

CONCLUSIONI

Fg. 5 Mapp. 4691

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune Cilavegna Via Antonio Gramsci snc
 Catasto Fabbricati: Foglio: 5; Particella: 4691; Categoria: A/4; Classe: 3; Consistenza: 3,5 vani; Superficie Catastale Totale: 104 mq (Totale: escluse aree scoperte: 96 mq); Rendita 146,42 €.

Costituito da una unità immobiliare distribuita su tre piani. Al piano terra sono presenti un soggiorno ed una cucina, oltre ad un cortile esterno, al piano primo si trova una camera ed un bagno con piccolo anti-bagno, oltre ad un balcone esterno. E' presente inoltre un piano sottotetto, collegamenti verticali interni ed un ascensore interno, trovato inservibile al momento del sopralluogo.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

[REDACTED] (CF [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in forza di TRASCRIZIONE del 05/12/2007 - Registro Particolare 9452 Registro Generale 15410, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8860/2195 del 04/12/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2007 - Registro Particolare 3807 Registro Generale 15411, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8861/2196 del 04/12/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. È citata all'interno dell'atto di pignoramento.
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2016 - Registro Particolare 1322 Registro Generale 9181, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 543 del 06/05/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. La nota risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. All'interno del fascicolo del procedimento è presente una relazione di notifica al creditore ipotecario.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2023 - Registro Particolare 3951 Registro Generale 5588, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE PAVIA Repertorio 3093 del 18/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4 - VALORE

BENE	Mappale 4691
VALUTAZIONE CORPO UNICO	33.480,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	30.132,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	25.110,00 €

[REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 201/2023**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

09/03/2024

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 20/12/2023:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	4
Descrizione sommaria	5
Fg. 5 Mapp. 4691	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
RILIEVO	9
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	11
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	13
VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....	15
Conclusioni	18

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione forzata:

"casa di civile abitazione, posta al piano terra, primo e secondo, composta da cucina e una camera al piano terra, collegato da scala interna ed esterna al primo piano, composto da una camera, disimpegno e bagno, ed al piano secondo, composto di un sol vano sottotetto, con annesso cortile in proprietà esclusiva della superficie di circa cinquantasette metri quadri, confinante con i mappali 4693, 303, 2436, 2437 e 299, comprese le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze, al N.C.E.U. del predetto Comune così censito:

- *foglio 5 - mappale 4691 - Via Antonio Gramsci n. 77 - cat. A/4 - classe 3 - vani 3,5 - piano T-1-2 - R.C. € 146,42".*

Descrizione sommaria

I beni oggetto del presente pignoramento si trovano nel Comune di Cilavegna. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 35 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 38 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 5.400 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 17,96 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore, farmacie ed istituti bancari.

Fg. 5 Mapp. 4691

Bene 1

Ubicazione: Comune di Cilavegna Via Antonio Gramsci snc

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 5; Particella: 4691; Categoria: A/4; Classe: 3;
Consistenza: 3,5 vani; Superficie Catastale Totale: 104 mq (Totale: escluse aree scoperte: 96 mq); Rendita 146,42 €.

Coerenze da nord (Piano terra): Catasto terreni Fg. 5 Mapp. 4693, 303, 2436, 2437, 299;

Coerenze da nord (Piano primo): Catasto terreni Fg. 5 Mapp. 4693 (in proiezione al piano terra), 303, cortile sito al piano terra della medesima unità (in proiezione al piano terra), 299;

Coerenze da nord (Piano secondo): Catasto terreni Fg. 5 Mapp. 4693 (in proiezione al piano terra), 303, cortile sito al piano terra della medesima unità (in proiezione al piano terra), 299.

Il bene è costituito da una unità immobiliare distribuita su tre piani. Al piano terra sono presenti un soggiorno ed una cucina, oltre ad un cortile esterno, al piano primo si trova una camera ed un bagno con piccolo anti-bagno, oltre ad un balcone esterno. E' presente inoltre un piano sottotetto, collegamenti verticali interni ed un ascensore interno, trovato inservibile al momento del sopralluogo.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 22/02/2024, i beni non risultavano occupati da nessuno. È stato possibile accedere a tutte le parti dei beni.

