

PROCEDURA n° 187/2024 R.G.E

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Ausiliario del Giudice: geom. Maria Nadia Spairani
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 2332
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 515
Studio in San Genesio ed U. (PV) Via Primo Maggio n. 9 (PV) tel. 3356146130
mail: maria.nadia.spairani@geopec.it – spairani.nadia@gmail.com

Data dell'udienza 10/12/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco ROCCA
Custode giudiziario: I.V.G. PAVIA

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO

Procedura promossa da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], nei confronti della Signora:
[REDACTED]
[REDACTED]

UBICAZIONE – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento è posti in Comune di San Martino Siccomario (PV) Via Roma, 188 e risulta così identificato catastalmente:

- Foglio 13 particella 135 sub. 2 Via Roma n.188 Piano 1 Categoria A/7 Classe 1 Vani 5,5 sup. Catastale mq 105 (totale escluse le aree scoperte mq. 98) Rendita € 511,29

Risulta così intestata: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per l'intero in regime di

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo del fabbricato di due piani fuori terra (terraprimo) con area di pertinenza circostante, sito in Via Roma n.188.

PROVENIENZA - Il fabbricato oggetto di pignoramento è pervenuti all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Salomoni Mariateresa del 08/11/2011 Rep. n. 1551 Racc.1168 trascritto a Pavia il 21/11/2011 ai nn. 10823/7202

REGIME PATRIMONIALE alla data del sopralluogo l'esecutata risulta [REDACTED]

STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della [REDACTED] proprietaria per l'intero in regime di

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Stipulato con la Sig.ra [REDACTED] registrato a Pavia il 22/06/2020 al n. 2941 serie 3T

VINCOLI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione – del 21/11/2011 nn. 10824/1947 Notaio Salomoni Mariateresa del 08/11/2011 rep. 1552/1169 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

[REDACTED] a favore [REDACTED]

- a carico [REDACTED]

Trascrizione del 10/05/2024 nn. 4334/3349 – TRIBUNALE DI PAVIA – UNEP del 17/04/2024 rep. 2637 verbale di pignoramento immobili.

- a favore [REDACTED]

- a carico [REDACTED]

Esecuzione immobiliare n° 187/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: FRANCESCO ROCCA
Debitrice eseguita: [REDACTED]

ACCERTAMENTI EDILIZI E CATASTALI

- **Accertamento conformità urbanistico/edilizia**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, risulta individuate nel Piano di Governo del Territorio comunale vigente (P.G.T.) PIANO DELLE REGOLE – AZZONAMENTO in ambito di "CITTA' CONSOLIDATA – TESSUTI MODERNI A BASSA DENSITA' normato dall'art. 24 delle N.T.A.

Fabbricato costituito da n. 2 unità abitative piano terra e primo, i cui lavori sono iniziati anteriormente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di San Martino Siccomario in data 11/10/2024 si è accertato che il fabbricato è stato ristrutturato con licenza edilizia Prot. 3521 del 22/12/1970 e successivo rilascio di certificato di abitabilità in data 31/05/1972 dove risulta abitabile dal 13/09/1971.

Accertamento conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta ha verificato che la situazione attuale del bene risulta conforme alla planimetria catastale presentate al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Pavia in data 21/06/1988 prot. n. 843/89 richiesta in data 19/07/2024.

SUPERFICIE COMMERCIALE – la superficie totale commerciale applicati i coefficienti correttivi di destinazione risulta essere:

Appartamento mq. 98,40

VALUTAZIONE – valore commerciale del bene al netto delle detrazioni applicate **€ 92.000,00 (Euro novantaduemila/00)**

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CESPITE

1) BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Procedura promossa da [REDACTED]

[REDACTED] nei confronti della Signora:
[REDACTED]

In Comune di San Martino Siccomario (PV):

- *Abitazione in villini, sita in Via Roma n. 188, censita al catasto dei Fabbricati del suddetto Comune, al Foglio 13, part. 135 sub.2 Categoria A/7, cl.1, Consistenza 5,50 vani*

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Nel fabbricato di due piani fuori terra (terra-primo) oltre al terreno con area di pertinenza circostante, posta in Via Roma n. 188:

- unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo composta da soggiorno, cucina, due camere di cui una con balcone, ripostiglio, bagno e terrazzo con scala di collegamento al piano terra.

