

CONCLUSIONI**Fig. 21 Mapp. 1492 Sub. 1, 2 (vedasi quanto detto sul sub.3)****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune Zeme Vicolo del Nazareno n. 6

Catasto Fabbricati: Foglio: 21; Particella: 1492; Subalterno: 1; Categoria: A/4; Classe: 2; Consistenza: 5,5 vani; Superficie Catastale Totale: 106 mq (Totale: escluse aree scoperte: 105 mq); Rendita 130,66 €.

Catasto Fabbricati: Foglio: 21; Particella: 1492; Subalterno: 2; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 18 mq; Superficie Catastale Totale: 23 mq; Rendita 34,40 €.

Costituito da:

- un edificio residenziale, distribuito su due piani fuori terra, composta da un soggiorno, una cucina, un bagno ed un locale sottoscala al piano terra, due camere, un ripostiglio ed un balcone al piano primo. Sono presenti collegamenti verticali interni.
- un locale di sgombero sito in un edificio indipendente, distribuito al solo piano terra
- un box auto sito in un edificio indipendente, distribuito al solo piano terra
- area esterna (sub. 3)

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

- a C.F.:

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2017 - Registro Particolare 902 Registro Generale 7202, Pubblico ufficiale notaio Repertorio 195611/18902 del 19/07/2017, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota rimane a favore di contro e riguarda i beni pignorati. Risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento.
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2019 - Registro Particolare 474 Registro Generale 3498, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2746/7919 del 16/04/2019, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO. La nota rimane a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto: Viale Campari 37 Pavia, per la complessiva somma di euro 225.718,34 di cui capitale euro 112.859,17, a carico di il c.f. per la quota intera della proprietà, grava sui beni in Zeme (PV): CF foglio 21 mapp. 1492 sub. 1 cat. A/4 vani 5,5 e mapp. 1492 sub. 2 cat. C/6 mq 18.

N.B.

Occorre segnalare che nel fascicolo telematico non risulta depositato alcun avviso al predetto creditore iscritto

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2024 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 3454, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Pavia Repertorio 2569 del 21/03/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

Conservatoria di riferimento Vigevano

Ulteriori formalità

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2005 - Registro Particolare 1999 Registro Generale 8303, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 33583/5995 del 24/06/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota riguarda un precedente mutuo riguardante i beni pignorati (sub. 1, 2, 3), la quale tuttavia risulta allegata di Annotazione n. 57 del 12/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI), ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI Pavia REP. 313 relativo ai sub. 1 e 2. Non è stato cancellato sul sub. 3 bene comune non censibile.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2011 - Registro Particolare 5795 Registro Generale 8797, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 2417 del 26/07/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota riguarda un precedente pignoramento riguardante i beni pignorati (sub. 1, 2, 3), la quale tuttavia risulta allegata di Annotazione n. 56 del 12/01/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI), ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI Pavia REP. 313 relativo ai sub. 1 e 2. Non è stato cancellato sul sub. 3 bene comune non censibile.

NOTA DEL C.T.U.

In relazione alla situazione ipo-catastale occorre fare chiarezza.

I beni, come detto, sono identificati con i sub. 1 e 2 mapp. 1492 e con il sub. 3 che risulta essere bene comune non censibile ai sub. 1 e 2. Detto sub. 3 non è espressamente indicato sull'atto notarile di acquisto da parte dell'attuale debitore esecutato (Trascr. 4985/2017). Di fatto catastalmente il sub. 3, come tutti i beni comuni non censibili, non ha una sua intestazione di proprietà, ma viene definito bene comune non censibile.

Nella nota di trascrizione del pignoramento (Trascr. 2695/2024) vengono indicati come beni pignorati i sub. 1 e 2 e non viene menzionato il sub. 3.

Stessa cosa sulle due ipoteche indicate (iscrizione 902/2017 e 474/2019).

Sul punto occorre poter giuridicamente definire se la mancata esplicita indicazione su detti atti del sub. 3 consenta comunque di ritenere detto sub. 3, si ripete bene comune non censibile, quindi senza una ditta catastale intestata, acquisito e pignorato o meno.

A parere dello scrivente C.T.U., il fatto che l'ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2005 Registro Particolare 1999 contro [REDACTED] [REDACTED] colpisse anche il sub. 3 (sub. 1, 2, 3), e nella successiva Annotazione n. 57 del 12/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI), sia stata ristretta sui beni di cui ai sub. 1 e 2 è il motivo per cui non è stata fatta una cancellazione totale.

