

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Proc. N. R.G.E. 166/2024 avanti il G.E. Dott.sa Mariaelena CUNATI

Udienza audizione del debitore: 25-09-2024

SIENA NPL 2018 S.r.l. Via Curtatone, 3 - ROMA

e per essa Juliet S.p.A. quale società incorporata in Cerved Credit Management

S.p.A. - San Donato Milanese (MI)

con gli Avv. Margherita Domenegotti e Marco Pesenti

-Creditrice Procedente-

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX

e XXXXXX Xxxxx

domiciliati presso la cancelleria

-Debitori-

RELAZIONE di perizia di stima del compendio immobiliare pignorato

redatta dall'ausiliario del giudice Ing. Domenico Porielli

CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio immobiliare: abitazione di tipo popolare al terzo piano con annesso ripostiglio al piano terra sita in un fabbricato nel Comune di Vigevano (PV), Via Agnese Riberia n. 42, così censito al C.F.:

- Fg. 32 part 1491 sub 28 cat A/4 classe 2 vani 2,5 Sup cat. 47 mq (aree scoperte escluse 46 mq) Rendita Euro 82,6 - piano T-3.

Quota di proprietà: i debitori eseguiti per l'intero, ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, del diritto di piena proprietà.

Provenienza/regime patrimoniale: atto di compravendita rogitato dal Notaio Luciano Quaggia di Milano il 17-07-2009 rep. n. 222709/39135 trascritto a Vigevano il 06-08-2009 ai nn. 8991/5650, dal quale si evince che gli attuali debitori eseguiti erano in regime di separazione dei beni.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: precisate nello specifico punto della relazione che si richiama integralmente.

Stato di possesso: libero, ma arredato ed in stato di abbandono con elementi mobili ed accessori da smaltire.

Criticità varie: non si ravvisano criticità che impediscano la vendita.

Valore a base d'asta: 22.000,00 € determinato in base al valore di stima degli immobili di 29.502,00 € con riduzione forfettaria del 15% per l'assenza delle garanzie tipiche di vendita (vizi ed evizione), per lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e per l'incentivo all'acquisto e con le ulteriori decurtazioni di 1.550,00 € per sanatoria edilizia ed aggiornamento della scheda catastale, di 1.200,00 € per lo smaltimento di beni mobili con costi a carico dell'aggiudicatario e di 317,09 € per spese condominiali insolute.

RELAZIONE di perizia

Il sottoscritto Dott. Ing. Domenico Porielli, nato ad Alessandria il 20-11-1961, C.F. PRLDNC61S20A182P, con studio tecnico in Pavia, Vicolo Regisole n. 8, iscritto all'albo degli Ingegneri di Pavia al N. 1346, nominato ausiliario stimatore dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Mariaelena CUNATI con decreto del 16-05-2024, con la prestazione del giuramento di rito depositato il 22-05-24 ha ricevuto ed accettato il conferimento dell'incarico per la redazione di una perizia di stima del compendio immobiliare pignorato al debitore e per il compimento delle attività ad essa correlate precisate nel testo dell'incarico conferitogli.

In qualità di ausiliario del G.E., dopo aver esaminato i documenti relativi agli atti del procedimento di espropriazione immobiliare ed, in particolare, la certificazione notarile estratta dal fascicolo telematico, il sottoscritto ha effettuato gli accertamenti preliminari ed ha reperito la necessaria documentazione come segue.

- L'accesso agli immobili si è svolto l'11-07-2024 al fine di prendere visione dello stato dei luoghi (ALL 2 - Doc. fotografica) ed eseguire i rilievi per la verifica di rispondenza con la documentazione edilizia e catastale.
- Presso gli uffici del Catasto di Pavia ha reperito copia della scheda planimetrica dell'unità immobiliare pignorata, dell'elaborato planimetrico, della relativa mappa catastale e delle visure storiche per immobile (ALL. 3 e 4).
- Lo scrivente ha, poi, richiesto ed ottenuto copia dell'atto di provenienza (ALL 5).
- Lo scrivente ha elaborato uno schema planimetrico "stato di confronto" del fabbricato con le sovrapposizioni apportate sulla copia della planimetria catastale per meglio evidenziare il suo stato attuale rispetto a quello rappresentato nella suddetta planimetria catastale (ALL6).
- Il sottoscritto ha, quindi, richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale di Vigevano di verificare se vi fossero delle pratiche edilizie a nome dei debitori esecutati o dei precedenti proprietari relative all'immobile pignorato per la verifica della sua regolarità edilizia e dall'addetto dell'Ufficio è stato informato che, in relazione al suddetto immobile, non era presente alcuna pratica edilizia né a nome degli attuali debitori esecutati né di quelli precedenti.
- A seguito di richiesta, lo scrivente ha ricevuto dall'amministratore del complesso condominiale ove è ubicato l'immobile documentazione inerente le relative spese condominiali (ALL 7).
- Lo scrivente ha, infine, acquisito telematicamente copia delle quotazioni sia dell'OMI di Agenzia delle Entrate sia del Borsino Immobiliare relative al Comune di Vigevano, verificandole con quelle dello Scenario Immobiliare Pavese a cura della FIMAA di Pavia (ALL 8, 9 e 10).

Alla luce dei suddetti accertamenti, e dopo aver effettuato le opportune indagini di mercato, si espone quanto segue.

Controlli preliminari e completezza della documentazione

In via preliminare lo scrivente ha controllato la completezza della documentazione di rito verificando che all'istanza di vendita fossero allegati, sebbene prodotti successivamente a quest'ultima, i documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. depositati agli atti con procedura telematica dalla parte creditrice procedente ed, in particolare:

- Certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA) sebbene privo certificati catastali di visura storica per immobile;
- Nota di trascrizione del pignoramento in data 12-04-2024 ai n. 3390/2644.

Dai controlli espletati sulla suddetta documentazione e dalle verifiche fatte sulle visure catastali, anche personalmente acquisite presso gli uffici competenti, è emerso che non sono necessarie notifiche di avvisi né ad altri creditori con diritto di prelazione iscritti ex art. 498 II comma c.p.c. in quanto non presenti né ad eventuali altri comproprietari ex art. 599 c.p.c. in quanto i debitori eseguiti risultano unici intestatari per l'intero, per ½ ciascuno, dei beni pignorati.

I creditori iscritti sono, pertanto, la creditrice procedente:

SIENA NPL 2018 S.r.l. (P.IVA e C.F. 14535321005) con sede in Via Curtatone, 3 - ROMA e per essa **Juliet S.p.A.** (P.Iva C.F. 01461980524) quale società incorporata in **Cerved Credit Management S.p.A.** (P.IVA e C.F. 06374460969) con sede in Via dell'Unione Europea, 6/A e 6/B - San Donato Milanese (MI), che, per la procedura di pignoramento, è **rappresentata dagli Avv. Margherita Domenegotti e Marco Pesenti** elettivamente domiciliati presso il suo studio dell'Avv. Massimo Bernuzzi in Piazza Garavaglia, 1 a Pavia.

N.B. Si precisa che l'atto di precetto evidenzia che la creditrice procedente ha acquisito dalla creditrice iscritta Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. un portafoglio di crediti pecuniari subentrando ad essa quale titolare del credito verso la parte debitrice.

La procedura Esecutiva Immobiliare è stata notificata ai Sigg.:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Xxxxxx

nata in Xxxxx il xx-xx-xxxx – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX,
residente in Via Xxxxxx Xxxxxx, xx – Xxxxxxx (XX)
ma irreperibile e con deposito della notifica presso la Casa Comunale di Vigevano
e XXXXXX Xxxxx

nato in Xxxxx il xx-xx-xxxx – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
residente in Via Xxxxx Xxxxx, xx – Xxxxxx (XX)
ma assente e con deposito della notifica presso la Casa Comunale di Vigevano.

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto del pignoramento (Doc. fotografica - ALL. 2), come indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, sono identificati in:

“... abitazione di tipo popolare in Comune di Vigevano, Via Agnese Riberia n 42, censito all’NCEU di detto Comune, al foglio 32, part. 1491, sub 28, cat. A/4, vani 2,5 ...”.

La natura e la posizione dei beni pignorati, consistenti in un’abitazione di tipo civile con annessa autorimessa, rendono opportuno formare un lotto di vendita unico.

LOTTO UNICO ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Identificazione catastale - Le visure storiche per immobile e le planimetrie catastali (ALL. 3 e 4) reperite dallo scrivente identificano e rappresentano il compendio immobiliare come abitazione di tipo economico posta al terzo ed ultimo piano con annesso ripostiglio/sottoscala al piano terra di un fabbricato così come denunciato all’Agenzia delle Entrate di Pavia, Catasto Fabbricati, **Comune di Vigevano (Codice L872)** con i relativi dati identificativi e di classamento:

- **Fg 32 part 1491 sub 28 cat A/4 cl 2 vani 2,5 Sup.cat. 47 mq (aree scoperte escluse 46 mq) Rendita Euro 82,63.**

Indirizzo: **Via Agnese Riberia n. 42, piano T-3,**

Intestato a: **debitori eseguiti - proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.**

Provenienza - Il suddetto immobile è pervenuto ai debitori eseguiti con atto di compravendita rogitato dal Notaio Luciano Quaggia di Milano il 17-07-2009 rep. n. 222709/39135 trascritto a Vigevano il 06-08-2009 ai nn. 8991/5650, dal quale si evince che gli attuali debitori eseguiti erano in regime di separazione dei beni (ALL 5).

Individuazione dei beni, contesto e confini - Il compendio immobiliare corrisponde, sostanzialmente, alla descrizione già evidenziata nei beni oggetto del pignoramento e come rappresentato, salvo le modifiche apportate, nella scheda catastale.

Come meglio identificabile visivamente dalle immagini fotografiche allegate alla presente relazione di stima (ALL 2), il fabbricato ad uso abitativo è composto da un edificio di tre piani fuori terra.

Al fabbricato si accede dal civico n. 42 di Via Agnese Riberia da un primo cancello carraio che immette nell'androne comune condominiale. Un secondo cancello pedonale immette in un cortiletto da cui, attraverso rampe di scale, si sale all'appartamento ad uso abitativo ubicato al terzo ed ultimo piano dell'edificio.

L'abitazione è composta da due vani, un cucinino ed un bagno di servizio ricavato da una superfetazione interposta tra i due balconi.

L'appartamento ed il ripostiglio/sottoscala hanno confini catastali sostanzialmente conformi a quanto indicato nell'atto di provenienza così identificati:

"... dell'appartamento: vano scala comune per due lati, altra proprietà, cortile comune per due lati, altra proprietà; del ripostiglio: altra proprietà, altra proprietà, vano scala comune per due lati, cortile comune ..." (ALL 5).

Tali coerenze trovano sostanziale conferma nella planimetria catastale, salvo l'ultima "altra proprietà" di confine dell'appartamento che la planimetria catastale evidenzia, invece, come ultima rampa del vano scala comune esterno alla cucina.

Descrizione complessiva e servizi – Il compendio immobiliare, che consiste in un'abitazione di tipo economico al terzo piano di un fabbricato con annesso ripostiglio/sottoscala al piano terra, costituisce una porzione di un più ampio complesso realizzato, verosimilmente, nella prima metà del secolo scorso in una zona centrale del perimetro abitato del Comune di Vigevano. Nello specifico, gli immobili dell'edificio ad uso abitativo sono stati parzialmente ristrutturati con un ampliamento abusivo realizzato, verosimilmente, dopo l'acquisto dell'immobile da parte degli attuali debitori eseguiti nella prima decade degli anni Duemila. La zona, ubicata a ridosso delle vie del centro storico cittadino, è ampiamente servita da ogni tipo di servizi ed attività commerciali.

Parti comuni, servitù, pertinenze ed accessori - Come descritto nell'atto di provenienza, "... Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile ..." (ALL 5).

Lo stesso atto di provenienza riporta, poi, pur senza precisare quali siano, che "... Quanto in oggetto viene venduta ed acquistata ... con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, il tutto così come compete alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e di possesso ..." (ALL 5).

Si evidenzia, tuttavia, che sono parti comuni, oltre alle rampe di scala, anche il cortile comune della porzione condominiale e l'antistante androne d'accesso al fabbricato.

Sebbene l'atto di provenienza precisi che "... La parte acquirente dichiara di conoscere e si obbliga ad osservare il regolamento di condominio vigente nella casa ..." (ALL 5), allo stesso atto non è allegato alcun Regolamento e neppure l'amministratore condominiale al quale è stato richiesto (ALL 7) lo ha prodotto in quanto, come dallo stesso riferito telefonicamente allo scrivente CTU, non ne è in possesso.

Stato di possesso degli immobili - Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era libero, ma ancora parzialmente arredato ed in stato di abbandono con elementi mobili ed accessori da smaltire.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti - Dalla documentazione esaminata, come già evidenziato nella certificato notarile redatto dal Notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA), in atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c., risulta che nell'ultimo ventennio sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 06-08-2009 ai n. 8992/1778.

In forza di atto di mutuo fondiario a rogito, sebbene non citato nel suddetto certificato notarile, Notaio Luciano Quaggia di Milano, in data 17-07-2009 rep. 222710/39136 per importo complessivo di Euro 180.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 90.000,00, per la durata di trenta anni, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA (C.F. 0088406526) con sede in Siena (SI) e domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni n. 3 - Siena, a carico degli attuali debitori esecutati.

- Pignoramento trascritto a Vigevano il 09-01-2014 ai n. 69/62.

In forza di atto verbale di pignoramento ritualmente notificato in data 11-10-2021 del Tribunale di Pavia rep. n. 4777, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA (C.F. 0088406526) con sede in Siena (SI), a carico degli attuali debitori esecutati.

- Pignoramento trascritto a Vigevano il 12-04-2024 ai n. 3390/2644.

In forza di atto verbale di pignoramento ritualmente notificato, sebbene non citato nel suddetto certificato notarile, in data 02-04-2024 del Tribunale di Pavia rep. n. 2156, a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. (C.F. 14535321005) con sede in Roma (RM), a carico degli attuali debitori esecutati.

Regolarità/difformità urbanistico-edilizia - Il compendio immobiliare pignorato, come già anticipato, fa parte di un complesso di fabbricati realizzati, verosimilmente, nella prima metà del secolo scorso.

L'atto di provenienza evidenzia:

“... che la costruzione di quanto in oggetto, unitamente al fabbricato di cui è parte, è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967; l'insussistenza di opere suscettibili di concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria successiva a tale data ...” (ALL 5 - pag. 4).

A seguito di richiesta di informazioni verbali all'Ufficio Tecnico Comunale di Vigevano, lo scrivente C.T.U. è stato informato che presso il portale telematico delle pratiche edilizie comunali informatizzate, in relazione al suddetto immobile, non era

presente alcuna pratica edilizia avanzata a nome degli attuali debitori eseguiti successivamente all'acquisto dell'immobile.

Si deve tuttavia evidenziare che nel corso del sopralluogo è stata rilevata la realizzazione di un ampliamento del bagno con opere, verosimilmente, abusive rispetto a quanto rappresentato nella planimetria della scheda catastale redatta in data 27-05-2008 (ALL. 3): queste sono state rappresentate, schematicamente, dallo scrivente CTU nello schema planimetrico in modo da evidenziare le differenze rispetto alla planimetria della scheda catastale stessa (ALL 6).

Di conseguenza, per la regolarizzazione edilizia dell'immobile si ritiene necessario inoltrare al competente Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria delle difformità riscontrate.

Lo scrivente C.T.U., pertanto, nella valutazione complessiva dei beni, terrà conto dei costi e degli oneri connessi alla predisposizione della pratica edilizia a sanatoria.

Difformità catastali – Le planimetria catastale redatta in data 27-05-2008 dal Geom. Elio Manazza (ALL. 3) e le visure catastali (ALL. 4) reperite dallo scrivente identificano e rappresentano il compendio immobiliare in modo solo parzialmente conforme allo stato riscontrato nel corso del sopralluogo peritale. Le difformità riscontrate nel corso del sopralluogo peritale evidenziano il già citato ampliamento del bagno e le imprecisioni nella forma e dimensioni dei balconi meglio evidenziate dallo scrivente CTU nello schema planimetrico redatto che evidenzia le differenze rispetto alla planimetria della scheda catastale stessa (ALL 6).

Si deve, peraltro, evidenziare che anche l'altezza interna, indicata nella planimetria catastale pari a 2,50 m è, invece, di Hm 2,40 m in quanto una parte dei locali, di altezza 2,45 m, essendo l'immobile ubicato al piano sottotetto, ha altezza decrescente fino a 2,25 m verso il lato prospiciente i balconi ed anche il bagno ed il cucinino hanno altezze più limitate.

