

CONCLUSIONI**1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Lacchiarella, via Giuseppe Mazzini n. 1. Costituito da un edificio distribuito su tre piani fuori terra, composto da un soggiorno/cucina al piano terra, una camera ed un bagno al piano primo, oltre un disimpegno ed un balcone, una camera ed un locale di sgombero al piano sottotetto. Sono inoltre presenti collegamenti verticali interni. Al piano terra è inoltre presente un'area in uso esclusivo.

Identificato come segue in catasto:

Catasto Fabbricati: Foglio: 22; Particella: 7; Subalterno: 501; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 5 vani; Superficie Catastale: Totale: 121mq Totale: escluse aree scoperte: 119 mq, Rendita: 335,70 €.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] per la quota di 1/2 in regime di [redacted] con [redacted]
- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] per la quota di 1/2 in regime di [redacted] con [redacted]
in forza di TRASCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 10520 Registro Generale 17034, Pubblico ufficiale notaio [redacted] Repertorio 70122/43727 del 28/09/2011, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
Regime Patrimoniale: l'atto di compravendita indica l'esistenza di una

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2011 - Registro Particolare 3446 Registro Generale 17035, Pubblico ufficiale notaio [redacted] Repertorio 70123/43728 del 28/09/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [redacted] contro [redacted] in qualità di debitore ipotecario e [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2024 - Registro Particolare 4904 Registro Generale 6774, Pubblico ufficiale UNEP DI PAVIA Repertorio 1924/2024 del 22/03/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted]

4 - VALORE

BENE	Subalterno 501
VALUTAZIONE CORPO UNICO	127.200,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	108.120,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	89.040,00 €

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 149/2024**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

20/12/2024

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 18/09/2024:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Attuali e precedenti proprietari	6
Vincoli ed oneri giuridici	7
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	12
Descrizione analitica dei beni	15
Valutazione complessiva dei beni	17

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni, oggetto dell'esecuzione forzata:

"beni immobili di cui i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] sono proprietari nella misura di 1/2 ciascuno e, insieme, per l'intero, sito in Lacchiarella (MI), Via G. Mazzini n. 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lacchiarella al:

- Foglio 22, Particella 7, sub. 501, P.T-1-2, Cat. A/3, classe 2, vani 5, r.c. Euro 335,70."

Il bene oggetto di pignoramento è individuato e censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Ubicazione: Comune di Lacchiarella, via Giuseppe Mazzini n. 1.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] in regime di [REDACTED] con [REDACTED] e Piena, per la quota di 1/2, [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] in regime di [REDACTED] con [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 22; Particella: 7; Subalterno: 501; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 5 vani; Superficie Catastale: Totale: 121mq Totale: escluse aree scoperte: 119 mq, Rendita: 335,70 €.

Coerenze da nord (piano terra) : Catasto Terreni Fg. 22 Mapp. 183, 8, area in uso esclusivo (mapp. 7 parte), proprietà al mappale 7 sub. 502, mapp. 79.

Coerenze da nord (piano primo) : Catasto Terreni Fg. 22 Mapp. 183, 8, area in uso esclusivo (mapp. 7 parte), proprietà al mappale 7 sub. 502, mapp. 79.

Coerenze da nord (piano sottotetto): Catasto Terreni Fg. 22 Mapp. 183, 8, area in uso esclusivo (mapp. 7 parte), area in uso esclusivo ad altra proprietà (mapp. 7 parte), mappale 100, mapp. 79.

Il bene è costituito da un edificio distribuito su tre piani fuori terra, composto da un soggiorno/cucina al piano terra, una camera ed un bagno al piano primo, oltre un disimpegno ed un balcone, una camera ed un locale di sgombero al piano sottotetto. Sono inoltre presenti collegamenti verticali interni. Al piano terra è inoltre presente un'area in uso esclusivo.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 19/11/2024, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene appariva occupato dal sig.

È stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile.

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Lacchiarella. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 19 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 25 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 8.964 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 24,16 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore, farmacie ed istituti bancari.

Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario:

- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] per la quota di ½ in regime di [redacted]
- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] per la quota di ½ in regime di [redacted]

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

- [REDACTED] a [REDACTED]
- [REDACTED]

Passaggi di proprietà

La conservatoria di riferimento è quella di Pavia

- TRASCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 10520 Registro Generale 17034, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 70122/43727 del 28/09/2011, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda l'acquisto da parte di [REDACTED] e [REDACTED] da [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 03/10/2007 - Registro Particolare 13430 Registro Generale 23366, Pubblico ufficiale notaio PESCE GIUSEPPE Repertorio 71414/6575 del 26/09/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda l'acquisto da parte di [REDACTED] della quota di 1/2 da [REDACTED] che vendeva la quota di 1/2
- TRASCRIZIONE del 07/08/1998 - Registro Particolare 7042 Registro Generale 10185, Pubblico ufficiale notaio ANTONIO TROTTA Repertorio 88814 del 30/07/1998, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda l'acquisto da parte di [REDACTED] della quota di 1/2 e di [REDACTED] della quota di 1/2 che acquistavano da [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Vincoli ed oneri giuridici

La conservatoria di riferimento è quella di Pavia

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

non note

7
Pagina

Atti di asservimento urbanistico:

non noti

Altre limitazioni d'uso:

non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2011 - Registro Particolare 3446 Registro

Generale 17035, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio

70123/43728 del 28/09/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente

nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui

alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario e [REDACTED] in qualità di

terzo datore di ipoteca.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2024 - Registro Particolare 4904 Registro

Generale 6774, Pubblico ufficiale UNEP DI PAVIA Repertorio 1924/2024 del

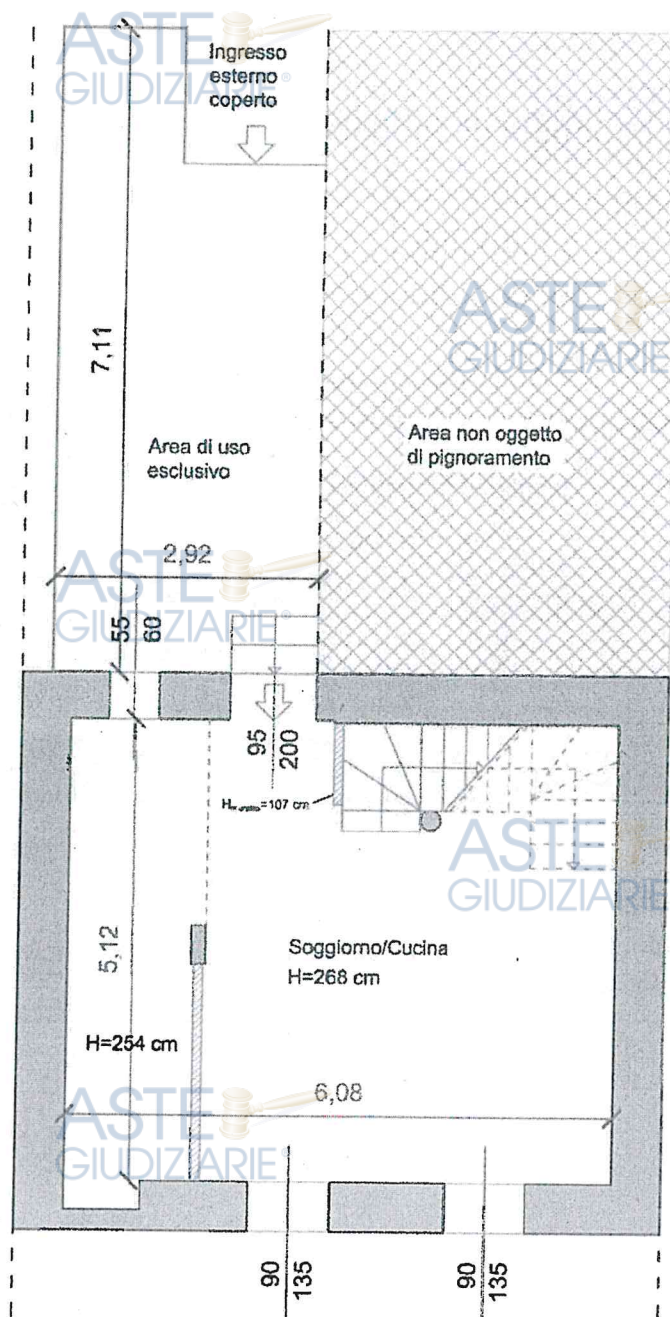
22/03/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di

