

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 186 / 2023 R.G.ES.

creditore procedente

XXX

contro

XXX

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio Rizzi

Tecnico Incaricato: Ing. Nicola Verdi

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

SOMMARIO

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE.....	3
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.....	5
4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	5
5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO	7
6 QUOTA DI PROPRIETA'	7
7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO	7
8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
9 STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
10 DIVISIBILITA'	8
11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE.....	10
13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
14 SUPERFICIE COMMERCIALE	10
15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI.....	11

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà a XXX

Provenienza: atto di compravendita del 29/02/2012 – Repertorio n. 137101 – Raccolta n. 55092 Registro generale n. 2521 - Registro particolare n. 1868 Presentazione n. 23 del 21/03/2012 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati gli esecutati risultavano:

- XXX

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Nota del n. 24 del 21/03/2012 Reg. Part. 287 - Reg. Gen. 2522

Atto notarile pubblico Notaio XXX

Data 29/02/2012 Numero di repertorio 137102/55093

A favore

XXX

Contro

XXX

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria derivante da: costituzione di ipoteca volontaria

Nota del n. 22 del 14/02/2018 Reg. Part. 138 - Reg. Gen. 1250

Atto notarile pubblico Notaio XXX

Data 9/02/2018 Numero di repertorio 991/841

A favore

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

XXX

Contro

XXX

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 4981

Registro particolare n. 3562 - Presentazione n. 28 del 22/05/2023

Repertorio 10624 del 19/04/2023

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI MILANO

A favore

XXX

Contro

XXX

- STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato il 12/10/2023 i beni immobili risultavano OCCUPATI (occupati da terzi senza alcun titolo pertanto non opponibili alla procedura)

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

Valore dell'immobile: euro 144.840,00

Abbattimenti di valore applicati:

- forfettario 15% e altre spese euro 41.726,00

Valore della piena proprietà al netto degli abbattimenti di valore: euro **103.114,00**

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Beni immobili siti in comune di Rosasco (PV) in via Candia n. 41/43

Trattasi di villino unifamiliare disposto su due livelli così costituito: al piano terra un vano indicato catastalmente come autorimessa ma adattato ad uso abitativo, un locale di sgombero sul lato est, un locale di sgombero adattato ad uso cucina su lato sud-ovest, bagno, un vano di cantina

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

adattato ad uso abitativo ricavando anche un ulteriore bagno rispetto a quello indicato nelle planimetrie catastali, un locale lavanderia adattato ad uso abitativo, centrale termica e portico.

Pertanto il piano terra, originariamente realizzato ad uso spazi accessori all'abitazione soprastante, è stato adattato in larga parte ad uso abitativo, ad esclusione del locale di sgombero in lato est.

Al piano primo ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e due balconi, con annesso giardino pertinenziale.

Il tutto oggi distinto nel Catasto dei Fabbricati di Rosasco come segue:

- Foglio 17, mappale 1060, subalterno 1, via Candia snc, piano T-1, categoria A/7, classe 2, vani 8, Rendita Catastale Euro 371,85 (villetta);
- Foglio 17, mappale 1060, subalterno 2, via Candia snc, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 22, Rendita Catastale EURO 42,04 (autorimessa);
- Foglio 17, mappale 1060, subalterno 3, via Candia snc, piano T, bene comune non censibile (giardino pertinenziale).

Coerenze da nord in senso orario: mappale 453; mappali 1107 e 1028; mappale 853; mappali 725 e 722.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 12/10/2023.

3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono collocati nella zona sud-est dell'agglomerato urbano.

Il comune di Rosasco, che conta circa 600 abitanti, si trova nella Lomellina occidentale ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 20 chilometri quadrati, dista da Pavia circa 56 km e Milano circa 80 Km, i collegamenti sono garantiti attraverso linee ed autolinee extraurbane.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il comune è servito altresì dai principali servizi: posta, banca e farmacia. Non sono presenti scuole.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Tipologia del bene: villino unifamiliare disposto su due livelli con annesso giardino pertinenziale.

