

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Proc. N. R.G.E. 438/2023 avanti il G.E. Dott. Francesco Rocca
Udienza audizione del debitore: 09-07-2024

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.
con gli Avv. Andrea Perini e Simona Pisani
XXXXXXXXXX xxx

-Creditrice Procedente-
-Debitrice-

RELAZIONE di perizia di stima del compendio immobiliare pignorato
redatta dall'ausiliario del giudice Ing. Domenico Porielli

CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio immobiliare: Bilocale di civile abitazione disposto al piano terra con accesso autonomo dalla strada ed annesso vano cantina al piano interrato ubicato in un fabbricato costituito da più unità abitative in Comune di Stradella (PV), Via Asilo n. 5-7, così censito al C.F.:

- Fg. 16 part 1017 sub 37 cat A/3 classe 2 vani 3 Sup cat. 52 mq (aree scoperte escluse 52 mq) Rendita Euro 193,67 - p S1-T.

Quota di proprietà: la debitrice eseguita per l'intero del diritto di piena proprietà.

Provenienza/regime patrimoniale: atto di compravendita rogitato dal Notaio Paolo Tonalini di Pavia il 24-07-2006 rep. n. 10486/2989 trascritto a Voghera il 28-07-2006 ai nn. 7228/4952.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: precisate nello specifico punto della relazione che si richiama integralmente.

Stato di possesso: libero.

Criticità varie: non si ravvisano criticità che impediscano la vendita.

Valore a base d'asta: 39.400,00 € determinato in base al valore di stima degli immobili di 46.350,00 € con riduzione forfettaria del 15% per l'assenza delle garanzie tipiche di vendita (vizi ed evizione), per lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e per l'incentivo all'acquisto.

RELAZIONE di PERIZIA

Il sottoscritto Dott. Ing. Domenico Porielli, nato ad Alessandria il 20-11-1961, C.F. PRLDNC61S20A182P, con studio tecnico in Pavia, Vicolo Regiole n. 8, iscritto all'albo degli Ingegneri di Pavia al N. 1346, nominato ausiliario stimatore dall'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Rocca con decreto del 02-02-2024, con la prestazione del giuramento di rito effettuato il 12-02-24 ha ricevuto ed accettato l'incarico per la redazione di una perizia di stima del compendio immobiliare pignorato e per il compimento delle attività ad essa correlate precisate nel testo dell'incarico conferitogli.

In qualità di ausiliario del G.E., dopo aver esaminato i documenti relativi agli atti del procedimento di espropriazione immobiliare ed, in particolare, la certificazione notarile estratta dal fascicolo telematico, il sottoscritto ha effettuato gli accertamenti preliminari ed ha reperito la necessaria documentazione come segue.

- L'accesso agli immobili si è svolto il 29-03-2024 alla presenza di un rappresentante della debitrice esecutata al fine di prendere visione dello stato dei luoghi (ALL 2 - Doc. fotografica) ed eseguire i rilievi per la verifica di rispondenza con la documentazione edilizia e catastale.
- Presso gli uffici del Catasto di Pavia ha reperito copia delle schede planimetriche delle unità immobiliari pignorate, dell'elaborato planimetrico e delle visure storiche per immobile (ALL. 3 e 4).
- Lo scrivente ha, poi, richiesto ed ottenuto copia dell'atto di provenienza (ALL 5).
- Con istanza al G.E. del 12-04-2024 ha chiesto precisazioni in merito al bene comune non censibile vano scala sub 38, pignorato unitamente al bilocale sub 37 (ALL6), ricevendo con provvedimento del 29-04-24 dello stesso G.E. disposizioni volte alla stima con esclusione del vano scala sub 38 (ALL7).
- Il sottoscritto ha, quindi, richiesto all'Ufficio Tecnico Amministrativo Comunale di Stradella l'accesso agli atti delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati per la verifica della loro regolarità edilizia ed agibilità/abitabilità. Dall'addetto dell'Ufficio ha ricevuto copia di stralci dei titoli edilizi e delle relative tavole grafiche (ALL 8 ed 9) nonché documentazione relativa alla richiesta di agibilità (ALL 10 e 11) e, contestualmente, è stato informato che, in relazione ai suddetti immobili, non era presente alcuna successiva pratica edilizia.
- Lo scrivente ha, infine, acquisito telematicamente copia delle quotazioni sia dell'OMI di Agenzia delle Entrate sia del Borsino Immobiliare relative al Comune di Stradella, verificandole con quelle dello Scenario Immobiliare Pavese a cura della FIMAA di Pavia (ALL 12, 13 e 14).

Alla luce dei suddetti accertamenti, e dopo aver effettuato le opportune indagini di mercato, si espone quanto segue.

