

TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione Civile -Esec.Imm.

E. I - R. G. N° 373/2022

Promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Strada S. Marco 6 - Vigevano(Pv)

Giudice dell'Esecuzione Dr. Francesco Rocca

Relazione di stima del compendio immobiliare

Tecnico incaricato – Geom. Gabriele Daprà

Il sottoscritto Geom. Gabriele Daprà ,libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al numero 2134,con studio professionale in Bressana Bottarone (Pv) Via A. Depretis n. 89, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. Dr Francesco Rocca nella causa RG n°373/2022 E.I. promossa da XXXXXXXXXXXX per conto di XXXXXXXXXXXX. (cf. xxxxxxxxxxxx) contro XXXXXXXXXXXX (cf xxxxxxxxxxxx) e XXXXXXXXXXXX (cfxxxxxxxxxx),in adempimento all'incarico e decreto nomina datato 19/10/2022, ritenendo esaurienti le indagini esperite espone in appresso le risultanze a seguito dei sopralluoghi eseguiti.

BENE IN XXXXXXXXX(Pv) Strada XXXXXXXXXXXX - LOTTO UNICO

1- Identificazione dei beni oggetto della vendita

A- Appartamento al piano terreno, al quale si accede da un ristretto passaggio sottostante la rampa scala C per il piano superiore, è composto da ingresso, due locali e servizio con cortile di pertinenza in proprietà sul quale sono stati costruiti una tettoia/porticato ed un vano adibito a locale di sgombero/ripostiglio . Al fabbricato condominiale si accede dall'androne posto sulla strada S. Marco.

Il bene in oggetto è composto dall'ingresso posto sulla corte mappale 113 comunicante con la cucina, sul lato sinistro ingresso troviamo un disimpegno il servizio igienico e la camera letto. Dalla cucina si accede alla tettoia porticato che copre parte dell'area esclusiva ed al locale deposito ripostiglio sul lato nord. All'unità immobiliare compete la quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fanno parte, a norma del regolamento di Condominio e dove questo non prevede a norma di legge. Non è compresa nella compravendita del 11/12/2002 repertorio 158212/9038 del Notaio Ligori la cameretta posta sul lato destro della cucina utilizzata dalle Signore xxxxxxxxxxx

Il bene in oggetto risulta al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano come segue:

intestato a xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx (Pv) il xxxxxxxx c.f.xxxxxxxxxx proprietaria per ½ e xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx (Pv) xxxxxxxx c.f. xxxxxxxx proprietaria per ½ Sez.Urbana Fg 67 particella113sub.106 categoria A/3 classe 2 consistenza 3 vani strada San Marco n.6 piano T

Coerenze in senso orario da nord:

roggia, mappale 113 sub 29,proprietà di terzi, mappale 113 sub 35,roggia,mappale 113 sub.101 e 113 sub.100.

2- Descrizione sommaria

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato composto da diversi alloggi in parte interrato ed in parte a due /tre piani fuori terra, sito ad angolo tra la strada San Marco e strada Regina con accesso dall'androne sulla strada San Marco. L'edificio di vecchia costruzione è in cattivo stato stato manutentivo con facciate intonacate al civile e deteriorate, la struttura è di tipo misto in latero cemento, muratura in laterizio, solaio in laterizio e cemento, serramenti di diverso tipo, gronda in legno, copertura a falde inclinate e tegole curve.

Caratteristiche della zona. La città di Vigevano offre vari e molteplici servizi pubblici e privati per la cittadinanza in un contesto urbano caratterizzato da costruzioni residenziali, commerciali, terziario e produttivo.

Caratteristiche aree limitrofe-Il contesto edificato è principalmente costituito da edifici condominiali a diversi piani fuori terra, intervallato da ville singole con una architettura varia tipica della zona e del centro storico cittadino.

3- Stato di possesso

L'alloggio è posseduto dalle Signore xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, al momento del sopralluogo 06/12/2022 era occupato dalla xxxxxxxxxxxxxx la quale ha dichiarato che la cameretta comunicante con la cucina è utilizzata a seguito contratto di locazione con il Consorzio Sesia.

4- Vincoli ed Oneri Giuridici

Ispezione eseguita il 22/06/2021 presso la Conservatoria dei RR.II Direzione Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare

4.1-Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: al momento dell'ispezione 22/06/2021 alla Conservatoria R.I nessuna altra trascrizione oltre a quelle in estratto.

Convenzioni matrimoniali : nessuno

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

Trascrizioni a favore del 11/12/2002 registro particolare 8146 registro generale 12170

Atto Notarile Pubblico Dr. Luigi Ligori del 11/12/2002 repertorio 158212 – Atto tra vivi-Compravendita -Immobile In Vigevano catasto fabbricati Sezione Urbana Fg.67 particella 113 subalterno 106 appartamento Strada San Marco n.6 – a favore di xxxxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxx a Vigevano (Pv) c.f.xxxxxxxxxxxxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ e xxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxx a Vigevano (Pv) c.f. xxxxxxxxxxxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ contro xxxxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxxxx a Potenza (Pz) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per la quota 1/1 in separazione dei beni.

