

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 11/2023

**Esecuzione Immobiliare promossa da:**

**XXX**

**Con l'Avv. Antonio Donvito**

**contro**

**XXX**

**Giudice dell'Esecuzione: Erminio Rizzi**

## **RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

***Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi***

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233*

*Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396*

*Studio in Pavia Corso Cavour n. 33*

*Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail [rosester.licursi@gmail.com](mailto:rosester.licursi@gmail.com)*

*PEC [rosester.licursi@pec.ording.pv.it](mailto:rosester.licursi@pec.ording.pv.it)*

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. n. 11/2023

XXX

### 1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Appartamento di tre locali oltre cucina e bagno al piano secondo con annessa cantina al piano terra e autorimessa al piano terra in stabile condominiale a Vigevano (Pv), Via Teresio Olivelli n. 39.

#### Dati catastali

Abitazione: Foglio 19, Particella 58, Subalterno 52, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 92 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 658,48, Via Teresio Olivelli n. 39, Piano T-2.

Autorimessa: Foglio 19, Particella 58, Subalterno 24, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 17 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 59,65, Via Teresio Olivelli n. 39, Piano T.

### 2 – TITOLARITA', PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

#### Proprietà dell'immobile:

XXX

Regime patrimoniale: separazione dei beni.

Provenienza: atto di compravendita del 16/04/2004 rep. 166113/9943 a rogito Notaio Luigi Ligori, trascritto a Vigevano in data 30/04/2004 ai nn. 4216/2590.

Stato di occupazione: liberi (di fatto occupati dall'esecutata e dalla sua famiglia).

### 3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### Iscrizioni

1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo del 13/05/2010 repertorio n. 898 del Tribunale di Monza Sez. Desio, iscritta a Vigevano il 30/09/2010 al R.G. n. 9558 e R.P. n. 2231, a favore di XXX, contro l'esecutata.

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/10/2010 repertorio n. 6780/10 del Tribunale di Bologna, iscritta a Vigevano il 05/11/2010 al R.G. n. 10854 e R.P. n. 2553, a favore di XXX, contro l'esecutata.

3) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/06/2011 repertorio n. 708/1 del Tribunale di Milano Sez. Rho, iscritta a Vigevano il 05/08/2011 al R.G. n. 8340 e R.P. n. 1557, a favore di XXX, contro l'esecutata.

#### Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili del 02/01/2023 repertorio n. 8679 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 26/01/2023 al R.G. n. 627 e R.P. n. 488, a favore di XXX, contro l'esecutata.

### **5 – VALORE**

Valore stimato immobili intero: € 92.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% € 13.800,00
- spese condominiali € 420,00
- regolarizzazioni € 7.000,00

**Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 70.000,00**

**Prezzo base d'asta:** verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

## 1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

*“-1/1 diritto di proprietà su comune di Vigevano (Via Teresio Olivelli n. 39) foglio 19 particella 58 sub. 24, natura C/6 autorimessa o rimessa, consistenza 15 mq;*

*-1/1 diritto di proprietà su comune di Vigevano (Via Teresio Olivelli n. 39) foglio 19 particella 58 sub. 52, natura A/2 appartamento di tipo civile, consistenza 5,0 vani.”*

## 2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento di tre locali oltre cucina e bagno al piano secondo con annessa cantina al piano terra e autorimessa al piano terra in stabile condominiale a Vigevano (Pv), Via Teresio Olivelli n. 39.

## 3 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Vigevano come segue (**Allegato 2** – Visure catastali):

### Abitazione

Foglio 19, Particella 58, Subalterno 52, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 92 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 658,48, Via Teresio Olivelli n. 39, Piano T-2.

### Autorimessa

Foglio 19, Particella 58, Subalterno 24, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 17 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 59,65, Via Teresio Olivelli n. 39, Piano T.

Gli immobili risultano intestati a XXX

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto del Foglio 19 all. C della mappa di N.C.T. del comune di Vigevano da cui si evince la corrispondenza del fabbricato che include i beni oggetto di stima con la particella 58.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: vano scala, area condominiale, appartamenti di terzi, area condominiale, appartamento di terzi.