██████████

██████████

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si premette che la conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

Attuale proprietario:

- ██████████ (CF ██████████ nato a ██████████ il ██████████

Precedenti proprietari:

- ██████████
- ██████████

La provenienza in capo a ██████████ è ante ventennio

Passaggi di proprietà:

- TRASCRIZIONE del 29/01/2003 - Registro Particolare 637 Registro Generale 899, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO DI MORTARA Repertorio 17/602 del 10/10/2001, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Si inserisce la presente nota, seppur di poco antecedente al ventennio, in quanto la corrispondente accettazione risulta trascritta all'interno del ventennio, con TRASCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 9380 Registro Generale 15308, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 8855/2191 del 30/11/2007, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. Le formalità sono a favore di ██████████ (per ½) contro ██████████ (per ½).
- TRASCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 9379 Registro Generale 15307, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 8855/2191 del 30/11/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Il Sig. ██████████ acquista da ██████████

- ██████████
- ██████████
- TRASCRIZIONE del 05/12/2007 - Registro Particolare 9452 Registro Generale 15410, Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ Repertorio 8860/2195 del 04/12/2007, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Il Sig. ██████████ ██████████ acquista i beni dal Sig. ██████████ ██████████ Nella Sezione D della nota è specificata l'esistenza di una "servitù passiva di passaggio, costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c., a carico della particella 4691 del foglio 5, oggetto del trascrivendo atto, ed a favore della particella 4693 del foglio 5".

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si premette che la conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2007 - Registro Particolare 3807 Registro Generale 15411, Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ Repertorio 8861/2196 del 04/12/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota risulta a favore di ██████████ ██████████ ██████████ contro ██████████ ██████████ È citata all'interno dell'atto di pignoramento.
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2016 - Registro Particolare 1322 Registro Generale 9181, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 543 del 06/05/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. La nota

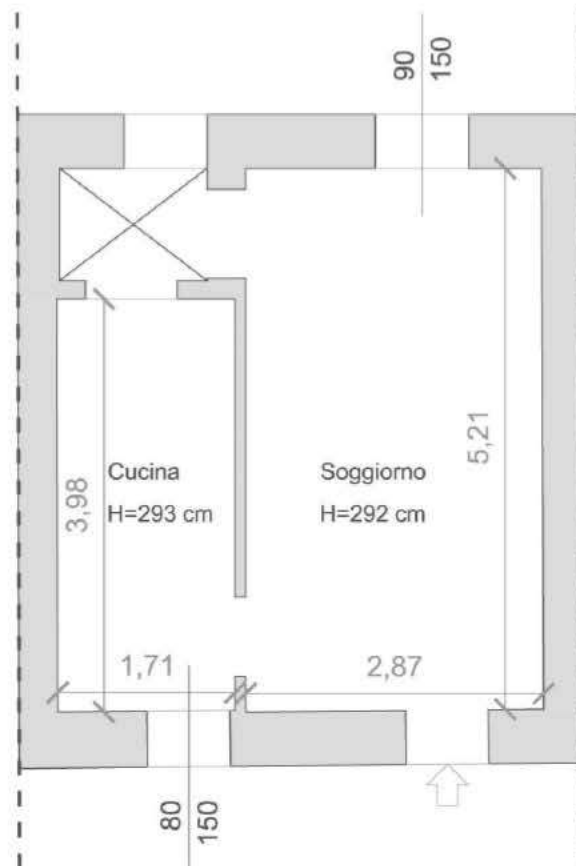
risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. All'interno del fascicolo del procedimento è presente una relazione di notifica al creditore ipotecario.

Trascrizioni

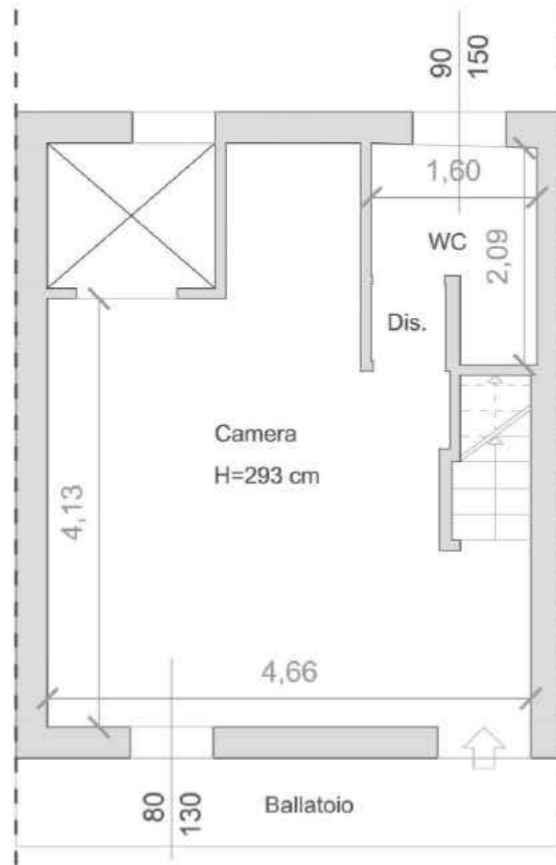
- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2023 - Registro Particolare 3951 Registro Generale 5588, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE PAVIA Repertorio 3093 del 18/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