Controlli preliminari e completezza della documentazione

In via preliminare, dopo aver esaminato la documentazione in atti ed a seguito delle informazioni ricevute dall'esecutata, del sopralluogo nel bilocale sito al piano terra di Via Asilo n. 5 a Stradella, dell'acquisizione di visure storiche per immobile, planimetrie ed elaborati planimetrici di dimostrazione dei subalterni catastali presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, con istanza del 12-04-2024, lo scrivente C.T.U. ha evidenziato al G.E.:

- che il bilocale abitabile sub 37, accessibile dalla strada, non era in diretta comunicazione con il bene comune non censibile sub 38 consistente in un vano scala ubicato al piano terra dell'edificio ed accessibile dal cortile interno del fabbricato;
- che la visura storica per immobile identificava il sub 38 al piano terra di Via Asilo n. 7 privo di dati di classamento come, generalmente, per tutti i beni comuni non censibili;
- che il sub 38 era riconducibile ad un vano scala dell'elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni redatto dal Geom. Branzoni il 10-03-2010 sito al piano terra, compreso tra il sub 11 e la particella 344, privo di numero subalterno di riferimento;
- che il sub 38 era descritto nella certificazione notarile in atti – e parimenti identificabile dall'atto di provenienza – come l'attuale subalterno acquisito dall'esecutata sotto forma dell'allora più ampio immobile sub 9 (bene comune non censibile ai piani terra, 1 e 2);
- che, a seguito di variazioni di ripartizione degli immobili, la porzione ai piani 1 e 2 dell'allora sub 9 era stata inglobata nell'attuale sub 34, successivamente venduto a terzi dall'esecutata, unitamente ad altri subalterni;
- che la visura storica per immobile evidenzia che il sub 8, bene comune non censibile dal 04-08-2010, era stato generato dal sub 9 ed era, poi, stato ulteriormente variato, sempre come bene comune non censibile privo di dati di classamento in Via Asilo 7 piano T, con l'annotazione riportata in DATI DERIVANTI DA “VARIAZIONE ... in atti dal 09-07-2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE ...”;
- che l'esecutata [REDACTED] aveva trasmesso allo scrivente copia dell'atto di vendita a terzi dell'anno 2017 relativa al sopracitato immobile sub 34 dal cui elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni si evinceva che la porzione al piano terra del vano scala ex sub 9 (non evidenziata da alcun numero di subalterno) era evidenziata in giallo al pari degli altri immobili venduti;
- che, sebbene nel 2017 il sub 38 fosse già catastalmente esistente come subalterno generato dal precedente sub 9 e sebbene la porzione al piano terra del suddetto vano scala, privo di numero di subalterno, fosse evidenziata graficamente al pari degli altri immobili venduti e sebbene la stessa esecutata ritenesse di averlo alienato a terzi, il suddetto atto di compravendita non citava espressamente il sub 38 tra gli immobili venduti;
- che, al momento di codesta compravendita, non era più in essere il sub 9 in quanto, con l'ultimo elaborato planimetrico, era stato inglobato nel sub 34 ai piani 1 e 2 lasciando indefinito il riferimento numerico della porzione di vano scala al piano terra;
- che questo poteva essere il motivo per cui nella visura catastale storica per immobile dell'attuale sub 38 – che non compare nell'attuale ultimo elaborato planimetrico citato né nell'elenco dei subalterni dell'accertamento della proprietà immobiliare urbana del Fg 16 part. 1017 del Comune di Stradella – al sub 9 era subentrato il sub 38 (verosimilmente introdotto d'ufficio dal Servizio Catastale dell'A.D.E) come bene comune non censibile privo di dati di classamento dal

04-08-2010 e, poi, sempre come bene comune non censibile privo di dati di classamento in Via Asilo 7 piano T, con l'annotazione riportata in DATI DERIVANTI DA "VARIAZIONE ... in atti dal 09-07-2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE ...";

- che, essendo il sub 38 un vano accessibile dal cortile comune dell'edificio non direttamente collegato con l'altro immobile pignorato sub 37 – consistente in un bilocale direttamente accessibile dalla strada – non sarebbe stato opportuno formare un unico lotto di vendita, ma suddividere la vendita degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare in due lotti;
- che il valore dell'attuale bene comune non censibile sub 38 oggetto di pignoramento – vano scala privo di dati di classamento e comune con altri immobili della stessa particella di proprietà di terzi – sarebbe stato stimabile con un importo simbolico estremamente limitato;
- che l'eventuale vendita avrebbe potuto portare ad un contenzioso con i terzi a cui l'esecutata riteneva di aver ceduto il suddetto piano terra del vano scala;
- che avrebbe potuto essere considerata anche l'ipotesi di uno stralcio del sub 38 dal procedimento di esecuzione immobiliare.

Lo scrivente C.T.U., pertanto, ha chiesto all'Ill.mo G.E. precisazioni in merito al comportamento da tenere rispetto al suddetto immobile sub 38 e, con provvedimento del 29-04-24, il G.E. ha disposto che si procedesse alla stima degli immobili con l'esclusione del vano scala sub 38.