Lo scrivente ritiene che le difformità evidenziate rendano necessario un aggiornamento della scheda catastale il cui costo, comprensivo di oneri per ritardata denuncia, verrà considerato nella stima dell'immobile per la quantificazione del valore da porre a base d'asta.

Spese condominiali ordinarie e straordinarie e spese fisse di gestione/manutenzione

Essendo parte di un fabbricato con parti comuni, gli immobili sono soggetti alla ripartizione delle spese comuni condominiali, così come indicato nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'amministratore pro-tempore Marco Vercelli di GET srls (ALL 7). Da questa si apprende che all'immobile competono 73,00 millesimi di proprietà sulle parti comuni.

Dai rendiconti consuntivi 2021-22 e 2022-23 e preventivo 2023-24 si evince che le **spese condominiali annue** per la gestione ordinaria a carico della proprietà dell'immobile in esecuzione ammontano a **circa 180,00 €** e che, in particolare, per l'esercizio 2023-24 risultano di 182,51 €, somma di quattro rate di 593,15 € da cui

deve essere detratto l'importo non corrisposto di 2.190,09 € a saldo del consuntivo 2022-23 (ALL 7).

Si evidenzia, peraltro, che nella comunicazione trasmessa dall'Amministratore non sono indicate spese per lavori straordinari.

A carico degli eseguiti risultano anche importi non pagati relativi anche ad anni precedenti e, come comunicato dall'amministratore, l'importo a saldo indicato nel preventivo 2021/22 ammonta a 2.011,26 € di cui 138,26 € per le competenze annuali 2021/22 e 1.873,00 € a conguaglio di anni precedenti (ALL 7).

Le spese condominiali a conguaglio non pagate sono, pertanto, le seguenti:

- 1.873,00 € relative ad anni antecedenti agli ultimi due consuntivi annuali,
- 138,26 € per il consuntivo 2021/22,
- 178,83 € per il consuntivo 2022/23 (ALL 7).

Lo scrivente ritiene che, per gli importi relativi ad anni antecedenti agli ultimi due consuntivi annuali, il Condominio dovrà, eventualmente, far valere i relativi crediti autonomamente nel procedimento esecutivo: pertanto, **il debito verso il Condominio per spese relative agli ultimi due anni 2021/22 e 2022/23 di 317,09 €** (138,26+178,83) sarà detratto dalla stima degli immobili.

Proprietari precedenti - A tutto il 12-04-2024 l'immobile oggetto del pignoramento risultava di proprietà degli attuali debitori eseguiti per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà, così come si evince dalla certificazione notarile del Notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA) e come confermato dalla visura storica per immobile (ALL 3).

In particolare:

- anteriormente al ventennio gli immobili erano intestati

- con atto di compravendita rogitato dal Notaio Giuseppe Maiatico di Robbio (PV) l'01-08-2005 rep. n. 5759/833 trascritto a Vigevano il 02-08-2005 ai nn. 9931/5738 la

- con atto di compravendita rogitato dal Notaio Luciano Quaggia di Milano il 17-07-2009 rep. n. 222709/39135 trascritto a Vigevano il 06-08-2009 ai nn. 8991/5650 i

debitori eseguiti (ALL 5).

Certificazione energetica – Dalle informazioni assunte l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Si evidenzia, tuttavia, che all'atto di provenienza dell'immobile era allegato un Attestato di Certificazione Energetica ACE a cura del soggetto certificatore Ing. Cristian Moncada con scadenza 13-07-2019, che poneva l'immobile in classe energetica G (ALL 5).

DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO UNICO: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Il compendio immobiliare consiste in una **abitazione posta al terzo piano con annesso ripostiglio/sottoscala al piano terra** di un fabbricato abitativo in Via Agnese Riberia n. 42 nel Comune di Vigevano (PV) (ALL 2 – Documentazione fotografica).