RILIEVO

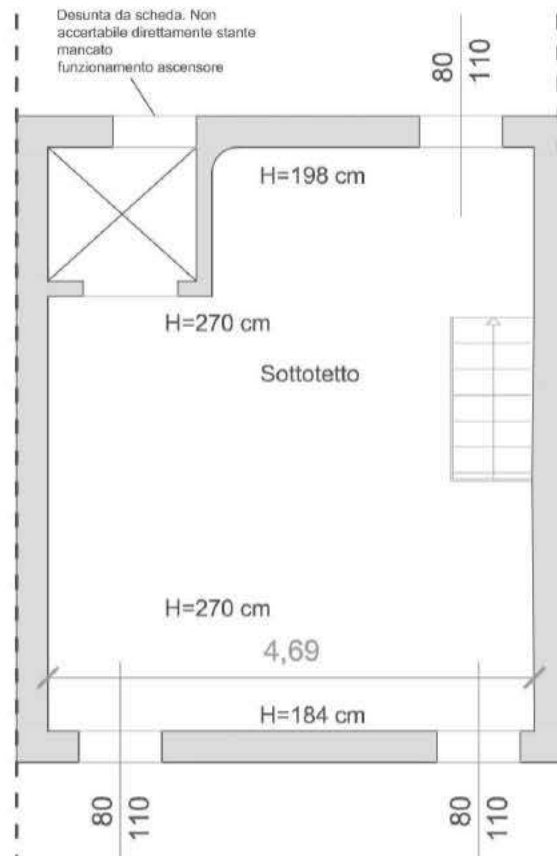
Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta Piano terra



Fot. 2 - Pianta Piano primo



Fot. 3 - Pianta Piano sottotetto

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dall'accesso agli atti richiesto dallo scrivente all'U.T. del Comune, in cui sono stati forniti i dati disponibili e la documentazione catastale storica del bene, non sono emerse pratiche edilizie afferenti al bene in esame.

In realtà è stata trovata una pratica edilizia del 1971 in capo ad un soggetto riportato nelle visure storiche catastali allegata alla richiesta di accesso agli atti ma si riferisce ad un altro bene.

Non sono pertanto disponibili documenti atti ad effettuare eventuali confronti ed analisi per verificare la conformità edilizia a progetti depositati.

Dall'atto di compravendita si rileva che il bene è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e che successivamente non sono stati effettuati interventi edilizi che avrebbero richiesto l'emanazione di provvedimenti autorizzativi che ne impediscano la commerciabilità. Durante il sopralluogo il bene è apparso compatibile con un fabbricato di vetusta edificazione, anche se non si può escludere che alcune opere, quali ad esempio la posa dell'ascensore interno di cui si è riferito, siano più recenti (non si può escludere anche il bagno al P1).

Si informa che, in base a tali informazioni, lo scrivente, in assenza di documentazione progettuale non può esprimersi in maniera analitica su eventuali difformità edilizie.

Appare solamente utile segnalare che il soggiorno al piano terra non possiede i requisiti aeroilluminanti previsti dal Regolamento di igiene (si considera sola la finestra pari a cm. 90 x 150), così come la camera al P1. Analogamente il sottotetto non possiede i requisiti aeroilluminanti con le tre sole aperture visionate, se pure lo stesso deve presumersi con destinazione accessoria.

Tali aspetti sono segnalati per completezza di informazione seppur non costituiscano difformità edilizia per le ragioni sopra esposte. Inoltre sul punto appare utile richiamare l'annotazione dal D.L. 76/2020 art. 10 comma 2 che recita "*Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-*

[REDACTED]

bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti".

Il predetto decreto è stato convertito con modificazioni dalla L. 11 Settembre 2020 n. 120; l'art. 10 comma 2 della predetta Legge non ha però subito alcuna modifica.

In virtù di quanto sopra esposto, la configurazione dei locali appare potenzialmente conforme, in quanto risalenti ad epoca vetusta.