Coerenze della cantina: corridoio comune, cantina di terzi, autorimessa di terzi, parti comuni.

Coerenze dell'autorimessa: parti comuni, autorimessa di terzi, parti comuni.

Nell'**Allegato 4** si riportano le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

#### **4 – DESCRIZIONE DEI BENI**

Gli immobili oggetto di stima appartengono all'edificio residenziale denominato "Condominio Vannina" articolato in quattro corpi scala (A1, A2, B e C) dotati di ascensore; in particolare, gli immobili in oggetto si trovano nel corpo A2 a quattro piani fuori terra, con cantine e autorimesse al piano terra e diverse unità abitative ai tre piani superiori.

L'accesso pedonale e carraio ai beni si pratica dal cancelletto pedonale e dal cancello carraio, entrambi con apertura automatizzata, presenti al civico n. 39 di Via Olivelli.

L'appartamento è ubicato al secondo piano ed è composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e un bagno; sui fronti nord e sud sono presenti due balconi; la cantina si trova al piano terra raggiungibile dal vano scala condominiale; l'autorimessa, raggiungibile sempre dal corpo scala condominiale, si trova al piano terra con accesso carraio dal cortile comune scoperto.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 7**.

##### Caratteristiche edilizie

Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio, solai e tetto piano in laterocemento con copertura impermeabile; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, in vano scala è in cemento a vista.

Le pavimentazioni interne dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica di diverso tipo, utilizzate anche per box e cantina; le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e in cucina.

I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera, tapparelle avvolgibili in pvc e zanzariere; le porte interne sono in legno; la porta d'ingresso è blindata; la porta della cantina è in lamiera zincata, come pure quella basculante dell'autorimessa con apertura manuale.

##### Caratteristiche degli impianti

L'appartamento è dotato di impianti elettrico di tipo civile, citofono, impianto idrosanitario e gas; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è condominiale con caldaia a metano in centrale termica; i termosifoni sono in

alluminio a piastre con termovalvole e contabilizzatori di calore; è presente uno split per l'aria condizionata nel soggiorno.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti, né è stato redatto l'attestato di certificazione energetica dell'edificio.

## **5 – PROVENIENZA, REGIME PATRIMONIALE E STATO DI POSSESSO**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di compravendita del 16/04/2004 rep. 166113/9943 a rogito Notaio Luigi Ligori, trascritto a Vigevano in data 30/04/2004 ai nn. 4216/2590 (**Allegato 5**).

Il regime patrimoniale dell'esecutata desunto dal titolo di provenienza è coniugata in regime di separazione dei beni.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 10/07/2023 gli immobili risultavano liberi, di fatto occupati dall'esecutata e dalla sua famiglia.

## **6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Proprietaria dal 16/04/2004 a oggi XXX**

**Proprietaria dal 29/12/1991 al 16/04/2004 XXX**

## **7 – VINCOLI**

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (periodo informatizzato dal 19/02/1998 al 07/06/2023), di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima.

### **7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.1.4 Altri pesi o limitazioni: nessuna.

### **7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

#### **7.2.1 Iscrizioni**

1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo del 13/05/2010 repertorio n. 898

del Tribunale di Monza Sez. Desio, iscritta a Vigevano il 30/09/2010 al R.G. n. 9558 e R.P. n. 2231, a favore di XXX, contro l'esecutata.

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/10/2010 repertorio n. 6780/10 del Tribunale di Bologna, iscritta a Vigevano il 05/11/2010 al R.G. n. 10854 e R.P. n. 2553, a favore di XXX, contro l'esecutata.

3) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/06/2011 repertorio n. 708/1 del Tribunale di Milano Sez. Rho, iscritta a Vigevano il 05/08/2011 al R.G. n. 8340 e R.P. n. 1557, a favore di XXX, contro l'esecutata.

### **7.2.2 Trascrizioni**

Verbale di pignoramento immobili del 02/01/2023 repertorio n. 8679 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 26/01/2023 al R.G. n. 627 e R.P. n. 488, a favore di XXX, contro l'esecutata.

Le note di iscrizione sono riportate nell'**Allegato 6**, la nota di trascrizione del pignoramento è in atti).

## **8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale degli immobili oggetto di vendita sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Vigevano (**Allegato 8**) e le planimetrie catastali (**Allegato 4**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il fabbricato condominiale è stato edificato in forza della Licenza Edilizia rilasciata in data 29/11/1973 n. 29117 P.G. – n. 618/73 Tec.

Non è stata reperita l'agibilità degli immobili.

Rispetto agli elaborati della pratica edilizia si segnalano le seguenti difformità: nell'appartamento sono state eliminate le porte interne e demolite le relative tramezze all'ingresso, nel soggiorno e nel disimpegno; è stata traslata la posizione della finestra del bagno; il corpo cantine presenta una sagoma e una suddivisione interna difforme da quella rappresentata nella pratica edilizia.

Relativamente alle planimetrie catastali si segnala nuovamente l'eliminazione delle porte e l'abbattimento della parete che separava il soggiorno dall'ingresso, la traslazione della finestra del bagno e un'errata rappresentazione della conformazione della cantina che nella realtà ha forma quasi quadrata e la porta di accesso non centrata ma laterale. Inoltre, le altezze interne indicate sono errate.

Per la regolarizzazione edilizia e catastale dei beni si rende necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria e successiva variazione catastale, con l'avvertenza che per le modifiche interne all'abitazione dovranno essere rispettati i requisiti igienico sanitari quali, ad esempio, il rispetto dei rapporti aeroilluminanti e il disimpegno del bagno qualora si consideri un unico locale per il soggiorno. Inoltre, si pone l'attenzione sul fatto che la regolarizzazione del locale cantina potrebbe comportare una pratica a livello condominiale.

Per le pratiche di cui sopra si stima un costo indicativo di € 7.000,00; tale importo sarà decurtato dal valore finale stimato per i beni.

Gli oneri per eventuali ulteriori difformità non rilevabili durante il sopralluogo si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

## 9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di stima appartengono a un grande fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra suddiviso in diversi corpi scala denominato "Condominio Vannina" e ubicato ai margini settentrionali del tessuto edificato cittadino.

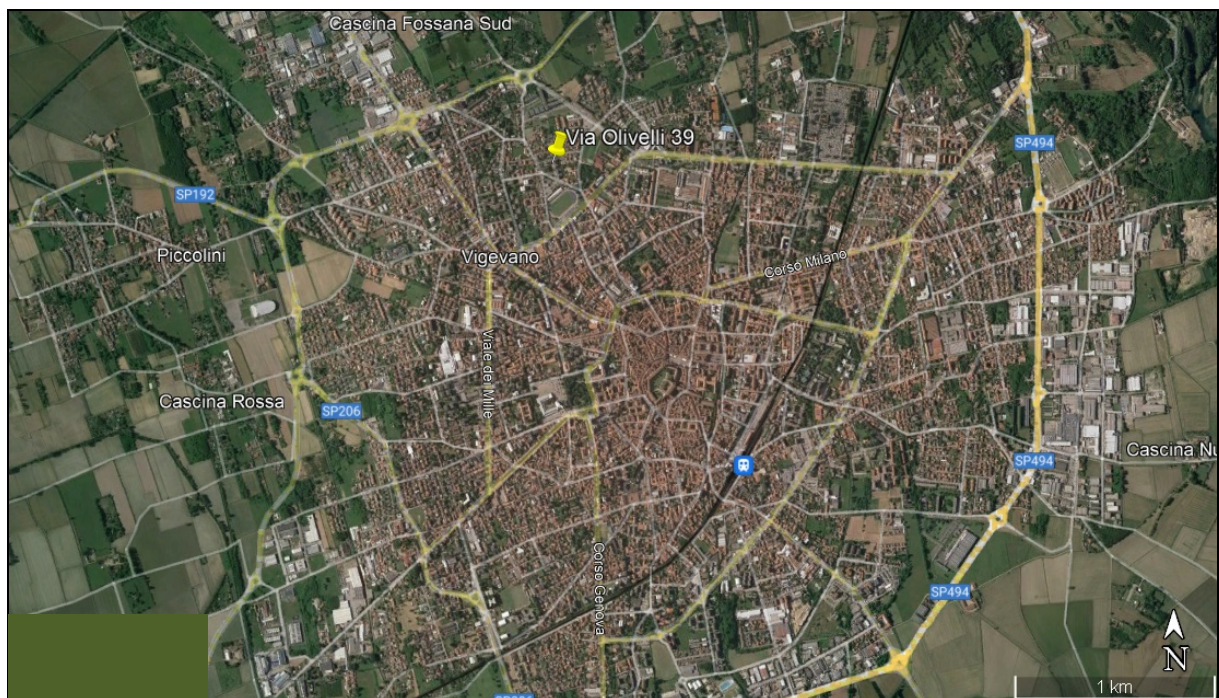


Foto aerea di Vigevano con ubicazione dei beni

L'Amministratore del Condominio è XXX con studio in Vigevano, che ha riferito alla



scrivente l'importo delle spese ordinarie annue delle unità in oggetto pari a circa € 3.000,00, nonché le spese insolute dell'ultimo biennio pari a di € 420,00; quest'ultimo importo sarà decurtato dal valore finale stimato per gli immobili.

Sono state, inoltre, riferite spese straordinarie già deliberate per il rifacimento dell'impianto citofonico in circa € 500,00 per ogni unità immobiliare.

Nell'**Allegato 10** si riporta il Regolamento condominiale.

## 10 – SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono le unità immobiliari oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Locale	Altezza (m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )	Esposizione	Condizioni
<b>Piano secondo</b>				
Soggiorno	3,00	22,70	Sud	Discrete
Balcone 1	-	7,40	Sud	Discrete
Cucina	3,00	8,40	Nord	Discrete
Balcone 2	-	5,60	Nord	Discrete
Camera 1	3,00	14,70	Nord-Est	Discrete
Camera 2	3,00	11,30	Sud	Discrete
Bagno	3,00	4,60	Est	Discrete
<b>Piano terra</b>				
Autorimessa	2,70	16,00	-	Discrete
Cantina	2,70	1,30	-	Discrete

## 11 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50. La superficie degli accessori e delle pertinenze dell'unità

immobiliare principale sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale; l'autorimessa è stimata a corpo.

La superficie commerciale determinata per la valutazione dell'abitazione è pari a **91 m<sup>2</sup>**. La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde per l'ottenimento della superficie commerciale.

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie lorda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Percentuale di omogeneizzazione</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Abitazione P2	87,00	100%	87,00
Balconi	13,00	30%	3,9
Cantina PT	1,50	25%	0,38
Superficie totale			91,28
<b>Superficie commerciale abitazione (arr.)</b>			<b>91,00</b>
<b>Autorimessa</b>			<b>A corpo</b>

## **12 – VALUTAZIONE DEI BENI**

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari disponibili.

Nell'**Allegato 9** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 690,00 e € 980,00 per lo stato conservativo "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore dei beni è di € 900,00 al metro quadrato.

### Abitazione

SUPERFICIE COMMERCIALE                      91 m<sup>2</sup>  
 VALORE    € 82.000,00

### Autorimessa

VALORE A CORPO € 10.000,00

**VALORE TOTALE € 92.000,00**

### **Adeguamenti e correzioni di stima**

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 13.800,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna.

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onerari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio: € 420,00.

Spese di regolarizzazione: € 7.000,00.

**Valore della piena proprietà dei beni al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):**

**€ 70.000,00** (Euro settantamila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 24 luglio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

### **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Atto di provenienza

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Documentazione fotografica

Allegato 8: Estratti pratiche edilizie

Allegato 9: Quotazioni immobiliari OMI

Allegato 10: Regolamento condominiale