La presente Relazione di stima, pertanto, **NON CONSIDERA** l'immobile Sub 38.

Lo scrivente, poi, ha controllato la completezza della documentazione di rito verificando che all'istanza di vendita fossero allegati, sebbene prodotti successivamente a quest'ultima, i documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. depositati agli atti con procedura telematica dalla parte creditrice procedente ed, in particolare:

- Certificazione notarile, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., e successiva integrazione della Certificazione redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone sebbene privi di certificati catastali di visura storica per immobile;

N.B.: Si evidenzia che l'Integrazione della Certificazione Notarile in atti, sebbene redatta a nome del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, risulta timbrata e firmata, anche digitalmente, dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo.

- Nota di trascrizione del pignoramento in data 04-12-2023 ai n. 9266/7007.

Dai controlli espletati sulla suddetta documentazione e dalle verifiche fatte sulle visure catastali, anche personalmente acquisite presso gli uffici competenti, è emerso che non sono necessarie notifiche di avvisi né ad altri creditori con diritto di prelazione iscritti ex art. 498 II comma c.p.c. in quanto non presenti né ad eventuali altri comproprietari ex art. 599 c.p.c. in quanto la debitrice esecutata risulta essere unica intestataria per l'intero dei beni pignorati.

I creditori iscritti sono, pertanto, la creditrice procedente:

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. (C.F. 02113530345 e P.IVA 02886650346),

già Credit Agricole Cariparma spa e già Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa, con sede in Via Università, 1 - Parma, **rappresentata dagli Avv. Andrea Perini e Simona Pisani** presso la quale è elettivamente domiciliata.

La procedura Esecutiva Immobiliare è stata notificata a:

XXXXXXXXXX xxx in persona della rappresentante legale XXXXXXXX XXXXXXXX con sede in Xxx XXXXXX n. xx – XXXXXXXX XXXXXXXX (XXXXX).

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto del pignoramento (Doc. fotografica - ALL. 2), come indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, sono così identificati:

“... immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Stadella come segue: foglio 16, particella 1017, sub 37, via Asilo 7, piano S1-T, categoria A/3, classe 2, vani 3; con la precisazione che il sub 38 (già sub 9) è bene comune non censibile ...”.

La natura e la posizione dei beni pignorati, consistenti in un immobile di civile abitazione con annesso vano cantina – con l'esclusione del sub 38 – rendono opportuno formare un lotto di vendita unico.

LOTTO UNICO BILOCALE DI CIVILE ABITAZIONE CON VANO CANTINA

Identificazione catastale - Le visure storiche per immobile e le planimetrie con il relativo elaborato planimetrico catastali (ALL. 3 e 4) reperite dallo scrivente identificano e rappresentano il compendio immobiliare come un bilocale di civile abitazione disposto al piano terra con accesso autonomo dalla strada ed annesso vano cantina al piano interrato ubicato in un fabbricato costituito da più unità abitative così come denunciato all'Agenzia delle Entrate di Pavia, Catasto Fabbricati, **Comune di Stradella (Codice I968)** con i relativi dati identificativi e di classamento:

- Fg 16 part 1017 sub 37 cat A/3 cl 2 vani 3 Sup.cat. 52 mq (aree scoperte escluse 52 mq) Rendita Euro 193,67

Indirizzo: **Via Asilo n. 7, piano S1-T,**

Intestato a: **debitrice esecutata.**

Il fabbricato di cui fanno parte i suddetti immobili è stato edificato su terreno così censito al C.T.:

- Fg 16 part 1017 Ente Urbano di 07 are e 83 ca.

Provenienza - Il suddetto immobile è pervenuto ai debitori esecutati con atto di compravendita rogitato dal Notaio Paolo Tonalini di Pavia il 24-07-2006 rep. n. 10486/2989 trascritto a Voghera il 28- 07-2006 ai nn. 7228/4952 (ALL. 5).

Individuazione dei beni, contesto e confini - Il compendio immobiliare corrisponde, sostanzialmente, alla descrizione già evidenziata nei beni oggetto del pignoramento e come rappresentato nelle schede catastali.

Come meglio identificabile visivamente dalle immagini fotografiche allegate alla presente relazione di stima (ALL 2), il fabbricato ad uso abitativo è composto da un edificio di tre piani fuori terra.

Al fabbricato si accede dalla Via Asilo n 7 nel centro storico di Stradella attraverso un portone carraio che immette nel cortile comune ove sono presenti immobili afferenti a proprietà di terzi.

Al bilocale ad uso abitativo in questione si accede direttamente dalla strada tramite un portoncino di primo ingresso autonomo al civico n. 5 di Via Asilo.

L'abitazione, al piano terra, è composta da un ingresso/soggiorno con angolo cottura comunicante con un disimpegno che immette, da un lato, nella camera da letto con affaccio verso il lato strada e, dall'altro lato, nel bagno con affaccio verso il lato cortile interno.