3) DATI CATASTALI

L'unità immobiliari risulta censite a catasto fabbricati del San Martino Siccomario come segue:

- Foglio 13 particella 135 sub. 2 Via Roma n.188 Piano 1 Categoria A/7 Classe 1 Vani 5,5 sup. Catastale mq 105 (totale escluse le aree scoperte mq. 98) Rendita € 511,29

Risulta così intestata: - [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per l'intero in regime di [REDACTED]

Coerenze a corpo:

- Abitazione: a nord altra proprietà al mappale 173, ad est e sud cortile comune, ad ovest Via Roma.

4) DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare interessata al presente rapporto di stima risulta inserita in un fabbricato, edificato ante 01/09/1967, in buono stato di manutenzione e conservazione.

Abitazione posta al piano primo del fabbricato, con accesso dalla via Roma, attraverso cortile comune con altra unità immobiliare e da parti pertinenziali (vano scala e terrazzo) composta da: da soggiorno, cucina, due camere di cui una con balcone, ripostiglio, bagno e terrazzo con scala di collegamento al piano terra.

Al momento del sopralluogo del 19/09/2024 l'abitazione risulta occupata dall'affittuaria.

Si accede all'immobile dal vano scala esclusivo e dal terrazzo esterno con pavimento in piastrelle di ceramica e parapetto parte in metallo e parte in muratura.

I locali hanno pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le pareti della cucina hanno rivestimento in piastrelle di ceramica, porta di accesso in vetro; tutte le pareti del bagno composto da doccia, wc, bidet e lavello sono rivestite in piastrelle di

Esecuzione immobiliare n° 187/2024 R.G.E

Giudice: FRANCESCO ROCCA

Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Debitrice esecutata: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

ceramica fino ad un'altezza di circa mt. 2,00. I serramenti esterni sono in legno con vetri normali, tapparelle in legno, zanzariere, i serramenti interni sono in legno e vetro; la porta di ingresso è in legno e vetro protetta da grata di sicurezza in metallo.

Sono presenti l'impianto elettrico con fili sottotraccia, interruttori e prese elettriche; l'impianto idrico-sanitario del tipo incassato, con allacciamento alla rete idrica ed alla fognatura comunale; l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia murale in cucina e corpi scaldanti in ghisa; nel soggiorno è presente una stufa a pellet.

Caldaia in corpo staccato

La conformità degli impianti non è stata verificata.

L'appartamento presenta un'altezza di mt. 2,85.

5) STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della

proprietaria per l'intero in regime di

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'immobile risulta gravato da contratto di locazione stipulato in data 23/05/2020 con la Sig.ra, per la durata di anni 3 fino al 22/05/2023 e prorogato di altri due anni. Il canone annuo è convenuto in Euro 7.200,00 da corrispondere in 12 rate mensili di Euro 600,00 ciascuna. Il contratto è stato registrato a Pavia il 22/06/2020 al n. 2941 serie 3T.

6) PROVENIENZA

Il fabbricato oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Salomoni Mariateresa del 08/11/2011 Rep. n. 1551 Racc.1168 trascritto a Pavia il 21/11/2011 ai nn. 10823/7202

7) VINCOLI GIURIDICI

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Iscrizione – del 21/11/2011 nn. 10824/1947 Notaio Salomoni Mariateresa del 08/11/2011 rep. 1552/1169 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- a favore

- a carico

Trascrizione del 10/05/2024 nn. 4334/3349 – TRIBUNALE DI PAVIA – UNEP del 17/04/2024 rep. 2637 verbale di pignoramento immobili.

- a favore

- a carico

8) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALEAccertamento conformità urbanistico – edilizia

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, risulta individuate nel Piano di Governo del Territorio comunale vigente (P.G.T.) PIANO DELLE REGOLE – AZZONAMENTO in ambito di "CITTA' CONSOLIDATA – TESSUTI MODERNI A BASSA DENSITA' normato dall'art. 24 delle N.T.A.

Fabbricato costituito da n. 2 unità abitative piano terra e primo, i cui lavori sono iniziati anteriormente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di San Martino Siccomario in data 11/10/2024 si è accertato che il fabbricato è stato ristrutturato con licenza edilizia Prot. 3521 del 22/12/1970 e successivo rilascio di certificato di abitabilità in data 31/05/1972 dove risulta abitabile dal 13/09/1971.

