
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 219/2023

PROCEDENTE

Contro

ESECUTATA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria Codeca

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Lotto unico

a) BENI:

1) appartamento sito al piano sesto (settimo fuori terra) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, con annessi solaio e vano ripostiglio al piano seminterrato.

- Foglio 15, Mappale 2549, sub. 19, Corso Amedeo D' Aosta, n. 10, piano 6-S1-8, cat. A/3, classe 3, vani 6, Superficie catastale totale mq. 122, totale escluse aree scoperte mq.117, scala 1, R.C. Euro 340,86

intestazione

ESECUTATA – proprietà per intero

Confini

dell'appartamento: a nord Corso Duca d'Aosta, ad est vano scala e appartamento d'altri, a sud cortile comune e ad ovest mappale 2551.

del solaio: a nord parti comuni a est cortile comune, a sud e ad ovest solaio d'altri.

della cantina: a nord cantina di proprietà di terzi, a est corridoio comune da cui si accede e a sud cantina proprietà di terzi.

2) Autorimessa al piano terra

- Foglio 15, Mappale 2550, sub. 6, Via Ipporidie, n. 2, piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 9, Superficie catastale totale mq. 11, R.C. Euro 19,99.

intestazione

ESECUTATA – proprietà per intero

Confini:

a nord autorimessa di proprietà di terzi, a est mappale 2251, a sud mappale 2548 a ovest corte comune

b) QUOTA DI PROPRIETÀ:

intera

c) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO:

all'acquisto l'esecutata era nubile

d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni

- Iscrizione nn, 1407/9361 del 12/11/2019 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/10/2019 Numero di repertorio 54624/15889 Notaio Ferrara Maurizio Sede Vercelli A favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena. Sede Siena Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto Siena, Piazza Salimbeni n.3), contro ESECUTATA capitale 105.000,00 Totale € 210.000,00 Tasso interesse annuo 3,52% durata 30 anni per la quota intera dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2549 sub. 19 e 2550 sub. 6

Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 31/05/2023 ai n.ri 5384/3814 - a favore di "Condominio Duca d'Aosta". Sede Robbio (PV) Codice fiscale 83001980180, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 15/05/2023 rep. n. 2888/23, contro ESECUTATA - proprietaria per la quota intera dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2549 sub. 19 e 2550 sub. 6

e) STATO DI POSSESSO:

Al 07.10.2023, i beni erano locati a LOCATARIO con contratto di locazione stipulato in data 10/03/2021 per la durata di quattro anni dal 10/03/2021 al 09/03/2025, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/03/2021 al n. 21031817193641214 di protocollo è OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato in data 18/03/2021 prima del pignoramento immobiliare trascritto in data 31/05/2023

f) VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:

Valore della quota intera:	€	115.800,00
Riduzione del valore del 15%,	€	17.300,00
Riduzione del 20% per stato di occupazione (opponibile)	€	19.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	€	300,00
Prezzo base d'asta	€	78.500,00

g) CRITICITÀ:

nulla

RELAZIONE PERITALE

Beni in **ROBBIO (PV)** Proprietà intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

..... il Condominio " DUCA D'AOSTA", intende sottoporre ad esecuzione per espropriazione forzata i beni immobili dei quali il debitore è proprietario per l'intero, dei quali fornisce la seguente

DESCRIZIONE

unità immobiliare ad uso abitazione e garage così catastalmente individuata:

- Catasto Urbano, Comune di ROBBIO (PV):

Appartamento

sito al piano sesto con annessi solaio e ripostiglio nel seminterrato

Fg. 15, Part. 2549. Sub 19; Corso Amedeo DAosta,10 Scala 1 Piano 6-S1-8, Cat A/3, Classe 03. Vani 6, Rendita 340,86, prop. per 1/1.

Autorimessa

Fg. 15, Part. 2550, Sub 6, Corso Amedeo D'Aosta, 6 Piano T, Cat. C/6, Classe 02, mq 9, Rendita 19,99, prop. per 1/1.

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

1) appartamento sito al piano sesto (settimo fuori terra) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, con annessi solaio e vano ripostiglio al piano seminterrato.

- Foglio 15, Mappale 2549, sub. 19, Corso Amedeo D' Aosta, n. 10, piano 6-S1-8, cat. A/3, classe 3, vani 6, Superficie catastale totale mq. 122, totale escluse aree scoperte mq.117, scala 1, R.C. Euro 340,86

intestazione

ESECUTATA – proprietà per intero

Confini

dell'appartamento: a nord Corso Duca d'Aosta, ad est vano scala e appartamento d'altri, a sud cortile comune e ad ovest mappale 2551.

del solaio: a nord parti comuni a est cortile comune, a sud e ad ovest solaio d'altri.

della cantina: a nord cantina di proprietà di terzi, a est corridoio comune da cui si accede e a sud cantina proprietà di terzi.

