

Giudice Esecutore: Dott. ERMINIO RIZZI

Procedura Esecutiva N. 907/17 R.G.E.

Promossa da: CAF S.p.A.

(Avv. Giuseppe Lucibello)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Giudice Esecutore Dott. RIZZI con decreto di nomina del 17.01.2018 ha conferito al sottoscritto Geom. Attilio Michele Botti con studio in Pavia, Viale Golgi 58 – Tel. e Fax 0382529936 l’incarico di Ausiliario stimatore nel procedimento indicato in epigrafe.

Il deposito dell’elaborato peritale è stato previsto entro 30 giorni antecedenti la data del 19.06.2018 fissata per l’udienza di audizione dei debitori e delle altre parti.

Il sopralluogo dei beni sottoposti al provvedimento è stato effettuato il 27.04.2018 (all. n° 1/a – b).

PREMESSA

Il Tribunale di Pavia su istanza di CAF S.p.A., con atto notificato in data 20.9.2017 e trascritto all’Agenzia Entrate, Ufficio di Pavia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 29.11.2017 ai nn. 10388/6993, ha proceduto al pignoramento immobiliare dell’intera piena proprietà in capo 

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Sulla scorta della documentazione ipocatastale in atti e dei successivi accertamenti eseguiti sul posto e presso i competenti uffici i beni sanzionati dal provvedimento risultano così rappresentati.

In Comune di Mede/PV – Via Alessandrini, 4 (già Viale Unione Sovietica, 20/6):

A. Appartamento uso abitazione facente parte di un edificio condominiale di tre piani f.t. senza ascensore con pT adibito ad autorimesse e locali accessori, posto al p1 e composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno con ripostiglio, bagno e due camere, due balconi, superficie globalmente sviluppata mq. 102~; annessa autorimessa al pT con ampio locale uso deposito di complessivi mq. 29~.

Struttura generale portante del fabbricato in c.a. in opera e muratura finita a civile; solai intermedi e di copertura in laterocemento, quest'ultimi a falde con manto finale in coppi di cotto; finiture dell'unità: gli ambienti interni sono intonacati a civile, tinteggiati tipo bucciato, rasato e/o tappezzati in carta, le pareti del bagno sono in monocottura ceramica (h=235cm); pavimento in quadrotti di legno varie essenze e nei

locali di servizio in monocottura ceramica; serramenti in legno tinta noce provvisti di vetri semplici, zanzariere, avvolgibili in pvc con anteposte inferriate a battente, porte interne impiallacciate in noce con specchiature centrali in vetro stampato, quella di primo ingresso è cieca, rivestita in noce laminato, e con serratura di sicurezza; l'autorimessa è finita al rustico con pareti tinteggiate, pavimentazione in grés carreggiabile e portale in lamiera stampata d'acciaio.

L'abitazione, termoautonoma, ha altezza utile di mt. 2,80~; mt. 2,20~ quella dell'autorimessa.

La proprietà si trova in discrete condizioni manutentive, come pure in generale quelle del condominio d'appartenenza (all. n° 2).

2. DATI CATASTALI.

Gl'immobili qui trattati sono censiti al N.C.E.U. del predetto Comune Sez. Urbana A nel foglio 11 con le particelle 1191 Sub 7: Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5 vani, Sup. Cat. 92 m², p1, Rendita € 242,73 quanto all'abitazione; 1191 Sub 3: Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 26 m², Sup. Cat. 26 m², pT, Rendita € 57,74 quanto all'autorimessa. Coerenze in corpo dell'abitazione: vano scala comune e cortile comune su tre lati; dell'autorimessa: altra unità di terzi, cortile comune, vano scala comune ed ancora cortile comune (all. n° 3/a÷c).

OSSERVAZIONI. Le suddette entità immobiliari agli atti informatizzati del Catasto figurano ancora in ditta alla “ a responsabilità limitata”, realizzatrice dell'intervento edilizio d'origine (vedasi successivo capitolo 4), causa la mancata volturazione. Il relativo aggiornamento comporta un onere tecnico pari orientativamente a circa € 400.