Il vano cantina, raggiungibile scendendo una scala cui si accede dal cortile comune, consiste, sostanzialmente, in una porzione del piano interrato posto sotto il bilocale abitativo.

L'appartamento ed il vano cantina hanno confini catastali sostanzialmente conformi a quanto deducibile dall'elaborato planimetrico catastale di dimostrazione grafica dei subalterni (ALL 3):

- Confini dell'abitazione: a nord passaggio comune mappale 1017, ad est Via Asilo, a sud l'androne carraio comune del mappale 1017 sub. 33, ad ovest cortile comune mappale 1017 sub. 33;
- Confini del vano cantina: a nord vano cantina sub. 34, ad est contro terra Via Asilo, a sud vano cantina sub. 34, ad ovest corridoio comune sub. 2.

Descrizione complessiva e servizi – Il bilocale di civile abitazione, disposto al piano terra con accesso autonomo dalla strada ed annesso vano cantina al piano interrato, costituisce una porzione di un più ampio complesso nel centro storico di Stradella realizzato nel secolo scorso e parzialmente ristrutturato nella prima decade degli anni duemila. Sebbene la via ne sia priva, la zona è servita da servizi ed attività commerciali ampiamente distribuiti nel nucleo storico di Stradella.

Parti comuni, servitù, pertinenze ed accessori - L'atto di provenienza, sebbene relativo all'intero fabbricato e precedente all'attuale ripartizione degli immobili subalterni avvenuta mediante opere attuate con titoli edilizi successivi, evidenzia, al punto 11, che "... Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova, ... con ogni accensione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, se e come legalmente costituita, nulla escluso, come spettante alla parte alienante, per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso. ..." (ALL 5), senza precisare alcunché.

Si sottolinea, tuttavia, che l'elaborato planimetrico catastale di dimostrazione grafica dei subalterni e la relativa tabella di elenco dei subalterni assegnati (ALL 3) rappresentano ed evidenziano i sub 31, 32, 33 come beni comuni non censibili consistenti in un cortile con androne carraio, scale, passaggi e corridoi.

Stato di possesso degli immobili - Al momento del sopralluogo peritale gli immobili erano liberi.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti - Dalla documentazione esaminata, come già evidenziato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, in atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c., risulta che nell'ultimo ventennio sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 28-07-2006 ai n. 7230/1295.

In forza di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Paolo Tonalini di Pavia il 24-07-2006 rep. n. 10487/2990 per importo complessivo di Euro 480.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 320.000,00, durata 12 anni, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SpA con sede in Parma, a carico dell'attuale debitrice esecutata.

Grava su Stradella Fg 16 part 1017 sub 12 graffate part 1017 sub 13, part 1017 sub 14, part 1017 sub 15, part 1017 sub 9, part 1017 sub 10, part 1017 sub 11, part 1017 sub 20 e part 1017 sub 21

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 10340/1562 del 14/11/2007 derivante da restrizione dei beni del 23/10/2007 Notaio ANNUNZIATA GRAZIA Sede Fiorenzuola d'Arda (PC) n. rep. 12725/4446

Fg 16 part 1017 sub 23;

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7668/880 del 20/10/2009 derivante da restrizione dei beni del 02/10/2009 Notaio BOIOCCHI MARCO Sede Casteggio (PV) n. rep. 23116/5569

Fg 16 part 1017 sub 10, 11, 24, 35, 36, 32 e 33;

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 155 del 21/02/2013 derivante da quietanza e conferma;

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1088/156 del 21/02/2013 derivante da riduzione di somma del 28/01/2013 Notaio BIANCO RAFFAELLO Sede Gragnano Trebbiense (PC) n. rep. 3286/2274;

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 6514/1091 del 28/09/2017 derivante da restrizione dei beni del 02/10/2009 Notaio MAGNANI ANGELO Sede Stradella (PV) n. rep. 76634/41570

Fg 16 part 1017 sub 34.

- Pignoramento trascritto il 04-12-2023 ai n. 9266/7007.

In forza di atto verbale di pignoramento ritualmente notificato in data 15-11-

2023 rep 7461/2023 del Tribunale di Pavia,
a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. (C.F. 02113530345) con sede
in Parma,
a carico dell'attuale debitrice esecutata
Grava su Stradella Fg 16 part 1017 sub 37 e sub 38.

Regolarità/difformità urbanistico-edilizia - Il compendio immobiliare pignorato, come già anticipato, fa parte di un più ampio complesso realizzato nel secolo scorso e parzialmente ristrutturato nella prima decade degli anni duemila.