Accertamento conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta ha verificato che la situazione attuale del bene risulta conforme alla planimetria catastale presentate al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Pavia in data 21/06/1988 prot. n. 843/89 richiesta in data 19/07/2024.

Risulta quindi REGOLARE.

9) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (ZONA, SERVIZI)

SAN MARTINO SICCOMARIO è un Comune in Provincia di Pavia, di circa 6500 abitanti, posto sulla sponda destra del Ticino, poco a valle del capoluogo al quale è ormai unito essendo diviso solo dal canale Gravellone (ramo secondario del Ticino).

E' provvisto di tutti i principali servizi pubblici e privati e risulta ben collegato con il capoluogo dalla Strada Statale n. 35 e da servizio di autobus extraurbani.

10) STORIA CATASTALE E IPOTECARIA, GRAVAMI, PREGIUDIZI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare risulta censita a catasto fabbricati del Comune di San Martino Siccomario come segue:

- Foglio 13 particella 135 sub. 2 Via Roma n.188 Piano 1 Categoria A/7 Classe 1 Vani 5,5 sup. Catastale mq 105 (totale escluse le aree scoperte mq. 98) Rendita € 511,29

Risulta così intestato:

proprietaria per l'intero in regime di

STORIA CATASTALE

L'unità immobiliare è pervenuta a in forza di successione di , apertasi il 04/10/1983, registrata a Pavia il 14/02/1984 n. 69 vol.174, trascritta a Vigevano il 07/03/1985 ai nn. 1247/981, e della divisione giudiziale effettuata con ordinanza di approvazione di progetto divisionale emessa dal Tribunale di Pavia in data 03/03/2004 cron 1753 rep.217/04 (divisione giudiziale n. 855/99 n.4/04 trascritta a Vigevano il 13.07/2004 ai nn. 7065/4527).

In forza del suddetto progetto divisionale approvato, la Signora otteneva la piena proprietà sull'unità immobiliare censita al fg.13 part. 135 sub.2 (abitazione oggetto

Esecuzione immobiliare n° 187/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: FRANCESCO ROCCA
Debitrice eseguita:

di pignoramento) e la proprietà di 1/2 dei beni censiti al fg.13 particelle 898 e 899 (sedime destinato a cortile e locale caldaia).

SI FA PRESENTE che le particelle 898 e 899 del foglio 13 **non sono oggetto di pignoramento.**

Con atto di compravendita notaio SALOMONI Mariateresa del 08/11/2011 rep. 1551/1168 registrato a Corteolona il 15/11/2011 al n. 366 serie 1T, trascritto a Vigevano il 21/11/2011 ai nn. 10823/7202, la piena proprietà del bene passava da [REDACTED] all'esecutata.

STORIA IPOTECARIA

Trascrizione – del 08/10/1999 nn 8510/5768 Ufficiale Giudiziario del 09/09/1999 rep. 8 - Domanda Giudiziale - divisione giudiziale di beni intestati a [REDACTED]

Trascrizione – del 13/07/2004 nn 7065/4527 TRIBUNALE del 03/03/2004 rep. 1753 -ATTO giudiziario – ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE per il quale

- a favore di [REDACTED]

intera proprietà dell'unità immobiliare al fg. 13 part. 135 sub. 2 (abitazione)

proprietà per 1/2 delle particelle al fg. 13 nn. 898 e 899 (sedime destinato a cortile e locale caldaia), quindi in comune con l'unità immobiliare al fg. 13 part. 135 sub. 1 di proprietà

Trascrizione – del 21/11/2011 nn 10823/7202 notaio SALOMONI Mariateresa del 08/11/2011 rep. 1551/1168 – compravendita

Iscrizione – del 21/11/2011 nn. 10824/1947 Notaio Salomoni Mariateresa del 08/11/2011 rep. 1552/1169 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, di Euro [REDACTED] ronte di un capitale di Euro [REDACTED] per la durata di anni [REDACTED]

- a favore [REDACTED]

- a carico [REDACTED]

Trascrizione del 10/05/2024 nn. 4334/3349 – TRIBUNALE DI PAVIA – UNEP del 17/04/2024 rep. 2637 verbale di pignoramento immobili.