Stessa cosa in relazione alla TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2011 Registro Particolare 5795 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED] [REDACTED]

Il pignoramento colpiva anche il sub. 3 (sub. 1, 2, 3), e nella successiva Annotazione n. 56 del 12/01/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI), è stata ristretta sui beni di cui ai sub. 1 e 2 è il motivo per cui non è stata fatta una cancellazione totale.

4 - VALORE

BENE	Mappale 1492
VALUTAZIONE CORPO UNICO	€ 79.000,00
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	€ 68.730,00
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	€ 56.880,00

Nella valutazione è compreso il sub.3, senza il quale non vi sarebbe accesso agli altri beni pignorati

[REDACTED]



TRIBUNALE DI PAVIA



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Numero di ruolo generale: **RGE 148/2024**



Esecuzione Immobiliare promossa da:



[REDACTED]



Contro



[REDACTED]



26/12/2024



Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 18/09/2024:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Analisi dei beni	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
RILIEVO	13
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	15
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	15
VALUTAZIONE COMPLESSIVA	19
Conclusioni	22

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione forzata:

"beni immobili siti in Zeme (PV), così identificati al Catasto Fabbricati:

- *Fg. 21, part. 1492, sub. 1, sito in vicolo del Nazareno, 6;*
- *Fg. 21, part. 1492, sub. 2, sito in vicolo del Nazareno, 6;"*

I beni oggetto di pignoramento sono individuati e censiti come segue:

Bene 1

Ubicazione: Comune di Zeme Vicolo del Nazareno n. 6

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il

Catasto: Catasto Fabbricati; Foglio: 21; Particella: 1492; Subalterno: 1; Categoria: A/4; Classe: 2; Consistenza: 5,5 vani; Superficie Catastale Totale: 106 mq (Totale: escluse aree scoperte: 105 mq); Rendita 130.66 €.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Zeme Vicolo del Nazareno n. 6

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati; Foglio: 21; Particella: 1492; Subalterno: 2; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 18 mq; Superficie Catastale Totale: 23 mq; Rendita 34,40 €.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Zeme Vicolo del Nazareno n. 6

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] il

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 21; Particella: 1492; Subalterno: 2; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 18 mq; Superficie Catastale Totale: 23 mq; Rendita 34,40 €.

Coerenze da nord: il bene è completamente circondato dal cortile comune.

Coerenze del lotto da nord: Fg. 21 mapp. 83, mapp. 1576, mapp. 1549, mapp. 1538

N.B.

Il cortile-giardino è catastalmente identificato al Fg. 21 mapp. 1492 sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 1 e 2.

Il bene è costituito da:

- un edificio residenziale, distribuito su due piani fuori terra, composta da un soggiorno, una cucina, un bagno ed un locale sottoscala al piano terra, due camere, un ripostiglio ed un balcone al piano primo. Sono presenti collegamenti verticali interni.
- un locale di sgombero sito in un edificio indipendente, distribuito al solo piano terra
- un box auto sito in un edificio indipendente, distribuito al solo piano terra
- area esterna (sub.3)

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 10.12.2024, i beni non risultavano abitati. È stato possibile accedere mediante chiavi consegnate dall'I.V.G. di competenza e sono state visionate tutte le parti dei beni, tranne la striscia di cortile in lato nord rispetto al fabbricato abitativo, non risultata accessibile.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [REDACTED] a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Precedenti proprietari

- [REDACTED]
- [REDACTED] a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
- [REDACTED] a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
- [REDACTED] a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Passaggi di proprietà

La Conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

- TRASCRIZIONE del 01/08/2017 - Registro Particolare 4985 Registro Generale 7201, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 195610/18901 del 19/07/2017, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Il Sig. [REDACTED] acquisisce i beni da [REDACTED]
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/05/2016 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 3701, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 313/2016 del 07/04/2016, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. La Sig.ra [REDACTED] acquisisce i beni da [REDACTED]
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/07/2005 - Registro Particolare 4772 Registro Generale 8302, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 33582/5994 del 24/06/2005, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Il Sig. [REDACTED] acquisisce la quota di 1/1 dei beni da [REDACTED] La nota richiama altresì il Sub. 3, che risulta essere il cortile, bene comune non censibile.
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/09/2004 - Registro Particolare 5634 Registro Generale 8948, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO di Mortara Repertorio