Il punto 13 - Dichiarazioni Edilizie ed Urbanistiche dell'atto di provenienza relativo all'intero fabbricato e precedente all'attuale ripartizione degli immobili subalterni avvenuta mediante opere attuate con titoli edilizi successivi, evidenzia che:

“... Ai sensi delle vigenti norme edilizie e urbanistiche la parte alienante garantisce la regolarità edilizia e urbanistica ... che le opere relative alle unità immobiliari in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono stati eseguiti interventi che richiedessero un titolo abilitativo ...” (ALL 5 - pag.13).

A seguito di richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale di Stradella di accesso agli atti delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati per la verifica della loro regolarità edilizia ed agibilità/abitabilità, lo scrivente C.T.U. ha ricevuto copia di stralci dei titoli edilizi e delle relative tavole grafiche relative ai fabbricati ove sono ubicati gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo. Contestualmente. è stato informato che, in relazione ai suddetti immobili, non era presente alcuna successiva pratica edilizia.

I suddetti titoli, che si riferiscono anche ad immobili di altre proprietà e delle loro parti comuni, consistono in:

- Denuncia di Inizio Attività P.G. n. 13571 del 18-10-2007 prot. Reg. 258/07 per interventi di restauro e risanamento conservativo dell'intero fabbricato di Via Asilo n. 7 ed, in particolare degli immobili allora censiti a Fg 16 part 1017 sub 9, 10, 11, 12, 13, 20, e 21 comprendenti anche la porzione identificabile con l'attuale bilocale al piano terra e con le cantine al piano interrato (ALL 8).

- Denuncia di Inizio Attività P.G. n. 13571 del 18-10-2007 prot. Reg. 258/07 per variazioni non essenziali alla precedente D.I.A. comprendenti anche la porzione identificabile con l'attuale bilocale al piano terra e con le cantine al piano interrato (ALL 9) ed inerenti ad opere interne sostanzialmente conformi alla ripartizione interna dell'attuale bilocale sub 37 riscontrata nel corso del sopralluogo peritale.

Relativamente all'agibilità, sebbene la Domanda del Certificato di Agibilità parziale del sub 37 e la documentazione ad essa allegati siano datati 21-11-2008, il suo deposito è protocollato al n. 15043 del 16-11-2011 (ALL 10).

Ad essa risulta allegato un Attestato di Certificazione Energetica ACE con scadenza 21-09-2019 già protocollato presso il Comune di Stradella in data 22-09-2009 al n. 13782. (ALL 10).

Alla stessa domanda risultano allegati anche le dichiarazioni di conformità degli impianti idrotermosanitario ed elettrico, la Comunicazione di fine lavori ed il Certificato di Collaudo, entrambi parziali in quanto limitati all'immobile sub 37, oltre ad una bolletta di versamento alla Tesoreria del Comune di Stradella del 16-11-2011 di una sanzione amministrativa ex art 24 comma 3 DPR 380/2001 (ALL 11).

Non essendo stato rilasciato da parte dell'ente comunale alcun Certificato a seguito della suddetta domanda, si ritiene che l'agibilità sia stata acquisita per silenzio-assenso.

Si deve, tuttavia, precisare che l'altezza media interna dei locali è di circa 2,65 m, è inferiore al minimo di 2,70 m richiesto per l'agibilità di un immobile ad uso abitativo. Nel corso del sopralluogo peritale, infatti, è stato rilevato che le altezze interne dell'abitazione, contrariamente a quanto indicato nella scheda catastale che riporta l'altezza del soggiorno pari a 2,85 m e quella della camera da letto e del w.c. pari a 2,77 m, erano mediamente di circa 2,65 m in quanto il solaio soprastante l'immobile è parzialmente ribassato per la presenza di travi "a vista".

Difformità catastali – La planimetria catastale PV0334591 del 11-12-2008 elaborata dal Geom. Osvaldo Bruschi, l'elaborato planimetrico PV004916 del 10-03-2010 dal Geom. Mauro Branzoni (ALL. 3) e le visure catastali (ALL. 4) reperite dallo scrivente identificano e rappresentano il compendio immobiliare in modo sostanzialmente conforme a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo peritale ad eccezione delle altezze interne dell'abitazione: infatti, contrariamente a quanto indicato nella scheda catastale che riporta l'altezza del soggiorno pari a 2,85 m e quella della camera da letto e del w.c. di 2,77 m, le altezze interne sono, invece, mediamente pari a 2,65 m.

Spese condominiali ordinarie e straordinarie e spese fisse di gestione/manutenzione - In base alle informazioni assunte dallo scrivente direttamente dal debitore esecutato, pur essendo parte di fabbricati con parti comuni, per il compendio oggetto di pignoramento non sono previste spese di tal genere, se non del tutto occasionali.

Proprietari precedenti - A tutto il 04-12-2023 gli immobili oggetto del pignoramento risultavano di proprietà dell'attuale debitrice esecutata per la quota dell'intero del diritto di piena proprietà, così come si evince sia dalla certificazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone sia dalla successiva Integrazione della Certificazione Notarile in atti – anch'essa redatta a nome del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone sebbene timbrata e firmata, anche digitalmente, dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo – e come confermato dalla visura storica per immobile (ALL 3).