Le dimensioni dei locali dell'abitazione, di **altezza media pari a 2,40 m**, corrispondono a quelle, sostanzialmente, deducibili dalla planimetria della scheda catastale (ALL. 3) con le modifiche apportate dallo scrivente sullo schema planimetrico (ALL 6) che evidenzia le differenze rispetto alla planimetria della scheda catastale stessa e che, per il suddetto immobile, si possono così sintetizzare:

- **ingresso/soggiorno (12,9 mq), cucinino (1,7 mq), camera (15,2 mq), bagno (2,8 mq), primo balcone (3,3 mq) e secondo balcone (2,3 mq);**
- **ripostiglio/sottoscala al piano terra (5,2 mq).**

Superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie e quella principale.

Come evidenziato nella nota introduttiva delle istruzioni impartite dalla Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, se si considera che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale e per l'applicazione di differenti coefficienti indicati per le stesse tipologie pertinenziali messi a disposizione sia dalle normative sia dagli organismi di riferimento (DPR 138/98, UNI 10750, Manuale Osservatorio Mercato Immobiliare, Scenario Immobiliare Pavese a cura della FIMAA di Pavia) emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

I coefficienti utilizzati sia per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze sia per le caratteristiche dei fabbricati da considerare ai fini della valutazione degli immobili vengono, pertanto, individuati dallo scrivente, talvolta, in modo ragguagliato per renderli omogenei con quelli considerati dagli organismi cui si fa riferimento nell'individuazione dei prezzi unitari medi praticati in zona per la compravendita degli immobili.

In conclusione, la superficie commerciale viene quantificata calcolando l'area lorda dell'immobile comprendente muri divisorii interni e metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti e con spessore massimo di 35 cm per i muri perimetrali non confinanti con altri fabbricati. Per tipologie di superfici

differenti da quelle abitative o di loro accessori diretti vengono applicati gli opportuni coefficienti per il calcolo della superficie commerciale lorda.

Abitazione (ingresso/soggiorno, cucinino, camera e bagno)	41,60 mq
Balconi	$0,3 \times (3,3 + 2,3) = 1,50$ mq
Ripostiglio/sottoscala al piano terra	$0,25 \times 5,6 = 1,40$ mq
Superficie commerciale lorda	44,70 mq

Le caratteristiche costruttive del fabbricato ove è ubicato l'appartamento corrispondono, sostanzialmente, a quelle tipiche degli edifici realizzati nella prima metà secolo scorso: nello specifico, l'intero fabbricato è suddiviso in più unità abitative. Tali caratteristiche sono, così, sommariamente, descritte: fondazioni e struttura portante in muratura di mattoni, solai in latero-cemento e tetto in legno con copertura in tegole, murature interne di mattoni intonacate. Le finiture esterne evidenziano murature intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno con persiane di legno verniciato color marrone e canali di gronda con pluviali in alluminio (All. 2 - Documentazione fotografica).

L'accesso al complesso condominiale è costituito da un primo cancello carraio metallico che immette nell'androne condominiale. Un secondo cancello pedonale di tipo metallico vetrato immette in un cortiletto da cui attraverso rampe di scale si sale all'appartamento ad uso abitativo ubicato al terzo ed ultimo piano dell'edificio. Da un portoncino di primo ingresso di legno – privo di serratura – cui sono state provvisoriamente anteposte delle persiane, si accede all'abitazione. Le finiture interne all'appartamento evidenziano murature con pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni con telaio di legno e vetri singoli, porte interne di legno verniciato e pavimentazioni con piastrelle in monocottura di ceramica. Le pareti del cucinino e del bagno sono parzialmente rivestite in altezza con piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi scaldanti presenti nei due locali principali alimentati singolarmente a metano. Nell'angolo cottura è installata una caldaia alimentata a gas metano per riscaldamento ed acqua sanitaria.

L'impianto elettrico, collegato ad un contatore con cavi aerei esterni, ha giunture visivamente applicate in modo artigianale. Tutti gli impianti, di cui non si ha alcuna dichiarazione di conformità, necessitano di un accurato adeguamento alle normative.

Il ripostiglio/sottoscala, ubicato a lato della rampa di scale nel cortile al piano terra, è dotato di una porta d'accesso di legno.

Le condizioni dell'immobile evidenziano, complessivamente, un **precario stato di manutenzione** per il fabbricato abitativo che è stato realizzato nella prima metà del secolo scorso sebbene, poi, l'abitazione sia stata oggetto di manutenzione e di modifiche interne.

