

ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia
Via Famiglia Cignoli 16D - Montebello della Battaglia (PV)
347 4371189 - 0383 890285
c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186
mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 72 / 2020 R.G.ES.

creditore procedente

MAIOR SPV Srl

(Avv. Aldo Bissi e Avv. Monica Giacometti)

creditore intervenuto

AGENZIA DELLE ENTRATE

(Avv. Ermanno Buzzi)

contro

--- OMISSIS ---

Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio Rizzi

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN ZEME (PV), VIA SANT'ALESSANDRO

PRODOTTO E DISTRIBUITO DA: ARCHITETTI ASSOCIATI COSTA MARCO COSTA & C. S.p.A. - VIA S. ALESSANDRO, 16D - 27020 MONTEBELLO DELLA BATTAGLIA (PV) - TEL. 0383 890285 - FAX 0383 890286 - WWW.ARCHIWORLDPEC.IT



locazione gli immobili oggetto di pignoramento.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2004 - Registro Particolare 3568 Registro Generale 12976
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 47987/7802 del 14/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: [REDACTED], Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto CUNEO VIA ROMA N. 13;
- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà;
- *L'ipoteca risulta iscritta sugli immobili oggetto di esecuzione nella loro precedente identificazione catastale al foglio 21 mappale 93, mappale 280 e mappale 118 per un capitale di € 72.000,00 a fronte di un totale di € 144.000,00, tasso di interesse annuo 4%, durata 25 anni.*

- TRASCRIZIONE del 11/03/2020 - Registro Particolare 1356 Registro Generale 1922
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA Repertorio 838 del 05/02/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore [REDACTED], Sede [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED]
- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà;
- *Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un valore pari a € 67.868,94 oltre interessi e spese.*

NOTA

Sulla Certificazione Notarile viene indicato in ultima pagina il seguente atto amministrativo:

ATTO AMMINISTRATIVO del 19/10/2009 Numero di repertorio 14169/79

Pubblico ufficiale [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Capitale € 16.587,76 Tasso interesse annuo 6,836% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 33.175,52

Si rileva tuttavia la cancellazione della suindicata ipoteca con il seguente atto:

Domanda di annotazione UTC: 2020-09-01T

Registro generale n. 6042 - Registro particolare n. 1018 Presentazione n. 4 del 03/09/2020

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE

Iscrizione Numero di registro particolare 2218 del 27/10/2009.

PUBBLICAZIONE IN DATA 11/03/2020 AL TRIBUNALE DI PAVIA



- VALORE DEL BENE PIGNORATO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

Valore dei fabbricati = 112.000,00 € (centododici mila/00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA**- IMMOBILE LIBERO**

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ -16.800,00

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi € 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Decurtazione per gravami condominiali: € 0,00

Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia: € 0,00

- *le prestazioni professionali ammontano ad € 1.500,00 + 4% Contributo cassa professionale + 22% I.V.A.* € - 1.903,20

- Sanzione € - 1.000,00

- Agg. catastale € - 450,00

IMMOBILE LIBERO €

Valore del lotto meno decurtazioni: € 92.677,44

Arrotondamento € 92.700,00

IMMOBILE LIBERO**PREZZO BASE D'ASTA****€ 92.700,00****(novantaduemila settecento/00 euro)**

RELAZIONE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato in data 06/07/2021 dal G.E. Dott. Erminio Rizzi per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Zeme (PV), Via Sant'Alessandro 9. Il sottoscritto in data 06/07/2021 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Zeme – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza fra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il giorno 25/10/2021, dopo numerosi tentativi di contatto con l'esecutato, è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Fabbricato di civile abitazione distribuito su due piani fuori terra con accesso dal cortile privato su cui insistono in corpo staccato ulteriori due fabbricati con locali accessori, più precisamente:

1. casa di abitazione con ingresso su piccolo disimpegno con accesso diretto alla scala centrale dell'immobile, un locale soggiorno sul lato Est e un locale cucina sul lato Ovest, disimpegno sul lato Nord collegato alla cucina con accesso al servizio igienico; al 1P si trova un disimpegno sullo sbarco della scala oltre due locali uno dei quali con annesso un piccolo vano ancora in fase di ristrutturazione destinato, come da progetto, a servizio igienico;