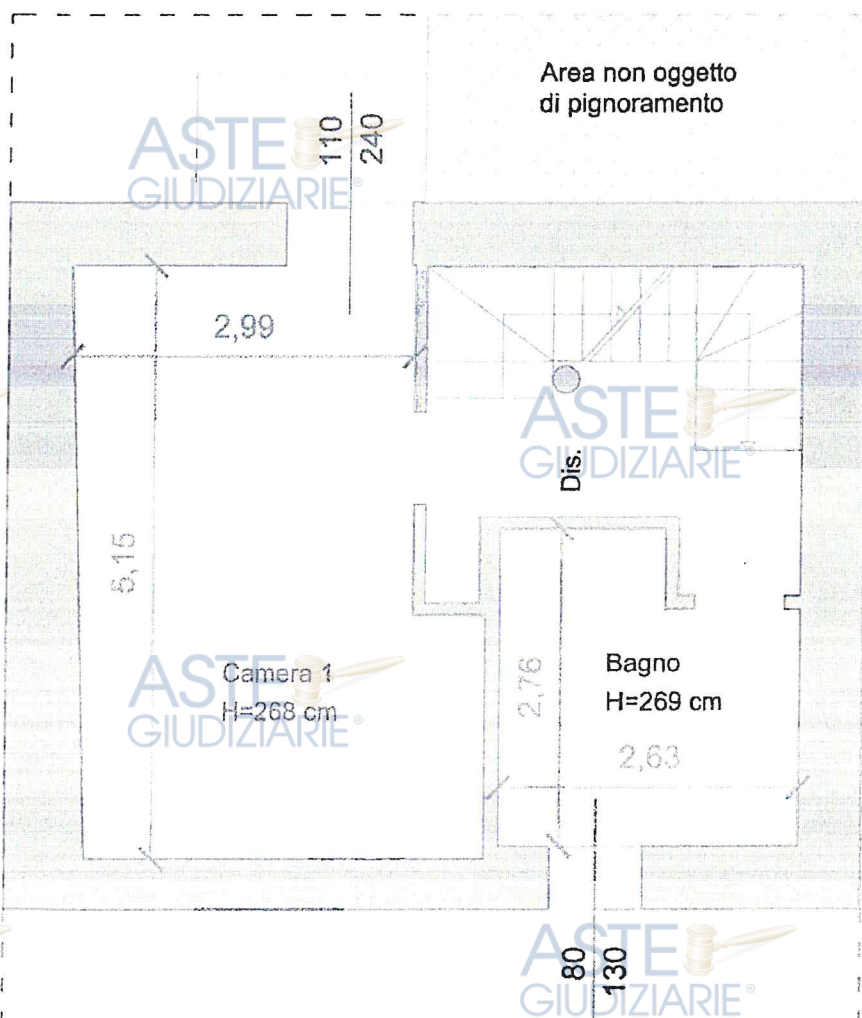
pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta Piano Terra



Fot. 2 - Pianta Piano Primo



Fot. 3 - Pianta Piano Sottotetto

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale**Conformità urbanistico-edilizia**

Il C.T.U. in data 17.10.2024 ha inoltrato al Comune di Lacchiarella richiesta di accesso agli atti tesa ad acquisire copia della pratica edilizia citata nel rogito di acquisto (unica pratica indicata) nonché di tutte le ulteriori pratiche chieste dai vari proprietari che si sono susseguiti nel tempo, compresa la pratica della originaria costruzione, allegando copia della visura catastale storica dove detti proprietari sono indicati.

Si precisa che sul rogito di acquisto viene dato atto che la costruzione di quanto compravenduto è iniziata in data anteriore all'01.09.67.

Come risultato della ricerca è emersa la sola seguente pratica.

