

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

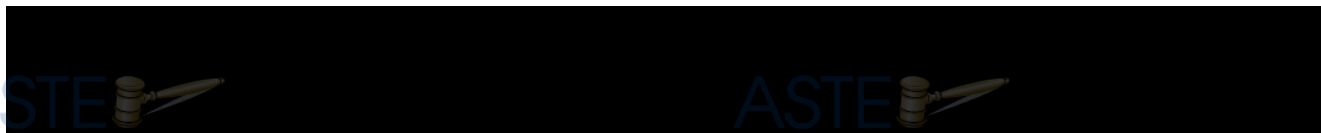
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 235/2024

CREDITRICE PROCEDENTE:



DEBITORE ESECUTATO:



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. FRANCESCO ROCCA**

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

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscritt. ALBO n° 3383
Esec. Fisc. MONTINI TR21 4384V
Part. IVA n° 01812480134

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota intera di proprietà dell'esecutato in merito all'u.i. identificata al C.F. del Comune di Binasco foglio 3 particella 195 sub. 25 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 7.023,00 (settemila ventitré/00 euro)** quale risultato dell'applicazione della riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

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 28-09-2024 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Francesco Rocca** 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 la creditrice procedente ha depositato i seguenti documenti:
- certificato notarile
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare

Nel fascicolo telematico **non ha rinvenuto l'istanza di vendita** ma bensì il PagoPA del contributo unificato ed il PagoPA per i diritti di bollo per istanza di vendita.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI BINASCO



STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 3
IN COMUNE DI BINASCO



INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 235/2024



INGRESSO PER ACCEDERE AL VANO SCALA CHE
DEDMETTE L'ACCESSO ALL'UL



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo popolare

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione di tipo popolare ubicata in Comune di Binasco in via Solferino civ. 28 (nella visura catastale è riportato erroneamente il civico 7), il tutto meglio identificato al C.F. come segue:

Comune: Binasco

Foglio: 3

Particella: 195

Subalterno: 25

Categoria: A/4 (abitazione tipo popolare)

Classe: 3

Vani 1,5

Superficie catastale totale 28 m² totale escluse aree scoperte 28 m²

Rendita catastale: €. 77,47

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

Trattasi di un'abitazione tipo popolare collocata al piano primo del condominio denominato "SOLFERINO" composta da ingresso/disimpegno che funge anche da angolo cottura ed è presente la caldaia quale cuore dell'impianto di riscaldamento autonomo, dal quale si accede al servizio igienico ed al vano adibito sia come soggiorno che camera da letto.

Coerenze dell'abitazione tipo popolare in forza della planimetria catastale

Nord: Via Solferino

Est: U.i. 195 sub.26

Sud: Ballatoio comune

Ovest: Vano scala comune

L'accesso avviene dalla via Solferino, si accede ad uno degli ingressi del fabbricato e con esattezza al civico 28, si percorre il vano scala condominiale sino a giungere al piano primo ove è presente il ballatoio comune per poi arrivare antistante all'ingresso della presente unità immobiliare.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Binasco sono state riscontrate delle difformità meglio illustrate al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Millesimi di Parti Comuni.

Nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario non vengono menzionati i millesimi di proprietà ma si legge quanto segue: *".. Nella vendita si intende compresa la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni dell'intero stabile quale risultante dalla tabella millesimale attualmente in vigore.."*

Lo scrivente a mezzo email pec ha richiesto all'amministratore pro-tempore quanto segue:

0) Nominativo del condominio

1) Millesimi di proprietà

2) Indicativamente il costo delle spese condominiali annuali riferite alla predetta u.i.

3) Eventuali delibere in merito a lavori straordinari

4) Posizione economica dell'esecutato nei confronti del condominio nell'ultimo biennio riferito a detta u.i.

5) Se è presente il Certificato di prevenzioni incendi

6) Regolamento di condominio

7) Tabelle Millesimali

Quest'ultimo ha risposto mediante email pec del seguente tenore:

Buongiorno,

le invio i dati richiesti:

0- Condominio Solferino

1- Allego tabella millesimale

2- Allego le spese preventivate per l'anno 2024

3- Nessun lavoro straordinario ad oggi deliberato nonostante la necessità del rifacimento totale del tetto che verrà nuovamente discusso nella prossima assemblea ordinaria

4- Allego posizione economica degli ultimi due anni (pagato tutto alla data di oggi)

5- Non è presente il certificato prevenzione incendi.

6- Allego il regolamento di condominio

7- Vedere punto 1

Dalla tabella millesimale si evince che la presente u.i. ha 24,70 millesimi e si rimanda ai regolamenti ricevuti.

