

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare n° 99/2023 R.G.E.**

**Ticino SPV S.r.l., con sede in Roma  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. MAIOLA**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.**

*Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Giuseppe Asta*

**Beni in BELGIOIOSO (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

**0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: Coniugati in regime di comunione dei beni.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 11.12.2008 ai n.ri 27023/5414
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 16.03.2023 ai n.ri 4536/3246
- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 11.07.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dai Sig.ri XXXXXXXXX- XXXXXXXXX e dalla loro famiglia.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
  - Stima € 65.000,00
  - 15% riduzione forfettaria € 9.750,00
  - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 55.520,00
- Criticità varie:
  - Nessuna.

**Beni in BELGIOIOSO (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano primo con porzione di tettoia, ad uso posto auto, posta a piano terra (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Belgioioso (PV), Via XX Settembre n° 71/H; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano primo: locale unico ad uso ingresso, soggiorno e cucina, balcone, disimpegno, due camere e bagno,
- ▲ piano terra: posto auto coperto.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Belgioioso (PV):

- ▲ Foglio 6, mappale 2110 sub. 6, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale totale: 63 mq, totale escluse aree scoperte: 60 mq, Via XX Settembre n° 71H, piano: 1, rendita: € 131,95.
- ▲ Foglio 6, mappale 2110 sub. 10, categoria: C/7, classe: 1, consistenza: 11 mq, Via XX Settembre, piano: T, rendita: € 3,12.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXX, Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni,
- ▲ XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXX, Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 2110, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 2031, Ovest: mappali 2337, 2007, 2595, 176 e 2336, Sud: Via XX Settembre, Est: mappali 2338, 2339, 2340, 2341 e 2342.

Coerenze dell'abitazione: Nord: vuoto su altra UI, Ovest: vuoto su cortile, Sud: vano scala comune, Est: altra proprietà.

Coerenze in corpo del posto auto: Nord: altra proprietà, Ovest: altra U.I., Sud: cortile comune, Est: altra U.I.

Il bene è pervenuto ai Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX a seguito di atto di compravendita Notaio Angelo Magnani di Broni n° 62674/29994 di rep. del 21.11.2008, registrato a Stradella il 06.12.2008 al n° 2674 Serie 1T e trascritto il 11.12.2008 ai n.ri 27022/16624. I Sig.ri

XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX con l'atto di cui sopra, acquistavano dichiarando di essere in regime di comunione legale dei beni.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un appartamento posto al piano primo con posto auto coperto posto a piano terra, facenti parte di un complesso residenziale sito in Belgioioso (PV), Via XX Settembre n° 71/H.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ^ piano primo: locale unico ad uso ingresso, soggiorno e cucina, balcone, disimpegno, due camere e bagno,
- ^ piano terra: posto auto coperto.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via XX Settembre attraverso vano di ingresso pedonale e carraio posto in fregio alla pubblica via, indi da cortile al Mappale 176, corte comune con altre proprietà, poi da cortile comune Mappale 2110/1. All'abitazione si accede da vano scala comune con altra UI, senza ascensore.

L'immobile principale ove è sita l'abitazione risulta essere stato ristrutturato con Concessione Edilizia n° 2554 rilasciata in data 07.01.1997 e successiva Denuncia di Inizio Attività – Variante in corso d'opera alla C.E. n° 2554 del 07.01.1997, datata 13.01.1999, la planimetria catastale è datata 07.07.1999.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito centrale del comune di Belgioioso. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani. Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe si connotano in parte come quella precedentemente descritta, ma sono comunque presenti anche fabbricati di altra tipologia: palazzi, ville e edifici condominiali di varie epoche.

Principali collegamenti pubblici: Belgioioso è situata a circa 40 Km da Piacenza e a circa 15 Km da Pavia; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Broni Stradella o Castel San Giovanni (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 17 Km. Belgioioso è altresì dotata di

stazione ferroviaria sulla linea Pavia-Piacenza.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 11.07.2023 l'immobile oggetto di pignoramento, con riferimento all'abitazione e al posto auto, risultava abitato dai Sig.ri XXXXXXXX–XXXXXXX e dalla loro famiglia, l'immobile è apparso in condizioni accettabili di manutenzione e conservazione.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 21.07.2023 con i Repertori aggiornati al 20.07.2023. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

#### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

*4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

*4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna salvo quanto sotto riportato:*

*dall'atto di compravendita si ricava che:*

*- sul cortile condominiale sub. 1 i proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato condominiale, nel suo complesso, non hanno diritto di sosta ma solo il diritto temporaneo di carico e scarico;*

*- a tutte le unità condominiali costituenti il fabbricato condominiale, nel suo complesso, compete il diritto di comproprietà con terzi sul cortile comune mapp. 176;*

*- il fabbricato, nel suo complesso, è dotato di antenna centralizzata alla quale gli utenti*

*concorreranno in ugual misura.*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 11.12.2008 ai n.ri 27023/5414, Atto n° 62675/29995 di rep. del 21.11.2008 Notaio Magnani Angelo, a favore di Unicredit Banca Per la Casa S.p.A. e contro XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, per la quota di ½ ciascuno.