Nei soffitti dei locali ed alle pareti della camera da letto dell'appartamento, essendo questo ubicato all'ultimo piano dell'edificio condominiale, sono presenti infiltrazioni

provenienti dal tetto che necessita di un accurato intervento di manutenzione, così come deducibile anche da un sommario esame a vista della gronda del tetto che copre parzialmente i balconi.

Dalle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, l'impianto di approvvigionamento dell'acqua risulta essere stato distaccato per morosità.

L'interno dell'abitazione è ammobiliato, ma in totale stato di abbandono e risulta necessario lo smaltimento della maggior parte di beni mobili e monili ivi presenti che si ritengono di scarso valore commerciale (ALL 2 - Documentazione fotografica).

Si evidenzia, infine, che poiché l'appartamento non è abitato da molto tempo, l'immobile necessita di un'approfondita pulizia e di interventi di manutenzione, in particolare, di tutti gli infissi e di tutti gli impianti.

Lo scrivente C.T.U., pertanto, nella valutazione complessiva dei beni, terrà conto degli oneri connessi allo smaltimento di cui sopra, il cui costo verrà considerato nella quantificazione del valore dell'immobile da porre a base d'asta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Criterio e riferimenti di stima - La valutazione dei beni viene eseguita con il metodo della comparazione con altri immobili, di tipologia simile a quelli in oggetto, posti sul mercato nel periodo di riferimento immediatamente precedente a quello della stesura della presente relazione di stima.

La stima del compendio immobiliare viene effettuata applicando alla superficie commerciale degli immobili un prezzo unitario (€/mq) individuato sia attraverso indagini di mercato su immobili simili presenti sul mercato immobiliare della zona, sia attraverso valori di mercato relativi all'anno 2023 indicati tanto nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate quanto nello Quotazioni immobiliari di zona del Borsino Immobiliare quanto, infine, nello Scenario Immobiliare Pavese edito a cura della F.I.M.A.A. di Pavia (anno di riferimento 2023/24) i quali riportano le seguenti quotazioni:

* Osservatorio del Mercato Immobiliare: Anno 2021, semestre 2, Provincia Pavia, Comune Vigevano-centro storico, destinazione residenziale (espresso in €/mq riferito alla superficie lorda)

- Tipologia abitazioni di tipo economico (stato conservativo Normale):
zona centrale - Min 710-Max 850 (ALL 8);

* Borsino Immobiliare: marzo 2022 Provincia Pavia, Comune Vigevano-centro storico(€/mq)

- Tipologia abitazioni in stabili di 2° fascia:
zona centro storico – Min 581-Medio 684-Max 786 (ALL 9);

* Scenario Immobiliare Pavese 2019/20: Comune Vigevano-centro storico (espresso in €/mq per fascia di vetustà dell'immobile)

- Tipologia Appartamenti, fascia medio (max 40 anni): Min 600 - Max 1.000,
- Tipologia Appartamenti, fascia vecchio/da ristr.: Min 350 - Max 500 (ALL

10).

Lo scrivente deve evidenziare che i prezzi per abitazioni di tipo economico con stato di conservazione "Normale", in base alle valutazioni espresse dall'OMI, non corrispondono, propriamente, a quelli di altri scenari immobiliari ed, in particolare a quello del Borsino Immobiliare per fascia media. Nello specifico, la costruzione del fabbricato risale al secolo scorso sebbene, poi, l'immobile sia stato oggetto di manutenzione e di modifiche interne.

Si sottolinea, peraltro, che negli ultimi anni il mercato immobiliare, anche nel territorio milanese/pavese, ha subito un vero e proprio crollo dei prezzi ed, almeno fino alla fine del 2023, ha dato ancora segnali di contrazione tanto a livello di prezzi quanto a quello di numero di compravendite. Sebbene dalle informazioni del settore sia segnalata una lieve inversione di tendenza, anche per il 2024 è prevedibile un limitato movimento del mercato immobiliare locale con un sostanziale stallo dei prezzi unitari.

