



**TRIBUNALE DI PAVIA**



**Esecuzione Immobiliare n° 277/2024 R.G.E.**



**MAUI SPV S.r.l., con sede in Conegliano  
contro  
XXXXXX XXXXXXXX**



**Giudice dell'Esecuzione Dott. RIZZI**



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.**



**Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta***



**Beni in SANTA CRISTINA e BISSONE (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

**0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: Coniugato in regime di separazione dei beni.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta in data 02.03.2005 ai n.ri 3573/936,
  - Ipoteca in Rinnovazione iscritta in data 21.02.2025 ai n.ri 3143/639,
  - Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 09.07.2024 ai n.ri 12768/9213
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 21.01.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dal debitore e dalla sua famiglia ed è apparso in modestissime condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 81.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 12.000,00
- Altre riduzioni	€ 5.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 64.000,00</b>

- Criticità varie:
  - Necessità di adeguamenti edili con sanatorie e adeguamenti catastali.

\*\*\*\*\*

**Beni in SANTA CRISTINA e BISSONE (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano rialzato con annesso locale ad**

**uso cantina e autorimessa di proprietà, entrambi posti a piano seminterrato (quota di proprietà di 1/1)** in edificio condominiale sito in Comune di Santa Cristina e Bissone (PV),  
Via Fitto n° 12.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, tre camere e due balconi;
- ▲ piano seminterrato: cantina e autorimessa.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Santa Cristina e Bissone (PV):

- ▲ Sez. Urb. A, Foglio 10, mappale 593 sub. 2, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 5 vani, superficie totale: 105 mq, superficie totale escluse aree scoperte: 100 mq, Via Fitto n° 12, piano: T – S1, rendita: € 188,51.
- ▲ Sez. Urb. A, Foglio 10, mappale 593 sub. 28, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 29 mq, superficie totale: 32 mq, Via Fitto n° 12, piano: S1, rendita: 58,41 mq.

Intestati a:

- ▲ Xxxxxx Xxxxxxxxx nato in Xxxxxx il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 593, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 386, Ovest: mappale 406, Sud: mappali 406 e 550, Est: via Fitto.

Coerenze dell'appartamento: N: corte comune; O: vano scala e unità sub 3; S: vuoto su spazi comuni; E: vuoto su spazi comuni.

Coerenze della cantina: N: unità sub 3; O: unità sub 21; S: unità sub 11; E: spazi comuni.

Coerenze dell'autorimessa: N: spazi comuni; O: vano scala e unità sub 27; S: spazi comuni; E: unità sub 29.

Il bene è pervenuto al Sig. Xxxxxx Xxxxxxxxx a seguito di atto di compravendita Notaio Maria Borlone n° 62524/6786 di rep. del 08.02.2005, trascritto il 02.03.2005 ai n.ri 3571/2360. Il Sig.

Xxxxxx Xxxxxxxx, con l'atto di cui sopra, dichiarava di essere Coniugato in regime di separazione dei beni.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di una unità immobiliare, ad uso residenziale, posta al piano rialzato con locale ad uso cantina e autorimessa di proprietà posti a piano seminterrato, in edificio condominiale sito in Santa Cristina e Bissone (PV), Via Fitto n° 12.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, tre camere e due balconi;
- ▲ piano seminterrato: cantina e autorimessa.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Fitto attraverso cancelli pedonale e carroio posti in fregio alla pubblica via, quindi attraverso marciapiede comune, portone e vano scala.

L'immobile condominiale risulta essere stato edificato con PE N° 03/2001 PG N° 264 del 17.01.2001.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del piccolo comune di Santa Cristina e Bissone. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani. Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe si connotano in parte come quella precedentemente descritta.

Principali collegamenti pubblici: Santa Cristina e Bissone è situata a circa 25 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Castel San Giovanni (A21 Torino Piacenza) che dista circa 9 Km. Santa Cristina e Bissone è collegata con servizio ferroviario a Pavia.

## 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 21.01.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dalla famiglia del Sig. Xxxxxx Xxxxxxxx ed è apparso in modestissime condizioni di

manutenzione e conservazione, con forte presenza di umidità e muffa all'interno dell'appartamento.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 16.01.2025 con i Repertori aggiornati al 15.01.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

##### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

- 4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

##### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

###### **4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca Volontaria iscritta in data 02.03.2005 ai n.ri 3573/936, Atto Notaio Maria Borlone di Milano n° 62526/6788 di rep. del 08.02.2005, per complessivi € 500.000,00 (capitale € 250.000,00) a favore di Banco di Sicilia S.p.A. e contro Xxxxxx Xxxxxxxx, Yyyyy Yyyyyy e Wwww Wwwwwww quale debitore non datore di ipoteca.
- Ipoteca in Rinnovazione iscritta in data 21.02.2025 ai n.ri 3143/639, Atto Notaio Maria Borlone di Milano n° 62526/6788 di rep. del 08.02.2005.