18/618 del 23/04/2004, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. La Sig.ra [REDACTED] acquisisce la quota di $\frac{3}{4}$ dei beni (sub. 1 e 2) da [REDACTED] Si richiama altresì la TRASCRIZIONE del 02/05/2024 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 4055, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 33582 del 24/06/2005, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', riconducibile alla successione di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/08/2000 - Registro Particolare 5315 Registro Generale 7633, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO di Mortara Repertorio 22/574 del 17/09/1998, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. La Sig.ra [REDACTED] acquisisce la quota di $\frac{1}{4}$ dei beni (con altri identificativi catastali precedenti) da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] La restante quota di $\frac{1}{4}$ va a [REDACTED] Si richiama altresì la TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/05/2024 - Registro Particolare 3148 Registro Generale 4054, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 33582 del 24/06/2005, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', riconducibile alla successione di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

La provenienza della quota di $\frac{1}{2}$ a favore di [REDACTED] è ante ventennio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

La Conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

non note

Atti di asservimento urbanistico:

non noti

Altre limitazioni d'uso:

non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2017 - Registro Particolare 902 Registro Generale 7202, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 195611/18902 del 19/07/2017, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e riguarda i beni pignorati. Risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento.
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2019 - Registro Particolare 474 Registro Generale 3498, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2746/7919 del 16/04/2019, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO. La nota rimane a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto: Viale Campari 37 Pavia, per la complessiva somma di euro 225.718,34 di cui capitale euro 112.859,17, a carico di [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava sui beni in Zeme (PV): CF foglio 21 mapp. 1492 sub. 1 cat. A/4 vani 5,5 e mapp. 1492 sub. 2 cat. C/6 mq 18.

N.B.

Occorre segnalare che nel fascicolo telematico non risulta depositato alcun avviso al predetto creditore iscritto

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2024 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 3454, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Pavia Repertorio 2569 del 21/03/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

Conservatoria di riferimento Vigevano

██████████ • ██████████ • ██████████
████████████████████

Ulteriori formalità

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2005 - Registro Particolare 1999 Registro Generale 8303, Pubblico ufficiale notaio ██████████ ██████████ Repertorio 33583/5995 del 24/06/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota riguarda un precedente mutuo riguardante i beni pignorati (sub. 1, 2, 3), la quale tuttavia risulta allegata di Annotazione n. 57 del 12/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI), ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI Pavia REP. 313 relativo ai sub. 1 e 2. Non è stato cancellato sul sub. 3 bene comune non censibile.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2011 - Registro Particolare 5795 Registro Generale 8797, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 2417 del 26/07/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota riguarda un precedente pignoramento riguardante i beni pignorati (sub. 1, 2, 3), la quale tuttavia risulta allegata di Annotazione n. 56 del 12/01/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI), ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI pavia REP. 313 relativo ai sub. 1 e 2. Non è stato cancellato sul sub. 3 bene comune non censibile.

NOTA DEL C.T.U.

In relazione alla situazione ipo-catastale occorre fare chiarezza.

I beni, come detto, sono identificati con i sub. 1 e 2 mapp. 1492 e con il sub. 3 che risulta essere bene comune non censibile ai sub. 1 e 2. Detto sub. 3 non è espressamente indicato sull'atto notarile di acquisto da parte dell'attuale debitore esecutato (Trascr. 4985/2017). Di fatto catastalmente il sub. 3, come tutti i beni comuni non censibili, non ha una sua intestazione di proprietà, ma viene definito bene comune non censibile.

Nella nota di trascrizione del pignoramento (Trascr. 2695/2024) vengono indicati come beni pignorati i sub. 1 e 2 e non viene menzionato il sub. 3.

Stessa cosa sulle due ipoteche indicate (iscrizione 902/2017 e 474/2019).

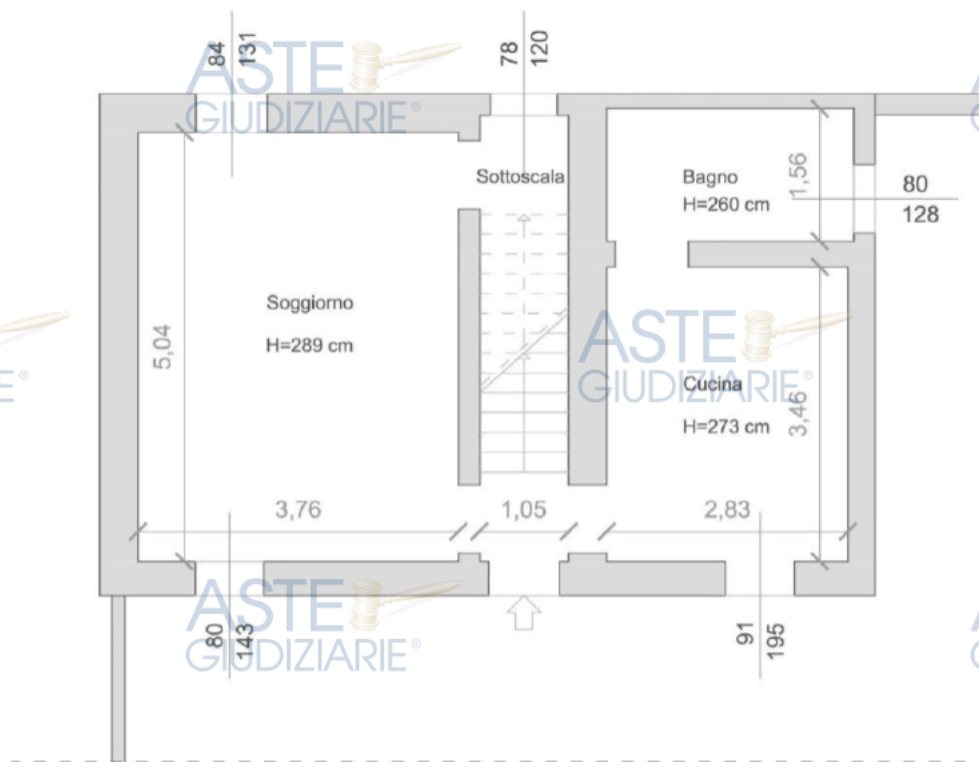
██████████ • ██████████ • ██████████
██
Sul punto occorre poter giuridicamente definire se la mancata esplicita indicazione su detti atti del sub. 3 consenta comunque di ritenere detto sub. 3, si ripete bene comune non censibile, quindi senza una ditta catastale intestata, acquisito e pignorato o meno.

A parere dello scrivente C.T.U., il fatto che l'ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2005 Registro Particolare 1999 contro ██████████ ██████████ colpisse anche il sub. 3 (sub. 1, 2, 3), e nella successiva Annotazione n. 57 del 12/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI), sia stata ristretta sui beni di cui ai sub. 1 e 2 è il motivo per cui non è stata fatta una cancellazione totale.

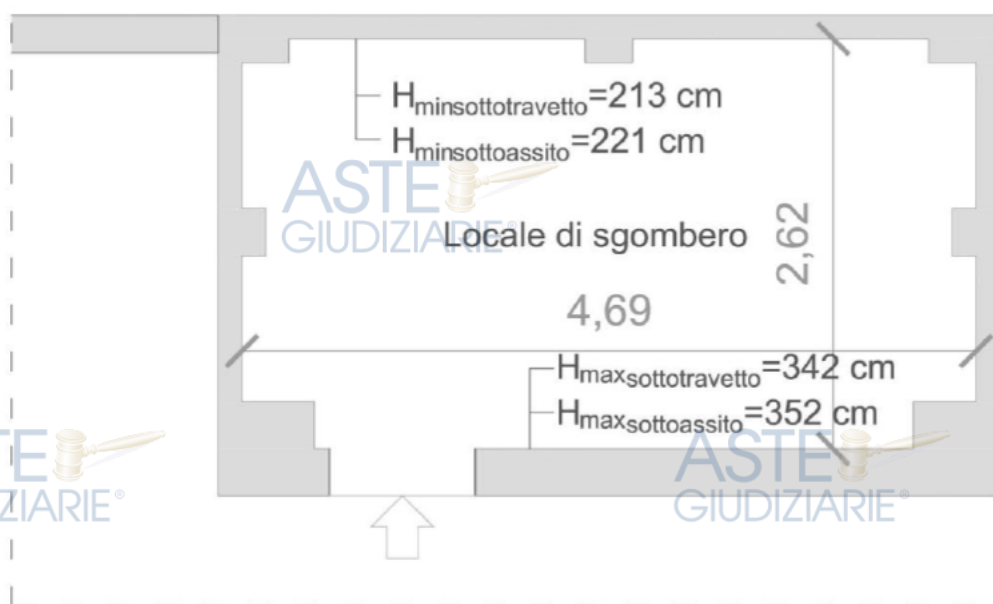
Stessa cosa in relazione alla TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2011 Registro Particolare 5795 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro ██████████ ██████████
Il pignoramento colpiva anche il sub. 3 (sub. 1, 2, 3), e nella successiva Annotazione n. 56 del 12/01/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI), è stata ristretta sui beni di cui ai sub. 1 e 2 è il motivo per cui non è stata fatta una cancellazione totale.

