TRIBUNALE DI PAVIA

R.G.E. n. 453/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione ***Dr. FRANCESCO ROCCA***

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

Lotto 1 – Casa di civile abitazione unifamiliare

Tecnico Incaricato: *Ing. Massimo Anelli*

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in FERRERA ERBOGNONE (PV)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE:

1) ABITAZIONE IN EDIFICIO RESIDENZIALE RAPPRESENTATO ALL'N.C.E.U. - F. 6 - MAPPALE 1290 – P T - 1° - CAT. A/4 - CL. 2 - VANI 3 – VICOLO MOLINO N. 4 - R.C. € 83,67

QUOTA DI PROPRIETÀ:

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

La proprietà, ubicata in zona centrale del comune di Ferrera Erbognone, é costituita da appartamento su due piani con accesso pedonale dal vicolo Molino al civ. 4 . La proprietà comprende un piccolo cortile pertinenziale.

Il tutto è riportato al catasto del Comune di **Ferrera Erbognone** 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 **€. 29.000,00**

I confini della proprietà da nord in senso orario sono: nord mapp. 1451 – est mapp. 846 – sud mapp. 1292 – ovest mapp. 1542

2. STATO DI POSSESSO

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al momento del sopralluogo in data 19/05/2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato da [redacted]

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 15.05.2025 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 14/04/2005 ai n.ri 3629/860 a garanzia di mutuo fondiario del 08/04/2005 n. 51531/5656 di rep. , capitale lire. 32.000 per un totale di lire 48.000.000, a favore Banca Intesa 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 05/03/2025 ai n.ri 308/1896 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08/04/2005 n. 51531/5656 di rep. L'ipoteca colpisce la piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

Iscrizione di riferimento n. 860/2005

Trascrizioni :

- pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 05/12/2024 ai n.ri 11109/8259, a seguito di verbale di pignoramento immobili del 28/10/2024 n. 7576 di rep. Tribunale di Pavia, a favore Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia e catastale :

l'immobile è composto da abitazione articolata al piano terra e primo di fabbricato di remota costruzione, con piccolo cortile e un secondo fabbricato di modeste dimensioni ad un solo piano. Gli immobili, ha subito alcuni interventi . Rispetto alle pratiche edilizie verificate presso gli uffici comunali si riscontra una difformità edilizia riguardante il piccolo fabbricato a p.t. che potrebbe però decadere, in quanto esiste al protocollo una pratica di variante all'ultima concessione verificata , ma che gli uffici comunali non sono riusciti a recuperare. Il sottoscritto ha richiesto in merito, una dichiarazione all'ufficio tecnico, che sarà inviata appena in possesso della stessa. Si ritiene di quantificare eventuali costi di sanatoria per l'aggiornamento dello stato dei luoghi per un importo di circa €. 2.000,00.

Catastalmente la planimetria non rispecchia la situazione rilevata, per un diverso posizionamento della parete divisoria interna al piccolo fabbricato accessorio. Si rende pertanto necessaria una variazione per aggiornamento planimetria che comporta un costo di €. 500,00

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

• 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: nessuna

Altre spese: **nessuna**

Regolamento di Condominio: Nessuna

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cause in corso: **Nessuna**

Servitù: esiste una servitù attiva per consentire l'accesso all'immobile attraverso la proprietà di terzi confinanti.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Non é necessaria la redazione della certificazione energetica

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

- *TITOLARE ATTUALE:* a tutto il 15/05/2025, l'unità immobiliare risulta di **proprietà** di per la quota intera, per acquisto, con atto di compravendita del 08/04/2005 Numero di repertorio 31530/5655 trascritto il 14/04/2005 nn. 3628/2282,
- *PRECEDENTI PROPRIETARI:*

oltre 20 anni

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Ferrera Erbognone il fabbricato risulta inserito nel perimetro del centro storico, nella zona aree residenziali , aree del nucleo di antica formazione regolamentata dall'art. 41 delle N.T.A. del Piano delle Regole

7.2. Pratiche edilizie e amministrative: l'immobile è stato oggetto di autorizzazione edilizia del 31/01/1956 per sistemazione casa di abitazione; pratica edilizia verb.5 n. 2/1990 del 21/09/1990 per ristrutturazione rustico e rifacimento recinzione; pratica edilizia verb 2 n. 4 del 23/03/1991 – variante alla c.e. 5/2/1990 - non reperita dagli uffici comunali.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: l'immobile residenziale, suddiviso in due porzioni con cortile di separazione, si trova in zona urbana del Comune di Ferrera Erbognone, all'interno del vicolo Molino n. 4

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile può essere raggiuto solamente percorrendo a piedi il vicolo Molino, che è posizionato sul fianco di un corso d'acqua .

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Ferrera Erbognone, comune della provincia di Pavia, di 1.090 abitanti, quota s.l.m. di m. 89 Possiede scuola dell'infanzia e scuola primaria , attività commerciali.

Ferrera Erbognone dista da Pavia Km. 21,40 - da San Nazzaro de Burgondi km. 3,50 - da Mortara Km. 20,00.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di una abitazione suddivisa in due porzioni frontistanti. La maggiore parte dell'abitazione è articolata in una porzione su due piani, di mq. 28,80 lordi per ciascuno dei due piani e la porzione articolata al solo piano terra ha una superficie lorda di mq.12,60. Il cortiletto, piastrellato, che separa le due costruzioni, misura m. 4,8 x 4,5 = mq. 21,00

L'abitazione su due piani, è articolata come segue: cucina, e w.c. a piano terra con scala a due rampe di accesso alla camera da letto al piano primo. La porzione monopiano è articolata in camera/ripostiglio e servizio igienico.

Tutto il complesso denuncia un modesto stato di manutenzione

SPECIFICIE IMMOBILE (misure ragguagliate - rif. sopralluogo)

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.t	cucina	16.00	nord	modeste
P.t	W. C.	4.50	est	modeste
P.1	Camera	16.00	nord	modeste
P.1	Vano scala	6.40	est	modeste
P.t	Cortile	21.00	interno	modeste
P.t.	Ripostiglio	5.30	sud	modeste
P.1	Servizio igienico	4.30	sud	modeste

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Altezza locali: cm. 270 – cm. 285

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

Superficie abitazione.:	(70,20 x 1,00)	**mq. 70,20**
✓ Superficie cortile	(21,00 x 0,20)	**mq. 4,20**
✓ **Superficie Commerciale complessiva:**		**mq. 74,40**

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 19/05/2025

➢ **Caratteristiche del Fabbricato Residenziale**

Fondazioni: continue .

Solai: latero-cemento

Strutture verticali:, muri in mattoni pieni

Copertura: a falde inclinate, con manto in laterizi e gronde in c.a.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate parzialmente

Pavimentazioni esterne: cortile in lastre di gres

Componenti Edilizie alloggio e accessorio

Ingresso: portoncino semiblindato

Infissi esterni: serramenti in legno e vetro semplice , avvolgibili e persiane in legno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Soglie e davanzali:	in cemento
Porte interne:	a ventola in legno cieche
Pavimenti interni:	piastrelle in ceramica
Rivestimenti interni:	piastrelle di ceramica nei bagni
Plafoni:	intonaco tinteggiato
Tramezzature interne:	in laterizio tinteggiato
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 nei bagni ;
Termico:	stufe a cherosene nell'abitazione ; predisposizione impianto a radiatori nel vado accessorio senza presenza di caldaia.
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. 74,40

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 similari 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

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del Territorio, un valore medio di riferimento, per immobili similari in normale stato d'uso e manutenzione in zone urbane, di 770,00 €/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 Vigevano Ufficio Tecnico di Ferrera Erbognone 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: €. 500,00 x mq. 74,40 = **€ 37.200,00**

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: 37.200,00 x 0,15 **€ 5.580,00**

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:	**€. 2.500,00**
Totale decurtazioni	**€. 8.080,00**

9.5. *PREZZO BASE D'ASTA*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cui si trova: **€. 29.120,00**

valore che si conferma ad €. 29.000,00

****

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, 26.05.2025

il C.T.U.

Ing. Massimo Anelli

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

Firmato Da: MASSIMO ANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d90ddd582739eaebe2ecf94cf9af6ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009