In particolare:

- Anteriormente al ventennio gli immobili Fg 16 part 1017 sub 37 (ex part. 302 sub 6 ex part 204 sub 3 e 6) erano intestati:

per ¼ ciascuno del diritto di piena proprietà a [REDACTED]

compravendita rogitato dal Notaio Angelo Magnani di Santa Maria della Versa il 24-07-1989 rep. n. 6861 trascritto il 28-07-1989 ai nn. 4604/3589;

per ¼ ciascuno del diritto di piena proprietà ai suddetti [REDACTED]

trascrizione delle ispezioni ipotecarie in atti) Iolanda nata il 12-04-191 [REDACTED] deceduta a Stradella il 13-09-1988 registrata il 07-04-1989 al n. 82 vol 201 trascritta il 10-04-1989 ai nn. 2237/1353 devoluta per legge;

relativamente alla successione testamentaria, in data 14-02-2024 ai nn. 1045/838 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del sopra citato de cuius da [REDACTED] dell'atto di vendita del 24-07-1989 rep. n. 6861 Notaio Angelo Magnani;

in data 14-02-2024 ai nn. 1044/837 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede [REDACTED] virtù dell'atto di vendita del 24-07-2006 rep. n. 10486 Notaio Paolo Tonalini.

N.B.: Lo scrivente evidenzia che la somma delle quote indicate nella certificazione notarile e nella successiva integrazione in atti non ammonta all'intero della piena proprietà in quanto le quote indicate di ¼ ciascuno ricevute per successione dai suddetti [REDACTED] assommerebbero ad ½ dell'intera divenuta titolare solo di un ¼, non avrebbe potuto successivamente cedere le quote di ¼ ciascuno della proprietà ai Sgg. [REDACTED]

- Con atto di compravendita rogitato dal Notaio Paolo Tonalini di Pavia il 24-07-2006 rep. n. 10486/2989 trascritto a Voghera il 28-07-2006 ai nn. 7228/4952, i Sigg. [REDACTED] hanno venduto gli immobili all'attuale debitrice eseguita (ALL 5).

Certificazione energetica – Dalle informazioni assunte l'immobile non risulta attualmente dotato di un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità. Si evidenzia, tuttavia, che alla Domanda del Certificato di Agibilità dell'immobile era allegato un Attestato di Certificazione Energetica ACE a cura del soggetto certificatore Arch. Nicolò Gambino con scadenza 21-09-2019, già protocollato presso il Comune di Stradella in data 22-09-2009 al n. 13782, che poneva l'immobile in classe energetica G (ALL 10).

DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO UNICO: BILOCALE DI CIVILE ABITAZIONE CON VANO CANTINA.

Il compendio immobiliare consiste in un **bilocale di civile abitazione disposto al**

piano terra con accesso autonomo dalla strada ed annesso vano cantina al piano interrato di un fabbricato costituito da più unità abitative in Via Asilo n. 5-7 nel Comune di Stradella (PV) (ALL 2 – Documentazione fotografica).

Le dimensioni dei locali dell'abitazione, di **altezza 2,65 m**, corrispondono sostanzialmente a quelle deducibili dalle planimetrie delle schede catastali (ALL. 3).

Per i suddetti immobili, le dimensioni dei locali si possono così sintetizzare:

- **Bilocale al piano terra: ingresso/soggiorno con angolo cottura (17,6 mq), disimpegno (1,5 mq), bagno (4,3 mq) e camera letto (14,1 mq),**
- **Vano cantina al piano interrato (2,8 mq).**

Superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie e quella principale.

Come evidenziato nella nota introduttiva delle istruzioni impartite dalla Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, se si considera che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale e per l'applicazione di differenti coefficienti indicati per le stesse tipologie pertinenziali messi a disposizione sia dalle normative sia dagli organismi di riferimento (DPR 138/98, UNI 10750, Manuale Osservatorio Mercato Immobiliare, Scenario Immobiliare Pavese a cura della FIMAA di Pavia) emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

I coefficienti utilizzati sia per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze sia per le caratteristiche dei fabbricati da considerare ai fini della valutazione degli immobili vengono, pertanto, individuati dallo scrivente, talvolta, in modo ragguagliato per renderli omogenei con quelli considerati dagli organismi cui si fa riferimento nell'individuazione dei prezzi unitari medi praticati in zona per la compravendita degli immobili.

In conclusione, la superficie commerciale viene quantificata calcolando l'area lorda dell'immobile comprendente muri divisorii interni e metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti e con spessore massimo di 35 cm per i muri perimetrali non confinanti con altri fabbricati. Per tipologie di superfici differenti da quelle abitative o di loro accessori diretti vengono applicati gli opportuni coefficienti per il calcolo della superficie commerciale lorda.