Altezza interna utile: piano terra variabile da 2.35 m a 3.05 m; piano primo 2.95 m

Composizione interna: al piano terra un vano indicato catastalmente come autorimessa ma adattato ad uso abitativo, un locale di sgombero sul lato est, un locale di sgombero adattato ad uso cucina su lato sud-ovest, bagno, un vano di cantina adattato ad uso abitativo ricavando anche un

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ulteriore bagno rispetto a quello indicato nelle planimetrie catastali, un locale lavanderia adattato ad uso abitativo, centrale termica e portico. Al piano primo ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e due balconi, con annesso giardino pertinenziale.

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) in muratura portante di laterizio e pilastri – travi in calcestruzzo armato, solai in latero cemento;

Manto di copertura: in tegole e lattonerie e pluviali in lamiera di alluminio;

Pavimenti: in ceramica, gres, legno;

Intonaci: al civile tinteggiati,

Soffitti: piani finiti al civile e tinteggiati;

Rivestimenti: ceramica/gres (nei bagni)

Zoccolini: in legno;

Infissi interni: in legno,

Portoncini di primo ingresso: in legno non blindato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera

Oscuranti esterni: assenti

Inferriate: presenti

Zanzariere: presenti

Soglie e davanzali: in pietra

Impianto elettrico e di illuminazione: presente, di tipo sottotraccia, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto tv: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto allarme: assente

Impianto idrico sanitario: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di riscaldamento: presente, di tipo autonomo con radiatori e caldaia autonoma, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di raffrescamento: presente con split a parete

Fognatura: presente e allacciata alla rete comunale

Acqua potabile: presente allacciamento all'acquedotto comunale

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO

In questo paragrafo si riporta, per ciascun locale che compone l'immobile in oggetto di stima, la superficie "netta", l'altezza netta interna, l'esposizione e le condizioni d'uso.

piano	locali	altezza	superficie netta mq	esposizione	condizioni
terra	cantina	3,05	59,10	nord	normali
terra	centrale termica	3,05	2,60	-	normali
terra	locale di sgombero	2,5 media	37,60	nord	normali
terra	locale di sgombero	2,35	14,45	sud-est	normali
terra	portico	3,05	7,50	sud-est	normali
terra	lavanderia	2,35	17,50	-	normali
terra	bagno	2,35	5,80	sud	normali
terra	autorimessa	2,35	19,15	nord	normali
primo	scala-balcone		25,40	nord-ovest-sud	normali
primo	ingresso	2,95	27,50	ovest-sud	normali
primo	cucina	2,95	15,00	ovest	normali
primo	disimpegno	2,95	8,70	-	normali
primo	bagno	2,95	8,30	nord	normali
primo	camera	2,95	17,45	est	normali
primo	balcone		7,00	sud-est	normali
primo	camera	2,95	12,65	est	normali
primo	camera	2,95	11,70	nord	normali

6 QUOTA DI PROPRIETA'

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà a XXX

Provenienza: atto di compravendita del 29/02/2012 – Repertorio n. 137101 – Raccolta n. 55092

Registro generale n. 2521 - Registro particolare n. 1868 Presentazione n. 23 del 21/03/2012 -

Pubblico ufficiale Notaio XXX

7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati gli esecutati risultavano:

- XXX

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari dal 21/04/2010 ad oggi

- attuale proprietario per la quota 1/1 di proprietà dal 29/02/2012 ad oggi XXX
- precedente proprietario per la quota 1/1 di proprietà dal 21/04/2010 al 29/02/2012
XXX

9 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo effettuato il 12/10/2023 i beni immobili risultavano OCCUPATI (occupati da terzi senza alcun titolo pertanto non opponibili alla procedura)

Dalle ricerche effettuate in data 16/10/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia e dalla richiesta inviata via mail al medesimo ufficio, in pari data, non è emersa ad oggi l'esistenza di contratti di locazione o di usufrutto relativi all'immobile in oggetto.

Il pignoramento dell'immobile in oggetto è stato registrato in data 22/05/2023 Registro generale n. 4981 - Registro particolare n. 3562.

10 DIVISIBILITA'

I beni immobili non risultano divisibili.