Dopo aver esaminato le caratteristiche degli immobili oggetto di esecuzione alla luce dei suddetti accertamenti, considerati la loro ubicazione e le vie d'accesso, la destinazione d'uso e lo stato di conservazione, la superficie commerciale (mq) dei fabbricati e dei sedimi suddivisi per destinazione d'uso, la situazione urbanistico/edilizia e catastale dei fabbricati, lo stato di occupazione e quanto possa concorrere alla stima del loro valore riferito alla data odierna, lo scrivente ritiene di poter valutare il suddetto immobile per un **prezzo unitario di 660,00 €/mq**.

Il prezzo unitario individuato tiene già conto dei coefficienti di adeguamento per le caratteristiche degli immobili in oggetto (tipologia, vetustà, posizione e destinazione prevalente della zona, condizioni e manutenzione di impianti e coperture) applicati ad un preliminare prezzo unitario scaturito dalle valutazioni e dai criteri di comparazione precedentemente esposti.

Valore di stima dell'immobile (= Superficie commerciale x Prezzo unitario)

Per determinare il valore degli immobili da porre a base d'asta viene dapprima stimato il valore (Superficie commerciale x Prezzo unitario) e, poi, in primo luogo, viene effettuata una riduzione forfettaria del 15% per l'assenza delle garanzie tipiche di vendita (vizi ed evizione), per lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e per l'incentivo all'acquisto. Sono, poi, applicate ulteriori decurtazioni: in primo luogo, di 1.600,00 € per sanatoria edilizia ed aggiornamento della scheda catastale ed, in secondo luogo, di 1.200,00 € per lo smaltimento di beni mobili con costi a carico dell'aggiudicatario e di 317,09 € per spese condominiali insolute..

- Valore Immobile $44,70 \text{ mq} \times 660,00 \text{ €/mq} = 29.502,00 \text{ €}$
- Riduzione forfettaria per l'assenza di garanzie tipiche di vendita, per lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e per l'incentivo all'acquisto $(-15\%) = - 4.425,30 \text{ €}$
- Decurtazione per sanatoria edilizia ed aggiornamento della

scheda catastale	- 1.550,00 €
- Decurtazione per smaltimento beni mobili con costi a carico dell'aggiudicatario (beni mobili e monili di scarso valore commerciale)	- 1.200,00 €
- Spese condominiali insolute	= - <u>317,09 €</u>
	22.009,61 €

Si ritiene, pertanto, che l'importo indicato arrotondato a **22.000,00 €** (ventiduemila/00 Euro) sia il **Valore del compendio immobiliare da porre a base d'asta.**

Trattandosi di quota indivisa, in quanto il compendio immobiliare risulta in capo ai debitori eseguiti per la quota intera, $\frac{1}{2}$ ciascuno, di proprietà, non è necessaria alcuna ripartizione e la valutazione della quota rimane, nello specifico, corrispondente alla valutazione dell'intero da porre in vendita, per le caratteristiche dei beni, in forma di LOTTO UNICO.

Copia della Relazione di stima in formato privacy (ALL 1) con la Documentazione fotografica (ALL 2), priva degli altri documenti allegati in quanto contenenti le generalità dei debitori eseguiti, è trasmessa, oscurando le generalità degli stessi, al custode:

- I.V.G. IFIR PIEMONTE Filiale di Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43 - Vigevano (mediante e-mail a ivgvigevano@ivgpiemonte.it).

La Relazione con i suoi allegati viene depositata in via telematica a mezzo pct.

Con la presente relazione si pensa di aver spiegato in modo chiaro e corretto, salvo in meglio, quanto richiesto e dal sottoscritto dovuto.

Pavia, 09-09-2024

L'ausiliario C.T.U.
Ing. Domenico Porielli

ALLEGATI

- ALL. n. 1 Relazione di perizia in formato privacy;
- ALL. n. 2 Documentazione fotografica;
- ALL. n. 3 Planimetria catastale;
- ALL. n. 4 Visure catastali;
- ALL. n. 5 Atto di provenienza;
- ALL. n. 6 Schema planimetrico abitazione con sovrapposizione delle difformità;
- ALL. n. 7 Spese condominiali;
- ALL. n. 8 Agenzia Entrate - Quotazioni OMI Vigevano-centro storico;
- ALL. n. 9 Borsino Immobiliare - Quotazioni Vigevano-centro storico;
- ALL. n. 10 Scenario Imm. FIMAA - Quotazioni Vigevano-centro storico.