Abitazione al piano terra (ingresso/soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e camera letto)		50,6 mq
Vano cantina al piano interrato	0,25x3,6 mq =	<u>0,9 mq</u>
Superficie commerciale lorda		51,5 mq

Le caratteristiche costruttive dei fabbricati ove è ubicato il bilocale abitativo corrispondono, sostanzialmente, a quelle tipiche degli edifici realizzati nei primi decenni del secolo scorso. Nello specifico, l'intero fabbricato è, poi, stato suddiviso in più unità abitative e parzialmente ristrutturato nella prima decade degli anni 2000. Tali caratteristiche sono, così, sommariamente, descritte: fondazioni e struttura portante in muratura di mattoni, solai, in parte, con struttura in legno ed, in parte, in latero-cemento, tetto in legno con copertura in coppi, murature interne di mattoni intonacate. Le finiture esterne evidenziano murature a suo tempo intonacate e tinteggiate ed ora con rappezzi di intonaco visibili, serramenti esterni in alluminio ai piani superiori ed in legno con inferriate nel bilocale del piano terra (All. 2 - Documentazione fotografica).

L'accesso ai fabbricati è costituito da un portone carrabile al civico n. 7 che immette nell'androne e, poi, nel cortile comune e da un portoncino pedonale autonomo di primo ingresso al civico n. 5 che immette direttamente nel bilocale. Il portoncino, di legno vetrato è protetto verso l'esterno da inferriate metalliche a doppia anta. Le finiture interne all'appartamento evidenziano murature con pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni con telaio di legno e vetrocamera, porte interne di legno e pavimentazioni con piastrelle in monocottura di ceramica. Le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono parzialmente rivestite in altezza con piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano idonea anche per acqua sanitaria. I locali sono riscaldati da termosifoni posizionati nei singoli locali. All'impianto elettrico dell'appartamento è collegato l'impianto citofonico. Tutti gli impianti risultano certificati (ALL 11).

Le condizioni degli immobili evidenziano, complessivamente, uno **stato di manutenzione normale** essendo stato il bilocale abitativo realizzato nel primo decennio degli anni 2000 mediante risanamento conservativo dei precedenti immobili dei fabbricati esistenti con opere eseguite una quindicina di anni fa.

Si evidenzia che le facciate esterne de fabbricato necessitano interventi di ripristino dell'intonaco e della tinteggiatura.

Tutti gli impianti risultano certificati (ALL 11) anche se si ritengono necessari il controllo del loro funzionamento e gli interventi di manutenzione.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Criterio e riferimenti di stima - La valutazione dei beni viene eseguita con il metodo della comparazione con altri immobili, di tipologia simile a quelli in oggetto, posti sul mercato nel periodo di riferimento immediatamente precedente a quello della stesura della presente relazione di stima.

La stima del compendio immobiliare viene effettuata applicando alla superficie commerciale degli immobili un prezzo unitario (€/mq) individuato sia attraverso indagini di mercato su immobili simili presenti sul mercato immobiliare della zona,

sia attraverso valori di mercato relativi all'anno 2023 indicati tanto nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate quanto nelle Quotazioni immobiliari di zona del Borsino Immobiliare quanto, infine, nello Scenario Immobiliare Pavese edito a cura della F.I.M.A.A. di Pavia (anno di riferimento 2023/24) i quali riportano le seguenti quotazioni:

* Osservatorio del Mercato Immobiliare: Anno 2023, semestre 2, Provincia Pavia, Comune Stradella, destinazione residenziale (espresso in €/mq riferito alla superficie lorda)

- Tipologia abitazioni di tipo civile (stato conservativo Normale):

zona centrale - Min 850-Max 1.100,

- Tipologia abitazioni di tipo economico (stato conservativo Normale):

zona centrale - Min 760-Max 1100 (ALL 12);

* Borsino Immobiliare: rif. 2024 Provincia Pavia, Com. Stradella (€/mq)

- Tipologia abitazioni in stabili di fascia media:

zona centrale – Min 926-Medio 1.013-Max 1.100

- Tipologia abitazioni in stabili di 2° fascia:

zona centrale – Min 857-Medio 880-Max 903 (ALL. 13);

* Scenario Immobiliare Pavese 2023/24: Comune Stradella (espresso in €/mq per fascia di vetustà dell'immobile)

- Tipologia Appartamenti, fascia nuovo/ristrutturato: Min 1.200 - Max 1.750,

- Tipologia Appartamenti, fascia medio: Min 600 - Max 800 (ALL 14).

Lo scrivente deve evidenziare che i prezzi per abitazioni di tipo economico o civile con stato di conservazione "Normale", in base alle valutazioni espresse dall'OMI, non corrispondono, propriamente, a quelli di altri scenari immobiliari ed, in particolare a quello del Borsino Immobiliare per fascia media. Nello specifico, la costruzione del fabbricato risale al secolo scorso sebbene, poi, gli immobili siano stati parzialmente ristrutturati circa quindici anni fa nel primo decennio degli anni Duemila.