- a favore [REDACTED]

- a carico [REDACTED]

11) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda residenziale dell'immobile comprende la superficie calpestabile (superficie netta) e le murature, secondo i criteri del DPR 23/03/1998 n. 138 e precisamente:

- 100% delle murature perimetrali ed interne
- 50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità immobiliari adiacenti
- 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.)
- 30% dei balconi a livello
- 30% dei terrazzi a livello fino ad una superficie di mq.25 – 10% per l'eccedenza

Esecuzione immobiliare n° 187/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: FRANCESCO ROCCA
Debitrice eseguita: [REDACTED]

LOCALE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
ingresso	4,80	6,30	1,00	6,30		buona
soggiorno	22,90	26,30	1,00	26,30	ovest	buona
cucina	10,00	11,70	1,00	11,70	ovest	buona
disimpegno	3,80	4,30	1,00	4,30		buona
camera	14,00	16,30	1,00	16,30	est	buona
ripostiglio	7,20	8,10	1,00	8,10		buona
camera	9,80	11,30	1,00	11,30	est	buona
bagno	5,10	6,30	1,00	6,30	est	buona
balcone	2,00	2,00	0,30	0,60	est	buona
terrazzo	24,00	24,00	0,30	7,20	sud	buona
TOTALE	103,60	116,60		98,40		

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 98,40

Destinazione

Appartamento

TOTALE

Superficie

mq. 98,40

Coeff.

1,00

Superficie

mq. 98,40

mq. 98,40

12) VALUTAZIONE

a) Criterio di stima – ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene si adotta il criterio comparativo. Nel caso in esame, oggetto di stima riguarda una unità immobiliare facente parte di un fabbricato posto in area centrale del paese a carattere prettamente residenziale con fabbricati di varie epoche costruttive.

È possibile rilevare direttamente dal mercato i prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento; il prezzo unitario selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche, allo stato di conservazione ed allo stato attualmente locato, viene applicato e misurato in base al parametro significativo adottato, ossia il mq. di superficie commerciale.

b) Fonti di informazione – ufficio tecnico del Comune di San Martino Siccomario professionisti presenti sul territorio, Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pavia (O.M.I.) e pubblicazione a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari di Pavia (F.I.M.A.A.).

c) Determinazione del valore unitario – sulla scorta delle informazioni assunte, la sottoscritta determina il valore del bene oggetto di perizia, in relazione all'effettivo stato di consistenza, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Si considera inoltre l'attuale richiesta di beni analoghi sul mercato immobiliare che in questo periodo e nella zona interessata, risulta in lenta ripresa e che lo stesso è locato.

TRIBUNALE DI PAVIA

Pertanto il valore unitario di riferimento utilizzato per la presente perizia, calcolato tra la media dei valori espressi per unità immobiliari presenti nella zona di riferimento, risulta essere di € 1.400,00/mq. Si considera un deprezzamento di circa il 20% dovuto alla locazione in atto, pertanto il valore risulta di € 1.100,00/mq.

d) Valutazione della superficie – la superficie è puramente indicativa, l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura

Superficie commerciale	valore unitario	valore intero	valore del diritto quota propr.
mq. 98,40	€ 1.100,00	€ 108.240,00	€ 108.240,00

VALORE TOTALE DEL CESPITE €

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 108240,00 (diconsi Euro centoottomiladuecentoquaranta/00)

Valore dei beni oggetto di stima al netto della percentuale di abbattimento del 15% a fronte della mancanza delle garanzie civili della vendita nella procedura di esecuzione = € 92.004,00 (diconsi Euro novantaduemilaquattro/00)

Prezzo a base d'asta dell'immobile lotto unico

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 92.004,00 = € (diconsi Euro novantaduemilaquattro/00) **arrotondati a Euro 92.000,00 (diconsi Euro novantaduemila/00)**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 11/10/2024

L'ausiliario del Giudice
geom M. Nadia Spairani

ALLEGATI :

- All. A : *Rapporto di stima privacy*
- All. B : *documentazione fotografica*
- All. C : *titolo di proprietà*
- All. D : *ispezione Conservatoria RR.II*
- All. E : *planimetria catastale*
- All. F : *estratto di mappa catastale*
- All. G : *visura catastale storica*
- All. H : *contratto locazione*
- All. I : *anagrafica Comune di San Martino Siccomario*

Esecuzione immobiliare n° 187/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: FRANCESCO ROCCA
Debitrice esecutata: [REDACTED]