

PAVIA Repertorio 7057 del 18/11/2023, 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

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 43 € 87.963,90
Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 4.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	€ 2.324,20
TOTALE	€ 7.824,20
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita	€ 12.020,96
Valore complessivo	€ 87.963,90
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 80.139,70
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 68.118,75

[REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 411/2023**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

03/06/2024

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri 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 02/02/2024:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Attuali e precedenti proprietari	6
Vincoli ed oneri giuridici	8
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	11
Altre informazioni per l'acquirente	14
Descrizione analitica dei beni	15
Valutazione complessiva dei beni	17
Conclusioni	21

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

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

"Catasto Fabbricati - Comune di Broni (PV), Via Giuseppe Mazzini n. 3:

Foglio 19 p.lla 1133 sub.43, p.3, cat A/3, vani 3,0, classe 3, rendita di 145,64 Euro."

Il bene oggetto di pignoramento è individuato e censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Ubicazione: Comune di Broni, via Giuseppe Mazzini n. 3.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 19; Particella: 1133; Subalterno: 43; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 3 vani; Superficie Catastale: 81 mq. (Totale escluse aree scoperte): 79 mq, Rendita: 145,64 €

Coerenze da nord: Vano scale comune, altra unità immobiliare, altra proprietà, Via Mazzini.

Il bene è costituito da una unità abitativa sita al piano terzo mansardato dell'edificio, composta da tre locali (soggiorno/cucina, camera, studio), un servizio igienico, un locale ospitante un servizio igienico in contrasto a quanto evinto dalla documentazione amministrativa e catastale (come si approfondirà nel proseguo), un disimpegno, due terrazzi.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 22/05/2024, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene appariva occupato da [REDACTED] [REDACTED] in forza di contratto di locazione del 20/06/2023 con durata di 4 anni rinnovabile per ulteriori 4 anni, protocollato presso il sistema informativo dell'Agenzia

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

delle Entrate con numero 2306211555410874 – 000001 in data 21/06/2023. È stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile.

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Broni. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 16 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 45 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune di conta circa 9.254 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 20,87 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 ed un istituto liceale, farmacie ed istituti bancari.

Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario:

- [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Si premette che la conservatoria di riferimento è quella di Voghera