3. PRATICHE EDILIZIE.

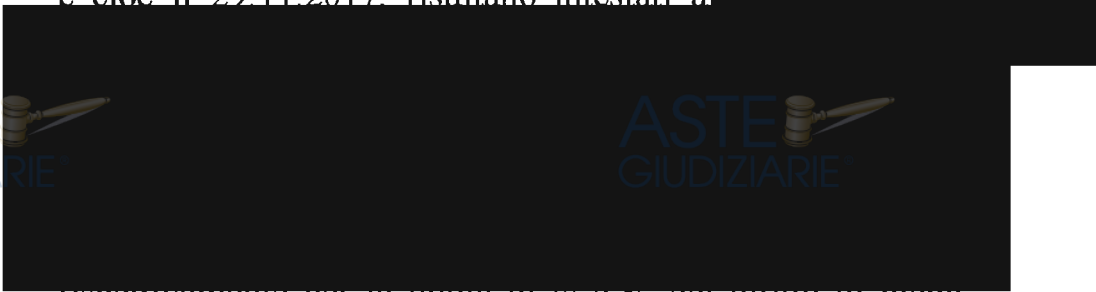
L'edificio condominiale del quale la proprietà in oggetto costituisce parte integrante è inserito nel vigente P.G.T. di Mede nel *Tessuto residenziale a bassa densità* disciplinato dall'Art. 24 delle *Norme di Attuazione* del PdR (all. n° 4).

Il fabbricato è stato costruito su “Concessione per la Edificabilità dei Suoli” N. 66/1977 – prot. N. 2861 rilasciata in data 01.07.1977 e la relativa abitabilità è stata riconosciuta con “Permesso” in data 13.04.1982.

I beni in oggetto risultano conformi agli elaborati grafici prodotti a corredo dell'anzidetta pratica edilizia.

4. TITOLO DI POSSESSO.

I medesimi beni, alla data di trascrizione del pignoramento, e cioè il 29.11.2017, risultano intestati ai


rispettivamente per la quota di $\frac{1}{4}$ e $\frac{1}{4}$ del diritto di piena

proprietà, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:
- al ventennio le suddette entità immobiliari, al tempo catastalmente identificate con le particelle 571 Sub 7 l'abitazione e 571 Sub 3 l'autorimessa con annesso locale deposito, erano di proprietà

per la

quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno ai medesimi pervenuta per atto di compravendita notarile Dott. Ugo Reitano del 16.07.1992, n. 67007/12342 di repertorio, trascritto a Vigevano in data 28.07.1992 ai nn. 6446/4742, parte cedente

a responsabilità limitata con sede in Mede/PV c.f. e p.IVA

- con variazione del 07.07.2006 n. 37589.8/2006 – prot. n. PV0120803 per allineamento mappe venivano soppresse le suddette particelle dando origine alle attuali 1191 Sub 7 l'abitazione e 1191 Sub 3 l'autorimessa con annesso locale deposito con identici dati di classamento;

- per successione legittima in morte

denuncia registrata a Mortara il 21.10.2015 al n. 713 vol. 9990/15 e trascritta a Vigevano in data 09.12.2015 ai nn. 9018/6224 passano

sopra generalizzati nelle rispettive quote di proprietà.

I medesimi beni risultano poi occupati direttamente dai

debitori eseguiti ed in quanto tali considerati liberi agli effetti della valutazione più oltre loro attribuita.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Sempre con riferimento alla data di trascrizione del pignoramento i beni in oggetto risultano gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore Intesa SanPaolo S.p.A. (per la somma complessiva di € 86.000,00 – capitale € 43.000,00) iscritta a Vigevano in data 15.02.2008 ai nn. 1620/378 contro [REDACTED] sulla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di piena proprietà dei beni medesimi; debitori non datori d'ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare a favore Oasis Securitisation S.r.l., trascritto a Vigevano in data 29.11.2017 ai nn. 10388/6993 contro [REDACTED]
[REDACTED] alle quote rispettivamente di $\frac{1}{4}$ e $\frac{3}{4}$ ciascuno del diritto di piena proprietà dei beni medesimi.

6. AVVERTENZE.

Quantunque rappresenti una piccola realtà condominiale (l'edificio cui appartengono gl'immobili presi in esame è costituito da sei appartamenti fra loro identici), l'esigue spese comuni alle singole unità (luce e pulizia scale, acqua)

ASTE GIUDIZIARIE[®] sono gestite direttamente dai condomini e ripartite in parti uguali e/o in funzione dei componenti il nucleo familiare.

7. VALUTAZIONE.

7.1. Criterio di Stima.

È stato adottato quello relativo alla determinazione del Valore di Mercato, basato cioè sulla comparazione dei prezzi mediamente riscontrati sulla piazza per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche che sono stati oggetto di trattative recenti e tra loro congrue.

Inoltre, il valore espresso attraverso la suddetta analisi non costituisce necessariamente il prezzo ottenibile in sede di compravendita, poiché quest'ultimo è sempre il risultato di una negoziazione dipendente dalle condizioni soggettive delle parti.

