

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 223/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Lotto 1 – Casa di civile abitazione unifamiliare

Tecnico Incaricato: Ing. [REDAZIONE]

Beni in PALESTRO (PV)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE:

1) **ABITAZIONE IN EDIFICIO RESIDENZIALE - RAPPRESENTATO ALL'N.C.E.U., AL F. 14 MAPPALE 299 – P.T. -1 - CAT. A/4, - CL. 2, - MQ. 116 - VANI 5,5 – VIA 26 APRILE, 90 - R.C. € 196,00**

2) **AUTORIMESSA A PIANO TERRA, DI MQ. 21,00 – NON CENSITA**

QUOTA DI PROPRIETÀ:

per la quota di proprietà di

er la quota di proprietà di 1/2

Appare equa la formazione di UN UNICO LOTTO per la vendita.

La proprietà, ubicata in zona residenziale del comune di Palestro, più precisamente in via 26 Aprile n.90 ; è costituita da appartamento al piano terra e primo di un fabbricato articolato su due piani fuori terra, di remota costruzione, con affaccio alla pubblica via dal cortile pertinenziale.

Il tutto è riportato al catasto del Comune di **Palestro** come sopra descritto

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e non corrispondono alla situazione di fatto riscontrata in sede di sopralluogo. .

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto cui si trova viene fissato in **€. 65.500,00**

I confini della proprietà da nord in senso orario sono: nord mappale 8 – est mappale 5-6 – sud mappale 503 – ovest via XXVI Aprile.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 06.11.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dai proprietari,

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 09.11.2023 con i Repertori aggiornati alle stesse date

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA*

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

iscrizioni :

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 15/06/2001 ai n.ri 5151/1040, a garanzia di mutuo fondiario del 12/01/2001 n. 46984/6848 di rep. [REDACTED] le lire. 70.000 per un totale di lire 140.000.000, a f [REDACTED] a con sede a Milano. Formalità che si lascia sussistere..

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 07/01/2003 ai n.ri 96/23, a garanzia di mutuo fondiario del 20/12/2002 n. 50520 di rep. Notaio [REDACTED], capitale €. 78.500 per un totale di €. 157.000 per 20 anni, [REDACTED] spa con sede a Milano. L'ipoteca colpisce la piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- **ipoteca in rinnovazione** iscritta a Vigevano in data 04/11/2022 ai n.ri 9997/1547, a garanzia di mutuo fondiario del 20/12/2002 n. 50520 di rep. N [REDACTED] favore [REDACTED] a con sede a Milano (richiedente Credit Agricole Italia spa con sede a Parma) . L'ipoteca colpisce la piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

Trascrizioni :

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 06/06/2023 ai n.ri 5517/3895, a seguito di verbale di pignoramento immobili del 02/05/2023 n. 2134 di rep. Tribunale di [REDACTED] de a Parma. Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia e catastale :

L'abitazione è un fabbricato di remota costruzione conforme alle norme urbanistico-edilizie.

L'autorimessa di 21 mq. e la tettoia di mq. 22 sono state realizzate abusivamente , in contrasto con le norme tecniche .

Si rende pertanto necessaria la totale demolizione delle due opere sopra citate , il cui costo totale si indica in circa €. 5.000,00 comprensivo di pratica edilizia , costi di intervento , sanzione e diritti di segreteria.

Catastalmente non è stata aggiornata la planimetria in seguito alla pratica edilizia per la modifica alla porta nel vano scala. Si rende necessario un aggiornamento docfa per la corretta rappresentazione della planimetria. Il costo della pratica si quantifica in €. 500,00 oltre diritti catastali.

- 3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale

• 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **NESSUNA**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **NESSUNA**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sono rappresentate dell'intero ammontare di quanto indicato nel pignoramento. NESSUNA

Altre spese: nessuna

Regolamento di Condominio: Nessuna (trattasi di residenza unifamiliare)

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è necessaria la redazione della certificazione energetica

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Vigevano a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- TITOLARE ATTUALE: a tutto il 09/11/2023, l'unità immobiliare risulta di **proprietà** di [REDAZIONE] la quota di 1/2 [REDAZIONE] r la quota di 1/2 sulla proprietà, per acquisto del 21/11/1989, con atto di compravendita del 21/11/1989 Numero di repertorio 49538 notai [REDAZIONE] rascritto il 16/12/1989 nn. 8501/6093 da [REDAZIONE]

OLTRE 20 anni.

- PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Palestro il fabbricato risulta inserito nella zona B residenziale regolamentata dall'art. 6.4.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole B1 residenziale a edificazione compatta

7.2. *Pratiche edilizie e amministrative:* l'immobile, di remota costruzione, è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 983 del 03/10/1990 P.E. 21/90 , che riguarda “ modifica di finestra in porta “

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: l'immobile residenziale con autorimessa nel cortile si inserisce in zona urbana del Comune di Palestro, all'interno della via 26 aprile n. 90, accessibile direttamente dalla pubblica via con passaggio carraio e pedonale.

Il traffico interessa solamente gli utenti della zona edificata

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Palestro, comune della provincia di Pavia, di circa 1.800 abitanti, Possiede scuola per l'infanzia – scuola primaria – scuola secondaria di primo grado - esercizi commerciali di vario genere.

Palestro dista da Pavia Km. 59 - da Milano km. 67 - da Novara Km. 21 .

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di un fabbricato monofamiliare articolato al piano terra e primo, su un terreno che lo separa dalla pubblica via, con autorimessa sul terreno medesimo

L'abitazione in oggetto, è articolata al piano terra, in tre camere, un bagno, un disimpegno oltre alla scala di accesso al piano primo ove si trovano due camere delle quali quella verso strada ha un balconcino. Sulla facciata principale si trova una tettoia realizzata in profilati metallici e lastre ondulate in precario stato di conservazione.

Autorimessa al piano terra sul terreno che separa l'abitazione dalla via XXVI aprile, realizzata in lastre di fibrocemento sia verticali che di copertura.

Sia la tettoia che l'autorimessa sono costruzioni abusive quindi è prevista la demolizione , pertanto non vengono conteggiate nel conteggio delle superfici commerciali.

Tutto il complesso appare molto dimesso e necessita di una robusta manutenzione.

SPECIFICHE IMMOBILE (misure ragguagliate - rif. sopralluogo)

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P1-2	Scala	9.33	est - ovest	medio
P.t	tinello	16.35	ovest	medio

P.t	disimpegno	3.14	interno	medio
P.3	cucina	16.35	est	medio
P.3	bagno	9.03	est	medio
P.3	ripostiglio	11.75	ovest	medio
P.3	camera	16.30	est	medio
P.3	camera	20.98	ovest	medio
P.3	balcone	1.95	ovest	medio

Altezza locali: cm. 280 al piano abitazione

- Per la determinazione della superficie commerciale delle u.i., si assegnano coefficienti variabili da 0,50 a 1,00, indicati di seguito.

Superficie abitazione.: (118,60 x 1,00) **mq. 118,60**

✓ Superficie balcone (1,95 x 0,50) **mq. 0,98**

✓ Superficie area scoperta (198.08 x 0,10) **mq. 19,81**

✓ **Superficie Commerciale complessiva: mq. 139,39**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma [UNI 10750:2005](#) e [D.P.R. n. 138/98](#), allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 06/10/2023

➤ Caratteristiche del Fabbricato Residenziale

Fondazioni: continue in corrispondenza dei muri in mattoni pieni.

Solai: latero-cemento

Strutture verticali:, muri in mattoni pieni.

Copertura: a falde inclinate, con copertura in laterizi

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazioni esterne: prato e passaggio in lastre in beola

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: porta in legno

Infissi esterni: serramenti in alluminio e vetrocamera , persiane in legno

Soglie e davanzali: in pietra naturale

Porte interne: a ventola in legno tamburato, con parti a vetro

Pavimenti interni: ceramica .

Rivestimenti interni: ceramica h mt.1,50 nel bagno, e nella parete attrezzata in cucina

Plafoni: intonaco tinteggiato .

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati

➤ **Caratteristiche Impianti**

Elettrico: prese e punti luce adeguati - *tensione di rete:* 220 V- Impianto

interno sottotraccia

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico;

apparecchi alimentati: presa lavello in cucina; lavabo, bidet,

vaso, doccia e lavatrice in bagno ;

Termico: a gas con radiatori in ghisa , caldaia murale in cucina.

Rete fognaria: fossa biologica, alla fognatura comunale

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di

riferimento determinata in mq. 139,39

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione in zone urbane, di 800,00 €/mq.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di Lacchiarella

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

Valore complessivo del lotto: € 600,00 x mq. 139,39 = € **83.634,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: 83.634,00 x 0,15

€ **12.545,10**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento:

€ **0**

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ **0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: _____	5.500,00
Totale decurtazioni	€. 65.588,90

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 65.588,90**

valore che si arrotonda ad €. 65.500,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Casteggio, 09.11.2023

il C.T.U.

████████████████████

ALLEGATI:

- Visure Conservatoria RR.II.
- Copia Atto di Provenienza
- Concessioni edilizie
- Estratto di Mappa
- Visure N.C.E.U.
- Schede catastali
- Documentazione Fotografica
- P.G.T. e N.T.A.
- Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari