



TRIBUNALE DI VIGEVANO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare



Unicredit Family Financing Bank S.p.A.

contro

xxx xxx



N. Gen. Rep. 154/09



Giudice Dr. Abenavoli Maria Francesca

data di nomina per l'incarico: 09/03/2010

data del giuramento: 28/04/2010



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
CORREZIONE VALORE



Tecnico incaricato: ing. Paolo Rossi

iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 1365

C.F. RSS PLA 64B08 D925E - P.Iva 01429410184

Indirizzo: corso Cavour 66/1 - 27026 Garlasco (PV)

telefono: 0382-822268

cellulare: 338-3961244

fax: 0382-828112

email: paolo@iparos.it



Beni in Gambolò (PV) – via Cairoli nn. 4 e 4/f
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

1.1. Lotto unico

Piena proprietà della quota di 1000/1000 relativamente al bene immobile in Comune di Gambolò (PV) via Cairoli nn. 4 e 4/f consistente in due porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione attualmente unite fra di loro poste su tre piani fuori terra con annessa piccola striscia di area pertinenziale destinata a passaggio comune.

L'accesso all'immobile avviene da cancello su via Cairoli e quindi su striscia di terreno di altre proprietà destinata passaggio comune.

L'immobile attualmente è in fase di ristrutturazione non ultimata e le due porzioni di fabbricato sono state unite in un unico immobile.

Le due porzioni di fabbricato sono censite presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al N.C.E.U. Comune di Gambolò:

- foglio 26 mappale 865 categoria A/6 classe 3 vani 2,5
- foglio 26 mappale 866 categoria A/4 classe 1 vani 3,5

Le unità immobiliari risultano intestate a

- Xxx Xxx nato a Xxx il xx/xx/xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx

Coerenze porzione di fabbricato mappale 865: mappale 868, mappale 869, striscia area pertinenziale adibita a passaggio comune, mappale 866

Coerenze porzione di fabbricato mappale 866: mappale 868, mappale 865, striscia area pertinenziale adibita a passaggio comune, mappale 867

Servitù: di passaggio su striscia di terreno pertinenziale per entrambi i mappali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile, attualmente in fase di ristrutturazione non ultimata, è costituito dalla fusione dei due mappali 865 e 866 del foglio 26 del comune di Gambolò.

L'immobile è attualmente dotato degli impianti sottotraccia di luce, riscaldamento e acqua (solamente canaline corrugate e cavi luce, impianto distribuzione acqua e per il riscaldamento).

Non sono presenti serramenti e gli esterni e gli interni sono intonacati a civile senza tinteggiatura.

Mancano completamente i pavimenti.

L'immobile è distribuito su tre piani: al piano terreno sono presenti due locali e scala di accesso al piano primo; il piano primo è costitutivo da due locali più bagno (senza elementi); il piano secondo è costituito da due locali e tetto in legno perlinato.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è intestato per la quota di 1000/1000 a Xxx Xxx nato a Xxx il xx/xx/xxxx, è attualmente libero e in fase di costruzione.

Non esistono contratti di locazione in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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: **Nessuna**
- 4.1.5. Servitù: **Servitù di passaggio sul fronte dell'edificio**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale iscritta il 14 maggio 2007 al n. 6224/1515 in forza di atto in data 26 aprile 2007 n. 7844/68 a favore di Esatri Esazione Tributi S.p.A. con sede in Milano C.F. 09816500152 garanzia di € 20.664,94 capitale di € 10.332,47 tasso 8,4%.

Ipoteca volontaria iscritta il 1 marzo 2005 al n. 1979/424 in forza di atto in data 10 febbraio 2005 rep. N. 7574/3185 Notaio Dott. Cesare Padova, Notaio in Vigevano a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Boglogna C.F. 12931320159 garanzia di € 160.000,00 capitale € 80.000,00 tasso 3,5% rimborso in 25 anni.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento immobiliare notificato in data 10 luglio 2009 n. 11526 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritto in data 4 settembre 2009 ai nn. 9374/5891 a favore di Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A. con sede in Milano C.F. 05140920017.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica: **difformità presente**

Da ricerca presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gambolò si è potuto constatare che il Sig. Xxx Xxx aveva presentato regolare denuncia di ristrutturazione e fusione delle due porzioni di immobile di cui alla presente ed era stato rilasciato regolare permesso di costruire in data 21 maggio 2005.

Il Sig. Xxx Xxx però non ha mai presentato dichiarazione di inizio lavori e pertanto tutti i lavori da lui eseguiti risultano attualmente NON REGOLARI.

Al fine di regolarizzare la situazione attuale sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia, compresa la redazione della pratica paesistica, per dimostrare quanto è stato realizzato rispetto alla situazione attuale prima degli interventi del Sig. Xxx Xxx e versare un'ammenda pari al doppio degli oneri al Comune di Gambolò.

4.3.2. Conformità catastale: **necessita di nuova pratica catastale per fusione mappali**

Per quanto attiene alla identificazione catastale dell'immobile sarà necessario provvedere alla denuncia della fusione e variazione spazi interni dei due mappali originali successivamente alla denuncia in sanatoria presso il Comune di Gambolò.

4.4. Certificazione energetica

L'immobile in quanto in corso di costruzione non richiede certificazione energetica.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie di gestione dell'immobile:	€	0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00
Atti ablativi della P.A.:		Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI MAPPALE 865**6.1. Attuali proprietari**

- 6.1.1. *Xxx Xxx nato il xx xxx xxxx al Xxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx*
da Xxx Xxx nata a Xxx il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx per atto di compravendita, Notaio Cesare Padova del 10 febbraio 2005 rep. 7573/3184 trascritto in data 1 marzo 2005 ai nn. 1978/1286.

6.2. Precedenti proprietari

- 6.2.1. *Xxx Xxx nata a Xxx il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx*
da Xxx Xxx nato a Xxx il x xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx per decreto di trasferimento Tribunale di Vigevano in data 27 maggio 2003 n 644 trascritto in data 6 giugno 2003 nn. 6688/4473
- 6.2.2. *Xxx Xxx nato a Xxx il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx*
da Xxx Xxx nato a Xxx il x xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx per la quota di ½ dell'usufrutto e Xxx Xxx nata a Xxx il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx per la quota di ½ dell'usufrutto e Xxx Xxx nata a Xxx il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx per l'intera proprietà per atto di compravendita immobiliare Notaio Nicola Grimaldi, notaio in Milano, in data 24 gennaio 1995 rep. 1636/701 trascritto in data 28 gennaio 1995 ai nn. 582/467
- 6.2.3. *Xxx Xxx nato a Xxx il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx per la quota di ½ dell'usufrutto e*
Xxx Xxx nata a Xxx il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx per la quota di ½ dell'usufrutto e
Xxx Xxx nata a Xxx il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx per l'intera proprietà
proprietari nel ventennio

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI MAPPALE 866**7.1. Attuali proprietari**

- 7.1.1. *Xxx Xxx nato il xx xxx xxxx al Xxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx*
da Xxx Xxx nato a Xxx il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx per atto di compravendita, Notaio Cesare Padova del 10 febbraio 2005 rep. 7573/3184 trascritto in data 1 marzo 2005 ai nn. 1977/1285.

7.2. Precedenti proprietari

- 7.2.1. *Xxx Xxx nato a Xxx il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx*
da Xxx Xxx nata il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx, Xxx Xxx nato il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx e Xxx Xxx nato a Xxx il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx per atto di compravendita, Notaio Antonio Trotta in data 7 febbraio 1996 rep. 78841/18718 trascritto a Vigevano in data 5 marzo 1996 nn. 1830/1292
- 7.2.2. *Xxx Xxx nata il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx, Xxx Xxx nato il xx xx xx c.f. xxx xxx*
xxxxx xxxxx e Xxx Xxx nato a Xxx il xx xxx xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx
proprietari nel ventennio

Giudice Dr. Abenavoli Maria Francesca

Perito: ing. Paolo Rossi

8. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerca presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gambolò si è potuto constatare che il Sig. Xxx Xxx aveva presentato regolare denuncia di ristrutturazione e fusione delle due porzioni di immobile di cui alla presente ed era stato rilasciato regolare permesso di costruire in data 21 maggio 2005.

Il Sig. Xxx Xxx però non ha mai presentato dichiarazione di inizio lavori e pertanto tutti i lavori da lui eseguiti risultano attualmente NON REGOLARI.

Al fine di regolarizzare la situazione attuale sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia, compresa la redazione della pratica paesistica, per dimostrare quanto è stato realizzato rispetto alla situazione attuale prima degli interventi del Sig. Xxx Xxx e versare un'ammenda pari al doppio degli oneri al Comune di Gambolò.

Descrizione dell'immobile di cui al punto 1

Piena proprietà della quota di 1000/1000 relativamente alle due porzioni di fabbricato in Comune di Gambolò via Cairoli 4 e 4/f consistenti in un'unica abitazione attualmente ancora in fase di costruzione posta su tre piani fuori terra con antistante piccola striscia di terreno destinata a passaggio comune.

L'accesso all'immobile avviene da via Cairoli n. 4 attraverso portone in ferro e passaggio comune ad altri immobili.

Le due porzioni di fabbricato attualmente unite sono così distinte presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al N.C.E.U. Comune di Gambolò:

- foglio 26 mappale 865 categoria A/6 classe 3 vani 2,5
- foglio 26 mappale 866 categoria A/4 classe 1 vani 3,5

Coerenze porzione di fabbricato mappale 865: mappale 868, mappale 869, striscia area pertinenziale adibita a passaggio comune, mappale 866

Coerenze porzione di fabbricato mappale 866: mappale 868, mappale 865, striscia area pertinenziale adibita a passaggio comune, mappale 867

Servitù: di passaggio su striscia di terreno pertinenziale per entrambi i mappali

L'immobile attualmente è in fase di costruzione e presenta facciate ed interni intonacati a civile. I pavimenti non sono presenti così come gli infissi interni ed esterni.

E' stato realizzato l'impianto elettrico posizionando le canaline corrugate sotto traccia, le scatole di derivazione ed inserendo i cavi elettrici

E' stato realizzato parte dell'impianto idrico e distribuzione acqua calda e dell'impianto di riscaldamento posizionando le tubature necessarie.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Sintetico analitica

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico del comune di Cilavegna, Agenzie immobiliari della zona, quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della provincia di Pavia.

9.3. Valutazione delle superfici

Locale	Sup. netta [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Esposizione	Condizioni
Piano terreno	31,7	1,10	34,87	SO	in costruzione
Piano primo	30,7	1,10	33,77	SO	in costruzione
Piano terzo	32,3	1,10	35,53	SO	in costruzione
TOTALE	94,7		104,17		

Superficie lorda complessiva: mq **129**

Superficie Calpestabile complessiva: mq **94,7**

Superficie Commerciale complessiva: mq **103,29**

9.4. Stima del lotto

Descrizione	Sup. Comm. [mq]	Prezzo al mq [€/mq]	Valore [€]
Immobile in corso di costruzione	103,17	500,00	51.585,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 7.737,75

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.500,00

TOTALE ADEGUAMENTI

€ 12.237,75

9.6. Prezzo base d'asta dell'immobile

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è pari a:

€ 39.347,25

Garlasco 16 novembre 2010

Il perito
Ing. Paolo Rossi

Allegati (i documenti sotto elencati sono allegati alla precedente CTU e si intendono qui riportati):

- Planimetrie catastali
- Planimetria situazione attuale
- Documentazione fotografica
- Copia permesso di costruire e tavole grafiche da ricerca presso Ufficio Tecnico Comune di Gambolò
- Attestazione di invio della perizia alle parti (solo per il tribunale)
- Materiale informatico (solo per il Tribunale)

Giudice Dr. Abenavoli Maria Francesca

Perito: ing. Paolo Rossi