2) Autorimessa al piano terra

- Foglio 15, Mappale 2550, sub. 6, Via Ipporidie, n. 2, piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 9, Superficie catastale totale mq. 11, R.C. Euro 19,99.

intestazione

ESECUTATA – proprietà per intero

Confini:

a nord autorimessa di proprietà di terzi, a est mappale 2251, a sud mappale 2548 a ovest corte comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano sesto - settimo fuori terra - di un fabbricato condominiale prospiciente lo slargo del Corso Duca D'Aosta e da un'autorimessa posta in corte. L'appartamento è composto da ingresso, tinello, cucinotto, soggiorno, due camere, bagno, due balconi e pertinenze costituite da un accessorio posto nel sottotetto ed un locale ripostiglio al piano terreno. L'appartamento ha un doppio affaccio con altrettanti balconi che si sviluppano lungo entrambe i lati, offrendo un'ottima veduta su tutto il paese. Le finiture interne si presentano in discreto stato.

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni

- Iscrizione nn, 1407/9361 del 12/11/2019 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/10/2019 Numero di repertorio 54624/15889 Notaio Ferrara Maurizio Sede Vercelli A favore OMISSIS, contro ESECUTATA capitale 105.000,00 Totale € 210.000,00 Tasso interesse annuo 3,52% durata 30 anni per la quota intera dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2549 sub. 19 e 2550 sub. 6

Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 31/05/2023 ai n.ri 5384/3814 - a favore di PROCEDENTE, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 15/05/2023 rep. n. 2888/23, contro ESECUTATA - proprietaria per la quota intera dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2549 sub. 19 e 2550 sub. 6

3. STATO DI POSSESSO

Al 07.10.2023, i beni erano locati a LOCATARIO con contratto di locazione stipulato in data 10/03/2021 per la durata di quattro anni dal 10/03/2021 al 09/03/2025, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/03/2021 al n. 21031817193641214 di protocollo è OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato in data 18/03/2021 prima del pignoramento immobiliare trascritto in data 31/05/2023

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali:* **l'esecutato è nubile**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **non presenti**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **ogni ragione, accessione, servitù attiva e passiva come pervenuti all'esecutato**
- 4.1.5. *Attestato Prestazione Energetica:* ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

Iscrizioni

- Iscrizione nn, 1407/9361 del 12/11/2019 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/10/2019 Numero di repertorio 54624/15889 Notaio Ferrara Maurizio Sede Vercelli A favore di OMISSIS, contro ESECUTATA capitale 105.000,00 Totale € 210.000,00 Tasso interesse annuo 3,52% durata 30 anni per la quota intera dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2549 sub. 19 e 2550 sub. 6

Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 31/05/2023 ai n.ri 5384/3814 - a favore di PROCEDENTE, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 15/05/2023 rep. n. 2888/23, contro ESECUTATA - proprietaria per la quota intera dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2549 sub. 19 e 2550 sub. 6

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: i beni sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967, dopo di tale data sono state apportate modifiche interne con Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Robbio (PV) in data 18/10/1989 pratica n. 202/7707 ed in seguito CILA n. 3688 di prot. del 03/04/2019 per "sostituzione bidet-lavabo-doccia, rifacimento pavimenti manutenzione porte interne e serramenti, sgrossatura e

rifacimento intonaco interno ammalorato, adeguamento impianto elettrico”.

Difformità riscontrate: la documentazione in atti riporta come stato di fatto la planimetria catastale, la quale non registra la modifica dell'apertura dal tinello al cucinotto e non più dal disimpegno. Tale modifica è da ritenersi, comunque, inserita nelle more delle opere denunciate come lavori di ampia manutenzione, tra le quali l'intervento sulle porte, lavori, considerati minimi, che non modificano il numero dei vani o la destinazione d'uso o la superficie calpestabile come previsto dalla L. 380/2001

P.G.T. vigente: tessuto medio alta densità – art 32 NA del DpR

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Proprietà per 1/1 di ESECUTATA

In Catasto Fabbricati del Comune di Robbio (PV):

Foglio 15, Mappale 2549, sub. 19, Corso Amedeo D' Aosta, n. 10, piano 6-S1-8, cat. A/3, classe 3, vani 6, Superficie catastale totale mq. 122, totale escluse aree scoperte mq.117, scala 1, R.C. Euro 340,86

Foglio 15, Mappale 2550, sub. 6, Via Ipporidie, n. 2, piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 9, Superficie catastale totale mq. 11, R.C. Euro 19,99

Difformità riscontrate: modifica dell'apertura al cucinotto tramite il tinello e non più dal disimpegno (è opportuno modificare la scheda catastale anche se in base alla Circolare del 09/07/2010 n. 2 - Agenzia del Territorio in attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 “non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo”

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: non individuate

Altre spese: non sono stati individuati eventuali insoluti condominiali interessate al biennio perché non pervenuti, pertanto vengono riportati gli insoluti indicati nel decreto ingiuntivo del 01/04/2001 pari ad € 3.008,82

Cause in corso: non individuate

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 25/06/2023, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATA per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni dal 29/10/2019 al 25/06/2023, data della visura dei Registri Immobiliari di Vigevano, per atto di compravendita

Pubb. Off.: Dott. Maurizio Ferrara di Vercelli
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 29/10/2019 Rep. n°: 54.623/15.888
Data: 12/11/2019 gen/part 9360/6616

TITOLARE: OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni in forza di Decreto di Trasferimento di immobili in data 04/04/2019 Rep 310/2019, Tribunale di Pavia, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 05/04/2019 ai nn. 2943/2106:

TITOLARE: **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni dal 03.04.2007 al 04/04/2019,

Pubb. Uff.: Dott. Simona Guerra di Cinisello Balsamo Data: 03/04/2007 Rep. n°: 11646/5709
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano Data: 23/04/2007 gen/part 5266/ 3181

Il presente passaggio è avvenuto per acquisto con atto in rogito da **OMISSIS** titolare dell'intera proprietà.

TITOLARE: **OMISSIS** titolare dell'intera proprietà dal 09.02.1984 al 03.04.2007 in forza di atto di acquisto in rogito.

Pubb. Uff. : Dott. Luigi Ligori Notaio in Robbio Data: 09/02/1984 Rep. n°: 10952/753
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano Data: 06/03/1984 .gen/part 1759/1420

7. PRATICHE EDILIZIE

provenienza i beni sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967 dopo di tale data sono state apportate modifiche interne con Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Robbio (PV) in data 18/10/1989 pratica n. 202/7707 ed in seguito CILA n. 3688 di prot. del 03/04/2019 per "sostituzione bidet-lavabo-doccia, rifacimento pavimenti manutenzione porte interne e serramenti, sgrossatura e rifacimento intonaco interno ammalorato, adeguamento impianto elettrico".

Destinazione	Superficie Calpestabile mq	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso-disimpegno	18,75	3,00	interna	medie
tinello	12,50	3,00	sud	medie
cucina	5,00	3,00	sud	medie
soggiorno	28,15	3,00	sud	medie
Bagno	7,00	3,00	sud	medie
Camera	18,75	3,00	nord	medie
Camera	13,25	3,00	nord	medie
acc Cantina	9,80	2,00	ovest	cattive
acc Sottotetto	7,50		int	cattive
acc Balcone	7,50		sud	medie
acc Balcone	10,40		nord	medie

Superficie Lorda residenziale: mq **112,00** - *valutazione commerciale 1/1*

Superficie Calpestabile residenziale: mq **85,00** - *valutazione commerciale 1/1*

Superficie Lorda balconi: mq **27,90** - *valutazione commerciale 1/25*

Superficie Lorda accessoria: mq **17,30** - *valutazione commerciale 1/25*

Superficie catastale autorimessa: mq **9,00** - *valutazione commerciale 1/50*

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde;
Scale: in muratura
Solai: in laterizio e cls
Strutture verticali: laterizio e pilastri in c.a.;
Travi: in c.a.

Componenti Edilizie

Cancello pedonale: in alluminio e vetro
Cancello carraio: in ferro
Manto di copertura: canali di gronda e pluviali incassati
Infissi esterni: finestre in legno verniciato con vetri semplici, in medio stato di usura – avvolgibili in pvc in medio stato di usura.
Infissi interni: porte in legno ad anta.

<i>Porta d'ingresso:</i>	portoncino capiscala ad un'anta cieca
<i>Pareti esterne:</i>	rivestite in mattoncini, in discreto stato
<i>Pareti interne:</i>	a gesso, bagno con piastrelle di ceramica per h cm 180 - Buono stato
<i>Pavim. interna:</i>	pavimento con piastrelle in ceramica – buono stato
Caratteristiche Impianti (certificazioni non documentate)	
<i>Elettrico:</i>	presente
<i>Idrico:</i>	presente
<i>Fognario:</i>	collegato con la fognatura pubblica
<i>Telefonico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	presente – riscaldamento centralizzato – termosifoni in ghisa – boiler elettrico
<i>Antenna TV:</i>	presente
<i>Citofonico:</i>	presente
<i>Aria Condizionata:</i>	assente
<i>Ascensore:</i>	presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto edilizio urbano, delle destinazioni d'uso, della consistenza, dell'anno di costruzione, delle finiture e dello stato di conservazione. Parametri corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.
Conservatoria dei RR.II di Vigevano.
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

Il bene viene considerato come un'unica entità economica e fisica, La valutazione è a corpo e non a misura. La superficie commerciale riportata è indicativa ed è determinata con eventuali correttivi suggeriti dallo stato e posizione del bene, nonché di parte dei suoi componenti pertinenziali e non. La superficie indicativa, ai fini commerciali, corrisponde alla somma della superficie lorda residenziale con il 25% della superficie netta del balcone, e degli accessori oltre il 50% della superficie catastale dell'autorimessa

Beni	Sup. convenzionale	stima alloggio+balconi	stima accessori	stima autorimessa	Valore globale
A	128,70	€ 95.900,00	€ 3.500,00	€ 4.000,00	€ 115.800,00
Valore complessivo del lotto:					€ 103.000,00
Valore della quota 1000/1000					€ 103.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti	€ 17.300,00
Decurtazione per lo stato di possesso opponibile (20%):	€ 19.700,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 300,00

9.5. Prezzo base d'asta

Pavia 19/10/2023

€ 78.500,00

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani