

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep. **337/2023**

Giudice: **Dott. Antonio Maria CODEGA**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 457

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale c/o LABORA in Pavia (PV) corso Mazzini, 14

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Unità immobiliare sita in Belgioioso via Molino, 19 di proprietà del OMISSIS per l'intera quota composta da: corridoio distributivo su cui si affacciano cucina, soggiorno, camera e bagno. Identificato in catasto fabbricati:
- Comune di Belgioioso: sez. A; foglio 6; mappale 2584; sub 1; categoria A/3; classe 2; Consistenza vani 4; rendita catastale: 128,08 €; posto al PT.

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Appartamento di proprietà del OMISSIS per l'intera quota

3. REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell' acquisto il proprietario risultava essere coniugato in regime di separazione dei beni ai sensi della legge senegalese, avendo contratto matrimonio con cittadina senegalese ancora residente in Senegal;

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Maestroni Ileana del 30/04/2003 rep. n. 15791, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/05/2003 ai nn. 1889/1047.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipotecaria Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Maestroni Ileana del 30/04/2003 rep. n. 15791, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/04/2023 ai nn. 6720/1101. Formalità di riferimento n. 1889 del 2003.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di ufficiale UNEP del Tribunale di Pavia repertorio 5190 del 24/08/2023, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/10/2023 ai nn. 18176/12557 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto dall' attuale proprietà. Non opponibile all' aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).

6.DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Sup commerciale	mq 72,00	€/mq 680,00	€ 48.960,00
riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 7.344,00
TOT			€ 41.616,00

Arrotondato € 42.000,00

Beni in Belgioioso (PV) via Molino, 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Belgioioso via Molino, 19 di proprietà del OMISSIS per l'intera quota composta da: corridoio distributivo su cui si affacciano cucina, soggiorno, camera e bagno

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Belgioioso: sez. A; foglio 6; mappale 2584; sub 1; categoria A/3; classe 2; Consistenza vani 4; rendita catastale: 128,08 €; posto al PT.

Sopralluogo effettuato in data 27 novembre 2023

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area di prima espansione sita in prossimità del centro del paese, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, scuola media, verde attrezzato sono disponibili nelle vicinanze

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Belgioioso è un comune della provincia di Pavia, si trova nel Pavese meridionale, nella pianura a pochi chilometri dalla riva sinistra del Po. Le frazioni Santa Margherita e San Giacomo si trovano sul bordo del terrazzo che domina la valle alluvionale del fiume. Belgioioso fa parte dell'Unione dei Comuni Terre Viscontee del Basso pavese di cui è centro di riferimento per importanza e servizi. La più grande città nelle vicinanze è Pavia, risulta ben collegata con linee di bus extraurbani. Le principali attività svolte sono legate all'agricoltura.

3. STATO DI POSSESSO:

Il OMISSIS risulta essere proprietario per l'intera quota delle unità in oggetto.

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dall'attuale proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva)

Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto notarile del Notaio Maestroni Ileana del 30/04/2003 rep. n. 15791, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/05/2003 ai nn. 1889/1047.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipotecaria Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Maestroni Ileana del 30/04/2003 rep. n. 15791, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/04/2023 ai nn. 6720/1101. Formalità di riferimento n. 1889 del 2003.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di ufficiale UNEP del Tribunale di Pavia repertorio 5190 del 24/08/2023, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/10/2023 ai nn. 18176/12557 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La finestra presente in bagno non garantisce i requisiti minimi richiesti dal Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia. Vista l' assenza di bocche di lupo, con buona probabilità non è presente un vespaio areato sotto la pavimentazione. Anche in questo caso vengono a mancare i requisiti richiesti dal Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia.

Lievi difformità rilevate nella distribuzione interna dei locali.

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità

4.4. Note:

L' eventuale sanabilità e gli oneri da versare al Comune sono subordinati al progetto di fattibilità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione 2024.