Si sottolinea, peraltro, che negli ultimi anni il mercato immobiliare, anche nel territorio milanese/pavese, ha subito un vero e proprio crollo dei prezzi ed, almeno fino alla fine del 2023, ha dato ancora segnali di stallo o di limitato incremento tanto a livello di prezzi quanto a quello di numero di compravendite. Sebbene dalle informazioni del settore sia segnalata una lieve inversione di tendenza, anche per il 2024 è prevedibile un limitato movimento del mercato immobiliare locale con un sostanziale stallo dei prezzi unitari.

Dopo aver esaminato le caratteristiche degli immobili oggetto di esecuzione alla luce dei suddetti accertamenti, considerati la loro ubicazione e le vie d'accesso, la destinazione d'uso e lo stato di conservazione, la superficie commerciale (mq) dei fabbricati e dei sedimi suddivisi per destinazione d'uso, la situazione urbanistico/edilizia e catastale dei fabbricati, lo stato di occupazione e quanto possa concorrere alla stima del loro valore riferito alla data odierna, lo scrivente ritiene di poter valutare il suddetto immobile per un **prezzo unitario di 900,00 €/mq**.

Il prezzo unitario individuato tiene già conto dei coefficienti di adeguamento per le caratteristiche degli immobili in oggetto (tipologia, vetustà, posizione e destinazione prevalente della zona, condizioni e manutenzione di impianti e coperture) applicati ad un preliminare prezzo unitario scaturito dalle valutazioni e dai criteri di comparazione precedentemente esposti.

Valore di stima dell'immobile (= Superficie commerciale x Prezzo unitario)

Per determinare il valore degli immobili da porre a base d'asta viene dapprima stimato il valore (Superficie commerciale x Prezzo unitario) e, poi, viene effettuata una riduzione forfettaria del 15% per l'assenza delle garanzie tipiche di vendita (vizi ed evizione), per lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e per l'incentivo all'acquisto.

- Valore Immobile	51,50 mq x 900,00 €/mq = 46.350,00 €
- Riduzione forfettaria per l'assenza di garanzie tipiche di vendita, per lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e per l'incentivo all'acquisto	(-15%) = - 6.952,50 €
	<u>39.397,50 €</u>

Si ritiene, pertanto, che l'importo indicato arrotondato a **39.400,00 €** (trentanovemilaquattrocento/00 Euro) sia il **Valore del compendio immobiliare da porre a base d'asta.**

Trattandosi di quota indivisa, in quanto il compendio immobiliare risulta in capo alla debitrice eseguita per la quota dell'intera proprietà, non è necessaria alcuna ripartizione e la valutazione della quota rimane, nello specifico, corrispondente alla valutazione dell'intero da porre in vendita, per le caratteristiche dei beni, in forma di LOTTO UNICO.

Copia della Relazione di stima in formato privacy (ALL 1) con la Documentazione fotografica (ALL 2), priva degli altri documenti allegati in quanto contenenti le generalità della debitrice eseguita, è trasmessa, oscurando le generalità della stessa debitrice, al custode:

- I.V.G. IFIR PIEMONTE Filiale di Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43 - Vigevano (mediante e-mail a ivgvigevano@ivgpiemonte.it).

La Relazione con i suoi allegati viene depositata in via telematica a mezzo pct.

Con la presente relazione si pensa di aver esplicitato in modo chiaro e corretto, salvo in meglio, quanto richiesto e dal sottoscritto dovuto.

Pavia, 05-06-2024

L'ausiliario C.T.U.
Ing. Domenico Porielli

ALLEGATI

ALL. n. 1 Relazione di perizia in formato privacy;
ALL. n. 2 Documentazione fotografica;

- ALL. n. 3 Planimetrie ed elaborato planimetrico;
- ALL. n. 4 Visure catastali;
- ALL. n. 5 Atto di provenienza;
- ALL. n. 6 Istanza del C.T.U. con visto del G.E.;
- ALL. n. 7 Ordinanza del G.E. per esclusione del vano scala sub 38;
- ALL. n. 8 D.I.A. 2007 - Stralci tavole grafiche;
- ALL. n. 9 D.I.A. variante 2008 - Stralci tavole grafiche;;
- ALL. n. 10 Domanda di agibilità parziale sub 37 - Attestato Certific. Energetica;
- ALL. n. 11 Altri allegati alla Domanda di agibilità parziale sub 37
- ALL. n. 12 Agenzia Entrate - Quotazioni OMI Stradella;
- ALL. n. 13 Borsino Immobiliare - Quotazioni Stradella;
- ALL. n. 14 Scenario Imm. FIMAA - Quotazioni Stradella.