

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 166/2023 R.G. ES.

OLYMPIA SPV SRL

contro

XXXXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX

Immobili in Mede (PV), Strada Tiro a Segno n°2

Giudice dell'esecuzione Dr. Erminio RIZZI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato:

SCIOTTO Arch. Angelo Fabio

Via Talamone n°1

27029 – Vigevano (PV)

Tel: 347.1554255

Mail: sciotto.af@libero.it



CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: **100% (50% per ciascuno degli esecutati)**

- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene: **dall'atto di provenienza gli esecutati risultano coniugati in regime di separazione dei beni**

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizioni: Ipoteca Volontaria Repertorio 39276 del 21/01/2003
 - Ipoteca Legale Repertorio 10879/79 del 27/05/2005
 - Ipoteca in Rinnovazione Repertorio 39276 del 21/01/2003
 - Trascrizioni: Atto Esecutivo o Cautelare Repertorio 1601 del 06/04/2023

- Stato di possesso del bene: **libero**

- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

Valore complessivo dei beni oggetto di esecuzione:	€ 29'709,00
Valore ridotto di circa il 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:	€ 25.250,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:	€ 22.250,00
Valore in caso di correzioni ad adeguamenti a carico dell'acquirente:	€ 22.250,00

- Criticità varie: **nessuna.**



Beni in Mede (PV) Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità abitativa (Proprietà 1/1) unità semindipendente facente parte di un complesso in linea, articolata su due livelli fuori terra, compreso locale cantina posto in corpo separato, siti nel Comune di Mede (PV), in Strada Tiro a Segno n° 2.

Intestata a:

Xxxxxxx Xxxxx, nato in Marocco in data XX/XX/XXXX (Proprietà per 1/2);

Xxxxx Xxxxx, nata in Marocco in data XX/XX/XXXX (Proprietà per 1/2).

Composizione interna unità immobiliare e identificazione accessori:

A. All'unità abitativa si accede tramite la corte sul retro, al piano terra sono presenti soggiorno/pranzo, bagno, tinello e cucinino, oltre ad un corridoio ed un ripostiglio sottoscala, mentre al piano superiore due ampi vani, raggiungibili sia tramite la scala comune posta in lato ovest, che, tramite una scala in legno posizionata alla fine del corridoio al piano terra; in corpo separato è poi presente una cantina di pertinenza, alla quale non è stato possibile accedere in quanto le erbacce presenti al momento del sopralluogo ne impedivano l'accesso.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Mede come segue:

A. Sez. A – Foglio 15 mapp. 801 sub 11, graffato con i mapp 811 sub 7 e 812 sub 6 – Cat. A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rend. Cat. € 196,00 (Proprietà 1/2 ciascuno).

Coerenze:

A.

Lato Nord: Strada Tiro a Segno;

Lato Est: Altra proprietà;

Lato Sud: Corte comune;

Lato Ovest: Altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un appartamento ubicato nel Comune di Mede (PV) in Strada Tiro a Segno n° 2.

Caratteristiche zona: l'immobile si trova in zona centrale del comune di Mede, la strada su cui sorge è decisamente trafficata e presenta notevole facilità nel reperimento di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale.

Principali collegamenti pubblici: nel comune di Mede non è presente una rete di trasporti pubblici urbani, mentre il trasporto interurbano collega il centro abitato con Pavia (Capoluogo di Provincia distante circa 35 Km) e Mortara (distante circa 15 Km) a cui fa riferimento per quanto riguarda il collegamento ferroviario; in merito al collegamento autostradale, il paese più vicino a cui fare riferimento è Gropello Cairoli (PV) distante circa 20 Km da cui si può accedere all'autostrada A7 Milano-Genova ma si può anche fare riferimento a Casale Monferrato (AL) distante circa 30 Km e da cui si può accedere all'autostrada A26 Genova Voltri – Gravellona Toce, dalla quale è raggiungibile lo svincolo per l'autostrada A21 Torino – Venezia che, in prossimità di Milano, dà accesso all'intera rete autostradale italiana.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 27/10/2023, è stato possibile accedere a tutte le parti dell'abitazione, ma non alla cantina, in quanto le erbacce presenti al momento del sopralluogo ne impedivano l'accesso; gli esecutati erano assenti e l'immobile risultava libero.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Vigevano, tale accertamento è avvenuto il 07/02/2024 con aggiornamento al 06/02/2024.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **nessuno**

