

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 439/2023 R.G.E.



Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottor Francesco ROCCA

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



BENI IN VIGEVANO (PV)

Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 439/2023 promossa da [REDACTED] con atto di pignoramento del 15/11/2023 Repertorio 7457/2023 contro

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terzo del condominio denominato [REDACTED] composto da un edificio di tre piani fuori ed un piano mansardato ad uso residenziale e locali accessori con box al piano interrato, completa il compendio area di pertinenza adibita a cortile e giardino condominiale con accesso carraio e pedonale dalla Via Della Pressa; quote proporzionali di proprietà delle parti comuni.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Vigevano**

Catasto Fabbricati

Foglio 52 mapp.le 3193 sub. 3 Cat. A/03 cl. 3 vani 3,5 RC€. 198,84 Via Della Pressa, 21 P3

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

COERENZE

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 3193 del foglio 52 secondo elaborato planimetrico:

A nord affaccio su Bene Comune non censibile e sub. 42; ad est confine con subalterno 4 proprietà di terzi e vano scala comune; a sud affaccio su subalterno 10 e subalterno 40 proprietà di terzi; ad ovest affaccio su subalterno 40 e 41 proprietà di terzi.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta abitata da: ---.

La provenienza della proprietà a ---- per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio LIGORI Luigi nel 2009:

con atto di Compravendita del Notaio LIGORI Luigi in data 11/06/2009 repertorio 188773/14377 di raccolta trascritto a Vigevano in data 18/06/2009 R.G.n. 6459 R.P.n. 4056.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Vigevano:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNO
- *Altre limitazioni d'uso:* NESSUNA



3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di ---

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di [REDACTED] con sede in Vigevano (PV) con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Pavia del 15/11/2023 Rep. 7475/2023 iscritto con Nota N. 14 del 04/12/2023 R.G.n. 11342 R.P.n. 8255.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vigevano

Catasto Fabbricati Foglio 52 mappale 3193 subalterno 3

3.2.1B A carico del mappale 3193 subalterno 3 del foglio 52

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di [REDACTED] con sede in Vigevano (PV) con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Pavia del 15/11/2023 Rep. 7475/2023 iscritto con Nota N. 14 del 04/12/2023 R.G.n. 11342 R.P.n. 8255.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vigevano

Catasto Fabbricati Foglio 52 mappale 3193 subalterno 3

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Vigevano

Foglio 52 Mappale 3193 subalterno 3

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano tramite portale telematica del SUE con protocollo P.G. 25817 del 08/04/2024 numero pratica ufficio AA214/2024, e in data 29/04/2024 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Permesso di Costruire n. 616/06 del 31/01/2007 di protocollo tecnico e n. 18979/06 di protocollo generale.
- Nelle richieste di agibilità non è stata rilevata la richiesta relativa al subalterno 3.

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 15/05/2024 con accesso a tutta l'unità immobiliare, ho potuto verificare quanto segue:

L'unità immobiliare presenta delle difformità rispetto alla planimetria licenziata dal Comune con il permesso di Costruire n. 616/06.

E' stata occupata una porzione di sottotetto in più rispetto a quanto indicato nel progetto, (sulla planimetria da me redatta è indicata con retino giallo, mentre con il retino blu viene indicata l'unità immobiliare autorizzata) in cui è stata inserito l'angolo cottura, ed è stata ampliata la superficie del terrazzo.

Inoltre per dare aria e luce all'angolo cottura è stata aperta una finestra verso il terrazzo, non visibile dall'esterno del palazzo e quindi non indice sull'aspetto esteriore della palazzina.



La sanatoria della Variazione Essenziale eseguita dall'esecutato all'interno dell'unità immobiliare dovrà essere discussa sicuramente con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano, in quanto è stata variata una porzione del sottotetto rendendola usufruibile all'unità ma senza darne comunicazione al comune; di fatto il giorno che la sottoscritta ha proceduto all'accesso agli atti presso l'Ufficio del Comune di Vigevano, è stata informata dal tecnico presente che l'attuale proprietario aveva presentato una SCIA in sanatoria al fine di sanare le variazioni presenti all'interno dell'unità immobiliare.

Il responsabile dell'ufficio tecnico ha poi inviato alla sottoscritta una comunicazione che la SCIA era stata archiviata in quanto veniva posto da parte del responsabile del servizio se vi fosse la titolarità da parte dell'esecutato alla presentazione del titolo edilizio in sanatoria.

