

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Proc. N. R.G.E. 426/2023 avanti il G.E. Dott. Francesco ROCCA

Udienza audizione del debitore: 09-07-2024

doValue S.p.A., Viale dell'Agricoltura, 7 - Verona

mandataria di ITACA SPV srl, Via V. Alfieri, 1 - Conegliano (TV)

con l'Avv. Giuseppe Lucibello

-Creditrice Procedente-

XXXXXXXX XXXXXXXX

domiciliato presso la cancelleria

-Debitore-

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: fabbricato su un piano fuori terra suddiviso in due unità composte da un monolocale ad uso abitativo e da un immobile commerciale adibito a ristorante/pizzeria con annesso cortile pertinenziale in Comune di Semiana (PV), Via Valle n. 2, così censiti a Catasto:

- C.F. Fg. 3 part 3 sub 1 cat A/3 classe 2 vani 2 Sup cat. 80 mq (aree scoperte escluse 73 mq) Rendita Euro 66,11 - pT;
- C.F. Fg. 3 part 3 sub 2 cat C/1 classe 2 Consistenza 230 mq Sup cat. 498 mq Rendita Euro 2530,12 - pT;
- C.T. Fg. 3 part 3 Ente Urbano di are 15.58.

Quota di proprietà: il debitore esecutato per l'intero del diritto di piena proprietà.

Provenienza/regime patrimoniale: atto di compravendita rogitato dal Notaio Gianluca Catalano di Mede il 28-02-2012 rep. n. 67357/16778 trascritto a Vigevano il 06-03-2012 ai nn. 1461 dal quale si evince che l'attuale debitore esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni.

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

Stato di possesso: liberi, ma occupati di fatto: il monolocale ad uso abitativo è arredato ed adibito ad abitazione del debitore e dei suoi familiari e l'immobile commerciale è arredato per attività di ristorazione; si evidenzia la presenza sia di tettoie e baracche in legno nel cortile, in parte adibite a canili, sia di container stazionato sul fronte strada.

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

Valore a base d'asta: 152.000,00 € determinato in base al valore di stima degli immobili di 184.545,00 € 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 l'ulteriore detrazione di 4.800,00 € per la demolizione e lo smaltimento delle costruzioni di legno abusive.

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. Francesco Rocca con decreto del 02-02-2024, con la prestazione del giuramento di rito effettuato il 12-02-24 ha ricevuto ed accettato l'incarico per la redazione di una perizia di stima del compendio immobiliare pignorato ai debitori 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 il 21-04-2024 alla presenza del debitore esecutato e di un addetto delegato dell'IVG custode dell'immobile 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 delle schede planimetriche delle unità immobiliari pignorate, dell'elaborato planimetrico e delle visure storiche per immobile (ALL. 3 e 4).
- Lo scrivente ha, poi, richiesto ed ottenuto copia dell'atto di provenienza dallo studio notarile che l'aveva stipulato (ALL 5).
- Il sottoscritto ha, quindi, richiesto all'Ufficio Tecnico Amministrativo Comunale di Semiana l'accesso agli atti delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati per la verifica della loro regolarità edilizia ed agibilità/abitabilità. Dall'addetto dell'Ufficio ha ricevuto copia di stralci dei titoli edilizi e delle relative tavole grafiche (ALL. 6 e 7) nonché documentazione relativa all'agibilità (ALL. 8) e, contestualmente, è stato informato che, in relazione ai suddetti immobili, non era presente alcuna successiva pratica edilizia.
- Lo scrivente ha, infine, acquisito telematicamente copia delle quotazioni sia dell'OMI di Agenzia delle Entrate sia del Borsino Immobiliare relative al Comune di Semiana, verificandole con quelle dello Scenario Immobiliare Pavese a cura della FIMAA di Pavia (ALL 9, 10, 11 e 12).

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 Niccolò Tiecco di Perugia sebbene privo di certificati catastali di visura storica per immobile;
- Nota di trascrizione del pignoramento in data 13-12-2023 ai n. 11705/8519.