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 a favore di "Unicredit Banca S.p.A." contro XXXXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX -
Derivante da Concessione a garanzia di mutuo – Immobili in Mede (PV)
Conservatoria RR.II. di Vigevano - Registro Particolare 153, Registro Generale 758 in data 28/01/2003
Pubb. Ufficiale: Notaio – Repertorio 39276 del 21/01/2003

Ipoteca Legale a favore di "Esatri Esazione Tributi S.p.A." contro XXXXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX -
Derivante da a norma Art 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 – Immobili in Mede (PV)
Conservatoria RR.II. di Vigevano - Registro Particolare 1618, Registro Generale 6735 in data 13/06/2005
Pubb. Ufficiale: Esatri Esazione Tributi S.p.A. – Repertorio 10879/79 del 27/05/2005

Ipoteca in Rinnovazione a favore di "Unicredit Banca S.p.A." contro XXXXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX -
Derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo – Immobili in Mede (PV)
Conservatoria RR.II. di Vigevano - Registro Particolare 1740, Registro Generale 11697 in data 15/12/2022
Pubb. Ufficiale: Notaio – Repertorio 39276 del 21/01/2003

4.2.2 *Trascrizioni:*

Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "OLYMPIA SPV S.R.L." contro XXXXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX -
XXXXXX - *Verbale di Pignoramento Immobili* – Immobili in Mede (PV)
Conservatoria RR.II. di Vigevano - Registro Particolare 3565, Registro Generale 4985 in data 22/05/2023
Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia – Repertorio 1601 del 06/04/2023

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia*

Non è possibile valutare la conformità edilizia dell'immobile in quanto, la pratica di condono fornita dal comune di Mede a seguito di accesso agli atti, unica pratica comunale reperita, non presenta un elaborato grafico che consenta di effettuare tale verifica, a seguito di ciò non risulta possibile esprimere un giudizio sulla conformità edilizia dell'immobile.

4.3.2 *Accertamento di conformità Catastale:*

A livello catastale sono riscontrabili difformità, rappresentate in primis dalla presenza di un muro basso al piano terra, a suddividere il vano di ingresso, presumibilmente a destinazione soggiorno/pranzo, in modo da creare un disimpegno in prosecuzione del corridoio già esistente,



inoltre, risulta chiusa la porta che dal corridoio porta al tinello, e in sostituzione ne è stata aperta una che collega il corridoio al cucinino, poi è stata ingrandita l'apertura che collega il tinello e il cucinino, ed infine alla fine del corridoio in lato est, è presente una scala in legno non indicata in planimetria, che conduce ai locali al piano superiore.

4.3.3 Oneri e spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

Non potendo verificare le difformità edilizie la regolarizzazione si riferisce solo alle difformità catastali rilevati, sistemabili con spese tecniche dell'importo di circa € 1.000,00 che verranno detratti dal valore complessivo, andando a diminuire il prezzo base d'asta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **nessuna**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

Altre spese: **nessuna**

Cause in corso: **nessuna**

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Vigevano, tale accertamento è avvenuto il 08/02/2024 con aggiornamento al 07/02/2024.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciarne la cronistoria dei titoli di proprietà:

Dal 01/01/2004 ad oggi: Xxxxxxx Xxxxx, nato in Marocco in data 28/10/1967 (Proprietà per 1/2);
Xxxxx Xxxxxx, nata in Marocco in data 22/01/1975 (Proprietà per 1/2).

Pervenuto dai Sigg. XXXXXXXXXXXX Xxxxx e Xxxxx Xxxx mediante Atto di Compravendita a Notaio, in data 21 gennaio 2003 repertorio n. 39275/6047 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 28 gennaio 2003 al n. 757 di Registro Generale e al n. 524 di Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad effettuare ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mede in merito alla presenza di pratiche edilizie inerenti l'immobile in questione. Tale accertamento è avvenuto il 15/01/2024 e ha portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

Pratica edilizia in sanatoria n. 220/1987, rilasciata in data 12/09/1990 al n. 2860/7763 Pratica in sanatoria.

8. CONSISTENZE:

Immobile semindipendente di due piani fuori terra la cui costruzione risulta **Ante 67**.