RILIEVO

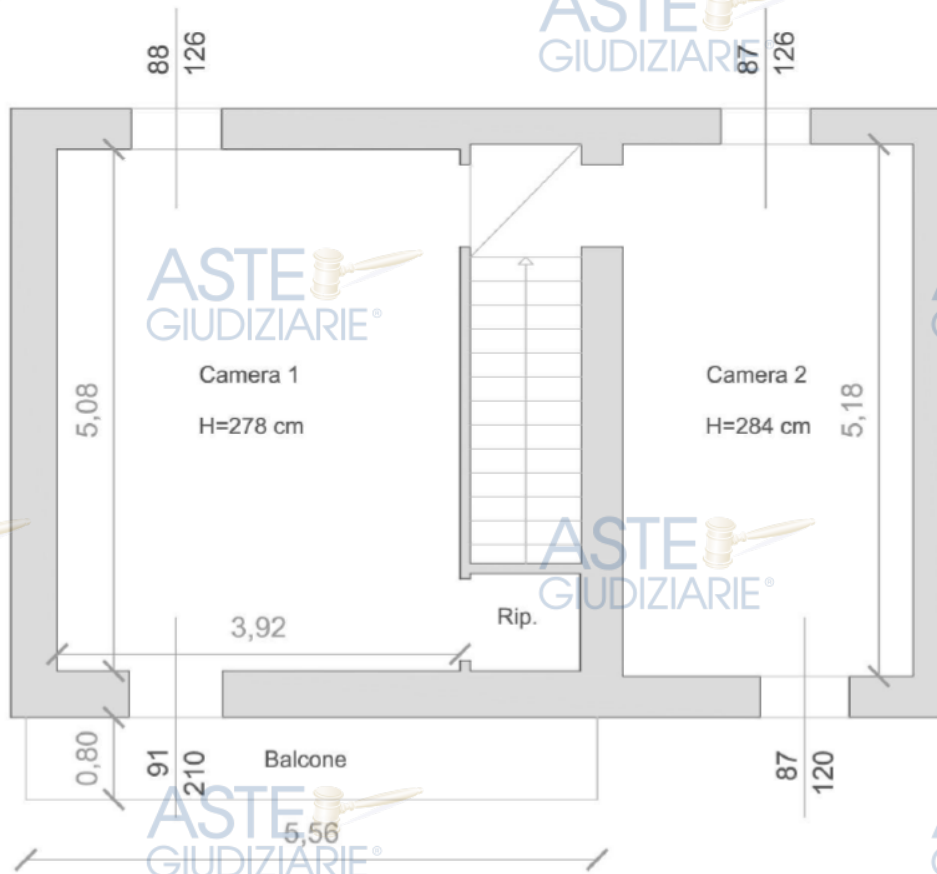
Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



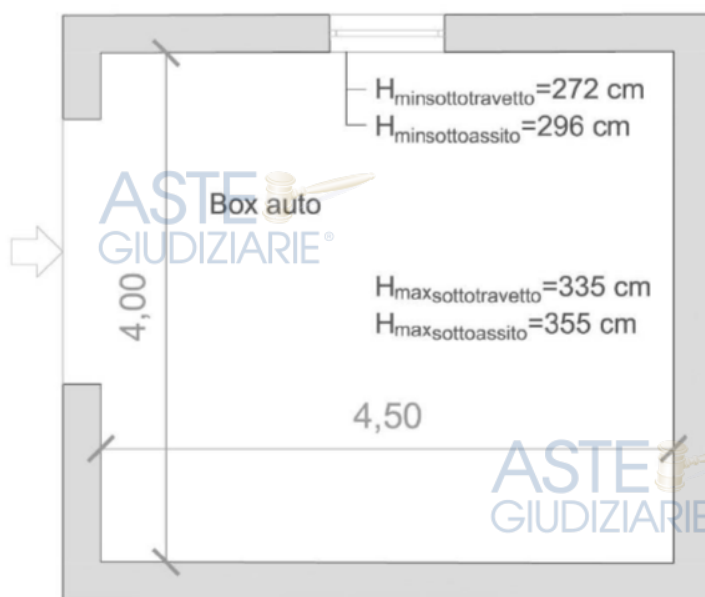
Fot. 1 - Pianta Piano terra



Fot. 2 - Pianta Piano terra



Fot. 3 – Pianta Piano primo



Fot. 4 – Pianta Box auto

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

vente una comunicazione
dalla consultazione

09.1967.

dichiarato
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
la presente relazione

iva sono i

ificativi dei proprietari

limità

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ina 15

ASTE
GIUDIZIARIE®



Strutture portanti verticali: non verificabile

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente setti in laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente solaio in putrelle e voltine in laterizio/latero-cemento

Copertura: copertura a padiglione. Il manto è in tegole, non potendosi escludere presenza di lastre di eternit con amianto sotto alle stesse tegole.

