TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 456/2023

CREDITRICE PROCEDENTE:

[redacted]

DEBITORE ESECUTATO:

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Alessandro Maiola**

RELAZIONE ESTIMATIVA

Ausiliario del Giudice **Geom. Fabrizio Montini**
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445
Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10
Tel./Fax 0382/26088 - 3356305296 – E-mail topografo@libero.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

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

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota intera di proprietà dell'esecutato in merito all'u.i. identificata al C.F. del Comune di Arena Po foglio 3 mappale 1137 (ex. 334) sub.1 il più probabile valore di mercato è di **€. 51.847,75 (cinquantuno mila ottocento quarantasette/75 euro)** quale risultato dall'applicazione della riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

L'IVG di Vigevano ha fornito allo scrivente il contratto di locazione datato 29-05-2017 e rinnovato in data 03-06-2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Stradella con prot. 21060311111043082 con scadenza al 31-05-2025.

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

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, in data 26-03-2024 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Alessandro Maiola** quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata ed ha regolarmente prestato il giuramento di rito.

§§§§§§§§§§§§§§§

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario

ha effettuato il riscontro della documentazione in atti e precisamente

- art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti ed ha accertato che è completa e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:
- Certificato notarile
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
- l'istanza di vendita

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

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI ARENA PO

STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI CATASTO TERRENI FOGLIO 3 IN COMUNE DI ARENA PO

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 456/2023

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

Abitazione tipo popolare

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione di tipo popolare ubicata in Comune di Arena Po in via Ansermi civ. 13 come indicato in visura catastale mentre invece in loco il civico è 24, il tutto meglio identificato al C.F. come segue:

Comune: Arena Po

Foglio: 3

Particella:1137 (ex 334)

Subalterno: 1

Categoria: A/4 (abitazione tipo popolare)

Classe: 2

Vani: 5,5

Superficie catastale totale 122 m^2 totale escluse aree scoperte 121 m^2

Rendita catastale: €. 170,43

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta di proprietà dell'esecutato.

Trattasi di un'abitazione tipo popolare composta da un piano terra e primo e di un'area cortilizia pertinenziale, si precisa però che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

In loco è stato accertato quanto segue:

Piano terra

Dal civ. 24 vi è l'ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno dal quale si accede a due vani adibiti a camera da letto con accesso al cortile pertinenziale con accesso carraio ed è presente un androne quale ricovero auto, nonché ad un antibagno e bagno realizzato nel sottoscala, ad un disimpegno ove è presente il vano scala che permette il collegamento al piano primo.

Piano primo

Vano scala, disimpegno ove è presente la caldaia, corridoio che permette l'accesso a:

-una camera da letto

-un servizio igienico

-un vano

-una camera da letto matrimoniale con accesso ad un balcone che si sviluppa su quasi l'interezza della facciata prospiciente al cortile di pertinenza.

Coerenze

Nord: la via Ansermi
Est: particella 340
Sud: altra u.i. 1137
Ovest: particella 345

L'accesso avviene dalla via Ansermi e nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutata è divenuta

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

proprietaria viene menzionato un ulteriore accesso e precisamente *"dal passaggio comune in confine di ovest"* che dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la cartografia di C.T. detto passaggio insiste sulla particella 345, ove è presente un accesso pedonale da cui si accede al cortile esclusivo della presente u.i.
Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Arena Po sono state riscontrate delle difformità meglio illustrate al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

Millesimi di Parti Comuni.

- Nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutata è divenuta proprietaria non vengono menzionati i millesimi di proprietà

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva dell'u.i. è giustificato porla in vendita in un unico lotto .

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicata in Comune di Arena Po

Caratteristiche della zona: centrale

- a 70 m. Municipio
- a 210 m. Farmacia

STATO DI POSSESSO

Occupata dal conduttore e dalla sua famiglia

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dalle ispezioni ipotecarie nulla è stato rilevato**
Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Dall'accesso presso la cancelleria del Tribunale di Pavia non sono state rilasciate informazioni**
Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici.