Destinazione	Superficie Commerciale <i>mq</i>	Piano	Condizioni	Valore % ai fini valutativi	Superficie Raggiagliata <i>mq</i>
Abitazione	85,05	T-1	Pessime	100%	85,05
Sottotetto h 2,45 m	33,35	1	Pessime	35%	11,67
Cantina (da planimetria)	9,25	T	Pessime	25%	2,31

A. Superficie raggiagliata abitazione: **mq 99,03**



9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	Tetto a due falde con struttura in legno – All'apparenza strutturalmente integra.
<i>Fondazioni:</i>	Presumibilmente continue in c.a. – Strutturalmente integre.
<i>Scale:</i>	La scala originaria è presumibilmente in c.a. con gradini rivestiti in piastrelle di graniglia, è poi presente una seconda scala in legno che collega il corridoio al locale più grande al piano primo – La prima risulta strutturalmente integra, mentre la seconda risulta fatiscente.
<i>Solai:</i>	Al piano terra solai a volta con struttura presumibilmente in putrelle, mentre al piano primo in latero-cemento – Strutturalmente integri.
<i>Strutture verticali:</i>	Presumibilmente in mattoni pieni – Strutturalmente integre.
<i>Travi:</i>	In cemento armato – Strutturalmente integre.

Componenti Edilizie:

<i>Cancello carraio:</i>	Non presente.
<i>Giardino:</i>	Comune.
<i>Infissi esterni:</i>	Finestre in legno a vetro singolo con oscuranti del tipo a persiana sempre in legno – Pessime condizioni.
<i>Infissi interni:</i>	Porte a battente in legno – Pessime condizioni.
<i>Manto di copertura:</i>	In tegole – Pessime condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	Intonacate e tinteggiate, con un basamento rivestito in piastrelle di ceramica sul lato strada – Pessime condizioni.
<i>Pavimentazione interna:</i>	Pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali, ad eccezione del vano più grande al piano primo, che presenta pavimenti in parquet – Scarse condizioni.
<i>Pareti e plafoni:</i>	Pareti e plafoni intonacati a civile e tinteggiati in tutti i locali, tranne nel bagno e nel cucinino, dove è presente un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica; plafoni intonacati e tinteggiati in tutti i locali – Pessime condizioni.
<i>Portone d'ingresso:</i>	In metallo e vetro – Scarse condizioni.
<i>Recinzione:</i>	Non presente.
<i>Scale:</i>	Scala interna con struttura in cls armato e gradini rivestiti in piastrelle di graniglia – Scarse condizioni.
<i>Tramezzatura interna:</i>	In tavole di laterizio spessore 8 cm – Sufficienti condizioni.

Caratteristiche Impianti

<i>Ascensore:</i>	Non presente.
<i>Citofonico:</i>	Non presente.
<i>Elettrico:</i>	Presente ma non funzionante.
<i>Idrico:</i>	Presente ma non funzionante.
<i>Telefonico:</i>	Non presente.
<i>Termico:</i>	Impianto termico autonomo presente ma non funzionante con termosifoni in ghisa (<u>comporta il rilascio della Certificazione Energetica</u>)
<i>Condizionamento:</i>	Non presente.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa.

10.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia.
Conservatoria dei RR.II di Vigevano.
Ufficio Tecnico del Comune di Mede.
Agenzia delle Entrate di Vigevano.
Osservatori del mercato immobiliare: Bollettino C.C.I.A.A..
Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona



10.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo
A. Abitazione	99,03	€ 300,00	€ 29.709,00
Valore complessivo dei lotti:			€ 29.709,00
Valore della quota di 1000/1000:			€ 29.709,00

Il valore al fabbricato è dato in primo luogo consultando i borsini immobiliari relativamente ai prezzi di vendita che si possono totalizzare a Mede e nei paesi limitrofi, considerando che il paese non è nei pressi di una rete di comunicazione sia stradale che ferroviaria importante, nonostante tali servizi siano presenti nel raggio di una ventina di km; altro parametro importante è il pessimo stato di manutenzione degli immobili, con necessità di intervenire con lavori importanti per poterlo rendere interamente fruibile.

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 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:

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

Decurtazione per lo stato di possesso:

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 4.459,00

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

€ 2'000,00

nessuno

nessuna

€ 1'000,00

10.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:

€ 22.250,00

Valore in caso di regolarizzazione ed adeguamenti a carico dell'acquirente:

€ 22.250,00

Allegati:

- Atto di provenienza;
- Estratto di mappa NCT;
- Planimetria catastale;
- Relazione fotografica;
- Visura catastale;
- Perizia senza nomi.

Vigevano, li 08/02/2024

il C.T.U.
Arch. Angelo Fabio Sciotto

