



TRIBUNALE DI PAVIA

Giudice della Esecuzione: dr. Erminio Rizzi



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N.458/2024



Contro

XXX XXXX



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



Tecnico Incaricato: *Geom Massimo Casazza*

27029 Vigevano – Via Pietro Mascagni, 22

Tel. 3356279221 - e-mail: studiocasazza@gmail.com



1 – CONCLUSIONI DEFINITIVE**1.a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:**

Piena proprietà (1000/1000) di :

XXXX

- in Comune di ZEME (PV), Vicolo del Teatro, 5:

. porzione di fabbricato con cortile di proprietà, ad uso abitazione disposta su due livelli tra loro collegati da scala interna, composto da:

. al piano terreno: ampio vano ingresso-soggiorno-cucina con servizio igienico e sottoscala, portico e locale di sgombero con accesso diretto dalla corte;

. al piano primo: camera e piccolo ripostiglio;

il tutto così censito:

- al CATASTO FABBRICATI:

fg.12 Particella 1570; VICOLO DEL TEATRO n. 5/4; Piano T-1cat.A/3; cl.1; 4 vani; Totale: 119 m²

Totale: escluse aree scoperte*: 96 m²; R.C.Euro 113,62

Coerenze in un sol corpo, con riferimento alla mappa del C.T.: il Vicolo del Teatro, dal quale si accede, parte del mapp.516; indi, in senso orario: mappali 1770, 495, 477, 1637, 2046, 504, 2061, 2222, 2082, 2053, 2223, 502, 2206.

1.b. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano occupati dal Sig. XXX, ivi residente, che dichiara di essere convivente con la sorella XXXX, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con l'esecutato, in data 01 dicembre 2021, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate il 20 dicembre 2021 al n.002763-serie 3T – cod. identificativo TNY21T002763000BB. Stipulato e registrato antecedentemente al Pignoramento Immobiliare del 14 novembre 2024.

1.c. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: nessuna

1.2. Convenzioni Matrimoniali: Nessuno

1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

1.5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI CONTRO:

1. ISCRIZIONE del 24/11/2004 - Registro Particolare 3323 Registro Generale 12012

Pubblico ufficiale MAIATICO GIUSEPPE Repertorio 3689/448 del 22/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di _____ per il capitale di €.

Totale €.

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 1584 del 05/11/2024

2. ISCRIZIONE del 05/11/2024 - Registro Particolare 1584 Registro Generale 10010

Pubblico ufficiale MAIATICO GIUSEPPE Repertorio 3689/448 del 22/11/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – a favore di _____

per il capitale di €.

Totale €.

Formalità di riferimento:

Iscrizione n. 3323 del 2004

3. TRASCRIZIONE del 11/12/2024 - Registro Particolare 8442 Registro Generale 11366

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7726 del

14/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di _____

1.d. VALORE STIMATO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Prezzo base d'asta

€ 35.000,00

2. PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio risultano i seguenti passaggi di proprietà:

L'esecutato ha acquistato la proprietà da:

1. XXXXXX con ATTO DI COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE del 24/11/2004 - Registro Particolare 7244 Registro Generale 12011 Rogito Notaio MAIATICO GIUSEPPE Repertorio 3688/447 del 22/11/2004
2. Che avevano acquistato l'immobile da XXXX con ATTO DI COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE del 17/11/2004 - Registro Particolare 7101 Registro Generale 11793 Rogito Notaio MAIATICO GIUSEPPE Repertorio 3614/438 del 15/11/2004

3. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

- il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è di vetusta costruzione, dalla consultazione degli atti presso il Comune di Zeme risulta non risultano depositate pratiche edilizie dal 1969 (data inizio registrazioni) ad oggi

3.2 Accertamento di conformità Catastale: l'intestazione catastale è corretta la rappresentazione della unità immobiliare nella planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto.

4. SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non fanno parte di condominio.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile è parte del nucleo di fabbricati residenziali e ex agricoli di vetusta formazione nel centro del Comune di Zeme; un Comune a prevalente destinazione agricola, di circa 1.000 abitanti della Lomellina in Provincia di Pavia in Lombardia, lontano da importanti vie di comunicazione e da grandi centri abitati.

Gli immobili da stimare si trovano in Vicolo del Teatro, 5 e consistono in un piccolo fabbricato al uso abitazione con cortile di pertinenza, il fabbricato è disposto su due livelli tra loro collegati da scala interna, composti da:

. al piano terreno: ampio vano ingresso-soggiorno-cucina con servizio igienico e sottoscala, portico e locale di sgombero con accesso diretto dalla corte;

. al piano primo: camera e piccolo ripostiglio;

Tabella delle superfici e calcolo superficie commerciale:

per superficie commerciale lorda si intende la superficie dei vani principali, compresi bagni e cucina, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm), sommata alle superfici degli accessori opportunamente ragguagliata con opportuni coefficienti di correzione:

Destinazione	Sup. lorda fabbricati mq.	h.utile ml.	Coeff	Sup. netta di pavimento mq.	Superficie commercial e mq.	esposizione	condizioni
Piano terreno Abitazione	48,00	2,70	1	33,00	48,00	Nord-ovest	scarse
Tavernetta	16,00	4,10	0,40	12,50	6,40	sud	scarse
Portico	27,00	2,70	0,10	25,00	2,70	Ovest	scarse
Piano primo Abitazione	30,00	2,80	0,80	23,40	24,00	nord	scarse
Cortile	300,00		0,05		15,00		scarse
Totale					96,10		

Componenti strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

Copertura:

Scale:

Componenti edilizie:

muratura e c.a., condizioni: scarse.

laterizio e c.a.: condizioni: scarse.

a falde in legno con copertura in tegole, gronde in legno, condizioni: normali.

in muratura, condizioni scarse

Recinzioni:	maglie metalliche, condizioni: scarse
Infissi esterni:	legno con vetri termoisolanti e persiane a ventola, condizioni: scarse
Infissi interni:	legno, condizioni: scarse
Pareti esterne:	intonaco, condizioni: scarse.
Pavimenti e rivestimenti Interni:	marmette di graniglia, condizioni scarse
Pareti e soffitti interni:	intonaco al civile tinteggiato, con gravi esiti da umidità, condizioni pessime
Caratteristiche impianti:	
Elettrico:	funzionante da mettere a norma
Riscaldamento:	autonomo a gas, si dispone di APE, da rimettere a norma
Idrico:	funzionante, il bagno risulta di recente manutenzione

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

6.1. Criteri di stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato correnti sulla piazza per immobili usati simili a quello da stimare: si assume, tra l'altro, come parametro indicativo il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda, come sopra calcolata, adottato nelle contrattazioni di compravendita in loco.

La stima deve comunque considerarsi eseguita a corpo e non a misura, i valori unitari e le superfici sono fattori indicativi ma non essenziali.

6.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Zeme – Zona Centrale riporta le seguenti quotazioni: Abitazioni Civili in stato conservativo normale €.770/870.

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, borsino immobiliare, aste giudiziarie immobiliari

6.3. Valutazione delle superfici: di seguito si riepilogano le risultanze delle stime dei singoli cespiti che compongono il lotto; il valore unitario che indicativamente viene applicato alla superficie commerciale è pari ad €.435 al mq., che non rientra nei valori rilevati dall'OMI: la localizzazione, la tipologia edilizia e il cattivo stato d'uso, nonché lo stato di occupazione con regolare contratto d'affitto dell'immobile influenzano negativamente la commerciabilità dei beni da valutare:

LOTTO UNICO	Superficie commerciale indicativa mq.	Valore unitario indicativo superficie €/ mq.	VALORE
	96,10	435,00	€. 41.180,00

6.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% circa per assenza di garanzia per vizi, per incentivo all'acquisto, per arrotondamenti

- €. 6.180,00

6.5. Prezzo base d'asta

LOTTO UNICO:

€. 35.000,00

Vigevano, 22 aprile 2025

il C.T.U.
Geom. Massimo Casazza





Allegati alla Perizia Privacy:

- 1 Planimetria catastale
- 2 Estratto di mappa
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Accesso agli atti del Comune di Zeme
- 5 Quotazione OMI