Abitazione

€ 850,00 circa

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietario per la quota intera dal 30/04/2003 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maestroni Ileana di Vigevano del 30/04/2003 rep. n. 15790, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/05/2003 ai nn. 5262/10470

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietaria per 1/3 dell' intera proprietà e OMISSIS proprietaria per 2/3 dell' intera proprietà, per titoli antecedenti al ventennio sino al 30/04/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maestroni Ileana di Vigevano del 30/04/2003 rep. n. 15790, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/05/2003 ai nn. 5262/10470.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state modificate con:

- Licenza di nuove costruzioni, modificazioni o ampliamento di costruzioni esistenti , rilasciata dal Sindaco del Comune di Belgioioso il 07/09/1973 n. 589/1973 prot. n.3210

Descrizione abitazione

L' appartamento, oggetto della presente perizia, si trova all' interno di un fabbricato costituito da due piani fuori terra in una zona poco distante dal centro storico dell' agglomerato urbano.

Si accede ad esso direttamente da pubblica via.

L' unità immobiliare è composta da un corridoio distributivo su cui si affacciano cucina, soggiorno camera e bagno. L' altezza interna è di 2,80 m circa.

Le finiture interne sono in cattivo stato manutentivo e la qualità è ordinaria. I pavimenti sono in ceramica e posati a correre in tutto l' appartamento con forma e dimensioni differenti.

Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate. Nel bagno è presente un rivestimento ceramico sino ad un'altezza di 1,60 m. circa; anche in cucina è presente un rivestimento posto nell'area cottura e lavaggio con un'altezza di 1,60 m. circa. La porta d'ingresso è in alluminio con inserti in vetro e con serratura a doppia mappa. I serramenti esterni, sono in legno con vetro singolo ed oscurati da tapparelle in plastica, sulle finestre sono presenti delle inferiate in ferro a disegno semplice. I serramenti interni sono in tamburato cieco con inserti in vetro.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, i termosifoni sono in ghisa. Inoltre è presente l'impianto TV, gas, idrico-sanitario ed elettrico.

Visto lo stato manutentivo dell'intero appartamento si suppone che gli impianti non siano funzionanti se non dopo una profonda ed onerosa manutenzione.

Anche la parte edile necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Internamente in molti punti dell'abitazione sono presenti macchie di umidità nella parte inferiore delle murature. Sono presenti anche segni di umidità nel soffitto.

Genericamente l'intera unità si presenta in cattive condizioni, necessita di interventi sia di manutenzione ordinaria sia straordinaria e di un adeguamento degli impianti.

Si segnala inoltre che la finestra presente in bagno non garantisce i requisiti minimi richiesti dal Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia. Vista l'assenza di bocche di lupo, con buona probabilità non è presente un vespaio areato sotto la pavimentazione. Anche in questo caso vengono a mancare i requisiti richiesti dal Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia.

Identificato in catasto:

- Comune di Belgioioso: sez. A; foglio 6; mappale 2584; sub 1; categoria A/3; classe 2; Consistenza vani 4; rendita catastale: 128,08 €; posto al PT.
Coerenze appartamento da nord in senso orario:
mappale 642 e 2489, mappale 2583, mappale 1151, via pubblica. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Corridoio	9,00	Interno	Scarse
PT	Cucina	7,50	Sud	Scarse
PT	Soggiorno	15,00	Sud	Scarse
PT	Camera	16,00	Sud	Scarse
PT	Ripostiglio	1,00	Interno	Scarse

Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Abitazione	72,00	1	72,00
Totale			72,00

Nota-**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficiente.
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Componenti edilizie e costruttive:

Porta Ingresso Porta in alluminio con inserti in vetro e serratura a doppi a mappa, condizioni scarse

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: sufficienti
 protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti

Infissi interni: tamburato cieco con inserti in vetro: condizione sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento e cappotto, condizioni: sufficienti

Pareti interne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e successivamente tinteggiato, condizioni: scarse

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti

Pavim. Bagno: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti

Rivestimento cucina: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti

Rivestimento bagno: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea

Antifurto: assente

Citofonico: assente

Condizionamento: assente

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale

Termico: tipologia: autonomo con produzione di acqua calda sanitaria e termosifoni in ghisa, alimentazione: metano

NOTE:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Belgioioso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Abitazione	72,00	€ 680,00	€ 48.960,00
	Totale			€ 48.960,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 7.344,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	da quantificare
Sanzioni ed oneri comunali	da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.616,00

Arrotondato € 42.000,00

Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Pavia li 11/03/2024

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Atto di provenienza
- 6- Documentazione comunale
- 7- OMI
- 8- Perizia Annerita



Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta