

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 106/2024  
"\*\*\*\*\*"

contro

"\*\*\*\*\*"

RINVIATA AL 15/10/2024 ore 11:00

\* \* \* \* \*

## RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Trattasi di appartamento posto al terzo ed ultimo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Anemone" ubicato in Comune di Santa Margherita di Staffora località Pian del Poggio n. 8, con annessa cantina al piano terra.

I beni vengono così di seguito identificati:

- **Abitazione**

Appartamento posto al terzo piano composto da ingresso, corridoio, soggiorno con cucina, una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio. Di pertinenza dell'abitazione vi è una cantina posta al piano terra dell'edificio condominiale.

Catastalmente l'immobile risulta così censito (vedi allegato 02):

N.C.E.U. Comune di Santa Margherita Staffora (PV):

**Sez. Urb. B - Foglio 31 mappale 326 sub. 15 graffato con**

**Sez. Urb. B - Foglio 31 mappale 326 sub. 29**, frazione Pian del Poggio n. 8, piano T-3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 199,87;

**Coerenze abitazione:**

Nord: tetto comune;

Est: proprietà \*\*\*\*\* o aventi causa;

Sud: scala e tetto comuni e proprietà \*\*\*\*\* o aventi causa;

Ovest: tetto comune e proprietà \*\*\*\*\* o aventi causa.

**Coerenze cantina:**

Nord: area comune;

Est: proprietà \*\*\*\*\* o aventi causa;

Sud: disimpegno comune;

Ovest: locale caldaia condominiale.

Si evidenzia che i dati catastali sono stati rettificati direttamente dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - in data 07/09/2016 con pratica n. PV0122531 per bonifica di identificativo catastale per allineamento mappe. Precedentemente l'immobile risultava censito al foglio 31 mappale 175 sub. 15 graffato con il foglio 31 mappale 177 sub. 3 (vedi allegato 03).

All'unità immobiliare oggetto di esecuzione compete la rispettiva quota di comproprietà sugli enti comuni condominiali pari a millesimi 84,46/1.000.

I dati catastali attuali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento trascritto a Voghera in data 12/03/2024 al Reg. Gen. n. 1.817 Reg. Part. n. 1.454 (vedi allegato 04).

Ubicazione immobile:



## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di appartamento composto da tre vani oltre servizi adibito a civile abitazione posto al terzo ed ultimo piano con annessa cantina al piano terra facente parte del complesso condominiale denominato "Condominio Anemone" sito in comune di Santa Margherita di Staffora località Pian del Poggio con accesso sia pedonale che carroia dalla strada comunale che si dirama dalla strada provinciale n. 48.

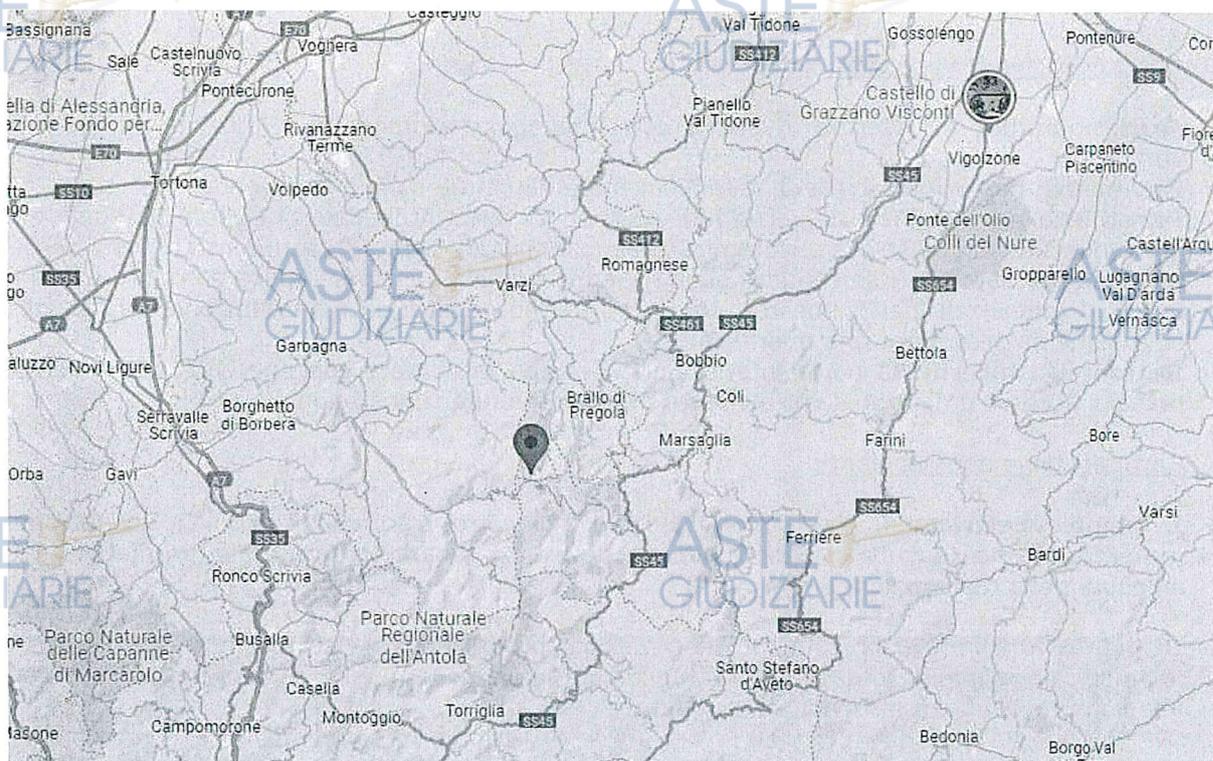
L'edificio, realizzato agli inizi degli anni '70, presenta finiture di media qualità, con serramenti esterni in legno dotati di vetro semplice e persiane anch'esse in legno; le porte interne sono in legno con specchiature a vetro, i pavimenti sono in ceramica; i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica di media qualità. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate.

La frazione di Pian del Poggio è collegata con i paesi di Varzi (PV) e Cantalupo Ligure (AL) tramite Strade Provinciali. L'immobile oggetto di procedura è posto nelle immediate vicinanze della Seggiovia che porta in vetta al Monte Chiappo.

Presenti in loco sentieri per gli amanti del trekking e per escursioni in mountain bike.

La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato è prettamente residenziale.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica di cui all'allegato 05.



### 3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

#### Descrizione analitica dell'appartamento

Trattasi di abitazione posta al terzo ed ultimo piano facente parte del complesso condominiale denominato "Condominio Anemone" ubicato in comune di Santa Margherita di Staffora località Pian del Poggio n. 8, con annessa cantina al piano terra. Si precisa che il condominio non è dotato di ascensore.

L'altezza minima interna utile dell'abitazione è pari a m. 0,90 mentre l'altezza massima è pari a m. 3,00; presenti numerosi abbaini.

L'appartamento è composto da soggiorno con cucina, camera da letto, disimpegno, un bagno, ed un ripostiglio.

LOCALE	SUP. NETTA (mq)	Coeff. Determinazione Sup. Commerciale	SUP. COMMERCIALE (mq.)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Soggiorno con cucina	43,88	1,10	48,27	E	Buone
Bagno	4,43	1,10	4,87	N	Buone
Disimpegno	5,40	1,10	5,94	-	Buone
Camera	11,76	1,10	12,94	N	Buone
Ripostiglio	5,57	1,10	6,13	E	Buone
Cantina	2,54	0,50	1,27	-	Sufficienti
<b>TOTALE</b>			<b>79,42</b>		

#### Caratteristiche strutturali dell'edificio:

**Fondazioni:** non visibili, probabilmente fondazioni continue in calcestruzzo.

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio a cassa vuota; solai probabilmente composti da travetti prefabbricati e laterizio.

**Tetto:** Struttura in laterizio, manto di copertura in tegole di cemento e canali di gronda in rame.

Caratteristiche dell'appartamento:

**Muri:** muratura in laterizio rivestito con intonaco e tinteggiato. Stato di manutenzione sufficiente.

**Pavimenti:** parte in piastrelle di ceramica. Stato di manutenzione sufficiente.

**Pareti interne e soffitti:** le pareti interne sono in parte intonacate al civile e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica (bagno e cucina). Stato di manutenzione sufficiente.

**Serramenti esterni:** i serramenti sono in legno dotati di vetro semplice con ante esterne in legno. I davanzali delle finestre sono in marmo. Stato di manutenzione sufficiente; è comunque da prevedere una riverniciatura.

**Serramenti interni:** la porte interne sono del tipo tamburato con specchiature in vetro; la porta di accesso è del tipo semi-blindato. Stato di manutenzione buono.

Caratteristiche degli impianti:

**Impianto elettrico:** Impianto con cavi elettrici sotto traccia, cassette di derivazione in materiale plastico e frutti di tipo standard. L'impianto appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

**Impianto idrosanitario:** Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato, alimentato direttamente dalla rete idrica comunale. L'impianto appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

**Impianto di riscaldamento:** Impianto di riscaldamento del tipo centralizzato: l'impianto risulta regolarmente revisionato da responsabile dalla manutenzione. I corpi radianti sono in metallo.

**4. STATO DI POSSESSO**

I beni esecutati risultano così intestati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Margherita di Staffora:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\* \*\*\*, proprietario per l'intero, come da atto di provenienza acquisito e allegato alla presente. Si evidenzia che nella vendita risulta compresa anche una quota di comproprietà pari a 3/18 sull'unità immobiliare posta a piano terra e adibita a ricovero autovetture (posto auto al coperto): tale autorimessa risulta censita al foglio 31 mappale 326 subalterno 31, già mappale 177 sub. 2 (vedi allegati 06 e 07). Tale quota di comproprietà non risulta pignorata e pertanto non ammessa a stima.

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano nella disponibilità del Custode nominato; visto quanto sopra non sono state effettuate ricerche presso i competenti uffici alla ricerca di contratti di affitto.

**5. VINCOLI GIURIDICI ED ONERI**Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **Nessuna**

**Altri pesi o limitazioni d'uso:**

Dalle ispezioni effettuate (vedi allegati 08, 09 e 10) sono emerse le seguenti formalità:

**Iscrizioni :**

Conservatoria di Voghera, nota del 04/07/2013 Reg. Part. 551 Reg. Gen. 4.223: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con capitale erogato pari a € : durata anni

    Pubblico ufficiale: Notaio Moretti Sebastiano in Motta Visconti (MI) rep. 232/197 stipulato in data 03/07/2013 a favore della che colpisce anche gli immobili pignorati in Santa Margherita di Staffora (PV) di proprietà dell'esecutato (vedi allegato 11).

Conservatoria di Voghera, nota del 08/07/2020 Reg. Part. 354 Reg. Gen. 3.403: Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna n. 257/2017, capitale € ), emessa dal Tribunale di Siena in data 23/01/2020 a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* C.F. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che colpisce anche gli immobili pignorati in Santa Margherita di Staffora (PV) di proprietà dell'esecutato (vedi allegato 12).

**Trascrizioni:**

Conservatoria di Voghera: nota del 12/03/2024 Reg. Gen. 1.817 Reg. Part. 1.454 Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia rep. 1130 del 03/03/2024 a favore della \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che colpisce gli immobili pignorati in Santa Margherita di Staffora (PV) di proprietà dell'esecutato (vedi allegato 04).

L'intero complesso di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Santa Margherita di Staffora della Licenza Edilizia n. 28 del 26/11/1973 e dichiarato abitabile con ordinanza prot. n. 1362 del 15/09/1977. Successivamente è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso del sottotetto da locali accessori a locali di abitazione. Per tale variazione è stata presentata istanza di condono edilizio a seguito della quale il Comune di Santa Margherita di Staffora ha rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria in data 25/10/1988 prot. n. 2067; l'abitabilità è stata rilasciata in data 25/10/1988 con prot. n. 2068.

In fase di sopralluogo è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 11/12/1986 (vedi allegato 13).

**6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: circa € 1.000,00 annue.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.