Vincoli ed oneri giuridici

Si premette che la conservatoria di riferimento è quella di Voghera

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

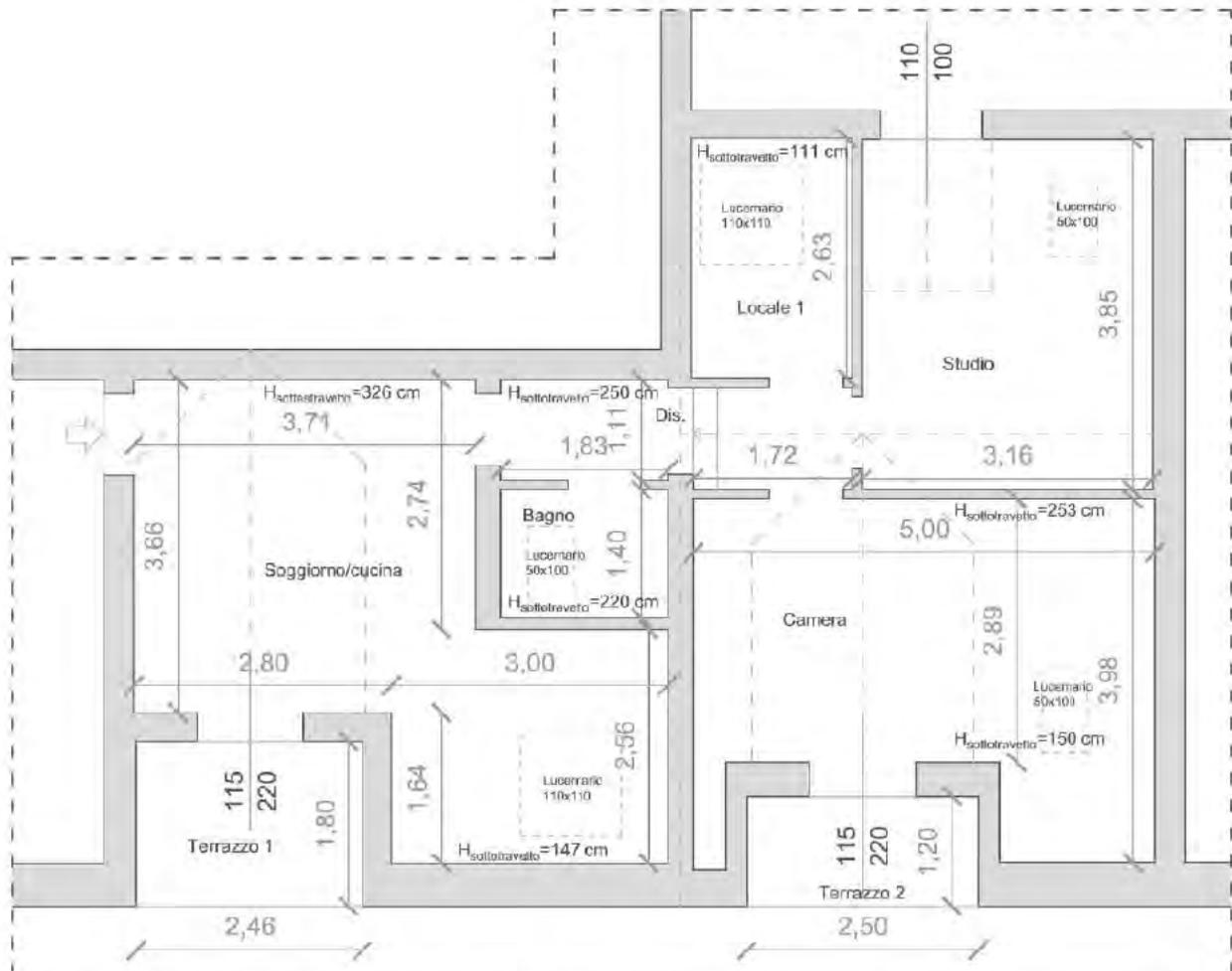
<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2004 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 11275, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 3629/323 del 29/11/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. Tale iscrizione riguarda identificativi catastali, attualmente soppressi ed originanti il bene pignorato e rimane a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Risulta inoltre collegata all'Annotazione n. 5 del 07/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) che riguarda la restrizione del bene pignorato.
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/2007 - Registro Particolare 2335 Registro Generale 11442, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 19851/3394 del 10/12/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

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



Fot. 1 - Restituzione grafica del rilievo eseguito, non in scala definita

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pratica PE 235/2005

- Denuncia di Inizio Attività del 11/06/2005 Prot. 0010213
- Relazione tecnico illustrativa del 11/06/2005 Prot. 0010213
- Relazione sanitaria del 11/06/2005 Prot. 0010213
- Verifica dei rapporti di aeroilluminazione del 11/06/2005 Prot. 0010213
- Relazione dei materiali di facciata del 09/09/2005 Prot. 0015566

La pratica riguarda il risanamento conservativo del fabbricato ed il recupero del sottotetto

Pratica PE 517/2005 Variante

- Denuncia di Inizio Attività del 24/12/2005 Prot. 0022723
- Relazione tecnico illustrativa
- Documentazione fotografica del 24/12/2005 Prot. 0022723

La pratica costituisce variante in corso d'opera alla Pratica 235/2005

Pratica PE 417/2006 Variante

- Denuncia di Inizio Attività del 07/10/2006 Prot. 0017384
- Relazione tecnica di variante del 07/10/2006 Prot. 0017384
- Verifica dei rapporti di aeroilluminazione del 07/10/2006 Prot. 0017384
- Verifica dell'altezza media ponderale sottotetto del 07/10/2006 Prot. 0017384

La pratica costituisce variante alla Pratica 235/2005 ed alla Pratica 517/2005

rispettato. Si precisa che tale requisito viene soddisfatto tenendo in considerazione dei lucernari apribili in copertura, come altresì riportato all'interno della relazione di calcolo reperita nei progetti presentati.