Lo scrivente non può tuttavia esprimersi su eventuali future pratiche edilizie che un ipotetico proprietario potrà richiedere per modificare lo stato dei luoghi, non conoscendo le future scelte progettuali e le eventuali volontà della futura proprietà. Tale potenziale pratica dovrà rispettare il quadro normativo in vigore al momento della presentazione, ulteriore aspetto non prevedibile a priori, non potendo escludere, allo stato, la necessità di adeguamento anche dei RAI.

CONFORMITÀ CATASTALE

I documenti catastali relativi ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono i seguenti:

Visura catastale: riporta correttamente gli identificativi del proprietario

Scheda catastale: non si rilevano evidenti difformità

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: potenzialmente in muratura

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: potenzialmente setti in laterizio

Solai: non verificabile

Copertura: copertura con struttura lignea, manto non visibile, non potendo escludere presenza di lastre in cemento amianto.

Si inserisce la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno	14,96	Scarso stato di manutenzione ed ambienti caratterizzati da un prolungato inutilizzo
Cucina	6,81	
Camera 1	18,60	
Bagno	2,64	
Disimpegno	0,53	
Sottotetto	22,79	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Sono presenti pavimentazioni in graniglia al piano terra, in frantumato di marmo nella camera al piano primo, mentre il bagno è pavimento in gres porcellanato. Il piano sottotetto mostra un pavimento in cemento con un pavimento a pittura.

Nel soggiorno al piano terra è presente un rivestimento in perline, nella cucina un rivestimento in gres di colore bianco. Il bagno al piano primo presenta un rivestimento in gres ceramico con decori.

Il soffitto del soggiorno appare controsoffittato, mentre le rimanenti superfici dell'edificio appaio intonacate e tinteggiate. Al P.T. si rilevano fenomeni di umidità lungo le pareti.

Le porte interne sono in legno tamburato con inserto in vetro satinato. Le finestre presentano vetro semplice, telaio in legno e tapparelle-scuri.

Il bagno possiede wc, bidet, doccia e lavabo.

Sono state visionate stufe ed apparecchi riscaldanti. In cucina ed in bagno sono presenti due scaldacqua elettrici.

Si rileva la presenza di un ascensore interno, trovato inservibile al momento del sopralluogo.

Si deve evidenziare che il P.T. ed il P1 non sono tra loro direttamente collegati, se non ripristinando la funzionalità dell'ascensore.

Si ritiene di poter escludere che il P.T. sia dotato di vespaio aerato.

Per accedere al P1 si deve salire una scala esterna presente davanti all'unità di terzi posta ad est, transitare su ballatoio esterno di terzi, accedere al ballatoio di proprietà e, da qui, accedere.

Si evidenzia poi che il mappale 4691 comprende il cortile antistante, su cui di fatto transitano terzi.

Per arrivare all'immobile dalla pubblica via Gramsci si transita su varie proprietà di terzi.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

LA SUPERFICIE LORDA

Proponiamo di seguito le superfici lorde relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Mappale 4691	Superfici
Piano terra	31,50
Piano primo	31,50
Piano sottotetto	31,50
Piano primo ballatoio	4,21
Cortile (ricavato per differenza fra superficie catastale ed ingombro fabbricato)	57 (circa)

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Mappale 4691	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra	31,50	1,00	31,50
Piano primo	31,50	1,00	31,50
Piano sottotetto	31,50	0,50	15,75
Piano primo ballatoio	4,21	0,50	2,10
Cortile (ricavato per differenza fra superficie catastale ed ingombro fabbricato)	57 (circa)	0,05	2,85
Superficie commerciale parametrata			83,70

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 830,00 ed €/mq. 970,00.

2) Scenario Immobiliare Pavese 2021/2022 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 800,00 ed €/mq. 1.050,00, per appartamento medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 350,00 ed €/mq. 500,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 100,00 ed €/mq. 300,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 400,00.

Valore unitario: €/mq. 400,00

Valore dell'immobile: € (400,00 x 83,70) = 33.480,00 €

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 33.480,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

33.480,00 € x 15% 5.022,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (aggiornamento documentazione catastale)

33.480,00 € x 10% (prudenzialmente, per quanto detto) 3.348,00 €

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 30.132,00 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 25.110,00 €

Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENE	Mappale 4691
VALUTAZIONE CORPO UNICO	33.480,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	30.132,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	25.110,00 €

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, 09/03/2024

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atto di provenienza
- All. 4 - Richiesta di accesso agli atti
- All. 5 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 6 - Documentazione fotografica