E' necessario prendere accordi precisi con l'ufficio tecnico per verificare se è possibile presentare una Sanatoria altrimenti occorre necessariamente procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione dell'angolo cottura e della parte di terrazzo non autorizzata.

Al momento possiamo quantificare approssimativamente una spesa per la sanatoria compreso di prestazione professionale di **€. 3.000,00** circa che andranno ad incidere sul valore finale di vendita del compendio immobiliare. (conteggio approssimativo in assenza di una dichiarazione di sanzione da parte del comune)

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITA'" - Residenziale art. 32 NA del PDR.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Vigevano

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 3193 sub. 3 del foglio 52** è stata censita a Catasto Fabbricati con Variazione del 11/07/2012. Risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della mancata indicazione dell'antibagno e dell'indicazione dell'altezza media interna dell'unità immobiliare. Il costo per la presentazione della variazione catastale è di €. 600.00 oltre i diritti di presentazione pari ad € 50.00 oltre a Cipag e IVA ai sensi di legge per un totale di **€. 818,60** che andranno ad incidere sul valore finale del compendio immobiliare pignorato.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di ---- per l'intera quota da:

Atto di Cessione Notaio LIGORI Luigi nel 2009 da:

----,
con atto di Compravendita del Notaio LIGORI Luigi in data 11/06/2009 repertorio 188773/14377 di raccolta trascritto a Vigevano in data 18/06/2009 R.G.n. 6459 R.P.n. 4056.

2. PROVENIENZA di ---- per l'intera quota da:

Atto di Cessione Notaio CELLERINO Luisa nel 2008 da:

---- proprietario per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio CELLERINO Luisa in data 10/06/2008 repertorio 36319/6385 di raccolta trascritto a Vigevano in data 19/06/2008 R.G.n. 7632 R.P.n. 4915.

3. PROVENIENZA di --- per l'intera quota da:

Atto di Cessione Notaio CELLERINO Luisa nel 2008 da:

---;
---;
con atto di Compravendita del Notaio CELLERINO L uisa in data 10/06/2008 repertorio 36319/6385 di raccolta trascritto a Vigevano in data 19/06/2008 R.G.n. 7632 R.P.n. 4915.

4. PROVENIENZA di --- ciascuno per la propria quota di spettanza e tutti assieme per l'intera quota indivisa:



in morte di --- nel 1992

Dichiarazione di Successione in morte di --- apertasi il 30/03/1992 registrata a Vigevano il 11/09/1992 al Numero 56 VOL. 546 e Trascritta a Vigevano in data 15/04/1994 R.G.n. 2763 R.P.n. 2012.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' SUL COMPENDIO IMMOBILIARE IN CUI INSISTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO,
con Atto del Notaio Cellerino Luisa del 18/01/2007 repertorio 34888/5459 di raccolta trascritta a Vigevano in data 30/06/2010 al n. 6 di presentazione R.G.n. 6657 R.P.n. 4202

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Via Della Pressa al civico 21 nel territorio comunale di Vigevano.

Lo stabile ove è inserita l'unità immobiliare è facilmente raggiungibile dal centro del paese da cui dista circa 800 metri dal centro del paese, dista circa 33 km da Pavia e 50 Km da Milano, circa 29 Km da Novara e circa 40 km da Vercelli.

La palazzina si trova in una zona residenziale tranquilla e meno trafficata, ma comunque ben servita nelle vicinanze da negozi di prima necessità oltre che da scuole e fermate dei mezzi nelle vicinanze.

L'unità pignorata si trova al piano terzo dell'edificio a tipologia condominiale denominato [REDACTED] composto da tre piani fuori terra ed un piano mansardato adibito ad abitazioni ed un piano interrato adibito a cantine e box.

La costruzione è stata realizzata nel 2007 con la presentazione di un Permesso di Costruire previa demolizione dei fabbricati esistenti sull'area.

L'accesso pedonale e carraio al condominio si pratica dalla Via Della Pressa su area di pertinenza dello stabile.

La palazzina si presenta in buono stato di conservazione con area pertinenziale adibita a giardino curato e con presenza di alberature. L'area pertinenziale risulta delimitata dalla recinzione in cui sono stati inseriti l'ingresso pedonale coperto realizzato in parte in muratura ove è alloggiato la tastiera del citofono; sulla stessa recinzione è stato poi inserito il cancello carraio scorrevole dotato di dispositivo di automazione.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata con pilastri e travi in cemento armato, con tamponamenti perimetrali in muratura, solette in laterocemento, soletta di copertura in laterocemento del tipo a padiglioni con soprastante manto di copertura in tegole e lattoneria in rame.

Nella palazzina è presente l'ascensore che non serve l'unità oggetto di pignoramento.

Il portone di ingresso è in alluminio e vetro, i serramenti esterni sono in legno dotati di tapparelle in pvc sull'esterno ad eccezione del piano mansardato che non presenta oscuranti esterni.

L'unità immobiliare vanta sulle parti comuni 46,07 millesimi di proprietà come indicato dall'amministratore condominiale.

Per quanto concerne le spese condominiali insolute l'amministratore ha indicato che le spese non pagate ammontano ad €. 1.477,17 a consuntivo dell'anno 2022 ed €. 2.913,90 a consuntivo per l'anno 2023 per un totale di **€. 4.391,07.**

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Vigevano Catasto Fabbricati

Fg 52 mapp.le 3193 sub. 3 Cat. A/03 cl. 3 vani 3,5 RCE. 198,84

Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su un unico piano e composta da un unico vano residenziale con annesso antibagno e bagno e terrazzo.

Internamente l'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di manutenzione con arredi di proprietà dell'esecutato.

I pavimenti sono in ceramica, presente anche il rivestimento in bagno.

Il bagno è completo con vaso e bidet sospesi, lavello e doccia; la cassetta del vaso è incassata ed è presente tutta la rubinetteria.

I locali al piano terra utilizzati come locali di magazzino e ripostiglio presentano arredi e oggetti di proprietà dell'esecutato, mentre al piano terra i locali residenziali sono completamente arredati.

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento autonomo realizzato sottotraccia con caldaia e termosifoni; impianto non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia, e della cappa di aspirazione non verificate;

Impianto antintrusione, non presente.

Impianto citofonico, non verificato.

Impianto telefonico, non verificato.

Impianto televisivo presente con antenna autonoma sul tetto, non verificato.



Piano Terzo altezza media utile interna ml. 2,40

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Soggiorno	Mq 46,61	1,00	Mq 46,61	Ovest	Ottime
Antibagno	Mq 2,63	1,00	Mq 2,63	Nord	Ottime
Bagno	Mq 5,04	1,00	Mq 5,04	Nord-Est	Ottime
Terrazzo	Mq 6,91	0,30	Mq 2,07	Sud	Ottime
		Totale	Mq 56,35		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 56,35

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche ottime in base all'OMI nella zona di Vigevano va da un minimo di €. 1.100,00/mq ad un massimo di €. 1.400,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale, possiamo stimare un valore al metro quadrato pari ad € 1.250,00

Valore fabbricato d'abitazione

$$\text{mq } 56,35 \times \text{€ } 1.250,00 = \text{€ } 70.437,50$$

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€ 59.871,88

Decurtato di €. 818,60 per aggiornamento catastale

Decurtato di €. 3.000,00 per sistemazione urbanistica edilizia

€ 56.053,28 Arrotondato ad **€ 56.000,00**

TOTALE VALORE DI VENDITA

€ 56.000,00

(diconsi euro cinquantaseimila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona periferica rispetto al centro. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di degrado in cui versa il fabbricato oltre alla difficoltà di convivenza tra edifici produttivi e aree residenziali limitrofe, oltre al fatto di considerare l'eventuale trasformazione del comparto urbanistico in cui è inserito l'immobile.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO € 56.000,00



8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terzo del condominio denominato [REDACTED] composto da un edificio di tre piani fuori ad uso residenziale e locali accessori con box al piano interrato completa il compendio area di pertinenza adibita a cortile e giardino condominiale con accesso carraio e pedonale dalla Via Della Pressa; quote proporzionali di proprietà delle parti comuni.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Vigevano

Foglio 52 mapp.le 3193 sub. 3 Cat. A/03 cl. 3 vani 3,5 RC€. 198,84 Via Della Pressa, 21 P3

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 3193 del foglio 52 secondo elaborato planimetrico:

A nord affaccio su Bene Comune non censibile e sub. 42; ad est confine con subalterno 4 proprietà di terzi e vano scala comune; a sud affaccio su subalterno 10 e subalterno 40 proprietà di terzi; ad ovest affaccio su subalterno 40 e 41 proprietà di terzi.

Intestata a:

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a ----- per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio LIGORI Luigi nel 2009:

con atto di Compravendita del Notaio LIGORI Luigi in data 11/06/2009 repertorio 188773/14377 di raccolta trascritto a Vigevano in data 18/06/2009 R.G.n. 6459 R.P.n. 4056.

VALORE LOTTO 1 E PREZZO FINALE € 56.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 22/05/2024.

Il C.T.U.