[redacted]

n- derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, della durata di 15 anni;

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

[redacted]

Importo totale: € 198.000,00 (cento novantotto mila/00 euro)

quota intera di proprietà sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Arena Po foglio 3 part. 334, sub.1.

"IPOTECA LEGALE" [redacted]

F [redacted]

[redacted]

ove sono stati interessati vari immobili e fra questi quello oggetto del pignoramento e della presente relazione di stima.

"IPOTECA LEGALE" iscritta [redacted]

[redacted]

ove sono stati interessati vari immobili e fra questi quello oggetto del pignoramento e della presente relazione di stima.

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO tr [redacted] esso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE PAVIA il "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE" descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", r [redacted]

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

[redacted]
quota intera di proprietà sull'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 30-10-2024 il Comune di Arena Po ha rinvenuto e rilasciato copia delle seguenti pratiche ovvero:

- Denuncia Inizio Attività n. con relativi elaborati grafici progettuali
- Denuncia Inizio Attività n. con relativi elaborati grafici progettuali

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali è emerso che l'u.i. è gravata da difformità ovvero

Piano terra

Variazione nella distribuzione interna: nello stato attuale, rappresentato nell [redacted] dicata la presenza di un wc nel sottoscala, conforme a quanto rilevato durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente tuttavia, l'elaborato grafico progettuale prevedeva la trasformazione di tale vano in un ripostiglio. Inoltre, l'attuale soggiorno, secondo lo stesso elaborato, avrebbe dovuto ospitare la cucina che invece è stata realizzata in una porzione del vano soggiorno indicata nell'elaborato progettuale.

Come peraltro il vano attiguo al soggiorno utilizzato come camera da letto, accertato dello scrivente al momento del sopralluogo, che invece negli elaborati grafici in entrambe le pratiche doveva essere dapprima androne poi ripostiglio.

Nell'elaborato progettuale parte integrante del [redacted] in particolare nella sezione viene indicata la realizzazione del vespaio aerato ma dal sop [redacted] ivente non ha rinvenuto i fori di aerazione.

Piano primo

Diversa conformazione del corridoio

Diverse dimensioni interne dei vani e del balcone esterno

Diverse dimensioni delle finestre e nell'odierna camera da letto matrimoniale è presente solo la porta finestra con accesso al balcone prospiciente al cortile esclusivo della presente u.i. contrariamente a quanto rappresentato nell'elaborato progettuale parte integrante [redacted] .

Per quanto riguarda il portone carraio è stato oggetto di traslazione nella facciata prospiciente alla via pubblica avvenuto [redacted]

Si precisa che il Comune di Arena Po non ha fornito allo scrivente la pratica di agibilità/abitabilità con ciò l'u.i. è priva di agibilità/abitabilità.

La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

- incaricare un professionista per redigere una pratica edilizia in sanatoria e di compatibilità paesaggistica, salvo indicazioni dell'ufficio tecnico al momento della presentazione di dette pratiche, il tutto per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e incaricare altresì un professionista per il dimensionamento dell'impianto di riscaldamento nel rispetto della normativa vigente, ed un ingegnere strutturista che verifichi il balcone.

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

- Demolizione della pavimentazione al piano terra per la realizzazione di un vespaio aerato
- Installazione di un nuovo impianto elettrico, idrico, riscaldamento
- Sostituzione degli infissi
- Verifica della canna fumaria e creazione della canna di esalazione per la futura cucina
- Verifica del rapporto aeroilluminante
- Incaricare un professionista al termine dei lavori per la denuncia al C.F. mediante la procedura "DOCFA" corredata da planimetria catastale
- Incaricare un tecnico per l'attestazione di prestazione energetica
- Richiesta di agibilità
- Verifica del manto di copertura visto che al momento del sopralluogo vi erano dei coppi sporgenti.
- Richiedere l'agibilità.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: [redacted]

quota intera di proprietà sull'immobile meglio identificato al C.F. in Comune di Arena Po foglio [redacted]

ciascuno per la propria quota di proprietà, vendevano al [redacted]

quota intera di proprietà sull'immobile meglio identificato al C.F. in Comune di Arena Po foglio 3 particella 334 sub.1 (oggi 1137).