###### **4.2.2. Trascrizioni:**

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 09.07.2024 ai n.ri 12768/9213, n° 4241 di rep. del 24.06.2024 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a

favore di Maui SPV S.r.l. e contro Xxxxxx Xxxxxxxx, per la quota di 1/1.

### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali**

#### *4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate al progetto depositato, si riscontrano numerose difformità.

In primo luogo è diversa la distribuzione interna dell'alloggio, il bagno è collocato in corrispondenza della cucina a progetto, il soggiorno è più piccolo e, al posto del bagno di progetto vi è una terza camera da letto, con la conseguenza che tutte le tramezze hanno posizioni difformi dal progetto.

In secondo luogo la cantina e parte dell'autorimessa sono state ricavate da porzioni che progettualmente risultano essere dei vespai.

Lo scrivente non ha reperito alcuna pratica divariante successiva alla PE N° 3 del 2001 e anche la richiesta di agibilità del 2009 cita solo la pratica originaria. Non vi sono quindi varianti intermedie.

Ciò fa ritenere abusive sia la realizzazione della cantina, sia le maggiori dimensioni dell'autorimessa.

Lo scrivente ritiene percorribile la sanatoria per le difformità riscontrate all'interno dell'abitazione, mentre per la cantina e l'ampliamento dell'autorimessa va verificata la possibilità di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 come recentemente modificato. L'intervento dovrebbe essere conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso.

In base a quanto sopra, nel capitolo di stima, non si assegnerà alcun valore alla cantina, al box verrà dato un valore relativo alla sola porzione regolare e verranno indicati dei costi minimi per la sanatoria. Da far presente che il problema delle cantine riguarda anche altre unità del

condominio. Nel caso in cui non fosse percorribile la sanatoria si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del 20.12.2004, si riscontra, salvo modeste ed ininfluenti differenze, la conformità dell'immobile.

Va fatto presente che, nel caso non si otterranno le sanatorie per la cantina e il box, si dovrà procedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali.

Il costo minimo per tali attività sarà indicato nel capitolo di stima.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: come da comunicazione inviata dall'Amministratore, Studio Maserati di Broni (PV), all'immobile competono 71.720 % di proprietà, le spese annue medie risultano pari a circa € 600,00 e quelle insolute ammontano a € **6.321,71**. Il fabbricato è denominato "Condominio San Calogero".

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

**NB:** si segnala la presenza di DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Pavia N° 495/2022 RG, a favore del Condominio "San Calogero", nei confronti del Sig. XXXXXX XXXXXXXX, per l'importo di € 5.797,63, oltre interessi e spese (queste ultime pari a € 685,50). Vedasi allegato.

### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale

accertamento è avvenuto il giorno 16.01.2025 con i Repertori aggiornati al 15.01.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 08.02.2005: Xxxxxx Xxxxxxxx nato in Xxxxxx il XX.XX.XX, a seguito di atto di compravendita Notaio Maria Borlone di Milano n° 62524/6786 di rep. del 08.02.2005, trascritto il 02.03.2005 ai n.ri 3571/2360, contro ZZZZZZZZ s.r.l., C.F.: ZZZZZZZZ con sede in Stradella.

Da Ante Ventennio al 02.03.2005: ZZZZZZZZ s.r.l., C.F.: ZZZZZZZZ con sede in Stradella, a seguito di atto di compravendita Notaio Giuseppe Gallizia di Sant'Angelo Lodigiano n° 7893 di rep. del 27.12.2000, trascritto il 13.01.2001 ai n.ri 531/394, contro QQQQQQQQ. NB: l'atto riguarda l'acquisto dei terreni Fg. 10 Mp. 388, 390, 408, 409 su cui poi è stato edificato il condominio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- DIA N° 3, PG N° 264 del 17.01.2001,
- Richiesta certificato di agibilità in data 18.11.2009 Prot. n 5506.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Santa Cristina e Bissone, l'immobile di Via Fitto n° 12 è inserito, con riferimento all'immobile principale, all'interno degli "Ambiti Residenziali B1".

### DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A

**Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano rialzato con annesso locale ad uso cantina e autorimessa di proprietà, entrambi posti a piano seminterrato (quota di proprietà di 1/1) in edificio condominiale sito in Comune di Santa Cristina e Bissone (PV),**

Via Fitto n° 12.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, tre camere e due balconi;
- ▲ piano seminterrato: cantina e autorimessa.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Santa Cristina e Bissone (PV):

- ▲ Sez. Urb. A, Foglio 10, mappale 593 sub. 2, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 5 vani, superficie totale: 105 mq, superficie totale escluse aree scoperte: 100 mq, Via Fitto n° 12, piano: T – S1, rendita: € 188,51.
- ▲ Sez. Urb. A, Foglio 10, mappale 593 sub. 28, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 29 mq, superficie totale: 32 mq, Via Fitto n° 12, piano: S1, rendita: 58,41 mq.

