

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

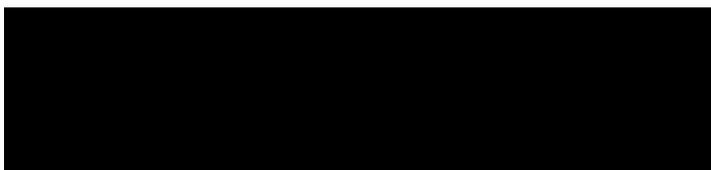
c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186

mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 290 / 2022 R.G.ES.

creditore precedente



contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio Rizzi

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

IN GAMBOLO' FRAZ. REMONDÒ (PV), VIA STAZIONE 16



CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari risultano di proprietà di:

- OMISSIS;

- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Il soggetto debitore ha contratto matrimonio nel Comune di Vigevano in data 11/11/2000 - atto parte 1 numero 13; con l'atto hanno scelto il regime di comunione legale dei beni (assenza di annotazioni).

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO

LIBERO, di fatto occupato dal soggetto debitore e dalla famiglia.

- SITUAZIONE LOCATIVA

Secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione per gli immobili oggetto di esecuzione.

- ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un condominio.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2008 - Registro Particolare 1592 Registro Generale 7529

Pubblico ufficiale DE VIVO CIRO Repertorio 8287/5101 del 06/06/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- A favore: [REDACTED]

- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà;



- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un importo di € 120.000,00 a garanzia di un totale di € 240.000,00; Tasso interesse annuo 6,14% - Durata 30 anni;*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2022 - Registro Particolare 5946 Registro Generale 8332 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 4737 del 04/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
- A favore: [REDACTED]
- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà;
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un importo di € 105.983,37 come da atto di precetto notificato in data 16/05/2022.*

- VALORE DEI BENI PIGNORATI

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

Valore dei fabbricati LIBERI = 91.000,00 € (novantunomila / 00 euro)

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-13.650,00
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 relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
- Oneri professionali	€	-2.537,60
- Sanzioni	€	-1.000,00
- Agg. catastale	€	--600,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>73.012,40</u>



IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 73.000,00

(settanta tremila / 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 02/12/2021 dal G.E. Dott. Erminio Rizzi per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Gambolò frazione Remondò (PV), Via Stazione 16. Il sottoscritto in stessa data 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 Gambolò – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Le operazioni peritali con sopralluogo dell'immobile sono iniziate in data 24/02/2023 alle ore 14:00; in tale data è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- Appartamento posto al 1P di un fabbricato a due piani con accesso da vano scala privato dal cortile esterno; completa il compendio un ampio cortile sul lato Sud dove si trova un ulteriore locale uso deposito e ampio terreno sul lato Ovest destinato a giardino/orto.

Nel complesso gli immobili sono indiscreto stato manutentivo.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la piena proprietà;



PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

ad oggi le unità immobiliari risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la piena proprietà;

A lui pervenuto in virtù di atto di compravendita dell'atto di compravendita del 06/06/2008 a rogito Notaio De Vivo Ciro, Rep. 8286/5100, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 17/06/2008 ai n. 7528/4853, da potere di [REDACTED]

Precedenti Proprietari:

OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/2 e OMISSIS per la restante quota di 1/2 in morte di OMISSIS deceduta in data 26/10/2005 successione registrata all'Ufficio del registro di Vigevano in data 29/06/2006 al numero 61/646 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 03/03/2007 ai numeri 2619/1546;

si rileva accettazione tacita di eredità trascritta a Vigevano in data 17/06/2008 ai numeri 7527/4852;

La signora OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/1 per titoli anteriori al ventennio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Gambolò fraz. Remondò:

- Appartamento PT (scala) e 1P: Comune di Gambolò frazione Remondò (PV), Foglio 43, Mappale n° 713 subalterno 1 graffato con il mappale 714, via Stazione 17, piano T – 1P, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 117 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 116 mq, Rendita Catastale € 227,24. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

L'attuale identificazione catastale deriva dalla precedente identificazione al foglio 43 mappale 27 subalterno 2 graffato con il mappale 280 subalterno 2 per VARIAZIONE del 17/09/2002 Pratica n. 241613 in atti dal

17/09/2002 VSI, VAR PE MAPP. 27/2 E 280/2 (n. 53366.1/2002); precedentemente si rileva impianto meccanografico del 30/06/1987;



- Cortile privato mappale 714 graffato 713: Comune di Gambolò frazione Remondò (PV), Foglio 43, Mappale n° 714 graffato con il mappale 713, Ente Urbano, superficie ha 0, are 04 ca 97;

L'attuale identificazione catastale deriva dalla precedente identificazione al foglio 43 mappale 381 giusto Tipo Mappale del 09/09/2002 Pratica n. 207434 in atti dal 09/09/2002;

COERENZE

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze catastali:

- VANO SCALA PT:

Nord: mappale 716 Ente Urbano parte del compendio;

Est: altra proprietà mappale 281;

Sud: cortile privato;

Ovest: cortile privato;

- Dell'appartamento 1P:

Nord: vuoto su mappale 716 parte del compendio;

Est: copertura altra proprietà mappale 281;

Sud: vuoto su cortile privato;

Ovest: vuoto su cortile privato;;

- Del cortile mappale 714:

Nord: strada pubblica, altra proprietà mappale 27;

Est: stessa proprietà cortile mappale 713, altra proprietà mappale 715;

Sud: ferrovia;

Ovest: stazione FFSS mappale 26 ;

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò, il sottoscritto ha potuto verificare che i terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 43 mappali 713 - 714 risultano identificati come segue:

ART. 8.2 ZONE RESIDENZIALI - (B1)

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Secondo quanto riportato dall'atto di compravendita l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967; in sede di sopralluogo il soggetto debitore ha dichiarato di avere realizzato senza titolo



alcune modifiche interne che hanno portato alla definizione di una diversa distribuzione interna con la realizzazione di un servizio igieni co prima non presente.

- Regolarità catastale: NO

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia La situazione dello stato di fatto dell'immobile risulta conforme al PT ma al 1P sono presenti partizioni interne non indicate nell'elaborato grafico catastale.

- Regolarità Edilizia: NO

Le suindicate partizioni interne al 1P sono state realizzate in maniera abusiva e senza la presentazione della relativa pratica edilizia.

Per la regolarizzazione è necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al fine di indicare le partizioni interne e regolarizzare infine la situazione catastale con un aggiornamento planimetrico.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento individuato catastalmente al foglio 43 mappale 713 subalterno 1 è dotato di impianto autonomo sia per quanto riguarda il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Sul portale del Catasto Energetico Edifici (CEER) risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica Codice identificativo APE 1806800006023 Registrato il13/02/2023 valido fino al 13/02/2033: tuttavia il soggetto debitore ha dichiarato di non usare l'impianto termico con caldaia bensì la stufa camino a legna.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un condominio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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: nessuna

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2008 - Registro Particolare 1592 Registro Generale 7529



Pubblico ufficiale DE VIVO CIRO Repertorio 8287/5101 del 06/06/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà;
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un importo di € 120.000,00 a garanzia di un totale di € 240.000,00; Tasso interesse annuo 6,14% - Durata 30 anni;*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2022 - Registro Particolare 5946 Registro Generale 8332
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 4737 del 04/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
- A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà;
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un importo di € 105.983,37 come da atto di precetto notificato in data 16/05/2022.*

STATO OCCUPATIVO

LIBERO, di fatto occupato dal soggetto debitore e dalla famiglia.

SITUAZIONE LOCATIVA

Secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione per gli immobili oggetto di esecuzione.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il fabbricato in cui è inserita l'unità residenziale al 1P risale ad epoca remota: presenta struttura in materiale lapideo e laterizio, struttura della copertura in c.a. a due falde con sovrastante manto in coppi tradizionali, pareti esterne intonacate e tinteggiate in colore giallo grigio. Il fabbricato uso deposito in cortile presenta stessa struttura ma le pareti esterne sono in scarso stato manutentivo.

L'appartamento posto al 1P e raggiungibile da scala interna privata dal PT con accesso dal cortile privato mappale 713 si sviluppa sull'asse Ovest Est con zona cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto (di cui una di minime dimensioni) e un servizio igienico.

L'accesso al sedime avviene dalla strada pubblica via Stazione al civico 16, ampio cortile sul fronte Sud e sul lato Ovest in fregio alla vecchia stazione FFSS di Remondò, ormai in disuso: sul sedime



mappale 713 insiste il ripostiglio censito unitamente all'abitazione. Il cortile è in parte pavimentato in blocchetti di cemento colore rosso in parte, sul lato Ovest, destinato a verde.

La scala che conduce dal PT al 1P, correttamente dimensionata, presenta pavimentazione in ceramica colore rosso mattone; dal disimpegno al 1P, dove è stato ricavato un piccolo ripostiglio, si accede alla cucina zona pranzo, collegata al soggiorno dotato di camino; un disimpegno sul lato strada pubblica conduce alle due camere da letto e al servizio igienico, ricavato dal soggetto debitore in maniera autonoma dal precedente salone unico. Tutti i locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica, colore beige per ingresso cucina, soggiorno, disimpegno e camere, azzurro per il bagno che, dotato di lavabo, vaso, doccia e bidet, presenta rivestimento parietale in colore azzurro. I soffitti e i plafoni sono intonacati e tinteggiati in diversi colori: bianco per cucina, camere e disimpegno, rosa per il soggiorno.