LOCALE DI SGOMBERO

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente setti in laterizio

Copertura: copertura a falde, struttura in legno.

BOX

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente setti in laterizio

Copertura: copertura in eternit, verosimilmente con amianto.

Si inserisce la seguente tabella, indicativa della composizione dei beni.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno	18,95	I locali si presentano in uno scarso stato di conservazione, dovuto alla carenza di manutenzione, al mancato utilizzo ed ad un generale stato di incuria e di abbandono dei fabbricati
Cucina	9,79	
Bagno	4,52	
Sottoscala	Non rilevabile	
Camera 1	19,91	
Camera 2	14,66	
Rip.	1,02	
Balcone	4,45	
Locale di sgombero	11,80	
Box auto	18,06	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato, in graniglia ed in legno, pareti in intonaco civile tinteggiate. I soffitti sono in intonaco civile tinteggiato.

Le porte interne sono in legno tamburato con inserto in vetro satinato. Le finestre presentano vetro semplice, telaio in legno e persiane esterne. La porta d'ingresso è in legno. Si rilevano infiltrazioni dalla copertura al P1.

Il bagno è dotato di wc, bidet, doccia e lavabo ed è in condizioni fatiscenti.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è stata visionata la presenza di alcuni termosifoni nei locali, seppur non è stata individuata la presenza del generatore di calore.

La produzione di acqua calda sanitaria è effettuata mediante un boiler elettrico ubicato nel bagno, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento al momento del sopralluogo ma che sembra in pessime condizioni.

Si evidenzia che il vano contatori è vuoto.

Gli impianti, ove presenti, sono da regolarizzare, integrare e probabilmente almeno in parte da rifare.

Il box auto è pavimentato in battuto di cemento.

La stradina che consente sia l'accesso pedonale che carraio è verosimilmente in parte sul mappale 1492 (quello pignorato) ed in parte sul mappale confinante n. 1538.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

LA SUPERFICIE LORDA

Proponiamo di seguito le superfici lorde relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Mappale 1492	Superfici
Piano terra unità abitativa	52,30
Piano primo unità abitativa	52,30
Piano primo Balcone	4,45
Locale di sgombero	15,32
Cortile comune ai sub.1 e 2	557,00 circa
Box auto	23,51

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Mappale 1492	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra unità abitativa	52,30	1,00	52,30
Piano primo unità abitativa	52,30	1,00	52,30
Piano primo Balcone	4,45	0,50	2,23
Locale di sgombero	15,32	0,30	4,60
Cortile comune	557,00	0,07	38,99
Superficie commerciale parametrata			150,42 = 150,00

IL BOX SARA' VALUTATO A CORPO

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 770,00 ed €/mq. 870,00.

2) Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti-ville-villette nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 750,00 ed €/mq. 950,00, medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 300,00 ed €/mq. 400,00 vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 100,00 ed €/mq. 150,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato ed il relativo stato di conservazione, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 500,00.

Valore unitario: €/mq. 500,00

Valore dell'immobile: € (500 x 150) = 75.000,00 €

Valore Box auto: €/mq. 4.000,00

Valore Complessivo: €/mq. 79.000,00

Nella valutazione è compreso il sub. 3, senza il quale non vi sarebbe accesso agli altri beni pignorati

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: € 79.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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

€ 79.000,00 x 15%

€ 11.850,00

Página 21

Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENE	Mappale 1492
VALUTAZIONE CORPO UNICO	€ 79.000,00
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	€ 68.730,00
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	€ 56.880,00

Nella valutazione è compreso il sub. 3, senza il quale non vi sarebbe accesso agli altri beni pignorati

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, 26/12/2024

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atto di provenienza
- All. 4 - Richiesta di accesso agli atti
- All. 5 - Riscontro Comune di Zeme
- All. 6 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 7 - Documentazione fotografica