##### *4.2.2. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 16.03.2023 ai n.ri 4536/3246, n° 1036 di rep. del 21.02.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Ticino SPV s.r.l. e contro XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, per la quota di ½ ciascuno.

NB: nell'atto di compravendita si fa presente l'esistenza di Ipoteca iscritta in data 29.12.1999 ai n.ri 17218/4935 a favore di Unicredito Italiano S.p.A. (poi Banca per la Casa S.p.A), Ipoteca che la venditrice si impegnava a cancellare.

#### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali**

##### *4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

L'edificio ove è sito l'immobile è stato edificato verosimilmente nella prima metà del XX secolo, successivamente è stato ristrutturato con C.E. n° n° 2554 rilasciata in data 07.01.1997 e successive varianti; lo stato rilevato durante l'accesso, relativamente all'unità oggetto di stima, corrisponde allo stato licenziato.

##### *4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:*

Lo stato rilevato durante l'accesso, relativamente all'unità oggetto di stima, corrisponde allo stato delle planimetrie catastali.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: nessuna, in sede di sopralluogo i Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno dichiarato che non esiste condominio. Risultano comunque parti comuni come previste ex art. 1117 c.c. e dall'elaborato planimetrico (cortile mappale 2110/1 (ex 2074/1)).

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 21.07.2023 con i Repertori aggiornati al 20.07.2023. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 11.12.2008: XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX.XX.XX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX.XX.XX, a seguito di atto di Compravendita Notaio Angelo Magnani di Broni n° 62674/29994 di rep., del 21.11.2008, trascritto il 11.12.2008 ai n.ri 27022/16624, contro XXXXXXXX YYYYYY.

Dal 01.08.2006 al 21.11.2008: XXXXXXXX YYYYYY, a seguito di sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Pavia in data 01.08.2006, trascritta in data 11.09.2006 ai n.ri 22127/13047, per i diritti di ½ spettanti ad ZZZZZZZZZZ.

Dal 14.12.1999 al 11.09.2006: XXXXXXXX e ZZZZZZZZZZ, per la quota di ½ ciascuno, a seguito di atto di Compravendita Notaio Trotta Antonio n° 94940 di rep. del 14.12.1999,

trascritto in data 05.01.2000 ai n.ri 129/99, contro WWWWWWWW e KKKKKKKK.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Concessione Edilizia n° 2554 rilasciata in data 07.01.1997, per “Ristrutturazione con adeguamento di fabbricato”, richiesta da WWWWWWWW e KKKKKKKK.
- ✓ Denuncia di Inizio Lavori datata 03.03.1997.
- ✓ Denuncia di Inizio Attività – Variante in corso d’opera alla C.E. n° 2554 del 07.01.1997, datata 13.01.1999, intestata a WWWWWWWW e KKKKKKKK.
- ✓ Denuncia di Ultimazione dei lavori datata 09.08.1999.
- ✓ Licenza d’Uso rilasciata in data 27.08.1999.

La planimetria catastale risulta essere datata 07.07.1999.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Belgioioso, l'immobile di Via XX Settembre n° 71/H è inserito all'interno della Città storica (art. 28 della N.A.) e gli immobili sono indicati come sottoponibili ad interventi di manutenzione.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto **A**

**A. Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano primo con porzione di tettoia, ad uso posto auto, posta a piano terra (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Belgioioso (PV), Via XX Settembre n° 71/H; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- △ piano primo: locale unico ad uso ingresso, soggiorno e cucina, balcone, disimpegno, due camere e bagno,
- △ piano terra: posto auto coperto.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Belgioioso (PV):

▲ Foglio 6, mappale 2110 sub. 6, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale totale: 63 mq, totale escluse aree scoperte: 60 mq, Via XX Settembre n° 71H, piano: 1, rendita: € 131,95.

▲ Foglio 6, mappale 2110 sub. 10, categoria: C/7, classe: 1, consistenza: 11 mq, Via XX Settembre, piano: T, rendita: € 3,12.