- La tavola grafica evidenzia l'installazione di una coibentazione sul lato interno delle pareti perimetrali. Sul punto si evidenzia che la relativa verifica necessiterebbe un intervento invasivo di ispezione, attività non perpetuabile dallo scrivente al momento del sopralluogo. Appare possibile indicare che la discrepanza registrata su alcune pareti potrebbe essere compatibile con una non esecuzione dell'isolamento, seppur, si ripete, solo un'indagine invasive potrebbe dare conferma di ciò.
- all'interno della camera da letto, dello studio e del locale 1 il progetto prevede l'installazione di arredi fissi, attualmente non presenti in loco. Tali elementi appaiono necessari per il rispetto delle altezze minime previste dai regolamenti, come deducibile dalla relazione di verifica dell'altezza media ponderale allegata alle pratiche edilizie. Si prevede la necessità di installare tali arredi.
- Il locale 1 contiene, nello stato visionato, un servizio igienico provvisto di un lucernario. In progetto il locale è adibito a ripostiglio. In sovrapposizione al punto precedente, una volta installati gli arredi fissi, il locale non potrà più essere adibito a servizio igienico e dovrà essere riportato alla propria destinazione di ripostiglio, procedendo allo smontaggio delle componenti sanitarie ed impiantistiche.
- la pianta di progetto non mostra la presenza di due gradini nel disimpegno e del conseguente dislivello di quota, visionati in loco. Si rileva altresì la presenza di un lieve gradino per accedere al locale 1.

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria.

Scheda catastale: la scheda catastale ripropone sostanzialmente lo stato di progetto deducibile dall'ultima variante di cui alla Pratica PE 417/2006, per cui si è già provveduto a fornire ampia analisi al capitolo precedente. In aggiunta si rileva che la scheda non mostra la presenza dei lucernari tratteggiati in pianta e non raffigura la finestra verticale dello studio con eventuale tratteggio.

Altre informazioni per l'acquirente

Altre informazioni utili per l'acquirente

Millesimi condominiali: 81/1000

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, presenti a bilancio preventivo 2023/24: 431,04 €

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non note

L'amministratore ha inoltre informato che le spese condominiali scadute alla data odierna ammontano a € 6.961,00 oltre ad ulteriori € 110,39 (ultima rata in scad. 01/06 p.v.) ed € 397,76 (debito residuo precedente inquilino, ad oggi non saldato. Locazione terminata il 30.10.2022).

Il Bilancio Consuntivo 2021/22 (termine il 30.06) era a debito di € 5.144,95 e pertanto il debito maturato nel biennio alla data odierna risulta essere di € 1.816,05 a cui si andranno sommando gli ulteriori importi sopra riportati, riconducibili all'ultimo biennio, per un totale di 2.324,20 €.

Il Regolamento di Condominio non risulta presente.

Descrizione analitica dei beni

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura con struttura lignea.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene. Si precisa che, in virtù dell'assenza dell'arredo fisso previsto progettualmente, il quale appare necessario per una corretta definizione delle superfici nette, nel prospetto seguente è stata fatta una stima delle superfici, detraendo le porzioni che dovranno essere occupate dal suddetto arredo fisso, seppur non visionato in loco.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno/Cucina	20,42	Normale per la tipologia di cespite
Bagno 1	2,55	
Disimpegno	4,23	
Locale 1	1,69	
Studio	8,70	
Camera	10,48	
Terrazzo 1	4,43	
Terrazzo 2	3,00	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni:

Soggiorno/Cucina, disimpegno, camera, studio: piastrelle in gres porcellanato formato 30x30 finitura finta graniglia;

Locale 1: piastrelle in gres porcellanato 20x20 color nuvolato beige;

[REDACTED]

Bagno: piastrelle in gres porcellanato 20x20 color nuvolato azzurro;

Terrazzi: klinker formato 12x24 finitura finto cotto;

Rivestimenti:

Bagno: piastrelle in gres porcellanato formato 20x20 h: 200 cm. finitura effetto mosaico;

Locale 1: piastrelle in gres porcellanato formato 20x20 h: variabile color nuvolato beige

Cucina: piastrelle in gres porcellanato effetto listello presenta in una fascia in corrispondenza del piano cottura e del lavandino

Battiscopa: zoccolino in legno

Serramenti interni: porte con apertura ad anta in tamburato. Porta di ingresso a doppia anta in legno.

Serramenti esterni: legno, vetrocamera, persiane. Sono inoltre presenti dei lucernari di analoghe caratteristiche, di cui quello del Bagno 1 possiede una motorizzazione elettrica.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

Apparecchi idrosanitari:

Locale 1: lavabo, wc, bidet, doccia;

Bagno 1: lavabo, wc, attacco lavatrice;

Impianto di riscaldamento Caldaia centralizzata

Corpi scaldanti: tipologia: termosifoni in alluminio.

Termostato: tipologia: a zona con termostato automatico.

Conformità impianto di Riscaldamento: non verificabile.

Conformità Linea distribuzione: non verificabile.

[REDACTED]

Aria condizionata: pompa di calore con unità mono condensante sita sul terrazzo. Lo split interno è collocato nel disimpegno.

Impianto citofonico E' presente un impianto di video citofono non funzionante al momento del sopralluogo.

Il condominio è provvisto di impianto ascensore.

Valutazione complessiva dei beni

LA SUPERFICIE UTILE

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

Subalterno 43	Superfici
Unita residenziale	74,75
Terrazzo 1	4,43
Terrazzo 2	3,00

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

la superficie lorda 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 altre 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 fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

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

Subalterno 43	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Unita residenziale	74,75	1,00	74,75
Terrazzo 1	4,43	0,30	1,33
Terrazzo 2	3,00	0,30	0,90
Superficie commerciale parametrata			76,98

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è determinato in 1.300,00 €/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2021/2022, Osservatorio Mercato Immobiliare 2023/2, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Subalterno 43			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,879
Coefficiente di locazione	0,879		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	1,000		
Coefficiente di qualità	1,000		
Coefficiente di manutenzione	1,000		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	76,98	Superficie Raguagliata (SR) = (SCP) x (CT)	67,66
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.300,00	Valore complessivo (Vc)	€ 87.963,90

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 4.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	€ 2.324,20
TOTALE	€ 7.824,20
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 12.020,96

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 43)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 87.963,90
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 80.139,70
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 68.118,75

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

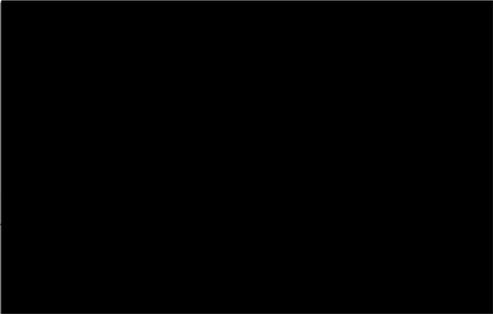
VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 43
	€ 87.963,90
Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 4.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	€ 2.324,20
TOTALE	€ 7.824,20
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 12.020,96
Valore complessivo	€ 87.963,90
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 80.139,70
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 68.118,75

[REDACTED]

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

Con osservanza.

Pavia, li 03/06/2024.



Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione fotografica
- All. 3 - Documentazione catastale
- All. 4 - Ispezione ipotecaria
- All. 5 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 6 - Atto di provenienza
- All. 7 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 8 - Comunicazione dell'amministratore e Regolamento condominiale
- All. 9 - Contratto di locazione