Iscrizione contro del 13/12/2002 Registro particolare 2512 registro generale 12171 Dr. Luigi Ligori repertorio 158213 del 11/12/2002 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo Immobili in Vigevano(Pv) fabbricati Fg.67 particella 113 sub.106 appartamento Strada San Marco 6 a favore di xxxxxxxxxxxxxx con sede in Milano cf. xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1, contro xxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxxxx a Vigevano (Pv) cf. xxxxxxxxxxxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ e xxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxxxx a Vigevano (Pv) cf.xxxxxxxxxxxxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$.Capitale € 72.000,00 interesse annuo 5,45% Totale € 144.000,00 durata 25 anni

Iscrizione contro del 08/08/2019 registro part.1094 registro gen.7349 Tribunale di Pavia c.f. 80015890181 Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo Capitale € 13.155,03 spese € 685,50 Totale € 13.840,53 fabbricato in Vigevano Fg.67 particella 113 sub. 106 A/3 - 3 vani-Strada san Marco 6- piano T -a favore di Banca xxxxxxxx S.p.a sede in xxxxxxxx (Ve) cf. xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ controxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxxxx a Vigevano (Pv) cf. xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$

Iscrizione contro del 20/09/2022 registro part.1328 registro gen.8569 Dr. Luigi Ligori Atto Notarile del 11/12/2002 repertorio 158213 Ipoteca in Rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario Capitale € 72.000,00 Totale € 144.000,00 richiedente xxxxxxxx S.R.L. Via xxxxxxxxxxxxxx n.xx Milano- Immobile in Vigevano appartamento Fg. 67 particella 113 sub.106 Strada San Marco 6 a favore di xxxxxxxxxxxxxx S:P:A sede Milano cf. xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 contro xxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxxxx a Vigevano (Pv) cf. xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ e xxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxxxx a Vigevano c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$.

Trascrizione del 30/09/2022 registro particolare 6316 registro generale 8833 Atto Giudiziario del

Tribunale c.f. 80013930187 Verbale di pignoramento immobili richiedente xxxxxxxxxxxxxxxx San Donato Milanese Via xxxxxxxxxxxxxx n. xxx fabbricato in Vigevano Fg.67 particella 113 sub.106 - A/3 -3 vani Strada San Marco 6- a favore xxxxxxxxxxxx sede in Milano c.f. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 contro xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a Vigevano c.f. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 e xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxx a Vigevano c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2

5- Altre informazioni per l'acquirente

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà delle cose e parti comuni condominiali tali per legge o per destinazione. Dalle informazioni richieste non esiste amministratore condominiale
Non esiste Attestato di Prestazione Energetica

6- Attuali e precedenti proprietà

Consultando la visura storica per immobile in data 05/12/2022, si annota:

Attuale proprietà

Le Signore xxxxxxxxxxxx nata a Vigevano(Pv) il xxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx nata a Vigevano (Pv) il xxxxxxxxxxxx c.f xxxxxxxxxxxx hanno acquistato l'immobile con atto di compravendita del 11/12/2002 rogito Notaio Luigi Ligori repertorio n.158212/9038 trascritto a Vigevano il 13/12/2002 ai n.ri 12170/8146 da xxxxxxxxxxxx nata a Potenza (Pz)il xxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxx . Le Signore xxxxxxxxxxxx risultano proprietarie per la quota di 1/2 ciascuno sino alla data odierna.

Precedenti proprietari

In precedenza l'immobile è stato acquistato dalla xxxxxxxxxxxx nata a Potenza xxxxxxxx Cf.xxxxxxxxxx dai Sigg.xxxxxxxxx nato a Catania xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx c.f.xxxxxxxxxx in regime di comunione legale, con atto compravendita del 23/05/ 1996 di repertorio nn.53444/8347 a rogito Notaio Domenico Battaglia, registrato a Vigevano il 31/05/1996 al n. 1022 serie 1 e trascritto alla Conservatoria di Vigevano in data 13/06/1996 ai nn. 4714/3262

Dalla visura storica per immobile del 05/12/2022 estratta dall'Agenzia Entrate Ufficio territorio di Pavia in copia allegata non risulta la situazione degli intestati al 23/05/1996xxxxxxxxxxxxx e in precedenza a xxxxxxxxxxxx per mancato preallineamento delle volture,la situazione degli intestati è annotata dal 07/11/1994 ed atti precedenti.

7- Identificazione e corrispondenza catastale

Dalla visura catastale del 05/12/2022 l'immobile risulta in Catasto Fabbricati Comune di Vigevano nel seguente modo:

Sezione urbana Fg 67 particella 113 sub.106 categoria A/3 classe 2 consistenza 3 vani rendita € 145,64 strada San Marco n.6 P.T. dati derivanti da variazione del 02/8/1994 pratica PV 0014400 in atti del 10/02/2014 -rettifica di classamento Ist: 13675/14 -Variazione di classamento n. 504.1/1994.

L'immobile risulta dal 20/06/1994 al 02/08/1994 derivante dall'immobile predecessore fg.67 particella 113 sub.34 per variazione del 20/06/1994 in atti dal 17/06/1998 frazionamento e fusione ampliamento Var. P.E n.385.1/1994

Dalla richiesta di estrazione planimetria Fg.67 particella 113 sub.106 presentata il 03/01/2023 all'Agenzia Entrate è risultata planimetria non rilasciabile -planimetria non trovata. Dagli atti

catastali è stato possibile estrarre copia della planimetria precedente Fg.67 particella 113 sub.34 – BG 6 al protocollo 385/94 del 20/06/1994 non corrispondente allo stato attuale dell'appartamento ed alla planimetria dimostrativa dell'unità immobiliare allegato "A" di cui alla compravendita del 11/12/2022 rep. 158212/9038 Notaio Ligori sottoscritta dalle parti xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Necessita una puntuale rappresentazione grafica dello stato attuale per la conformità dell'unità immobiliare.

.8- Pratiche edilizie

Da informazioni assunte il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere modificative. A seguito richiesta accesso atti presso il Comune di Vigevano protocollata in data 19/12/2022 con P.G. 88381 non risultano provvedimenti autorizzativi richieste dalle xxxxxxxxxx relative alle difformità riscontrate dal confronto delle planimetrie, quali modifiche e inserimento di pareti interne, aperture e collegamento dell'appartamento acquistato con il vano adiacente in locazione. Nell'area esclusiva recintata sono stati realizzati una tettoia / porticato aperto ed un locale ripostiglio /sgombero. In proposito agli atti del Comune risulta a nome di xxxxxxxxxx la pratica DIA n. 44/1999 del 18/01/1999 per sostituzione recinzione in rete metallica a prefabbricata e formazione di pergolato. Nel caso è ipotizzabile e necessaria una richiesta di sanatoria ai fini della conformità edilizia -urbanistica per le difformità rilevate se sanabili secondo le Norme generali e del PGT del Comune .

9- Descrizione del lotto unico

L'unità immobiliare si trova in Vigevano Strada San Marco 6 piano terra ed è composta da ingresso due locali e servizio con area esclusiva come risulta dalla compravendita . Insistono nell'area esclusiva tettoia /porticato e locale ripostiglio/deposito. E' utilizzato il locale adiacente alla cucina non posseduto dalle xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

L'appartamento è in cattivo stato con presenza di umidità ,serramenti in legno e vetrocamera con tapparelle, pavimenti e rivestimento in ceramica, impianti elettrico e riscaldamento da revisionare ed adeguare alle vigenti normative, esistono radiatori ma manca la caldaia. . Il soffitto ha una altezza interna di cm.288, pareti e soffitto sono intonacate al civile da riprendere in alcune parti. Non sono state rintracciate le certificazioni di conformità impianti e/o dichiarazioni di rispondenza.

Particolari pregi – Non sono stati rilevati particolari pregi.

Specifiche dell'appartamento- (misure indicative- rif. Sopralluogo 06/12/2022)

Superficie netta -

Ingresso 1,23x 1,20 mq 1,48

Cucina (7,60x 5,40):2 mq 20,50

Disimpegno 1,00x1,35 mq 1,35

Wc 2,56x1,38 mq 3,53

Camera 3,78x3,68 mq 13,91

totale superficie netta = mq 40,77 arrotondata a mq 41,00

superficie commerciale mq 45,00 (superficie netta mq 41,00 con maggiorazione del 10% per le murature interne /esterne).

-Area esclusiva mq 107,00 circa

Superfici costruzioni da sottoporre a richiesta di sanatoria (misure indicative -rif. Sopralluogo 06/12/2022):

-Tettoia porticato aperto insistente sull'area esclusiva- mq 13,50 (mt 3,00x4,50) altezza da mt. 3,14

a mt. 2,60

-Locale ripostiglio/sgombero insistente su area esclusiva-mq 26,95 (mt 3,85x 7,00) altezza da mt. 2,44 a mt. 2,28.

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR n.138 del 23 marzo 1998 e come da norme UNI EN 15733/2011

Caratteristiche edilizie ed impianti – stato di fatto al 06/12//2022

Caratteristiche strutturali intero edificio

Fondazioni	- non valutabili
Strutture verticali	- muratura laterizio da risanare
Pilastrini -Travi	- .non valutabili
Solai	- in laterizio e cemento – non valutabili
Copertura	- a falde inclinate e tegole- non valutabile
Rete fognaria	-tubi con allaccio alla rete comunale non valutabile-
Componenti edilizie appartamento	
Infissi esterni	- serramenti in legno e vetrocamera
Infissi interni	- porte in legno
Pareti esterne	- in muratura laterizio intonacate e pitturate- da risanare
Pareti interne	- in laterizio intonacate e tinteggiate da risanare
Pavimento interni	in piastrelle ceramica
Soglie	- in marmo
Ingresso	-porta in legno

Caratteristiche impianti

Elettrico	- tensione di rete 220v,prese e punti luce funzionanti Da revisionare secondo norme vigenti
Termico	- impianto con termosifoni senza caldaia da revisionare
Telefonico	- rete sottotraccia
Antintrusione	- inesistente
Condizionamento	- inesistente

.10 – Valutazione complessiva del lotto unico

Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione del criterio di assimilazione economica e comparativa a quello medio zonale corrente. Il risultato è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini escludendo qualsiasi considerazione di natura previsionale come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive dei contraenti. In particolare è considerata la vetustà degli immobili oggetto di valutazione, la loro consistenza, il grado di finitura, lo stato d'uso, la manutenzione e l'ubicazione nel contesto urbano, confortati dalle indagini di mercato per immobili simili nell'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole .

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

A seguito indagine di mercato svolta su operazioni di compravendita di immobili nell'intorno zonale con caratteristiche tipologiche simili in condizioni medie ha consentito al tecnico di stabilire il valore unitario di mercato variabile per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale a seconda dell'ubicazione tra €mq 600,00 ed €mq 720,00 da cui si estrae un valore medio di €mq 660,00

Consultando gli annunci pubblicitari della Agenzie immobiliari e dai privati in zona semicentrale con stato conservativo normale - minimo €/mq 700,00 -massimo €/mq 800,00 con un valore medio di €/mq 750,00

Esaminando i valori estratti dalla banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate 1° semestre 2002 nel Comune di Vigevano per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale si hanno i seguenti valori di mercato Min. €/mq 630,00 Max €/mq 740,00 da cui estrae un valore medio di €/mq 685,00

Pertanto un immobile a destinazione residenziale in stato conservativo normale avrebbe un valore medio unitario corrente di mercato pari a : (€/mq 660,00+750,00 +685,00):3 = €/mq 698,00

Sulla base dei dati riscontrati e per le caratteristiche descritte, per il periodo di costruzione, per il cattivo stato conservativo, si ritiene attribuibile alla unità immobiliare un valore di € 500,00 al mq considerando anche l'area esclusiva.

Fonti di informazione

Catasto di Pavia

Conservatoria RR.II di Pavia

Altre fonti. operatori del settore edilizio/immobiliare, consulenti tecnici, agenzie immobiliari

Valutazioni delle superfici

Immobile	superficie commerciale	valore unitario	valore complessivo
appartamento	45,00	€/mq 500,00	€ 22.500,00
Valore complessivo lotto			€ 22.500,00
valore della quota 1/1			€ 22.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reali, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (15%) € 3.375,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti spese straordinarie già deliberate € 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso € 0,00

Decurtazioni per servitù o altre limitazioni € 0,00

Spese per smaltimento di eventuali rifiuti (incluse decurtazione 15%) € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente nessuna

Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico acquirente nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione per attestato prestazione energetica € 150,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € 1.300,00

Prezzo a base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ,nello stato di fatto in cui si trova (€ 22.500,00 – 4.825,00) = € 17.675,00 arrotondato a € 17.700,00- diconsi euro diciassettemilasettecento-. Nella valutazione non sono considerate la tettoia /porticato ed il locale ripostiglio/locale di sgombero ritenendo il costo di una eventuale sanatoria con oneri concessori, costo costruzione e sanzioni amministrative corrispondenti e/o superiori al valore delle costruzioni ed al costo di eventuale demolizione delle stesse opere se non sanabili.



Bressana Bottarone li 17 gennaio 2023



Il CTU

Geom. Gabriele Daprà



Allegati.: atto di compravendita Notaio Ligori del 11/12/2002
planimetria dimostrativa immobile Allegato "A" atto Notaio Ligori del 11/12/2002
estratto mappa catasto terreni
visura catasto fabbricati per soggetto
visura storica catastale fabbricati
visure ipotecarie aggiornate
precedente planimetria unità immobiliare fg.67 particella 113 sub.34
risposta Agenzia Entrate richiesta planimetria Fg67 particella 113 sub 106
documentazione fotografica immobile
copia pratica edilizia DIA recinzione e pergolato n 44 del 18/01/1999