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

Trascrizione: [redacted]

[redacted]

sono divenuti proprietari ciascuno per la propria quota di proprietà su vari immobili e fra questi l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico

[redacted] con relativi elaborati grafici progettuali
con relativi elaborati grafici progettuali

[redacted]

Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del [redacted]
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA
  VARIAZIONE DI TOPONOMASTI [redacted]
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

In data 30-09-2024 lo scrivente ha potuto accedere negli immobili oggetto della presente relazione di stima ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione.

ABITAZIONE TIPO POPOLARE

Descrizione	Superificie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
CORTILE	83,05	98,59	0,10	9,86	
Ing-cucina-soggiorno-vano scala	36,81	49,11	1,00	49,11	Nord-Ovest
Vano utilizzato come camera da letto	21,46	27,53	1,00	27,53	Nord-Sud
Wc	2,99	4,02	1,00	4,02	
PIANO PRIMO					
Vano scala-corridoio-lav	23,6	32,74	1,00	32,74	
Camera da letto	13,36	17,71	1,00	17,71	Nord
Bagno	6,6	7,79	1,00	7,79	Sud
Camera da letto	13,91	18,39	1,00	18,39	Nord
Balcone	9,18	9,18	0,25	2,30	
Totale				**169,44**	

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

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.
Copertura: a falde
Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano terra abitazione h= 2,77 a 2,88m.
Piano primo abitazione h= 2,76/2,78 m.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Piano terra

Ingresso-cucina-soggiorno-cucina-vano adibito a camera da letto
Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: discrete

Cortile pavimentazione in piastrelle in cemento e beola

W.c.
Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Rivestimento interno su tutta altezza= Piastrelle in ceramica
Condizioni: discrete

Piano Primo

Camere da letto, corridoio, vano attiguo alla camera da letto, camera da letto
Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: discrete

Servizio igienico
Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: normali
Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=2.51m.

Infissi esterni: Porta d'ingresso pedonale e carraia in legno
Condizioni: discrete
Antoni ciechi
Condizioni: discrete

Infissi interni: porte interne in legno finestre doppio vetro in legno
Condizioni: discrete

W.C. piano terra attrezzato da sanitari (water, lavabo) e rubinetterie.
Condizioni: discrete

Servizio igienico piano primo attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, doccia) e rubinetterie.
Condizioni: normali

Impianto elettrico: presente da verificare non è nota la conformità
Impianto a Gas: presente da verificare non è nota la conformità
Impianto termico: presente da verificare non è nota la conformità della caldaia ed è presente al piano terra una stufa a pellet.
Impianti elettronici: non esistente
Impianto idrico: da verificare
Impianto fognario: da verificare

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

VALUTAZIONE

Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della u.i.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2024" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni tipo villino stato ottimo 1.100,00 €/mq ma considerato che l'u.i. pignorata è censita come abitazione tipo popolare viene riparametrato in 915,00 €/mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo popolare		mq. 169,44	superfici commerciali parametrate (SCP)					
		mq. 169,44						
valore medio (Vm) al nuovo		€ 915,00 /mq.						
coefficiente di u.i. oggetto di locazione								0,75
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)								0,70
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate								0,80
Vm		cp		cE+cQ+cM		cA	SCP	
€ 915,00	*	0,75	*	0,70	*	0,80	* 169,44	= € 65.115,79
							VALORE DEFINITO	**€ 65.115,79**
							VALORE ARROTONDATO	**€ 65.115,00**

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€. 65.115,00 (sessantacinquemila centoquindici/00 euro).**

Adeguamento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 9767,25**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna**.
- Spesa per la rimozione dell'arredo: **€. 1.000,00**

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

– Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 2.500,00**

- **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. 51.847,75 (cinquantuno mila ottocento quarantasette/75 euro)**

Pavia 28/11/2024

L'ausiliario del Giudice

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