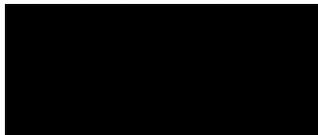


TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA n° 221/2023 R.G.E

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



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 Pavia – piazzetta Giuseppe Belli n°9 tel. 335 6146130
mail: maria.nadia.spairani@geopec.it – spairani.nadia@gmail.com

Data dell'udienza 12/12/2023

Giudice dell'Esecuzione : Dott. MAIOLA ALESSANDRO
Custode giudiziario: I.V.G. PAVIA



TRIBUNALE DI PAVIA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CESPITE

1) BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

_____a Delle Grazie 96, nel complesso denominato "Le Torri" unità immobiliare con annessa cantina e giardino in uso esclusivo su cui insiste una piscina nonché autorimessa al piano sotterraneo, il tutto censito a catasto fabbricati di detto comune come segue:

- Foglio 5, particella 433, subalterno 2, via delle Grazie snc, piano T-S1, cat. A/3, classe 3, vani 8, R.C. Euro 351,19;
- Foglio 5, particella 433, subalterno 20, via delle Grazie snc, Piano S1, cat. C/6, classe 2, mq. 30, R.C. euro 60,43.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

- Abitazione posta al piano terra del fabbricato facente parte del complesso residenziale "Le Torri", composta da: portico di ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno, due camere, due bagni, con annessa area esclusiva a verde e piscina. Al piano seminterrato cantina collegata all'abitazione mediante scala che parte dal disimpegno e box collegato alla cantina. All'abitazione si accede attraverso un camminamento comune dalla Via delle Grazie.
- Autorimessa posta al piano seminterrato alla quale si accede lateralmente il fabbricato, attraverso corsello comune.

3) DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posto in Comune di Albuzzano e risultano così identificati catastalmente:

- Foglio 5 Particella 433 Sub. 2 Via Delle Grazie sc piano T/S1 Categoria A/3 Classe 3 Vani 8 sup. Catastale mq 157 (totale escluse le aree scoperte mq.147) Rendita € 351,19
- Foglio 5 Particella 433 Sub. 20 Via Delle Grazie sc piano S1 Categoria C/6 Classe 2 sup. Catastale mq:34

Coerenze:

Appartamento e giardino: a nord, est e sud camminamento comune, ad ovest altra u.i. e camminamento comune.
Cantina ed autorimessa: a nord corsello e cortile comuni, ad est e sud cortile comune, ad ovest altra u.i.

4) DESCRIZIONE DEI BENI

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra in Albuzzano Via delle Grazie n.96, facente parte di un complesso residenziale denominato "Le Torri"; si accede dalla Via delle Grazie attraverso camminamento comune. L'abitazione è composta da: ingresso da ampio porticato, soggiorno, cucina, disimpegno con scala al piano seminterrato, due bagni e tre camere, con annessa area esclusiva a giardino in cui è posta la piscina: la proprietà è delimitata sui quattro lati, parte recinzione in metalli lavorati e pilastri in muratura a vista e parte in rete metallica. Il porticato è formato da pilastri in muratura a vista, mentre le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il tetto ha struttura in cemento armato e copertura in tegole; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, zanzariere e persiane in legno; i serramenti interni sono in legno tamburato del tipo cieco. I pavimenti di tutti i locali ed i rivestimenti dei bagni, sono in piastrelle di ceramica.

Al piano seminterrato trova posto un ampio locale cantina a cui si accede sia dalla scala interna rivestita con piastrelle in ceramica, sia dall'autorimessa con porta tagliafuoco. Ha pavimento in piastrelle di ceramica, finestre in PVC, pareti intonacate e tinteggiate.

Il locale autorimessa a cui si accede da ingresso carraio posto lateralmente il complesso residenziale, attraverso corsello comune, ha portone carraio del tipo basculante in metallo, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Nel piano seminterrato, sono presenti notevoli ammaloramenti nel pavimento e nelle pareti, dovute ad infiltrazioni di acqua che ristagna nei locali, di conseguenza le pareti risultano ammalorate da presenza di umidità. Saranno necessari lavori di ripristino consistenti in:

- Rimozione pavimento e zoccolino lungo le pareti, rimozione massetto di sottofondo, asciugatura mediante attrezzatura adeguata;

TRIBUNALE DI PAVIA

- Stesura di materiale impermeabilizzante contropinta con prodotto e procedimento adeguato, rifacimento massetto di sottofondo, posa di guaina catramata anche nella risalita delle pareti, ripristino impianto elettrico ed idraulico, fornitura e posa pavimento e zoccolino nei locali e lungo le pareti, risanamento intonaco e successiva tinteggiatura traspirante.

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 corpi scaldanti in alluminio e caldaia murale posta in cucina.

La conformità degli impianti non è stata verificata.

L'appartamento presenta un'altezza di m. 2,70 mentre il piano seminterrato ha un'altezza di m. 2,40.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

- 5) REGIME PATRIMONIALE** l'esecutato risulta di stato libero, come da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Palermo in data 11/10/2023

6) STATO DI POSSESSO

Attualmente i beni risultano di proprietà dell'esecutato per l'intera quota.

7) PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita del 29/06/2006, notaio Di Giorgi Monica, Rep. 12934/7548 trascritto a Pavia il 17/07/2006 ai nn. 18050/10221.

8) VINCOLI GIURIDICI

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Iscrizione del 17/07/2006 nn. 18051/4032 – notaio Di Giorgi Monica del 29/06/2006 Rep. 12935/7549 – Ipoteca
ssione a garanzia di mutuo fondiario

Trascrizione del 16/06/2023 - nn.11401/7836 Pubblico Ufficiale: CORTE D'APPELLO di PALERMO - UNEP Rep. 611 del 12/05/2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

9) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, fa parte di un complesso residenziale individuata nel Piano di Governo del Territorio comunale vigente (P.G.T.) in ambito di "AREE DI TESSUTO UBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE – TESSUTO RESIDENZIALE" che comprendono le aree del territorio comunale dove prevale la funzione abitativa, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento, normato dall'art. 33 delle norme di attuazione del piano delle regole.

Accertamento conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto di perizia, risultano inserite in un fabbricato costituito da n. 18 unità abitative collegate da parti comuni.

Dall'accesso agli atti edilizi depositati presso il Comune di Albuzzano, effettuato in data 11 novembre, la sottoscritta ha verificato la seguente documentazione:

- Approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione in Via delle Grazie presentato dalla Soc. Immobiliare [REDACTED], con obbligo di Convenzione, mediante delibera comunale del 30/09/1999 n. 31, esecutiva dal giorno 21/10/1999;
- Convenzione di lottizzazione stipulata dalla Società Immobiliare [REDACTED], con il Comune di Albuzzano in data 25/01/2000 prot. 322 innanzi alla Dott.ssa BRUNO Anna Maria, con obbligo da parte della Società richiedente, della realizzazione delle opere di urbanizzazione in essa indicate;

TRIBUNALE DI PAVIA

- Concessione a titolo gratuito all'Immobiliare ██████████, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie secondo gli impegni assunti dalla Convenzione, rilasciata in data 04/02/2000 n. 24;
- Concessione a titolo oneroso per la costruzione di palazzina residenziale rilasciata il 19/10/2000 P.E. N. 13/2000 prot. 1371:
- Voltura della Concessione N. 13/2000 per la costruzione di palazzina residenziale a nome della Soc. ██████████ ██████████ quale proprietaria del terreno on forza di atto Notaio Sormani del 27/04/2001 con trasferimento di tutti gli obblighi della Concessione stessa;
- DIA (Denuncia di Inizio Attività) in data 04/08/2005 prot. 5380 riferita all'immobile oggetto di perizia, per sistemazione interna e formazione piscina con nuova delimitazione del lotto;
- Certificato di agibilità relativo al complesso residenziale rilasciato il 25/07/2008 prot. 6658.

Nella documentazione visionata, sono emersi verbali di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune, per lavori di opere di urbanizzazione non eseguiti ed in merito all'uso della fognatura pubblica, alla mancata asfaltatura della strada e del parcheggio da parte dell'Impresa incaricata dalla Società ██████████, con ripetuti solleciti alla loro realizzazione e minacciando escussione della polizza fidejussoria stipulata a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere oggetto di Piano di Lottizzazione.

Alla luce di quanto visionato, si è inoltre accertata una difformità al piano seminterrato e precisamente nel locale cantina, in quanto non è presente una parete indicata in progetto.

L'immobile quindi risulta **NON CONFORME**.

Accertamento conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato, ha verificato che la situazione attuale dell'abitazione risulta **NON CONFORME** alla planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI di Pavia in data 17/12/2004 con protocollo n. PV0227377 e richieste dalla sottoscritta in data 12/07/2023, per quanto riguarda il locale cantina annesso all'abitazione.

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

Il Comune di Albuzzano, in provincia di Pavia, di circa 3600 abitanti, è posto nella zona pavese orientale, alla destra del fiume Olona. E' collegato con il Capoluogo di Provincia dalla Strada Provinciale n. 235 e dalla linea ferroviaria Pavia – Cremona di cui è stazione.

Gli immobili è posto in zona centrale, prettamente residenziale con edifici di diverse epoche costruttive, nelle immediate vicinanze dei principali servizi pubblici e privati, collegata tramite mezzi pubblici extraurbani e ferroviari ai Comuni di Pavia.

