

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare n° 156/2023 R.G.E.**

**Credit Agricole Italia S.p.A., con sede in Parma  
contro  
XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa CLARIS APPIANI**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.**

**Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta***

**Beni in REDAVALLE (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

**0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: Coniugati in regime di comunione dei beni.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 26.01.2007 ai n.ri 789/132,
  - Ipoteca Giudiziale iscritta a Pavia in data 27.02.2023 ai n.ri 559/50,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 04.05.2023 ai n.ri 3752/2726.
- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 13.02.2024 l'immobile oggetto di pignoramento, con riferimento all'abitazione e al cortiletto, risultava abitato dai Sig.ri Xxxxx – Xxxxx.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 65.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 9.500,00
- Altre riduzioni	€ 11.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 44.500,00</b>
- Criticità varie:
  - Necessità di adeguamenti edilizi, demolizioni, pratiche a sanatoria e presentazione planimetria catastale.

**Beni in REDAVALLE (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Unità immobiliare indipendente, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con**

**terrazzo posto a piano secondo e porzione di cortile di proprietà (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Redavalle (PV), Via Marconi n° 8;

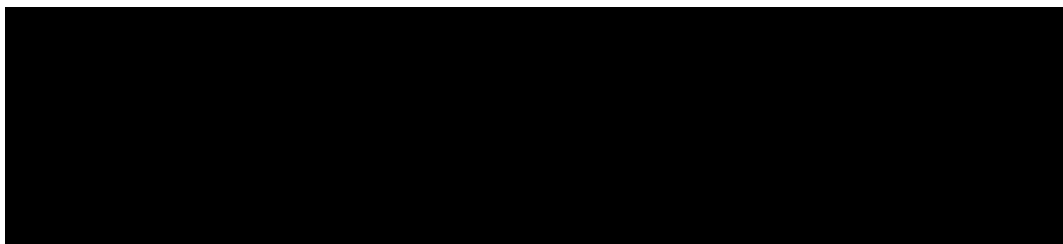
L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ^ piano terra: soggiorno, cucina, bagno, piccolo disimpegno, vano scala, locale ad uso sgombero con accesso esterno e cortiletto coperto in parte con tettoia;
- ^ piano primo: disimpegno, due camere e vano scala;
- ^ piano secondo: terrazzo.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Redavalle (PV):

- ^ Foglio 6, mappale 1591, categoria: A/6, classe: 2, consistenza: 4 vani, Via Guglielmo Marconi n° 7, piano: T – 1, rendita: € 82,63.

Intestati a:



Coerenze in corpo della particella 1591, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 1413, Ovest: mappale 290, Sud: Via Guglielmo Marconi, Est: mappale 1438.

Il bene è pervenuto ai Sig.ri Xxxxx Xxxxxx e Xxxxx Xxxxxx a seguito di atto di compravendita Notaio Giuseppe Lupo di Broni n° 27711/8106 di rep. del 04.07.1988. I Sig.ri Xxxxx e Xxxxx con l'atto di cui sopra, acquistavano dichiarando di essere in regime di comunione legale dei beni.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un edificio indipendente a due piani fuori terra con terrazzo posto al piano secondo e cortiletto, sito in Redavalle (PV), Via Guglielmo Marconi n° 8.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ^ piano terra: soggiorno, cucina, bagno, piccolo disimpegno, vano scala, locale ad uso sgombero e cortiletto con accesso esterno e cortiletto coperto in parte con tettoia;
- ^ piano primo: disimpegno, due camere e vano scala;
- ^ piano secondo: terrazzo.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Guglielmo Marconi attraverso porta posta in fregio alla pubblica via. Possibile pure accedere al retro, ove è sito il cortiletto, transitando sul mappale 285 (corte).

L'immobile principale, come da dichiarazione della proprietà, si troverebbe nelle stesse condizioni distributive dell'atto di compravendita. Si segnala di aver reperito alcune pratiche edilizie mentre la planimetria catastale risulta non rilasciabile. Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito semicentrale del piccolo comune di Redavalle. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani. Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe si connotano in parte come quella precedentemente descritta, ma sono comunque presenti anche fabbricati di altra tipologia: palazzi, ville e edifici condominiali di varie epoche.

Principali collegamenti pubblici: Redavalle è situata a circa 18 Km da Voghera e a circa 25 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 9 Km. Redavalle è collegata con servizio di autolinee a Voghera

### **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 13.02.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dai Sig.ri Xxxxx – Xxxxx, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato ipotecario presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di

Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.04.2024 con i Repertori aggiornati al 22.04.2023. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

#### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

*4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna reperibile dai pubblici registri.*

*4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 26.01.2007 ai n.ri 789/132, Atto n° 11014/3400 di rep. del 19.01.2007 Notaio Paolo Tonalini, per complessivi € 117.000,00 (capitale € 39.000,00) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro Xxxxx Xxxxxx e Xxxxx Xxxxxx, per la quota di ½ ciascuno.
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Pavia in data 27.02.2023 ai n.ri 559/50, Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia n° 188/2023 di rep. del 19.01.2023, per complessivi € 80.000,00 a favore di Credit Agricole Italia S.p.A. e contro Xxxxx Xxxxxx e Xxxxx Xxxxxx, per la quota di ½ ciascuno.

*4.2.2. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 04.05.2023 ai n.ri 3752/2726, n° 2406/2023 di rep. del 15.04.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Credit Agricole Italia S.p.A. e contro Xxxxx Xxxxxx e Xxxxx Xxxxxx, per la quota di ½ ciascuno.

### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali**

#### *4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

Da quanto dichiarato dai Sig.ri Xxxxx e Xxxxx in sede di sopralluogo l'immobile si trova nelle stesse condizioni distributive dell'atto di compravendita, ove viene dichiarato un ante 01.09.1967. I proprietari dichiarano che non sono state eseguite opere edili, da parte loro, salvo il rifacimento della caldaia e della pavimentazione del terrazzo. La tipologia costruttiva dell'immobile fa ritenere plausibile la datazione ante 01.09.1967.

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno comunque consentito il reperimento di due pratiche edilizie intestate a Yyyyyy Yyyyyy.

La prima, Prot. 1576 e PT 16 del 20.11.1971, riguarda la comunicazione del rifacimento di intonaci e pavimentazioni interne.

La seconda, Licenza Edilizia Prot. 355 e PT 13 del 06.03.1975, riguarda la trasformazione di parte del tetto in terrazzo.

Dal confronto tra le tavole della L.E. del 1975 e lo stato dei luoghi si riscontrano alcune differenze. In particolare a PT manca la rappresentazione del locale bagno; a P1° la scala che conduce al terrazzo non è a chiocciola, come in progetto ma con rampe diritte; a piano tetto, la copertura ha una sagoma differente, coprendo anche la scala; diverse sono anche le posizioni e le dimensioni delle aperture sui prospetti.

Di fatto quindi si deve ritenere che alcune delle opere eseguite non abbiano alcun titolo abilitativo e necessitano di provvedimento autorizzativo a sanatoria di tipo oneroso.

Si segnala l'altezza dei locali a PT, inferiore ai minimi di legge, soggiorno h=2,62 m, cucina h=2,66 m e bagno h=2,20 m, contro minimi di 2,70 m e 2,40 m. La minor altezza è verosimilmente dovuta all'epoca costruttiva, ma attualmente non è regolare.

L'immobile, viste le condizioni generali necessita sicuramente di un corposo intervento di manutenzione, intervento in cui si potrà e dovrà procedere alla regolarizzazione delle opere in

difformità ed agire anche sulle altezze interne.

Si ritiene inoltre necessaria la rimozione della tettoia nel cortile e pure del piccolo ripostiglio.

La stima terrà conto dello stato dell'immobile come descritto, con riduzioni di valore pari ai costi minimi per la rimozione della tettoia e a quelli per la sanatoria delle opere abusive. Verrà poi applicata una minima riduzione per la minore altezza, tenuto conto dello stato dell'immobile e della necessità di un intervento radicale.

#### *4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:*

Lo stato rilevato durante l'accesso, relativamente all'unità oggetto di stima, corrisponde allo stato della planimetria catastale esibita dai Sigg. Xxxxx Xxxxx ma non disponibile nella banca dati del Catasto. Richieste dirette presso l'AdE hanno portato a ritenere che tale planimetria non sia mai stata depositata.

Nella stima si indicheranno i costi per la redazione di nuova planimetria catastale.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *nessuna, non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato ipotecario presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.04.2024 con i Repertori aggiornati al 22.03.2024. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a

tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Da Ante Ventennio: Xxxxx Xxxxxx nato a Milano il 28.01.1948 e Xxxxx Xxxxxx nata a Milano il 21.11.1946, a seguito di atto di Compravendita Notaio Giuseppe Lupo di Broni n° 27711/8106 di rep., del 04.07.1988, registrato a Stradella il 14.07.1988 al n° 832 serie 1V e trascritto a Voghera il 15.07.1988 ai n.ri 4338/3527, contro Zzzzz e Wwww.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Per lo stato attuale si tenga conto di quanto già indicato al punto 4.3.1.

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno consentito il reperimento di due pratiche edilizie intestate a Yyyyyy Yyyyyy.

La prima, Prot. 1576 e PT 16 del 20.11.1971, riguarda la comunicazione del rifacimento di intonaci e pavimentazioni interne.

La seconda, Licenza Edilizia Prot. 355 e PT 13 del 06.03.1975, riguarda la trasformazione di parte del tetto in terrazzo.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Redavalle, l'immobile di Via Guglielmo Marconi n° 8 è inserito all'interno del Tessuto Urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità – TCR1.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto A

**Unità immobiliare indipendente, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con terrazzo posto a piano secondo e porzione di cortile di proprietà (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Redavalle (PV), Via Marconi n° 8;

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

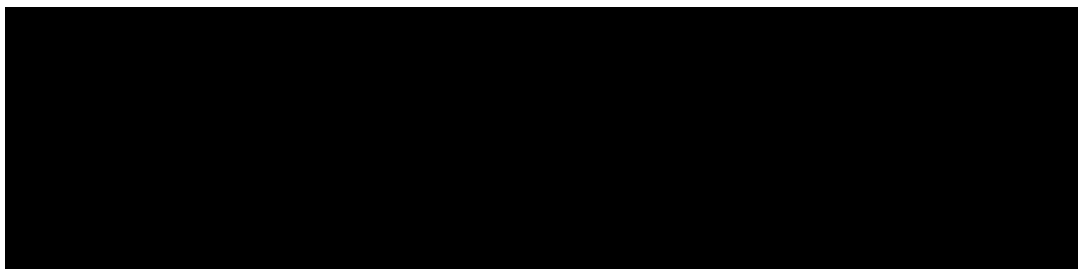
- ^ piano terra: soggiorno, cucina, bagno, piccolo disimpegno, vano scala, locale ad uso sgombero con accesso esterno e cortiletto coperto in parte con tettoia;
- ^ piano primo: disimpegno, due camere e vano scala;
- ^ piano secondo: terrazzo.



L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Redavalle (PV):

▲ Foglio 6, mappale 1591, categoria: A/6, classe: 2, consistenza: 4 vani, Via Guglielmo Marconi n° 7, piano: T – 1, rendita: € 82,63.

Intestati a:



Coerenze in corpo della particella 1591, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 1413, Ovest: mappale 290, Sud: Via Guglielmo Marconi, Est: mappale 1438.

Il bene è pervenuto ai Sig.ri Xxxxx Xxxxxx e Xxxxx Xxxxxx a seguito di atto di compravendita Notaio Giuseppe Lupo di Broni n° 27711/8106 di rep. del 04.07.1988. I Sig.ri Xxxxx e Xxxxx con l'atto di cui sopra, acquistavano dichiarando di essere in regime di comunione legale dei beni.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO TERRA</b>			
Cortile esterno	22,80	Nord	Modeste
Soggiorno	12,96	Sud	Modeste
Cucina	13,04	Nord	Modeste
Disimpegno e vano scala	3,59		Modeste
Bagno	7,66	Sud	Pessime
Cantina	10,82	Nord	Pessime
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno e vano scala	19,39		Modeste

Camera A	15,26	Nord	Modeste
Camera B	14,46	Sud	Modeste
<b>PIANO SECONDO</b>			
Terrazzo	44,81		Modeste

Altezza interna locali piano terra: h 2,62/2,66 m (bagno h=2,20 m), altezza interna locali piano primo: h 2,75 m.

Superficie Lorda complessiva piano terra (abitazione): **mq 63,60**

Superficie Lorda complessiva piano primo (abitazione): **mq 63,60**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 97,19**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 134,00**

(terrazzo e cortiletto al 10%)

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* in parte a terrazzo piano, pavimentato in gres ceramico, in parte a falda, con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata o PVC, in condizioni modeste,

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento con gradini in graniglietto e corrimano in legno, in condizioni modeste.

*Solai:* solai con struttura mista, in condizioni accettabili, per quanto visibile.

*Strutture verticali:* struttura in laterizio, in condizioni accettabili, per quanto visibile.

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in legno con ante a battente e vetro semplice, con gelosie in legno, in pessime condizioni, presenti alcune grate in ferro

*Infissi interni:* porta d'ingresso posta sul fronte in legno, porta che conduce al cortile in alluminio e porte interne in parte in legno e vetro, in condizioni modeste.

*Pareti esterne:* pareti intonacate e tinteggiate con zoccolo al rustico, in condizioni pessime.

*Pavim. interna:* i pavimenti sono parte in marmette e parte in ceramica, in modestissime condizioni.

*Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica nel bagno e sulla parete attrezzata della cucina, in modeste condizioni.

*Plafoni e pareti:* intonaco a civile, tinteggiato, in condizioni estremamente modeste a causa di notevole presenza di umidità e muffa; in bagno parte dell'intonaco del plafone si è staccata.

*Tramezzature interne:* in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

*Terrazzo:* parapetto in parte in muratura e in parte in ferro, pavimento in ceramica, in modeste condizioni.

*Cortile:* pavimento in battuto di cls, cancellata in ferro e tettoia avente struttura in ferro e copertura con lastre ondulate traslucide, in modestissime condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* campanello di fianco alla porta di ingresso.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V – funzionante ma

di vetusta realizzazione. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavello, bidet, vaso e vasca da bagno, il tutto in pessime condizioni. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

*Termico:* autonomo a radiatori, ma non funzionante per rimozione della caldaia; attualmente il riscaldamento si attua tramite camino a legna e stufe a petrolio e la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. Impianti verosimilmente non a norma e non presente Certificazione.

*Condizionamento:* non presente.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Redavalle. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### **8.3. Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore superf.</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore totale</b>
Edificio	134,00 mq			<b>€ 65.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 65.000,00** (euro sessantacinquemila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 65.000,00** (euro sessantacinquemila/00).

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 9.500,00**

Riduzione per minor altezza locali a PT **€ 6.000,00**

Si tenga altresì conto dell'abbattimento del 15%.

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (rimozione tettoia in ferro cortile) **€ 1.000,00**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione catastale e sanatoria: **€ 4.000,00**

Totale spese e decurtazioni: **€ 20.500,00**

#### **8.5. Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 44.500,00 (euro quarantaquattromilacinquecento/00).**

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico

ricevuto.

Vigevano, lì 15.05.2024

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

**Allegati:**

- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Verbale di sopralluogo,
- Visure Catastali C.F.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Copia scheda catastale NON RILASCIATA DAL CATASTO,
- Copia atto di compravendita,
- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.