Pratica Edilizia n. 25/1995

- Denuncia di opere edili del 09/03/1995 Prot. 2279
- Concessione Edilizia n. 25 del 26/05/1995 Prot. 2279
- Comunicazione di inizio lavori del 30/05/1995 Prot. 4969

È inoltre allegata una tavola grafica.

La pratica riguarda la formazione di un balcone, portichetto di ingresso, divisori interni, rifacimento pavimenti e rivestimenti, sostituzione serramenti, tinteggiatura facciate.

Non risultavano allegati la denuncia di ultimazione lavori e l'agibilità

Dal confronto con il rilievo esperito durante il sopralluogo sono emerse le seguenti criticità:

- Le aperture finestrate appaiono differire nelle dimensioni. Si evidenzia che, a seguito di ciò, i locali Soggiorno/Cucina e Camera 2 non risultano possedere i necessari requisiti aeroilluminanti. Sulla base del criterio riportato nella tabella del calcolo dei RAI presente nella tavola progettuale, con la variazione delle dimensioni della portafinestra non sarebbe rispettato neppure nella camera 1, posto che nel

calcolo viene detratta un'altezza di cm. 60. Nel sottotetto è presente un piccolo lucernario rasofalda non previsto progettualmente.

Per quanto attiene al locale soggiorno-cucina si deve evidenziare che nel "parere motivato dell'ufficiale sanitario" facente parte della denuncia di opere edili viene espresso parere favorevole con la seguente condizione : "tenuto conto che per il locale soggiorno al piano terra, ai fini del calcolo del RAI, viene computata anche la superficie del portoncino d'ingresso, lo stesso deve essere vetrato". Detta condizione viene ripresa anche nella concessione edilizia.

- Permangono inoltre lievi differenze afferenti alle misure interne di alcuni locali, le quali, tuttavia, non inficiano le superfici minime per gli spazi di abitazione.

- Al P.T. non sono progettualmente rappresentati i due muretti bassi.
- Il tettuccio in ingresso è in parte difforme da quanto progettualmente previsto.
- Si rileva inoltre che l'altezza dei locali si attesta a 268/269 cm (cm. 254 in una porzione di cucina ove si ipotizza un ribassamento/controsoffitto), misura che, seppur di poco, risulta inferiore al minimo normativo di 270 cm, come peraltro previsto anche dalla tavola grafica.

Ciò detto occorre rilevare come differenze di 1-2 cm. sono davvero minime (inferiori all'1%) e potrebbero considerarsi tolleranze esecutive. In caso contrario si potrà valutare il ricorso alle recenti modifiche normative (commi 5 bis e 5 ter art. 24 DPR 380/01), anche qualora la quota di cm 254 non fosse un ribassamento-controsoffitto.

Alla luce di quanto sopra esposto, risulta necessario inoltrare pratica di sanatoria per le differenze evidenziate (dimensioni aperture finestrate, dimensioni di alcuni locali, velux, muretti bassi, tettuccio ed in genere per tutte le difformità sanabili). Inoltre risulta necessario sostituire l'attuale portoncino cieco con un portoncino vetrato (come da condizione ASL imposta) in modo di garantire il RAI al P.T., ed adeguare le dimensioni della finestra della camera 2 e 1, se pure per pochi centimetri.

Nel caso in cui alcune difformità non fossero sanabili occorrerebbe ripristinare lo stato progettuale.

Occorre altresì verificare lo scarico della caldaia. Se il tubo in facciata fosse lo scarico e non la presa d'aria non sarebbe a norma.

NOTA

Con riferimento all'elaborato progettuale, nella pianta la camera 2 è indicata al piano primo, sia nello stato di fatto, sia nello stato di confronto, sia nello stato di progetto. Di fatto detta stanza è posta al piano superiore, come peraltro espressamente rappresentato graficamente sulla sezione progettuale A-A della stessa tavola progettuale, dove si vede è posta al piano sottotetto. Al piano sottostante c'è un locale di altra proprietà. Nella scheda catastale la camera è correttamente indicata al piano sottotetto. Il C.T.U. ritiene si tratti di un mero errore materiale riportato nell'elaborato progettuale.

