresì annesso e pertinenziale (da atto di provenienza) un piccolo sedime di terreno in proprietà esclusiva rivolto a ovest identificato a C.T. Fg. 6 Part. 102, sul quale non risultano iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli. Esso non risulta oggetto nè di ipoteca, nè di pignoramento e pertanto non viene ricompreso nella stima. Atteso il vincolo di pertinenzialità, qualora tale bene non venisse venduto agli eventuali assegnatari degli immobili pignorati, dovrà essere opportunamente costituita servitù di passaggio sui sedimi di C.F. Fg. 7 Part. 917 e 222 per consentirne l'accesso.

L'immobile si presenta in scarso stato di conservazione ed in completo stato di abbandono.

Si segnala l'assenza di impianti (ex fabbricato rurale, fienile, uso deposito).



Si segnala la presenza di un piccolo corpo di fabbrica (rudere) in corpo staccato in corrispondenza del sedime rivolto a ovest, privo di valore.

Il bene risulta in recente stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 222 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 40 mq, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: Via Dispersi in Russia n. 14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.7 Part.917, Fg.7 Part.146, Fg.7 Part.999, Fg.6 Part.393, Fg.6 Part.102.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Voghera, Casteggio, Broni, Stradella). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media 

campo da calcio

nella media 

farmacie

nella media 

parco giochi

nella media 

negozi al dettaglio

al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 900 m

al di sopra della media 

autobus distante 250 m

al di sotto della media 

ferrovia distante 3,7 km

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Deposito	47,31	x	25 %	=	11,83
Piano Terra - Portico	28,58	x	10 %	=	2,86
Piano Primo - Cascinotto	37,92	x	2 %	=	0,76
Piano Terra - Area cortilizia est	9,50	x	2 %	=	0,19
Piano Terra - Sedime ovest	68,63	x	10 %	=	6,86
Totale:	191,94				22,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,50 x 850,00 = **19.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.125,00**

BENI IN CASATISMA VIA DISPERSI IN RUSSIA 16

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO C

Deposito a CASATISMA Via Dispersi in Russia 16, della superficie commerciale di **18,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una piccola unità immobiliare utilizzata quale deposito posta ai piani terra e primo di un più ampio e vetusto fabbricato (ex fabbricato rurale, antico fienile) composto anche dal bene di cui al precedente Corpo B e, più in generale, facente parte di un piccolo compendio immobiliare ricomprendente anche i beni di cui ai Corpi A e B.

Il fabbricato, edificato in epoca remota, è disposto su due piani fuori terra e risulta annesso (da atto di provenienza), in corpo staccato, ai beni di cui al precedente Corpo A.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via Dispersi in Russia tramite un accesso carraio ed uno pedonale e quindi tramite corte comune (Fig. 7 Part. 146) con beni di cui ai Corpi A e B e con altre unità immobiliari in proprietà a terzi.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: locale ad uso deposito con annesso portico, al piano primo: "cascinotto" (superficie al piano primo aperta su tre lati, coperta, accessibile unicamente mediante collegamento verticale amovibile).



Risulta graffata (da estratto di mappa catastale) una porzione di area cortilizia antistante il fabbricato rivolta a est;

Risulta annesso e pertinenziale esclusivo (da atto di provenienza) e graffato (da estratto di mappa catastale) un piccolo sedime di terreno uso orto rivolto a ovest. Su tale orientamento, per consentire l'accesso ai terreni adiacenti e limitrofi in proprietà di terzi (ad es. Fg. 7 Part. 999), una porzione di tale sedime in aderenza al fabbricato è oggi priva di delimitazione fisica (recinzione).

Attenzione: risulta altresì annesso e pertinenziale (da atto di provenienza) un piccolo sedime di terreno in proprietà esclusiva rivolto a ovest identificato a C.T. Fg. 6 Part. 44, sul quale non risultano iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli. E esso non risulta oggetto nè di ipoteca, nè di pignoramento e pertanto non viene ricompreso nella stima. Atteso il vincolo di pertinenzialità, qualora tale bene non venisse venduto agli eventuali assegnatari degli immobili pignorati, dovrà essere opportunamente costituita servitù di passaggio sul sedime di C.F. Fg. 7 Part. 917 per consentirne l'accesso.

L'immobile si presenta in scarso stato di conservazione ed in completo stato di abbandono.

Si segnala l'assenza di impianti (ex fabbricato rurale, fienile, uso deposito).

Si segnala la presenza di un piccolo corpo di fabbrica (rudere) in corpo staccato in corrispondenza del sedime rivolto a ovest, privo di valore.

Il bene risulta in recente stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 60 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via Dispersi in Russia , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.7 Part.131 al C.T.
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.7 Part.130, Fg.7 Part.146, Fg.7 Part.222, Fg.6 Part.44.
Precedenti identificazioni catastali C.T. Fg. 7 Part. 131

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Voghera, Casteggio, Broni, Stradella). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio
campo da calcio
farmacie
parco giochi
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autostrada distante 900 m
autobus distante 250 m
ferrovia distante 3,7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:



luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Deposito 1	11,02	x	25 %	=	2,76
Piano Terra - Deposito 2	11,02	x	25 %	=	2,76
Piano Terra - Portico	27,41	x	10 %	=	2,74
Piano Terra - Area cortilizia	12,71	x	2 %	=	0,25
Piano Terra - Sedime	95,87	x	10 %	=	9,59
Piano Primo - Cascinotto	31,43	x	2 %	=	0,63
Totale:	189,46				18,72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,72 x 850,00 = **15.912,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.912,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.912,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Casatisma (PV), agenzie: del territorio pavese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa di abitazione, di corte	142,72	0,00	121.312,00	121.312,00
B	Deposito	22,50	0,00	19.125,00	19.125,00
C	Deposito	18,72	0,00	15.912,00	15.912,00
				156.349,00 €	156.349,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.849,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 22.027,35**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 21,65**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.800,00**

data 23/03/2024

il tecnico incaricato
Marco Cattaneo