L'appartamento è dotato di serramenti esterni in legno colore marrone e doppi vetri, zanzariere e persiane avvolgibili esterne in pvc; le porte interne sono in legno tamburato colore marrone.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia di vecchia fabbricazione: per il riscaldamento il soggetto debitore utilizza una stufa a pellet posizionata nell'ingresso sul vano scala e un ulteriore camino in soggiorno.

Nel complesso l'unità è in normali condizioni manutentive ma si segnalano scrostamenti degli intonaci sull'esterno dovuti probabilmente al recente intervento realizzato in proprio (abusivo) di ristrutturazione.

SUPERFICI

Piano	Destinazione	Mq pavimento	Esposizione	Condizioni
	Scala PT - 1P con rip.		Sud - Nord	Discrete
1P	Ingresso cucina	15.80	Sud	Discrete
1P	Soggiorno	16.20	Sud -Nord	Discrete
1P	Disimpegno	8.70	Nord	Discrete
1P	Camera 1	14.55	Sud	Discrete
1P	Camera 2	11.10	Sud	Discrete
1P	Bagno	7.70	Nord	Discrete

Le superfici:

Superficie netta calpestabile abitazione PT - 1P

mq 82.80



-	Superficie lorda appartamento PT:	mq	110.00	x	100%	mq	110.00
-	Superficie balconi:	mq	3.20	x	30%	mq	0.96
-	Superficie magazzino PT:	mq	9.00	x	50%	mq	4.50
-	Cortile:	mq	497.00	x	3%	mq	14.91
	Superficie Commerciale complessiva				Arr.	mq	130.00

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto**CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**

<i>Fondazioni:</i>	strutture contro terra in materiale lapideo e laterizio – integra;
<i>Solai:</i>	solaio latero cementizio con getto di completamento - integro;
<i>Strutture verticali:</i>	struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni - integre;
<i>Copertura:</i>	a due falde inclinate, struttura in legno, manto di copertura in coppi; gronde e pluviali esterni in lamiera – integre;
<i>Pareti esterne:</i>	rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature colore rosa chiaro – normali condizioni - si segnala porzione di intonaco senza tinteggiature in corrispondenza dell'ingresso al PT dovuto ai lavori di recente ristrutturazione;
<i>Accessi:</i>	ingresso al cortile da via Stazione tramite cancello in ferro, accesso all'unità residenziale tramite portoncino blindato con pannellature in legno marrone – buone condizioni;

INTERNI

<i>Portoncino d'ingresso:</i>	portoncino esterno blindato con accesso dal cortile privato - buone condizioni;
<i>Serramenti esterni:</i>	serramenti esterni in legno con vetro camera, tapparelle avvolgibile esterne in pvc marrone, zanzariere - buone condizioni;
<i>Porte interne:</i>	porte interne a battente in legno di tipo tamburato - buone condizioni;
<i>Pavimenti - riv.ti:</i>	pavimentazione in piastrelle di ceramica, colore beige per ingresso cucina, soggiorno, disimpegno e camere, azzurro per il bagno che, dotato di lavabo, vaso, doccia e bidet, ha rivestimento parietale in colore azzurro.
<i>Tramazzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati – integri;
<i>Finiture interne:</i>	I soffitti e i plafoni sono intonacati e tinteggiati in diversi colori: bianco per cucina, camere e disimpegno, rosa per il soggiorno - buone condizioni;



CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: contatore ENEL, quadro elettrico – funzionante dichiarazioni di conformità assenti;
- Idrico:* sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante, dichiarazioni di conformità assenti;
- Gas:* presente con allaccio alla rete comunale - funzionante, dichiarazioni di conformità assenti;
- Telefonico:* presente;
- Citofonico:* presente;
- Termico:* impianto termico per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria presente, caldaia presente e funzionante - dichiarazioni di conformità assenti;;
- Climatizzazione:* presente - funzionante, dichiarazioni di conformità assenti;

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Roncaro.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per immobili di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2022;
- b. Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche



analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

- a. 780,00 €/mq – 1.100,00 €/mq abitazioni civili in ottimo stato di conservazione;
- b. 722,00 €/mq – 858,00 €/mq ville e villini in normale stato di conservazione;
- c. Valore medio – 586,44 €/mq ville e villini in normale stato di conservazione;

Quindi come base di calcolo il valore medio è pari a 725,91 €/mq, pertanto si arrotonda il valore a:

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 LIBERI = 91.000,00 € (novantunomila / 00 euro)

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:

	€	-13.650,00
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 relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
- Oneri professionali	€	-2.537,60
- Sanzioni	€	-1.000,00
- Agg. catastale	€	-600,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>73.012,40</u>
	<u>Arr.</u>	<u>73.000,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 73.000,00



(settanta tremila / 00 euro)

Montebello della Battaglia, li 03/04/2023

In fede

(Arch. Marco Costa)