Qui si intende, quindi, solamente individuare il più probabile Valore di Mercato mediamente ad essi attribuibile.

7.2. Fonti di informazione.

Le notizie volte a fornire utili elementi conoscitivi sull'andamento del mercato immobiliare (i prezzi spuntati, la tipologia dei prodotti di scambio, il movimento delle contrattazioni, l'attuale congiuntura economica del mercato di riferimento, ecc.) sono state attinte presso i tradizionali operatori settoriali più frequentemente attivi nella zona, nella fattispecie l'agenzia *Immobiliare Le Case – Corso*

Cavour 9, Mede, nonché dalla consultazione di propositivi siti immobiliari quali *mercato-immobiliare.info* e *Banca dati delle quotazioni immobiliari* a cura dell'Agenzia *Entrate*.

7.3. Determinazione del Valore.

La proprietà qui osservata è ubicata in zona semiperiferica, distante circa 800 mt dal centro di Mede, in un contesto di edifici prettamente a carattere residenziale costituenti realtà condominiali di modesta consistenza.

Negli ultimi mesi le quotazioni immobiliari in generale sono rimaste pressoché invariate; i prezzi mediamente praticati per appartamenti, compresi tra 700 €/m² e 950 €/m², appaiono tuttavia proprio quelli che hanno accusato una maggiore flessione in controtendenza alle altre tipologie (trivani, case indipendenti, ville).

La proprietà in esame poi, quantunque in soddisfacenti condizioni manutentive, abbisogna d'interventi finalizzati soprattutto al risparmio energetico.

Nella tabella che segue si provvede dunque a fornire dettagliatamente il più probabile Valore di Mercato mediamente attribuibile alla suddetta entità immobiliare, precisando che S^1 è la superficie reale di sviluppo del bene, K il coefficiente riduttivo di S^1 applicato alle superfici ritenute accessorie dell'unità principale, S^2 la superficie effettivamente commerciale, €/mq il prezzo unitario e VM

il Valore di Mercato risultante dall'analisi ed attribuito al bene in argomento.

Destinazione	S ¹	K	S ²	€/mq	VM
A. Abitazione p1	89	1.00	89	650,00	57.850,00
Balconi p1	13	0.30	4	650,00	2.600,00
Autorimessa pT	13	1.00	13	a corpo	8.000,00
Locale deposito pT	16	0.50	8	650,00	5.200,00
TOTALE					73.650,00
Riduzione forfetaria del 15% per assenza garanzia per vizi					11.048,00
TOTALE					62.602,00
Oneri di regolarizzazione catastale (cfr. capitolo 2)					400,00
TOTALE (arrotondato)					62.000,00

8. CONCLUSIONI.

Sulla base di quanto esposto nei precedenti capitoli del presente rapporto di seguito si riassumono i dati della valutazione con riferimento agli estremi identificativi dei beni pignorati.

LOTTO UNICO:

in Comune di Mede/PV – Via Alessandrini, 4 (già Viale Unione Sovietica, 20/6): appartamento uso abitazione facente parte di un edificio condominiale di tre piani f.t. senza ascensore con pT adibito ad autorimesse e locali accessori, posto al p1 e composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno con ripostiglio, bagno e due camere, due balconi, superficie globalmente sviluppata mq.

102~; annessa autorimessa al pT con ampio locale uso deposito di complessivi mq. 29~; censiti al N.C.E.U. Sez. Urbana A nel foglio 11 con le particelle 1191 Sub 7: Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5 vani, Sup. Cat. 92 m², p1, Rendita € 242,73 quanto all'abitazione; 1191 Sub 3: Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 26 m², Sup. Cat. 26 m², pT, Rendita € 57,74 quanto all'autorimessa.

Valore Lotto: € 62.000,00
(EuroSessantaduemila/00).

La presente relazione si compone di n° 10 pagine e n° 5 allegati.

ALLEGATI

1. Raccomandata a/r del 22.03.2018 (a) – Verbale inizio operazioni peritali (b)
2. Documentazione fotografica
3. Visura storica per immobile, nr. 2 (a) – Planimetria catastale, nr. 2 (b) – Estratto mappa C.F. (c)
4. Estratto dell'azzoneamento del P.G.T. e delle N.d.A. del PdR
5. Pratica Edilizia N. 66/1977 del 01.07.1977 e Permesso di abitabilità del 13.04.1982

Pavia, 9 Maggio 2018

Il C.T.U.

Geom. Attilio Michele Botti