11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | Nessuna |
| 2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge | Nessuna |
| 3. Atti di asservimento urbanistico | Nessuno |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso: | Nessuna |

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Ipoteca volontaria derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Nota del n. 24 del 21/03/2012 Reg. Part. 287 - Reg. Gen. 2522

Atto notarile pubblico Notaio XXX

Data 29/02/2012 Numero di repertorio 137102/55093

A favore

XXX

Contro

XXX

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria derivante da: costituzione di ipoteca volontaria

Nota del n. 22 del 14/02/2018 Reg. Part. 138 - Reg. Gen. 1250

Atto notarile pubblico Notaio BATILORO ROBERTO

Data 9/02/2018 Numero di repertorio 991/841

A favore

XXX

Contro

XXX

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 4981

Registro particolare n. 3562 - Presentazione n. 28 del 22/05/2023

Repertorio 10624 del 19/04/2023

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI MILANO

A favore

XXX

Contro

XXX

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistica-edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosasco in data 7/08/2023

emerge che l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- licenza edilizia n. 21 del 1979;
- concessione edilizia n. 1329 del 1983;
- permesso di abitabilità in data 22/08/1984;
- concessione edilizia n. 15/87 in data 3/08/1987;

Gli immobili in esame risultano difformi dai titoli edilizi suindicati per le seguenti motivazioni:

- la scala esterna che conduce all'abitazione al piano primo risulta realizzata con sagoma differente rispetto ai titoli abilitativi;
- la distribuzione interna dei locali al piano terra risulta variata rispetto ai titoli abilitativi;
- alcune aperture finestrate dei locali al piano terra risultano difformi rispetto ai titoli abilitativi;
- l'utilizzo abitativo dei locali al piano terra risulta difforme rispetto ai titoli abilitativi;
- alcune altezze interne dei locali risultano difformi rispetto ai titoli abilitativi;
- la tettoia ed il lastrico realizzati al piano primo, in lato est del fabbricato, non risultano autorizzati da alcun titolo abilitativo

Accertamento di conformità catastale

Le planimetrie catastali che rappresentano l'immobile risultano difformi allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo per le medesime motivazioni suindicate relative all'accertamento di conformità urbanistico edilizia.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Oneri e gravami condominiali

Gli immobili oggetto di stima non fanno parte di un condominio.

14 SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

- superficie lorda 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 fino a m. 1,20 di larghezza;
- dal 30 al 50% della superficie delle terrazze a seconda del loro livello di piano;
- Il 33% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) collegati all'abitazione ;
- Il 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) non collegati all'abitazione;
- dal 2 al 10% della superficie delle aree scoperte ad uso esclusivo (giardini, cortili, ecc.) ;

Si riporta nella tabella seguente il calcolo della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
piano terra	161,00	33%	53,13
portico piano terra	7,50	33%	2,48
piano primo	137,00	100%	137,00
piano primo balconi e scala	36,45	30%	10,94
locale ex autorimessa	22,20	33%	7,33
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			203,54
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA			204,00

15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo sintetico comparativo in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, del grado di urbanizzazione e dell'esistenza in zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Fonti di informazione considerate: Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari della zona ed Osservatori Immobiliari.

Si riportano di seguito le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 710,00 ed € 760,00 per lo stato conservativo "normale".

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PAVIA
Comune: ROSASCO
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	760	L			
Abitazioni civili	Ottimo	810	900	L			
Box	NORMALE	360	510	L			

Alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, il valore unitario utilizzato per la stima del valore di mercato dell'abitazione è stimato in € 710,00 al metro quadrato.

L'autorimessa, essendo stata trasformata quindi non più utilizzabile come tale, è stata ricompresa nel calcolo delle superfici accessorie dell'abitazione.

Si riporta di seguito la valutazione:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO
Abitazione	204,00 mq x 710,00 €.	€. 144.840,00
VALORE TOTALE		€. 144.840,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita, per eventuale smaltimento beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto.

€. 21.726,00

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese stimate di regolarizzazione edilizia e catastale,

compresa rimozione tettoia e lastrico, ripristino delle destinazioni d'uso

autorizzate al piano terra

€. 20.000,00

Totale adeguamenti di stima

€. 41.726,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 144.840,00 – 41.726,00 = **Euro 103.114,00**

Diconsuevo **centotremilacentoquattordici/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Pavia, lì 25/10/2023

Il Perito Estimatore

Ing. Nicola Verdi



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Allegati:

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa e planimetrie catastali
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) Titoli abilitativi