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 Binasco

Caratteristiche della zona: centrale

- circa 510 m. vi è il Municipio
- circa 380 vi è la farmacia
- circa 350 m. vi è la chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

STATO DI POSSESSO

In data **11/12/2024** è stato effettuato l'accesso previo intervento dell'IVG di Pavia e Lodi che ha effettuato un accesso forzoso, l'u.i. è in stato di abbandono.

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.

"IPOTECA VOLONTARIA" iscritta a Pavia il [REDACTED]

[REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO, della durata di 30 anni;

Importo capitale:

Importo totale:

Quota intera di proprietà sull'immobile meglio identificato al Catasto Fabbricati in Comune di Binasco foglio 3 particella 195 subalterno 25.

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il [REDACTED] stro particolare n° [REDACTED], emesso da UFFICIALE GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PAVIA il [REDACTED] **TTO ESECUTIVO O CAUTELARE"** descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", richiedente [REDACTED]

Quota intera di proprietà sull'immobile meglio identificato al Catasto Fabbricati in Comune di Binasco foglio 3 particella 195 subalterno 25.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 13-12-2024 il Comune di Binasco ha rinvenuto e rilasciato copia delle seguenti pratiche edilizie ovvero:

- Denuncia di inizio di attività per l'“esecuzione di tramezze interne cm 8 intonacate a civile per formazione di w.c. completo di sanitari ed allacciamento alla fognatura comunale posa e fornitura di serramento in legno con persiana per finestra verso il cortile come le esistenti” corredata da documentazione, elaborati grafici progettuali
- Comunicazione di ultimazione dei lavori

Non è stata richiesta una nuova agibilità, peraltro necessaria, vista la realizzazione del servizio igienico, pertanto a parere dello scrivente l'u.i. è priva di agibilità.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali è emerso che

- sono presenti delle lievi differenze dimensionali dei locali interni ed infissi
- è presente una diversa ubicazione della finestra del servizio igienico
- è presente un soppalco non autorizzato
- l'altezza interna rilevata è di 3.31m.-3.33m. contro i 3.35m. indicati nell'elaborato grafico progettuale.

Inoltre, è stato riscontrato che la caldaia è dotata di una canna fumaria coassiale in facciata mentre invece, come da normative vigenti, la canna fumaria deve emettere i fumi all'estradosso del manto di copertura.

Mentre dalla comparazione con la planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- diversa ubicazione della finestra del servizio igienico
- la non indicazione del soppalco
- diversa ubicazione della porta d'accesso al servizio igienico
- altezza interna indicata 3.30m. contro le altezze interne rilevate 3.31m.-3.33 m.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

1. Pratica edilizia in sanatoria:

- Incaricare un professionista per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, in merito alle difformità riscontrate e si dovrà verificare il rapporto aerante
- Incaricare un termotecnico per la redazione della relazione ex Legge 10
- Incaricare un tecnico per redigere l'attestazione di prestazione energetica
- Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati mediante procedura DOCFA corredata da planimetria catastale corretta
- Richiedere l'agibilità dell'immobile, corredata dalle certificazioni degli impianti

2. Lavori interni all'abitazione:

- Verifica ed eventuale adeguamento impianto elettrico, citofonico, televisivo, idrico e di riscaldamento, con dimensionamento effettuato da un termotecnico

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- Verifica ed adeguamento (realizzazione) sia della canna fumaria che della canna di esalazione della cucina
- Rimozione del soppalco
- Verifica dell'impianto fognario.

Nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario della presente u.i. nulla viene menzionato in merito all'*USO INDISTURBATO DELLA PORZIONE DI SOLAIO AL PIANO SOTTOTETTO, MEGLIO IDENTIFICATA NEL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO DI PROVENIENZA IN DATA 27 OTTOBRE 1972 N. 7266/3615 DI REP. A ROGITO D. [REDACTED] TAIO IN CASORATE PRIMO, ATTO TRASCRITTO A [REDACTED] ONCHE' L'USO DEL SERVIZIO IGIENICO IN COMUNE*, così come indicato nell'atto di compravendita di provenienza, in cui l'allora parte acquirente è successivamente diventata venditrice nei confronti dell'esecutato.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio [REDACTED]

repertorio n° [REDACTED]

presentazione n. [REDACTED],

[REDACTED]

quota intera di proprietà sull'immobile meglio identificato al Catasto Fabbricati in Comune di Binasco foglio 3 particella 195 subalterno 25.

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio [REDACTED]

in data [REDACTED]

repertorio n° [REDACTED]

trascritta in Pavia in da [REDACTED]

presentazione n. [REDACTED],

registro generale n. [REDACTED]

[REDACTED]

vendeva alla Società [REDACTED]

[REDACTED]

quota intera di proprietà sull'immobile meglio identificato al Catasto Fabbricati in Comune di Binasco foglio 3 particella 195 subalterno 25.

Sezione D

LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO L'USO INDISTURBATO DELLA PORZIONE DI SOLAIO AL PIANO SOTTOTETTO, MEGLIO IDENTIFICATA NEL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO DI PROVENIENZA IN DATA 27 OTTOBRE

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

1972 N. 7266/3615 DI REP. A ROGITO DR.

, NOTAIO IN

CASORATE PRIMO, ATTO TRASCRITTO A PAVIA CON NOTA IN DATA 16 NOVEMBRE

1972 AI NN. 7649/5674, NONCHE' L'USO DEL SERVIZIO IGIENICO IN COMUNE.

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico

- Denuncia di inizio di attività per l' "esecuzione di tramezze interne cm 8 intonacate a civile per formazione di w.c. completo di sanitari ed allacciamento alla fognatura comunale posa e fornitura di serramento in legno con persiana per finestra verso il cortile come le esistenti" corredata da documentazione, elaborati grafici progettuali
- Comunicazione di ultimazione dei lavori

Pratiche catastali

Catasto Terreni

- Impianto meccanografico del 01/04/1963

Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2006 Pratica n. MI0067541 in atti dal 04/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6486.1/2006)
- VARIAZIONE del 04/02/2005 Pratica n. MI0096794 in atti dal 04/02/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 11840.1/2005) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

In data **11-12-2024** lo scrivente ha potuto accedere nell'u.i. 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	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
ABITAZIONE					
PIANO PRIMO					
Igresso-disimpegno-ang.cottura	3,79	4,83	1,00	4,83	Sud
Servizio Igienico	3,38	4,78	1,00	4,78	Sud
Vano	14,11	18,16	1,00	18,16	Nord
TOTALE				27,77	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano primo h= 3.31-3.33m.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Piano primo

Ing./Dis./ang.cottura- vano

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: mediocri

Servizio igienico

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: mediocri

Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica

Infissi esterni:

Porta d'ingresso tipo blindato – persiane metallo- finestre in pvc

Condizioni: mediocri

Infissi interni:

porta in legno

Condizioni: mediocri

Servizio igienico attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, doccia) e rubinetterie.

Condizioni: mediocri

Impianto elettrico:

presente da verificare la conformità

Impianto a Gas:

presente da verificare la conformità

Impianto termico:

Autonomo con caldaia e termosifoni da verificare la conformità

Impianti elettronici:

non esistente

Impianto idrico: da verificare

Impianto fognario: da verificare

Impianto di condizionamento/climatizzazione: non presente

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

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 Milano ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni tipo economico stato ottimo 1.800,00 €/mq ma considerato che l'u.i. pignorata è censita come abitazione tipo popolare viene riparametrato in 1.715,00 €/mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo economico	mq.	27,77	superfici commerciali parametrate (SCP)		
	mq.	27,77			
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.715,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore				1,00	
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)				0,40	
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate				0,65	
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 1.715,00 *	1,00 *	0,40 *	0,65 *	27,77 *	= € 12.382,64
VALORE DEFINITO					€ 12.382,64
VALORE ARROTONDATO					€ 12.380,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 12.380,00 (dodicimila trecento ottanta/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: **€ 1.857,00**
- 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**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€ 2.500,00**
- Spese condominiali: Lo scrivente a mezzo email pec ha richiesto all'amministratore pro-

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

tempore quanto segue:

0) *Nominativo del condominio*

1) *Millesimi di proprietà*

2) *Indicativamente il costo delle spese condominiali annuali riferite alla predetta u.i.*

3) *Eventuali delibere in merito a lavori straordinari*

4) *Posizione economica dell'esecutato nei confronti del condominio nell'ultimo biennio riferito a detta u.i.*

5) *Se è presente il Certificato di prevenzioni incendi*

6) *Regolamento di condominio*

7) *Tabelle Millesimali*

Quest'ultimo ha risposto mediante email pec del seguente tenore:

Buongiorno,

le invio i dati richiesti:

0- *Condominio Solferino*

1- *Allego tabella millesimale*

2- *Allego le spese preventivate per l'anno 2024*

3- *Nessun lavoro straordinario ad oggi deliberato nonostante la necessità del rifacimento totale del tetto che verrà nuovamente discusso nella prossima assemblea ordinaria*

4- *Allego posizione economica degli ultimi due anni (pagato tutto alla data di oggi)*

5- *Non è presente il certificato prevenzione incendi.*

6- *Allego il regolamento di condominio*

7- *Vedere punto 1*

➤ **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in € 7.023,00 (settemila ventitré/00 euro)**

Pavia 20/12/2024

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Giudice dell'Esecuzione
Prov. Pavia
Pubb. 0191240154