Intestati a:

▲ XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXX,  
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni,

▲ XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXX,  
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 2110, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 2031, Ovest: mappali 2337, 2007, 2595, 176 e 2336, Sud: Via XX Settembre, Est: mappali 2338, 2339, 2340, 2341 e 2342.

Coerenze dell'abitazione: Nord: vuoto su altra UI, Ovest: vuoto su cortile, Sud: vano scala comune, Est: altra proprietà.

Coerenze in corpo del posto auto: Nord: altra proprietà, Ovest: altra U.I., Sud: cortile comune, Est: altra U.I.

Il bene è pervenuto ai Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX a seguito di atto di compravendita Notaio Angelo Magnani di Broni n° 62674/29994 di rep. del 21.11.2008, registrato a Stradella il 06.12.2008 al n° 2674 Serie 1T e trascritto il 11.12.2008 ai n.ri 27022/16624. I Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX con l'atto di cui sopra, acquistavano dichiarando di essere in regime di comunione legale dei beni.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO			

Soggiorno – cucina	15,66	Ovest	Accettabili
Balcone	7,34	Ovest	Accettabili
Disimpegno	4,77		Accettabili
Camera A	9,86	Ovest	Accettabili
Bagno	6,00	Ovest	Accettabili
Camera B	15,00	Ovest	Accettabili
<b>PIANO TERRA</b>			
Posto auto coperto	11,80		Modeste

Altezza interna locali piano primo: h 2,75 m., altezza media posto auto coperto: hm 2,98 m.

Superficie Lorda complessiva piano primo (abitazione): **mq 65,00**

Superficie Lorda complessiva posto auto: **mq 11,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 51,30**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 70,00**

(balconi al 25%, posto auto al 30%)

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in condizioni accettabili.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* esterna di collegamento con gradini rivestiti in serizzo e parapetto in ferro, in condizioni accettabili.

*Solai:* solai con struttura mista, in normali condizioni, per quanto visibile.

*Strutture verticali:* struttura in laterizio con elementi in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in legno con ante a battente e vetro camera, con gelosie in legno e zanzariere, in condizioni accettabili.

*Infissi interni:* porta d'ingresso in legno blindata e porte interne in parte in legno e vetro e in parte in legno stoppe, in normali condizioni.

*Pareti esterne:* pareti intonacate e tinteggiate con zoccolo al rustico, in condizioni accettabili.

*Pavim. interna:* i pavimenti sono in ceramica, in condizioni accettabili.

*Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica nel bagno e sulla parete attrezzata della cucina, in condizioni accettabili.

*Plafoni e pareti:* intonaco a civile, tinteggiato, in modeste condizioni.

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

*Balconi:* solaio aggettante in cemento armato, parapetto in ferro, pavimento in gres con refilato in serizzo, in condizioni accettabili.

*Posto auto:* parete e colonne intonacate al rustico, pavimento in massetti autobloccanti, copertura con struttura in legno, lastra in fibrocemento e tegole in laterizio, in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* di fianco al androne di ingresso.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V - in normale stato, impianto di recente realizzazione. Non accertabile se a norma e non

presente Certificazione.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavello, bidet, vaso e piatto doccia con box, il tutto in modeste condizioni. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

*Termico:* autonomo, con radiatori in ghisa e caldaia posizionata in cucina - *alimentazione:* metano - *rete di distribuzione gas:* tubazioni in acciaio - *apparecchi diffusori:* radiatori in ghisa, il tutto in normale stato. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

*Condizionamento:* uno split posizionato nel disimpegno, in normale stato. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

**NB:** si fa presente come i Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX, a verbale, abbiano dichiarato che, nel caso dovessero liberare l'immobile provvederanno a rimuovere la caldaia, lo split e l'unità esterna dell'impianto di condizionamento.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Belgioioso. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 8.3. Valutazione delle superfici

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore superf.</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore totale</b>
Appartamento	70,00 mq			<b>€ 65.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 65.000,00** (euro sessantacinquemila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 65.000,00** (euro sessantacinquemila/00).

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 9.750,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e catastale e sanzioni, oltre a rettifica proprietà della cantina: **€ 0**

Totale spese e decurtazioni: **€ 9.750,00**

**NB:**

### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 55.250,00** (euro cinquantacinquemiladuecentocinquanta/00).

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 24.07.2023

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

**Allegati:**

- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Verbale di sopralluogo,
- Visure Catastali C.F.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Elaborati planimetrici,
- Copia scheda catastale,
- Copia atto di compravendita,
- Stralci Pratiche Edilizie,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.