Nota: l'attuale vano utilizzato a cucina edificato in aderenza sul lato Nord alla casa di abitazione con accesso diretto dal disimpegno/vano scala al PT, risulta tuttavia sia catastalmente indicato come autorimessa corrispondente al mappale 1548 subalterno 2 cat. C/6, sia realizzato, sotto il profilo edilizio,



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. con i Repertori aggiornati al 28/10/2021:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2004 - Registro Particolare 3568 Registro Generale 12976
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 47987/7802 del 14/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- A favore: [REDACTED] Sede CUNEO (CN), Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto CUNEO VIA ROMA N. 13;
- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà;
- *L'ipoteca risulta iscritta sugli immobili oggetto di esecuzione nella loro precedente identificazione catastale al foglio 21 mappale 93, mappale 280 e mappale 118 per un capitale di € 72.000,00 a fronte di un totale di € 144.000,00, tasso di interesse annuo 4%, durata 25 anni.*

- TRASCRIZIONE del 11/03/2020 - Registro Particolare 1356 Registro Generale 1922
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA Repertorio 838 del 05/02/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: [REDACTED] Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale [REDACTED]
- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà;
- *Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un valore pari a € 67.868,94 oltre interessi e spese.*

NOTA

Sulla Certificazione Notarile viene indicato in ultima pagina il seguente atto amministrativo:

ATTO AMMINISTRATIVO del 19/10/2009 Numero di repertorio 14169/79

Pubblico ufficiale [REDACTED]. Codice fiscale [REDACTED]

IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Capitale € 16.587,76 Tasso interesse annuo 6,836% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 33.175,52

PUBBLICAZIONE IN DATA 11/03/2020 AL TRIBUNALE DI PAVIA



Si rileva tuttavia la cancellazione della suindicata ipoteca con il seguente atto:

Domanda di annotazione UTC: 2020-09-01T

Registro generale n. 6042 - Registro particolare n. 1018 Presentazione n. 4 del 03/09/2020

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE

Iscrizione Numero di registro particolare 2218 del 27/10/2009.

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zeme, il sottoscritto ha potuto verificare che i sedimi su cui sorgono i fabbricati siti nel territorio del Comune di Zeme, identificati al Foglio 21 Mappale 1548, risultano identificati come segue:

Secondo il P.G.T. vigente approvato con delibera C.C. n. 6 del 10/02/2014 – pubblicato su BURL serie Avvisi e Concorsi num. 13 del 26/03/2014:

- Tessuto residenziale consolidato di completamento (Ex zone omogenee B)
- Art. 50 delle Norme di Attuazione del PDR;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo le informazioni già contenute nell'atto di compravendita l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività del 16/03/2005 protocollo 1518 per opere di ristrutturazione e realizzazione autorimessa.
- Certificato di collaudo finale del 17/03/2008 a firma del tecnico progettista geometra Andrea Rizzoli di Zeme.

Regolarità edilizia:

NO - gli interventi realizzati presso l'immobile non risultano conformi a quanto denunciato nella DIA dell'anno 2005, più precisamente:

- l'autorimessa al PT alla data del sopralluogo risulta un vano destinato a cucina con dotazione impiantistica completa di arredi e riscaldamento, sebbene nella pratica edilizia sia stata denunciata un'autorimessa;
- il suindicato vano utilizzato a cucina presenta un collegamento diretto sul lato Sud Ovest sul disimpegno mentre negli elaborati grafici non vi è nessun collegamento se non quello sull'ingresso dal cortile esterno in prossimità dell'accesso alla scala;
- sempre al PT sugli elaborati grafici è indicato un accesso per autovetture sul lato Sud Est ma in realtà quest'ultimo è una semplice finestra;

Protocollo n. 2020/09/01T - Registro generale n. 6042 - Registro particolare n. 1018 Presentazione n. 4 del 03/09/2020 - Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE - Iscrizione Numero di registro particolare 2218 del 27/10/2009.



R.G.E. 72 / 2020

- al PT negli elaborati grafici sul lato Nord Ovest sono indicate due finestre mentre è stata realizzata una portafinestra di uscita verso il piccolo cortiletto sul retro dell'abitazione;
- il piccolo locale al 1P destinato a servizio igienico è ancora in fase di ristrutturazione anche se la DIA è stata regolarmente chiusa.

Regolarità catastale:

NO - lo stato dei luoghi non corrisponde con gli elaborati grafici catastali, più precisamente:

- al PT non è indicato il collegamento tra cucina (autorimessa) sul disimpegno lato Nord Ovest;
- al PT la cucina (autorimessa) presenta in planimetria sul lato Sud Est un'apertura di ampie dimensioni, differenti dalla finestra realizzata;
- al 1P il servizio igienico presenta l'apertura inclinata verso la camera da letto mentre in realtà la parete realizzata è dritta e la stessa "taglia" in due la finestra sul cortile sul lato Sud Est;

Per la regolarizzazione degli abusi edilizi è necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria che dovrà tenere conto dell'effettiva trasformazione dell'autorimessa in vano abitabile e, conseguentemente, anche eventuali oneri di urbanizzazione per la variazione di destinazione d'uso dell'autorimessa. Diversamente si dovrà intervenire con la regolarizzazione di fatto dell'autorimessa con la modifica della finestra in porta di ingresso per autovetture. Rimane comunque da regolarizzare l'abuso dell'apertura dell'uscita sul cortiletto sul retro e il collegamento della cucina con il disimpegno sul lato Nord Ovest. Alla chiusura della pratica sarà possibile regolarizzare anche la situazione catastale.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un condominio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento individuato catastalmente al foglio 21 particella 1548 subalterno 1 è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Non si riscontrano documenti correlati ai dati catastali depositati nel Catasto Energetico Edifici (CEER).

DESCRIZIONE DEI BENI

Zeme è un comune italiano di 980 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina occidentale, sulla riva destra dell'Agogna.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in zona periferica, ma vista la ridotta estensione del comune, tutti i principali servizi posti nel centro storico sono facilmente raggiungibili.



In paese si trovano la scuola dell'infanzia e la scuola primaria; per gli Istituti Superiori ci si deve spostare alla vicina Mortara o Garlasco.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I. è ubicato in zona periferica: dalla strada pubblica via Sant'Alessandro si accede direttamente al cortile privato sul quale insistono sia il fabbricato residenziale sia ulteriori due fabbricati, uno con due ripostigli e uno destinato a magazzino. Tutti i fabbricati hanno accesso dal cortile privato.

ESTERNI

- Cortile privato:

Accesso dalla strada pubblica tramite cancello carraio a due ante, cortile in parte destinato a corsello di accesso e manovra dotato di ghiaia, in parte destinato a verde privato con piantumazioni e prato.

- Fabbricato residenziale (subalterno 1):

L'immobile è di epoca risalente al periodo ante 1967, presenta struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni, struttura della copertura a falde inclinate in legno e sovrastante manto in coppi tradizionali, pareti esterne intonacate e tinteggiate in colore beige, discese e pluviali in lamiera colore marrone. Sia sul lato principale sia su quello secondario sono evidenti i segni di scarsa manutenzione con rovina delle tinteggiature, muffe e scrostamenti dell'intonaco generalizzati.

- Fabbricato autorimessa (subalterno 2):

In realtà utilizzato a cucina risale all'anno 2005 e presenta struttura in laterizio, struttura della copertura a falde inclinate in legno e sovrastante manto in coppi tradizionali, pareti esterne intonacate e tinteggiate in colore bianco, nel complesso in discrete condizioni manutentive;

- Fabbricato con ripostigli (subalterno 1):

Immobili di epoca remota ante 1967 con struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni, struttura della copertura a falde inclinate in legno e sovrastante manto in coppi tradizionali, pareti esterne intonacate e tinteggiate in colore chiaro con evidenti segni di ammaloramento e scarsa manutenzione;

- Fabbricato deposito (subalterno 3):

Immobile di epoca remota ante 1967 con struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni, struttura della copertura a falde inclinate in legno e sovrastante manto in coppi tradizionali, pareti esterne intonacate e tinteggiate in colore beige in discrete condizioni;

INTERNI

- Fabbricato residenziale (subalterno 1) e locale autorimessa (subalterno 2):

Tutti i locali sia al PT sia al 1P, compresa l'autorimessa destinata a cucina, presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica in formato standard 33x33 colore beige chiaro ad eccezione del servizio igienico al PT che presenta formato più piccolo, mentre il bagno al 1P ancora in corso di ristrutturazione, è privo di

ALCANTARA S.p.A. - VIA S. GIUSEPPE, 10 - 00187 ROMA (RM) - TEL. 06/47811111 - FAX 06/47811112 - WWW.ALCANTARA.COM



R.G.E. 72/2020

- Porte interne:* porte interne a battente in legno – vecchia fattura ma normali condizioni;
- Serramenti esterni:* serramenti esterni in legno colore marrone di vecchia fattura con vetro singolo, persiane esterne in legno colore marrone - integre;
- Pavimenti - rivestimenti* pavimentazioni dei locali in piastrelle di ceramica colore beige e marrone - normale stato manutentivo;
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati – integri;
- Finiture interne:* tinteggiature per pareti e plafoni di tutti i locali - normali condizioni;

Fabbricato con locali ripostigli

- Porta di ingresso:* porta di ingresso in legno di vecchia fattura - scarso stato manutentivo;
- Porte interne:* porte interne a battente in legno – vecchia fattura;
- Serramenti esterni:* serramenti esterni in legno colore marrone di vecchia fattura con vetro singolo, persiane esterne in legno colore marrone - integre;
- Pavimenti - rivestimenti* pavimentazioni dei locali in semplice battuto di cemento – scarso stato manutentivo;
- Finiture interne:* tinteggiature per pareti e plafoni – scarso stato manutentivo;

Fabbricato uso deposito

- Porta di ingresso:* portone in metallo a due ante – normale stato manutentivo;
- Porte interne:* assenti;
- Serramenti esterni:* serramenti esterni in legno colore marrone di vecchia fattura con vetro singolo – scarso stato manutentivo;
- Pavimenti - rivestimenti* pavimentazioni dei locali in semplice battuto di cemento – scarso stato manutentivo;
- Finiture interne:* tinteggiature per pareti e plafoni – scarso stato manutentivo;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Fabbricato residenziale

- Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 230 V – presenti; contatore ENEL - funzionante, dichiarazioni di conformità assenti;
- Idrico:* sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante, dichiarazioni di conformità assenti;
- Gas:* presente - funzionante, dichiarazioni di conformità assenti;
- Telefonico:* presente – funzionante;

R.G.E. 72 / 2020

Quanto sopra esposto ha indotto il sottoscritto a confermare la valutazione di mercato:

Valore unitario = 700,00 €/mq (settecento /00 euro)

Per ottenere il valore degli immobili residenziali si moltiplica il valore unitario per la superficie precedentemente calcolata:

Valore dei fabbricati = 112.000,00 € (centododici mila/00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ -16.800,00

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi € 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Decurtazione per gravami condominiali: € 0,00

Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia: € 0,00

- *le prestazioni professionali ammontano ad € 1.500,00 + 4% Contributo cassa professionale + 22% I.V.A.* € - 1.903,20

- Sanzione € - 1.000,00

- Agg. catastale € - 450,00

IMMOBILE LIBERO €

Valore del lotto meno decurtazioni: € 92.677,44

Arrotondamento € 92.700,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 92.700,00

(novantaduemila settecento/00 euro)

Firma del Notaio Pubblico: [firma illeggibile]



Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

ALLEGATI

- A. Elenco trascrizioni pregiudizievoli
- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Certificati anagrafici
- I. Verifica contratti di locazione



Montebello della Battaglia, li 26/11/2021

In fede
(Arch. Marco Costa)

PROVINCIA DI PAVIA - ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI PAVIA - SEZIONE A - N. 1199 - COSTA MARCO