Importo spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente stima: dalla documentazione trasmessa dall'amministratore si riscontra un passivo di circa € 9.500,00 accumulatosi nel corso degli anni. Le spese condominiali non versate negli ultimi 2 anni ammontano a circa € 2.000,00 (vedi allegato 14).

Acquisizione regolamento condominiale: vedi allegato 15.

Eventuali cause in corso: dalle ispezioni effettuate non risultano domande giudiziali trascritte (vedi allegati 08, 09 e 10).

**Attuale proprietario:**

L'attuale proprietario risulta essere il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, per la quota di 1/1, come da atto di compravendita a rogito Notaio Muzio Emilio repertorio n. 93383/28939, registrato a Voghera il 14/10/2009 al n. 4456 serie 1T e trascritto a Voghera il

15/10/2009 al Registro Particolare n. 5.352 e Registro Generale n. 7.528 (vedi allegati 06 e 07).

Precedenti proprietari nel ventennio:

Dal 29/09/2009 ad oggi il Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, per la quota di 1/1, come da atto di compravendita a rogito Notaio Muzio Emilio repertorio n. 93383/28939, registrato a Voghera il 14/10/2009 al n. 4456 serie 1T e trascritto a Voghera il 15/10/2009 al Registro Particolare n. 5.352 e Registro Generale n. 7.528 (vedi allegati 06 e 07).

Dal 14/01/1996 al 29/09/2009 i Sigg.ri \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 come da atto di compravendita a rogito Notaio Muzio Emilio repertorio 77358/19557 del 14/01/1996, registrato a Voghera il 29/01/1996 al n. 162 serie 1V e trascritto a Voghera il 08/02/1996 al Registro Particolare n. 658 e Registro Generale n. 836 (vedi allegati 06 e 10).

Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Si rimanda al precedente capitolo n. 5 Vincoli giuridici ed oneri a carico dell'acquirente.

**7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **un unico lotto**

**Premessa**

Il comune di Santa Margherita di Staffora, il cui territorio ha una superficie di circa 12 Kmq., è collegata con Varzi (PV) e Cabella Ligure (AL) tramite strade provinciali. La frazione Pian del Poggio ha un'altitudine di circa 1.300 m.s.l.m. e nelle immediate vicinanze dell'alloggio vi è la funivia che porta sulla cima del Monte Chiappo. Il Comune di Santa Margherita Staffora ha una popolazione di circa 450 abitanti (dati Istat 2024). I centro abitati più importanti sono il paese di Varzi (PV) che dista circa 25 km e Cabella Ligure (AL) che dista circa 20 km.

**Criterio di stima**

Sintetica comparata prendendo in considerazione la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche, le finiture, lo stato d'uso, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza in zona dei servizi primari e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi attuali di mercato per tali beni. Fonti di informazione: Agenzie immobiliari, Osservatori Immobiliari e Agenzia del Territorio tramite Banca dati delle quotazioni immobiliari (vedi allegato 16).

**LOTTO UNICO:**

**Abitazione con annessa cantina così catastalmente censita:**

Abitazione:

Comune di Santa Margherita di Staffora, sezione B Foglio 31 mappale 326 sub. 15 graffata con il mappale 326 sub. 29, frazione Pian del Poggio n. 8, piano 3 - T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 199,87.

Valutazione analitica degli immobili:

IMMOBILE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE TOTALE (€)
Abitazione	79,42	700,00	55.594,00
<b>TOTALE</b>			<b>55.594,00</b>

**Adeguamenti e correzioni di stima con saldo spese condominiali a carico del futuro acquirente:**

- Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti ed incentivo all'acquisto all'asta: 15% € 8.333,10
  - Spese condominiali: € 2.000,00
- Restano € 45.254,49

**VALORE FINALE DEL BENE IN CIFRA ARROTONDATA € 45.000,00**

Quanto sopra si riferisce ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Voghera li 19/09/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Gianfelice Muzio



Allegati:

- 01) Copia presente relazione formato privacy;
- 02) Visura catastale attuale;
- 03) Visura catastale storica;
- 04) Nota trascrizione pignoramento;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto notarile di provenienza rogito Notaio Muzio Emilio rep. 93383/28939 del 29/09/2009;
- 07) Trascrizione atto di provenienza rogito Notaio Muzio Emilio rep. 93383/28939 del 29/09/2009;
- 08) Ispezione Agenzia delle Entrate nominativo eseguito;
- 09) Ispezioni Agenzia delle Entrate immobile sez. B Fg. 31 mapp. 326 sub. 15;
- 10) Ispezioni Agenzia delle Entrate immobile sez. B Fg. 31 mapp. 175 sub. 15;
- 11) Nota iscrizione R.G. 4223-2013 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;
- 12) Nota iscrizione R.G. 3403-2020 ipoteca giudiziale Tribunale di Siena;
- 13) Planimetria catastale;
- 14) Estratto spese condominiali;
- 15) Regolamento condominiale;
- 16) Estratto banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare.



## TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 106/2024

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

RINVIATA AL 15/10/2024 ore 11:00

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

\*\*\*\*\*

### RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI SANTA MARGHERITA DI STAFFORA (PV) FRAZIONE PIAN DEL POGGIO N. 8

Il giorno 30 luglio 2024 si esperiva sopralluogo di rito presso gli immobili oggetto di causa, al termine del quale, assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto è in grado di rispondere al quesito suesposto come segue:

Trattasi di appartamento posto al terzo ed ultimo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Anemone" ubicato in Comune di Santa Margherita di Staffora località Pian del Poggio n. 8, con annessa cantina al piano terra.

I beni pignorati appartengono all'esecutato che li ha acquistati con rogito notarile stipulato dal Notaio Muzio Emilio in data 29/09/2009.

Non è prevista alcuna formazione di lotti.

I beni sono colpiti dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### Iscrizioni :

Conservatoria di Voghera, nota del 04/07/2013 Reg. Part. 551 Reg. Gen. 4.223: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con capitale erogato pari a € \_\_\_\_\_ durata anni \_\_\_\_\_  
Pubblico ufficiale: Notaio Moretti Sebastiano in Motta Visconti (MI) rep. 232/197 stipulato in data 03/07/2013 a favore della \_\_\_\_\_ che colpisce anche gli immobili pignorati in Santa Margherita di Staffora (PV) di proprietà dell'esecutato.

Conservatoria di Voghera, nota del 08/07/2020 Reg. Part. 354 Reg. Gen. 3.403: Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna n. 257/2017, capitale € 100.000,00, emessa dal Tribunale di Siena in data 23/01/2020 a favore di \*\*\*\*\* C.F. \*\*\* \*\* C.F. \*\*\*\*\* che colpisce anche gli immobili pignorati in Santa Margherita di Staffora (PV) di proprietà dell'esecutato.

**Trascrizioni:**

Conservatoria di Voghera: nota del 12/03/2024 Reg. Gen. 1.817 Reg. Part. 1.454 Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia rep. 1130 del 03/03/2024 a favore della \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che colpisce gli immobili pignorati in Santa Margherita di Staffora (PV) di proprietà dell'esecutato (vedi allegato 04).

Stato di possesso dei beni:  
alla data del sopralluogo il bene pignorato risultavano libero.

In fase di sopralluogo è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato dalle planimetrie catastali allegate alla denuncia di variazione del 11/12/1986.

La determinazione del valore conclusivo del compendio immobiliare deriva dalle seguenti considerazioni:

**Valore iniziale € 55.594,00**

**Adeguamenti e correzioni di stima:**

- Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti ed incentivo all'acquisto all'asta: 15%
- Spese condominiali insolute

	€ 8.333,10
	€ 2.000,00
	-----
Restano	€ 45.254,49

**VALORE FINALE DEL BENE IN CIFRA ARROTONDATA**

**€ 45.000,00**

*Fermo restando quanto sopra riportata non si segnalano ulteriori impedimenti alla vendita dei beni pignorati ma si rimanda comunque all'allegata relazione di stima.*

Quanto sopra si riferisce ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Voghera lì 19/09/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Gianfelice Muzio