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

I beni oggetto di pignoramento derivano dai seguenti atti catastali e ipotecari:

- Foglio 5 Particella 433 Sub. 2 Via Delle Grazie sc piano T/S1 Categoria A/3 Classe 3 Vani 8 sup. Catastale mq 157 (totale escluse le aree scoperte mq.147) Rendita € 351,19
- Foglio 5 Particella 433 Sub. 20 Via Delle Grazie sc piano S1 Categoria C/6 Classe 2 sup. Catastale mq:34 Consistenza mq. 30 Rendita € 60,43

STORIA CATASTALE

Il complesso immobiliare a cui fanno parte i beni oggetto di perizia inizialmente era di proprietà della Soc. ██████████ con sede in MILANO, alla quale era pervenuto l'immobile censito a Catasto Terreni al foglio 5 particella 417, per acquisto dalla Soc. ██████████ con sede in PAVIA a mezzo di scrittura privata Notaio SORMANI Pietro del 19/07/2001 rep. 246276 trascritta a Pavia il 30/07/2001 ai nn. 12692/7489.

All'esecutato i beni sono pervenuti in forza di atto notaio Di Giorgi Monica del 29/06/2006 Rep. 12934/7548 trascritto a Pavia il 17/07/2006 ai nn. 18050/10221.

TRIBUNALE DI PAVIA

STORIA IPOTECARIA

Trascrizione del 17/07/2006 - nn. 18050/10221 - notaio Di Giorgi Monica del 29/06/2006 Rep. 12934/7548 – atto tra vivi compravendita

Iscrizione del 17/07/2006 nn. 18051/4032 – notaio Di Giorgi Monica del 29/06/2006 Rep. 12935/7549 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Trascrizione del 16/06/2023 - nn.11401/7836 Pubblico Ufficiale: CORTE D'APPELLO di PALERMO - UNEP Rep. 611 del 12/05/2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

12) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda residenziale degli immobili 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

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
Abitazione	mq. 94,60	1,00	mq. 94,60
Portico	mq. 23,00	0,30	mq. 6,90
Cantina	mq. 95,00	0,50	mq. 47,50
Giardino con piscina	mq. 335,00	0,10	mq. 33,50
Autorimessa	mq. 34,00	0,50	mq. 17,00
TOTALE			mq. 199,50

LOCALE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFIC.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
portico	23,00	23,00	0,30	6,90		
soggiorno	26,00	30,00	1,00	30,00	est/sud	buona
cucina	10,80	12,40	1,00	12,40	est	buona
camera	9,60	11,00	1,00	11,00	nord	buona
bagno	6,00	7,00	1,00	7,00	nord	buona
disimpegno	3,67	4,00	1,00	4,00		buona
camera	13,20	15,20	1,00	15,20	nord	buona
bagno	2,65	3,00	1,00	3,00		buona
camera	10,50	12,00	1,00	12,00	sud	buona
cantina	83,00	95,00	0,50	47,50	nord/est/sud	scadente
giardino e piscina	335,00	335,00	0,10	33,50		scadente
box	30,00	34,00	0,50	17,00	sud	scadente
TOTALE	553,42	581,60		199,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 199,50						

TRIBUNALE DI PAVIA

13) 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 gli immobili sono posti in un complesso residenziale composto da abitazioni poste ai margini dell'area centrale del paese, a carattere prettamente residenziale.

E' 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 occupato, ma in fase di rilascio dei locali viene applicato e misurato in base al parametro significativo adottato, ossia il mq. di superficie commerciale.

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

c) Determinazione del valore unitario – sulla scorta delle informazioni assunte, la sottoscritta determina il valore dei beni oggetto di perizia, in relazione all'effettivo stato di consistenza, allo stato di conservazione, all'ubicazione, ha tenuto conto inoltre che il piano seminterrato necessita di importanti lavori di ripristino.

Pertanto il valore unitario di riferimento utilizzato per la presente perizia, calcolato tra la media dei valori minimi espressi per unità immobiliari presenti nella zona di riferimento, risulta essere di € 950,00/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. 199,50	€ 850,00	€ 169.575,00	€ 169.575,00

VALORE TOTALE DEL CESPITE € 189.525,00

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trova Euro 169.575,00 (diconsi Euro centosessantanovecinquecentosettantacinque/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 = Euro 144.138,75 (diconsi Euro centoquarantaquattromilacentotrentotto/75)

Adeguamento e correzioni della stima

- a) lavori di ripristino dell'intero piano seminterrato (come sopra elencati) per un importo di Euro 20.000,00
- b) pratica edilizia e catastale per aggiornamento piano seminterrato, per un importo di Euro 2.500,00

Prezzo a base d'asta degli immobili lotto unico

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trova e al netto delle detrazioni di cui al punto a) = Euro 144.138,75 – 22.500,00 = Euro 121.638,75 (diconsi Euro centoventunoseicentotrentotto/75) **arrotondati a Euro 122.000 (diconsi Euro centoventiduemila/00)**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 11/11/2023

L'ausiliario del Giudice
geom M. Nadia Spairani

TRIBUNALE DI PAVIA

ALLEGATI:

- *All. A: rapporto di stima privacy*
- *All. B: documentazione fotografica*
- *All. C: titolo di proprietà*
- *All. D: ispezione Conservatoria RR.II*
- *All. E: planimetrie catastali*
- *All. F: estratto di mappa catastale*
- *All. G: visure catastali storiche*
- *All. H: certificati anagrafici*
- *All. I: contratto di locazione*