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 il debitore esecutato risulta unico intestatario per l'intero dei beni pignorati.

I creditori iscritti sono, pertanto, la creditrice procedente:

doValue S.p.A., (C.F. 00390840239) con sede in Viale dell'Agricoltura, 7 – Verona quale mandataria di **ITACA SPV srl**, (C.F. 05310700264) con sede in Via V. Alfieri, 1 – Conegliano (TV), che, per la procedura di pignoramento, è **rappresentata dall'Avv. Giuseppe Lucibello** elettivamente domiciliati presso il suo studio in Via San Barnaba, 39 a Milano;

N.B. si precisa che l'istanza di vendita evidenzia che la creditrice procedente è divenuta titolare di un portafoglio di crediti pecuniari ceduti da Unicredit S.p.A. (C.F. 00348170101) subentrando ad essa quale titolare del credito verso la parte debitrice;

e l'altra creditrice iscritta

- **Agenzia delle Entrate-Riscossione**, sede di Roma (C.F. 13756881002) con domicilio ipotecario eletto in Viale Campari, 37 – Pavia.

La procedura Esecutiva Immobiliare è stata notificata al Signor:

XXXXXXXX XXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) l' xx-xx-xxxx – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX,
residente in Xxx XXXXX, x – XXXXXXXX (XX).

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

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

“... in Comune di Semiana, Via Valle n. 2 Catasto Fabbricati:

- Foglio 3 particella 3 sub 1; p.T, cat A/£, cl2, vani 2, rendita Euro 66,11;

- Foglio 3 particella 3 sub 1; p.T, cat A/£, cl2, vani 2, rendita Euro

Precisazioni Catastali:

- Le unità immobiliari derivano, in seguito a denuncia di variazione per divisione, ampliamento e cambio di destinazione n. 11237 del 04/05/2017, dalla soppressione del Foglio 3 particella 3 p.T A/2 vani 13”.

La natura e la posizione dei beni pignorati, consistenti in un compendio immobiliare suddiviso in due unità composte da un bilocale ad uso abitativo e da un secondo immobile adibito a ristorante/trattoria con annesso cortile pertinenziale, rendono opportuno formare un lotto di vendita unico.

LOTTO UNICO

FABBRICATO SUDDIVISO IN DUE UNITÀ COMPOSTE DA UN MONOLOCALE DI CIVILE ABITAZIONE E DA UN IMMOBILE COMMERCIALE ADIBITO A RISTORANTE/PIZZERIA CON ANNESSO CORTILE PERTINENZIALE

Identificazione catastale - Le visure storiche per immobile e le planimetrie con il relativo elaborato planimetrico catastali (ALL. 3 e 4) reperite dallo scrivente identificano e rappresentano il compendio immobiliare come fabbricato su un piano fuori terra suddiviso in due unità composte da un monocale ad uso abitativo e da un immobile commerciale adibito a ristorante/pizzeria con annesso cortile pertinenziale così come denunciato all’Agenzia delle Entrate di Pavia, Catasto Fabbricati, **Comune di Semiana (Codice I599)** con i relativi dati identificativi e di classamento:

- **Fg 3 part 3 sub 1 cat A/3 cl 2 vani 2 Sup.cat. 80 mq (aree scoperte escluse 73 mq) Rendita Euro 66,11**

Indirizzo: **Via Valle n. 2, piano T,**

Intestato a: **debitore esecutato - proprietà per 1/1;**

- **Fg 3 part 3 sub 2 cat C/1 cl 2 consist. 230 mq Rendita Euro 2530,12**

Indirizzo: **Via Valle n. 2, piano T,**

Intestato a: **debitore esecutato - proprietà per 1/1.**

Precisazioni Catastali - Le unità immobiliari derivano – in seguito a denuncia di variazione per divisione, ampliamento e cambio di destinazione n. 11237 del 04/05/2017 – dalla soppressione del Foglio 3 particella 3 cat A/2 vani 13.

Il fabbricato di cui fanno parte i suddetti immobili è stato edificato su terreno così censito al C.T.:

- Fg 3 part 3 Ente Urbano di 15 are 58 ca.

Provenienza - I suddetti immobili sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita rogitato dal Notaio Gianluca Catalano di Mede il 28-02-2012 rep. n. 67357/16778 trascritto a Vigevano il 06-03-2012 ai nn. 1461 dal quale si evince che l’attuale debitore esecutato era coniugato 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 nelle schede catastali.

Come meglio identificabile visivamente dalle immagini fotografiche allegate alla presente relazione di stima (ALL 2), il fabbricato in cui si trovano gli immobili è composto da un edificio di un piano fuori terra (ALL 2 – foto n. da 1 a 6).

Al fabbricato si accede dal civico n. 2 di Via Valle, alla periferia del nucleo abitato del Comune di Semiana, attraverso i rispettivi cancelli pedonale e carraio della cancellata che fronteggia la strada, i quali immettono nel cortile circostante l'edificio sul retro del quale è ubicato un piccolo fabbricato di legno accatastato come “voliera” unitamente all'immobile sub 1 adibito ad abitazione.

Al momento del sopralluogo peritale, sul sedime privato compreso tra la cancellata e la strada, era stazionato un grande container (ALL 2 – foto n. 10), mentre, all'interno della recinzione, sul sedime Ovest dell'area cortilizia, tra il confine ed l'edificio, addossati al fabbricato, erano presenti portichetti e costruzioni in legno abusive (ALL 2 – foto n. 7, 8, 9 e 39).

Il monolocale (sub. 1) è accessibile dal lato fronte strada del giardino passando sotto una tettoia (ALL 2 – foto n. 40) che immette nell'abitazione, mentre all'immobile commerciale adibito a ristorante/pizzeria (sub. 2) si accede dal fronte Est del fabbricato (ALL 2 – foto n. 3).

L'interno dell'abitazione (sub. 1) è composto, oltre che dal monolocale adibito a soggiorno con angolo cottura e zona letto, da un ampio bagno (ALL 2 – foto n. 41 e 42). Come già evidenziato, unitamente all'abitazione, il sub 1 è composto anche da piccolo fabbricato di legno, ubicato sul retro dell'edificio principale nella zona Nord del cortile, adibito a “voliera” (ALL 2 – foto n. 11, 12 e 13).

L'immobile commerciale adibito a ristorante/pizzeria (sub. 2), oltre che dall'ingresso (ALL 2 – foto n. 15 e 16), è composto da un'ampia zona centrale adibita a bar (ALL 2 – foto n. da 17 a 20) da cui si accede, da un lato, a due ampi locali ristorante (ALL 2 – foto n. da 21 a 27) – uno dei quali con forno a vista – ed ai locali cucina e deposito (ALL 2 – foto n. 28 29) e, dall'altro lato, alla zona ove sono ubicati i servizi igienici e lo spogliatoio (ALL 2 – foto n. da 15 a 36). Dal retro del fabbricato si accede, invece, ad un altro locale deposito/caldaia (ALL 2 – foto n. 37).

L'appartamento ed il ristorante/pizzeria hanno confini catastali non completamente conformi a quanto indicato nell'atto di provenienza e così identificati a corpo in tale atto, evidenziando che, allora, il compendio immobiliare era costituito da un unico immobile:

“... Confini: via Valle, mappali nn. 114 e 5 per due lati...” (ALL 5).

Tali coerenze trovano solo parziale conferma nella planimetria catastale in quanto il mappale n. 5 non confina per due ma per tre lati ed in quanto, sul terzo, ad Est, gli immobili del mappale n. 3 in oggetto confinano anche con il mappale n. 4.

Descrizione complessiva e servizi – Il compendio immobiliare, che consiste in un fabbricato disposto su un piano fuori terra suddiviso in due unità composte da un monolocale ad uso abitativo e da un immobile commerciale adibito a ristorante/pizzeria con annesso cortile pertinenziale, è un vecchio edificio (ex scuole elementari) realizzato lungo la Via Valle ai margini del centro abitato del Comune di Semiana all'inizio degli anni settanta del secolo scorso. L'edificio è stato prima destinato ad abitazione e, successivamente, dopo la prima decade degli anni duemila, parzialmente destinato ad immobile commerciale. La zona non è servita da servizi ed attività commerciali, i quali sono, invece, parzialmente presenti nel nucleo abitato di Semiana e maggiormente distribuiti a qualche chilometro di distanza nei vicini centri di Lomello, Mede, Sartirana Lomellina e Valle Lomellina.

Parti comuni, servitù, pertinenze ed accessori - L'atto di provenienza, relativo all'acquisto dell'immobile da parte dell'attuale debitore eseguito sotto forma di abitazione, poi suddiviso in due subalterni con la parziale destinazione ad immobile commerciale, non precisa l'esistenza di servitù, pertinenze ed accessori ad eccezione della presenza del cortile pertinenziale annesso al fabbricato.

Si evidenzia che la suddivisione in due immobili, operata dall'attuale debitore eseguito, lega il suddetto cortile al subalterno 2 destinato ad immobile commerciale, ma annette la "voliera", ubicata nello stesso cortile sul retro del fabbricato, al subalterno 1 destinato ad abitazione.

Stato di possesso degli immobili - Al momento del sopralluogo peritale gli immobili erano liberi: il monolocale ad uso abitativo era arredato ed adibito ad abitazione del debitore e dei suoi familiari e l'immobile commerciale era arredato per attività di ristorazione; si evidenzia la presenza sia di tettoie e baracche in legno nel cortile, in parte adibite a canili, sia di un container stazionato sul fronte strada (ALL 2 doc. fotografica)

Vincoli ed oneri giuridici gravanti - Dalla documentazione esaminata, come già evidenziato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, 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 il 06-03-2012 ai n. 215.

In forza di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Gianluca Catalano di Mede, in data 28-02-2012 rep. 67358/16779 per importo complessivo di Euro 175.560,00 a garanzia di un capitale di Euro 117.040,00, a favore di UNICREDIT SpA con sede in Roma, a carico dell'attuale debitore eseguito.

- Ipoteca legale iscritta il 23-10-2017 ai n. 1234.

In forza di ruolo ed avviso di addebito esecutivo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione sede di Roma in data 20-10-2017 rep nn. 2068/7917 per

importo totale di Euro 73.574,24 a garanzia di un capitale di Euro 36.787,12, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, sede di Roma con domicilio ipotecario eletto in Viale Campari, 37 - Pavia, a carico dell'attuale debitore esecutato.

- Pignoramento trascritto il 13-12-2023 ai n. 11705/8519.

In forza di atto verbale di pignoramento ritualmente notificato in data 22-11-2023 rep. 6649 del Tribunale di Pavia, a favore di ITACA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), a carico dell'attuale debitore esecutato.

Regolarità/difformità urbanistico-edilizia - Il compendio immobiliare pignorato, come già anticipato, consiste in un fabbricato (ex scuole elementari) realizzato all'inizio degli anni settanta del secolo scorso.

L'atto di provenienza evidenzia che:

"... ai fini della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, da ultimo del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, ... per la costruzione delle unità immobiliari in oggetto (ex scuole elementari) è stata richiesta autorizzazione, giusta domanda presentata da ISES in data 26 giugno 1972 prot. 1025 e che la stessa ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 24 gennaio 1973, che il cambio di destinazione d'uso è stato effettuato senza esecuzione di opere e pertanto non era soggetto a provvedimenti autorizzati o concessori, per le modifiche interne è stata presentata altresì al Comune di Semiana comunicazione in data 7 maggio 1997 prot. 1046, che in data 12 luglio 2011 Prot. 1106 è stata presentata al Comune di Semiana una Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria, che è stata presentata al Comune di Semiana in data 24 febbraio 2012 al n. 267 di Protocollo la domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità e che non sono state eseguite opere abusive o comunque suscettibili di sanatoria edilizia ..." (ALL 5).

A seguito di richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale di Semiana di accesso agli atti delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati per la verifica della loro regolarità edilizia ed agibilità/abitabilità, lo scrivente C.T.U. ha ricevuto copia di stralci dei titoli edilizi e delle relative tavole grafiche relative al fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo. Contestualmente, è stato informato che, in relazione ai suddetti immobili, non era presente alcuna successiva pratica edilizia.

Si deve, tuttavia, evidenziare che, nei voluminosi faldoni messi a disposizione dello scrivente presso l'ufficio tecnico comunale contenenti le pratiche per l'iter edificatorio della ex scuola elementare, non è stata rintracciata l'autorizzazione, giusta domanda presentata da ISES in data 26 giugno 1972 prot. 1025 né il parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 24 gennaio 1973, già citati nell'atto di provenienza.

I suddetti titoli edilizi, di cui sono stati estratti copie e/o stralci di tavole grafiche, si

riferiscono, invece, a:

- Comunicazione in data 07-05-1997 prot. 1046 per manutenzione ordinaria e relativa replica del Comune di Semiana, all'epoca ancora proprietaria dell'immobile ex scuole elementari (ALL 6);
- D.I.A. in sanatoria prot. 1106 del 12-07-2011 per opere interne di modifica tramezzature dei servizi igienici (ALL 6);
- Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n. 267 del 24-02-2012 e relativo Certificato prot n. 527 del 19-04-2012 rilasciato dal Comune di Semiana relativamente all'edificio adibito ad uso residenziale censito al Fg. 3 mappale 3 (ALL 6).

Dopo l'acquisto degli immobili, invece, l'attuale debitore esecutato ha attivato i seguenti titoli abilitativi:

- Comunicazione Inizio Lavori prot. n. 1352 del 10-10-2012 per lavori di manutenzione straordinaria per opere di formazione di una bussola d'ingresso, per la realizzazione di un bagno per portatori di Handicap e di adeguamento degli impianti e relativo Certificato di Agibilità prot. n. 1264 del 02-11-2013 rilasciato dal Comune di Semiana per le sole opere di realizzazione di un bagno per portatori di handicap (ALL 6);
- Modifiche interne e adeguamento igienico sanitario per l'attivazione di un locale da adibire a bar – ristorante – pizzeria – con cucina prot. n. 968 del 07-08-2014 per cambio di destinazione d'uso parziale e suddivisione dell'immobile in parte con destinazione residenziale ed, in parte, con destinazione commerciale (ALL 6).

Relativamente al cambio parziale di destinazione d'uso per l'Attività commerciale si richiamano le seguenti pratiche trasmesse dal SUAP Lomellina al Comune di Semiana:

- D.I.A. sostitutiva del permesso di costruire prot. SUAP Lomellina n. 2174 del 18-09-2014 per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione da residenziale a commerciale (per una buona parte dell'immobile) con l'estrapolazione di un locale e del relativo bagno che rimangono ancora destinati a residenza privata, così come rappresentato nella planimetria progettuale e precisato nella relativa Relazione Tecnica (ALL 7).

Relativamente all'agibilità si evidenzia che l'attuale debitore esecutato ha presentato al SUAP Lomellina una Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche datata 27-06-2017 con allegata Relazione tecnica sottoscritta dall'Arch. Stefano Lombardi e relative Dichiarazioni di conformità degli impianti (ALL 8).

Lo stato degli immobili riscontrato nel corso del sopralluogo peritale, tuttavia, non corrisponde totalmente alla rappresentazione planimetrica deducibile dalla scheda catastale (ALL. 3).

La difformità riscontrata consiste, sostanzialmente, nell'installazione in uno dei due locali ristorante di un forno che non è stato realizzato in muratura ma "a vista" e che, pertanto, rende il locale di più ampie dimensioni.

Si deve, poi, evidenziare che nella zona Ovest del sedime dell'area cortilizia sono presenti portichetti e costruzioni in legno abusive che devono essere smantellate.

Lo scrivente considererà, pertanto, lo stato di fatto riscontrato nella quantificazione del valore degli immobili da porre a base d'asta detraendo i costi di demolizione e smaltimento delle costruzioni di legno abusive.

Difformità catastali – Le planimetrie e l'elaborato planimetrico (ALL. 3) e le visure catastali (ALL. 4) reperite dallo scrivente rappresentano il compendio immobiliare in modo sostanzialmente conforme. Come già sottolineato, lo stato riscontrato nel corso del sopralluogo peritale evidenzia, infatti, una lieve differente ripartizione interna consistente nell'installazione in uno dei due locali ristorante di un forno che non è in muratura ma "a vista" e che, pertanto, rende il locale di più ampie dimensioni.

Si evidenzia che nella presente relazione di stima verranno considerati la demolizione e lo smaltimento dei portichetti e delle costruzioni di legno, non censite al catasto fabbricati, riscontrate nella zona Ovest del sedime dell'area cortilizia.

Spese condominiali ordinarie e straordinarie e spese fisse di gestione/manutenzione - Pur essendo suddiviso in due unità immobiliari, il compendio immobiliare non è di tipo condominiale e, pertanto, non sono previste spese condominiali.

Proprietari precedenti - A tutto il 27-12-2023 gli immobili oggetto del pignoramento risultavano di proprietà dell'attuale debitore esecutato per il diritto di piena proprietà, così come si evince dalla certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia e come confermato dalla visura storica per immobile (ALL 3).

In particolare:

- anteriormente al ventennio l'immobile che ha originato gli attuali era intestato a [REDACTED] per $\frac{3}{4}$ del diritto di piena proprietà ed alla Curatela Eredità giacente in morte di [REDACTED] con sede in Milano per $\frac{1}{4}$ del diritto di piena proprietà dello stesso [REDACTED]

[REDACTED] la cui Dichiarazione di Successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 05-05-2011 al n. 799/9990 – non trascritta;

la quota di $\frac{1}{2}$ ($\frac{1}{4}$ ciascuno) dell'immobile era pervenuta ai suddetti [REDACTED] [REDACTED] per Dichiarazione di Successione di [REDACTED] nato il [REDACTED], devoluta per legge, presentata a Milano il 07-04-2011 al n. 594/9990 e trascritta a Vigevano (PV) il 20-06-2011 al n. 3974 di formalità la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Vigevano il 06-03-2012 al n. 1462 di formalità;

l'immobile era originariamente pervenuto ai Sigg. [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Michele Capasso di Milano il 24-02-1999 rep. 96994 trascritta a Vigevano il 12-03-1999 al n. 1206 di formalità.

- con atto di compravendita rogitato dal Notaio Gianluca Catalano di Mede il 28-02-2012 rep. n. 67357/16778 trascritto a Vigevano il 06-03-2012 ai nn. 1461, la Sig.ra

[REDACTED], hanno venduto l'immobile all'attuale debitore esecutato (ALL 5).

Certificazione energetica – Sebbene l'atto di provenienza stipulato nel 2012 evidenzi l'esistenza di un Attestato di Certificazione Energetica relativo all'immobile allora ancora indiviso, dalle informazioni assunte i due immobili attuali non risultano dotati di alcun Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
LOTTO UNICO: FABBRICATO SUDDIVISO IN DUE UNITÀ COMPOSTE DA
UN MONOCALE DI CIVILE ABITAZIONE E DA UN IMMOBILE
COMMERCIALE ADIBITO A RISTORANTE/PIZZERIA CON ANNESSO
CORTILE PERTINENZIALE.

Il compendio immobiliare consiste in un **fabbricato al piano terra suddiviso in due unità composte da un monocale di civile abitazione e da un immobile commerciale adibito a ristorante/pizzeria con annesso cortile pertinenziale** in Via Valle n. 2 nel Comune di Semiana (PV) (ALL 2 – Documentazione fotografica). Le dimensioni dei locali sia dell'abitazione sia dell'immobile commerciale, di altezza interna variabile, corrispondono sostanzialmente a quelle deducibili dalle planimetrie delle schede catastali (ALL. 3). In particolare, per i suddetti immobili, le dimensioni dei locali e dell'area cortilizia si possono così sintetizzare:

Abitazione monocale (subalterno 1)

- soggiorno/angolo cottura e zona letto (40,8 mq con H.m. 4,65), disimp. (1,0 mq), bagno (12,4 mq), tettoia (23,8 mq) e voliera (16,0 mq);

Immobile commerciale adibito a ristorante/pizzeria (subalterno 2)

- ingresso (9,6 mq), bar (109,6 mq con H.m. 5,15); locale ristorante (41,4 con H.m. 4,20 m), locale ristorante con forno (39,7 con H.m. 4,65 m), cucina (11,7 mq con H.m. 3,00 m), disimp. (1,9 mq), deposito (5,5 mq), servizi, disimp, w.c. e spogliatoio (24,4 mq con H.m. 3,20 m) e deposito/loc. caldaia (6,8 mq con H.m. 2,75);

area cortilizia: cortile con baracche/tettoie non censite (1.150 mq circa).

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 (sub1)

- monolocale (soggiorno/cottura con zona letto, disimp. e bagno)	67,5 mq
- tettoia/portichetto antistante	0,25 x 24,0 mq = 6,0 mq
- voliera (con struttura in legno fatiscente)	0,10 x 16,0 mq = 1,6 mq

Immobile commerciale adibito a ristorante/pizzeria (sub2)

- ristorante/bar	275,4 mq = 275,0 mq
- deposito/locale caldaia	0,25 x 10,0 mq = 2,5 mq
- area cortilizia	0,05 x 1.150 mq = 57,5 mq

Superficie commerciale lorda 410,1 mq

Le caratteristiche costruttive del fabbricato ove sono ubicati sia l'appartamento sia l'immobile ad uso commerciale corrispondono, sostanzialmente, a quelle tipiche degli edifici scolastici realizzati all'inizio degli anni settanta del secolo scorso. Lo stesso è, poi, stato solo parzialmente ristrutturato dopo la prima decade degli anni duemila, con la sua suddivisione in due unità e la parziale destinazione dell'edificio ad uso commerciale. Tali caratteristiche sono, così, sommariamente, descritte: fondazioni e struttura portante in calcestruzzo, solai in latero-cemento e struttura del tetto in latero-cemento con copertura di tegole e murature interne, in parte, in laterizio ed, in parte, in cartongesso, tutte intonacate. Le finiture esterne evidenziano murature intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno con scuri di legno verniciato e canali di gronda e pluviali in rame (All. 2 - Documentazione fotografica).

L'accesso ai fabbricati è costituito da un cancello carraio ed uno pedonale di tipo metallico, così come la recinzione sul fronte strada, che immettono nell'area cortilizia. Sia all'immobile ad uso abitativo sia a quello commerciale si accede da portoncini di primo ingresso in legno. Le finiture interne evidenziano murature con pareti intonacate e tinteggiate o, parzialmente, piastrellate con mattonelle colorate, infissi esterni con telaio di legno e vetri singoli, porte interne di legno e pavimentazioni, in parte con piastrelle in monocottura di ceramica ed, in parte, con parquet in legno. Le pareti dell'angolo cottura dell'abitazione e della cucina del ristorante e dei bagni sono parzialmente rivestite in altezza con piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento, potenzialmente alimentabile a gas, con elementi scaldanti nei locali dell'immobile commerciale, è privo di caldaia. Il locale dell'abitazione è riscaldato con una stufa a pellet e le vivande vengono cotte tramite cucina alimentata da bombola a gas.

L'impianto elettrico del locale commerciale è dotato di quadro elettrico. Sebbene gli impianti risultino certificati si ritiene necessario un controllo di loro corretto funzionamento.

Le condizioni degli immobili evidenziano, complessivamente, uno **stato di manutenzione che necessita di interventi** essendo stato il fabbricato realizzato all'inizio degli anni settanta del secolo scorso e, successivamente, solo parzialmente ristrutturato dopo la prima decade degli anni 2000.

Richiamando quanto già evidenziato circa l'impianto di riscaldamento (autonomo ma privo di caldaia, essendo l'abitazione attualmente riscaldata con stufa a pellet), si deve, poi, sottolineare che tutti gli impianti presenti necessitano di un controllo per verificare il corretto funzionamento e la necessità di eventuali interventi. Si evidenzia, peraltro, che anche la copertura del tetto necessita di interventi di manutenzione per impedire ulteriori infiltrazioni ed è necessario il ripristino di alcuni elementi tra i quali, a titolo esemplificativo, parti di grondaie e discendenti appoggiati a terra ed alcune zanzariere rotte, così come riscontrato nel corso del sopralluogo peritale.

Si evidenzia, infine, che sono necessari sia un'adeguata manutenzione per il ripristino della voliera in legno sia la demolizione e lo smaltimento dei portichetti e delle baracche abusive, aspetto, quest'ultimo, che verrà quantificato e portato in detrazione dal valore di stima degli immobili.

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 nelle 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 2023, semestre 2, Provincia Pavia, Comune Semiana, destinazione residenziale (espresso in €/mq riferito alla superficie lorda)

- Tipologia abitazioni civili (stato conservativo Normale):

zona centrale - Min 770-Max 870 (ALL 9);

* Borsino Immobiliare: 2024 Provincia Pavia, Com. Semiana (€/mq)

- Tipologia abitazioni in stabili di 2° fascia:

zona centro – Min 512-Medio 566-Max 620 (ALL. 10);

- Tipologia negozi:

zona centro – Min 601-Medio 695-Max 789 (ALL. 11);

* Scenario Immobiliare Pavese 2023/24: Comune Semiana (espresso in €/mq per fascia di vetustà dell'immobile)

- Tipologia Appartamenti, fascia media: Min 300 - Max 400,

- Tipologia Ville/Villette, fascia media: Min 300 - Max 400 (ALL 12).

Lo scrivente deve evidenziare che i prezzi per abitazioni civili o 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 e/o stabili di seconda fascia. Solo nelle quotazioni del Borsino Immobiliare, poi, sono evidenziate quotazioni di negozi. Nello specifico, la costruzione del fabbricato ove sono ubicati gli immobili risale all'inizio degli anni settanta del secolo scorso sebbene, poi, gli immobili siano stati parzialmente ristrutturati circa una dozzina di anni fa nel secondo decennio degli anni Duemila, con la suddivisione in due unità e la parziale destinazione dell'edificio ad uso commerciale.

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 450,00 €/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 ed, in secondo luogo, viene effettuata l'ulteriore detrazione per la demolizione e lo smaltimento delle costruzioni di legno abusive.

- Valore Immobile	410,10 mq x 450,00 €/mq = 184.545,00 €
- 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%) = - 27.681,75 €
- Detrazione per la demolizione e lo smaltimento di costruzioni di legno abusive	- 4.800,00 €
	152.063,25 €

Si ritiene, pertanto, che l'importo indicato arrotondato a **152.000,00 €** (centocinquantaduemila/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 al debitore esecutato per la quota dell'intera 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 esecutati, è trasmessa, oscurando le generalità dello stesso debitore, 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 esplicitato in modo chiaro e corretto, salvo in meglio, quanto richiesto e dal sottoscritto dovuto.

Pavia, 05-06-2024

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 Planimetrie ed elaborato planimetrico;
- ALL. n. 4 Visure catastali;
- ALL. n. 5 Atto di provenienza;
- ALL. n. 6 Titoli edilizi - Stralci tavole grafiche;
- ALL. n. 7 D.I.A. sostitutiva per immobile commerciale presso SUAP;
- ALL. n. 8 Agibilità 2017 per immobile commerciale presso SUAP;
- ALL. n. 9 Agenzia Entrate - Quotazioni OMI Semiana;
- ALL. n. 10 Borsino Immobiliare - Quotazioni abitazioni Semiana;
- ALL. n. 11 Borsino Immobiliare - Quotazioni negozi Semiana;
- ALL. n. 12 Scenario Imm. FIMAA - Quotazioni Semiana.