Si ritiene che, in sede di presentazione della sanatoria, si debba segnalare detto errore materiale.

Conformità catastale

I documenti catastali relativi ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono i seguenti:

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: riporta correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

Scheda catastale: Nel soggiorno/cucina non sono raffigurati due muretti, al piano sottotetto non è indicato il lucernario esistente. Nella scheda catastale la camera 2 è correttamente rappresentata nel piano sottotetto.

Descrizione analitica dei beni

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente muratura portante

Travi: non verificabile potenzialmente coree in calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero-cemento o solai in legno-cemento

Copertura: copertura con struttura lignea. Non è possibile escludere presenza di lastre di amianto sotto al manto.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno cucina	29,60	Normale per la tipologia di locale
Camera 1	16,38	Normale per la tipologia di locale
Bagno	6,42	Normale per la tipologia di locale
Dis.	4,38	Normale per la tipologia di locale
Camera 2	10,50	Normale per la tipologia di locale
Locale di sgombero	25,48	Normale per la tipologia di locale
Balcone	2,24	Normale per la tipologia di locale

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni: tutti i locali dell'unità mostrano una pavimentazione in gres porcellanato, ivi compresi i collegamenti verticali interni. L'area di uso esclusivo è lastricata in materiale lapideo postato ad opus incertum.

Rivestimenti: è presente un rivestimento in gres ceramico in cucina ed un rivestimento con effetto pietra a vista nel bagno

Battiscopa: zoccolino in gres porcellanato

Serramenti interni: porte con apertura ad anta in legno tamburato. Porta di ingresso blindata.

Serramenti esterni: pvc, vetrocamera, antoni.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

Apparecchi idrosanitari: lavabo, wc, bidet, doccia/vasca, attacco lavatrice;

Impianto di riscaldamento Autonomo alimentato a gas metano. Tipologia caldaia: esterna

Corpi scaldanti: tipologia: termosifoni in ghisa.

Conformità impianto di Riscaldamento: non verificabile.

Conformità Linea distribuzione: non verificabile.

Aria condizionata: pompa di calore con unità mono condensante sita sul balcone al primo piano, che serve la Camera 1

Impianto citofonico E presente un impianto citofonico.

Per quanto visibile, al piano terra non è presente vespaio aerato.

Valutazione complessiva dei beni**LA SUPERFICIE UTILE**

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 501	Superfici
Piano terra	41,00
Piano primo	41,00
Piano primo Balcone	2,24
Piano secondo Camera 2	15,60
Piano Sottotetto Locale di sgombero	37,04
Piano terra area esterna ad uso esclusivo ed ingresso esterno coperto	20,89

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Subalterno 501	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra Unità	41,00	1,00	41,00
Piano primo Unità	41,00	1,00	41,00
Piano primo Balcone	2,24	0,50	1,12
Piano secondo Camera 2	15,60	1,00	15,60
Piano Sottotetto Locale di sgombero	37,04	0,20	7,41
Piano terra area esterna ad uso esclusivo ed ingresso esterno coperto	20,89	0	0
Superficie commerciale parametrata			106,13=106,00

La piccola area esterna, essendo di solo uso se pure esclusivo, non viene computata ai fini del calcolo della superficie commerciale parametrata. Di essa si terrà comunque conto nella valutazione unitaria.

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 1.200,00 ed €/mq. 1.650,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato e la data dell'opera dell'intervento edilizio di cui si è dato conto ed il relativo stato di conservazione, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 1.200,00.

Valore unitario: €/mq. 1.200,00

Valore dell'immobile: € (1.200 x 106,00) = 127.200,00 €

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 127.200,00 €

Adegamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

127.200,00 € x 15% = € 19.080,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

non noti

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, interventi di adeguamento

Deprezzamento 15%:

€ 19.080,00

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: € 108.120,00

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: € 89.040,00

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Geom. Claudio Giol

Pavia, li 20 Dicembre 2024

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atto di provenienza
- All. 4 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 5 - Stralcio P.E.
- All. 6 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 7 - Documentazione fotografica