Intestati a:

- ▲ XXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 593, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 386, Ovest: mappale 406, Sud: mappali 406 e 550, Est: via Fitto.

Coerenze dell'appartamento: N: corte comune; O: vano scala e unità sub 3; S: vuoto su spazi comuni; E: vuoto su spazi comuni.

Coerenze della cantina: N: unità sub 3; O: unità sub 21; S: unità sub 11; E: spazi comuni.

Coerenze dell'autorimessa: N: spazi comuni; O: vano scala e unità sub 27; S: spazi comuni; E: unità sub 29.

Il bene è pervenuto al Sig. XXXXXX XXXXXXXX a seguito di atto di compravendita Notaio Maria Borlone n° 62524/6786 di rep. del 08.02.2005, trascritto il 02.03.2005 ai n.ri 3571/2360. Il Sig. XXXXXX XXXXXXXX, con l'atto di cui sopra, dichiarava di essere Coniugato in regime di separazione dei beni.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO RIALZATO</b>			
Soggiorno – cucina	27,23	Sud	Modeste
Balcone A	9,12		Accettabili
Disimpegno	4,82		Modeste
Bagno	9,04	Nord	Modeste
Camera A	11,20	Sud	Modeste
Camera B	15,27	Est	Modeste
Camera C	18,72	Est	Modeste
Balcone B	11,14		Accettabili
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Cantina	2,87		Modeste
<b>PIANO TERRA</b>			
Box	29,19	Sud	Modeste

Superficie Lorda complessiva piano rialzato (abitazione): **mq 99,66**

Superficie Lorda complessiva piano terra (box): mq 31,82

Superficie Lorda complessiva piano terra (box), **porzione regolare** **mq 21,80**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 86,28**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 115,50**

(balconi al 25%, box, porzione regolare, al 50%)

**NB: nella consistenza commerciale non si è computata la cantina e il box è stato computato per la sola porzione regolare.**

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Fabbricato abitativo

#### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in tegole; canali, pluviali e lattonomie in genere, in lamiera, in normali condizioni,

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento con gradini rivestiti in serizzo e corrimano in metallo, in normali condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.

*Strutture verticali:* struttura a telaio in CA con tamponamenti in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile.

#### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* finestre in alluminio con ante a battente e vetro camera con gelosie in alluminio, in modeste condizioni (problemi di formazione di condensa).

*Infissi interni:* porta d'ingresso blindata con pannellature in legno, porte interne in legno stoppe, in modeste condizioni.

*Pareti esterne:* pareti intonacate e tinteggiate, in condizioni accettabili.

*Pavim. interna:* i pavimenti sono in gres, in normali condizioni.

*Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica nel bagno e sulla parete attrezzata della cucina, in normali condizioni.

*Plafoni e pareti:* intonaco a civile, tinteggiato, in condizioni molto modeste, si segnala la presenza di umidità.

*Tramezzature interne:* in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

*Balconi:* solai aggettanti in cemento armato, pavimenti in gres con refilati in serizzo e parapetti in ferro, in condizioni accettabili.

*Cantina:* pavimento in battuto di cls, pareti in muratura non intonacate, porta in metallo, impianto elettrico con canalizzazioni a vista, in condizioni accettabili.

*Box:* pavimento in parte in battuto di cls e in parte in ceramica, pareti in muratura non intonacate, basculante in lamiera non verniciata, impianto elettrico con canalizzazioni a vista, in condizioni modeste.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* posizionato di fianco al cancello pedonale di ingresso.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V – non verificabile se a norma. Certificazione allegata all'istanza di agibilità.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavello, bidet, vaso, piatto doccia e vasca da bagno, in modeste condizioni.

*Termico:* autonomo con radiatori in alluminio e caldaia posizionata internamente nella cucina soggiorno. Certificazione allegata all'istanza di agibilità.

*Condizionamento:* non presente.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, esclusi gli interventi necessari di manutenzione.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Santa Cristina e Bissone. Osservatori del mercato immobiliare.

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

## 8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Appartamento	115,50 mq			€ 81.000,00

Valore complessivo del lotto: € 81.000,00 (euro ottantunomila/00).

Valore della quota di 1/1: € 81.000,00 (euro ottantunomila/00).

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 12.000,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti: € 0

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico

e/o catastale e sanzioni, ovvero di rimessa in pristino (si consideri

anche l'abbattimento 15%):

€ 5.000,00

Totale spese e decurtazioni:

€ 17.000,00

### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi €

**64.000,00 (euro sessantaquattromila/00).**

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 29.03.2025

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

#### Allegati:

- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Visure Catastali C.F.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Copia elaborato planimetrico,
- Copia schede catastali,
- Copia atto di compravendita,
- Comunicazione amministratore,
- Copia decreto ingiuntivo,
- Stralcio Pratica edilizia,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.,
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.