

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 60/2023 R.G.E.

**Organa SPV S.r.l., con sede in Conegliano
contro
XXXXXXXXX XXXXXXXXX**

Giudice dell'Esecuzione Dott. MOIOLA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Giuseppe Asta

Beni in BATTUDA (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: Nubile.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 06.08.2008 ai n.ri 19573/3977,
 - Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 01.03.2023 ai n.ri 3392/2404
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 26.01.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato ed è apparso in modestissime condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 36.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 5.400,00
- Altre riduzioni	€ 400,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	€ 30.200,00
- Criticità varie:
 - Necessità di rimozione gazebo.

Beni in BATTUDA (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano terra-rialzato con giardino e posto auto di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Battuda (PV), Via San Giovanni Di Dio n° 6.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ^ piano terra: *esternamente* → posto auto (SU STRADA) e cortile di proprietà;
internamente → ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno,
bagno e camera.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Battuda (PV):

- ^ Foglio 3, mappale 255 sub. 4, categoria: A/3, classe: 2, consistenza: 3 vani, superficie totale: 49 mq, superficie totale escluse aree scoperte: 44 mq, Via San Giovanni Di Dio n° 6, piano: T, rendita: € 113,10.
- ^ Foglio 3, mappale 257 sub. 7, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 12 mq, superficie totale: 12 mq, Via San Giovanni Di Dio, piano: T, rendita: 24,17 mq.

Intestati a:

- ^ XXXXXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 255, secondo mappa C.T.: Nord: altro foglio, Ovest: mappale 254, Sud: mappale 256, Est: mappale 266.

Coerenze del mappale 255/4: N: mappale 255/5, O: mappale 254/10, S: mappale 255/3, Est: mappale 255/3, parti comuni e mappale 255/5.

Coerenze in corpo della particella 257, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 266, Ovest: mappale 266, Sud: mappale 266, Est: mappale 266.

Coerenze del mappale 257/7: N: mappale 257/6, O: mappale 266, S: mappale 257/8, E: mappale 266.

Il bene è pervenuto alla Sig.ra XXXXXXXX a seguito di atto di compravendita Notaio Pietro Remo Sampietro N° 59896/27145 di rep. del 21.07.2008. La Sig.ra XXXXXXXX, con l'atto di cui sopra, dichiarava di essere nubile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di una unità immobiliare, ad uso residenziale, posto al piano terra - rialzato con

giardino e posto auto di proprietà, sito in Battuda (PV), Via San Giovanni di Dio n° 6.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: *esternamente* → posto auto (SU STRADA) e cortile di proprietà;
internamente → ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Giovanni Di Dio attraverso cancello pedonale posto in fregio alla pubblica via, quindi attraverso marciapiede comune, portone e vano scala.

Il posto auto è su strada a bordo marciapiede.

L'immobile condominiale risulta essere stato edificato con PE N° 1/2006 PT N° 04/06 del 22.09.2006 e successiva variante.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito semicentrale del piccolo comune di Battuda. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani. Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe si connotano in parte come quella precedentemente descritta, ma sono comunque presenti anche fabbricati di altra tipologia: palazzi, ville e edifici condominiali di varie epoche.

Principali collegamenti pubblici: Battuda è situata a circa 18 Km da Voghera e a circa 25 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 9 Km. Redavalle è collegata con servizio di autolinee a Voghera

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 26.01.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato ed è apparso in modestissime condizioni di manutenzione e conservazione, sono presenti arredi, suppellettili e svariati oggetti lasciati, si presume, dalla proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel

periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Casarini di Bologna, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 27.06.2024 con i Repertori aggiornati al 27.06.2024. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Dalla lettura dell'atto di acquisto si rileva come il Mappale 257/7 sia destinato a spazio per parcheggio autovettura, in base a certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto stesso.

Perimenti nell'atto è segnalato come il suolo su cui sorge l'edificio condominiale sia nell'ambito di un più ampio Piano di Lottizzazione con convenzione attuativa con il Comune di Battuda stipulata con Atto Notaio Todisco Sergio BNN 164453/36356 del 26.04.2005. Il venditore si obbligava nell'atto a completare tutti gli adempimenti di cui alla convenzione con assoluta manleva della Sig.ra XXXXXXXX.

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 iscritta a Pavia in data 06.08.2008 ai n.ri 19573/3977, Atto Notaio Sampietro Pietro Remo n° 59897/27146 di rep. del 21.07.2008, per complessivi € 195.156,00 (capitale € 97.578,00) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro XXXXXXXX XXXXXXXX, per la piena proprietà.

4.2.2. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 01.03.2023 ai n.ri 3392/2404,

n° 616/2023 di rep. del 22.02.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Organa SPV S.r.l. e contro XXXXXXXX XXXXXXXX, per la quota di 1/1.

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla DIA di variante P.G. 1036 del 09.04.2008, si riscontra la conformità dell'immobile al progetto depositato.

Nel cortile è presente un gazebo con struttura metallica, la cui posa non risulterebbe autorizzata. Viste oltretutto le condizioni, si ritiene più semplice procedere alla sua rimozione. I costi per tale attività saranno indicati nel capitolo di stima.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 18.03.2008, si riscontra, salvo modeste ed ininfluenti differenze, la conformità dell'immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: come da comunicazione inviata dall'Amministratore, Studio Immobiliare 2A s.r.l. di Binasco (MI), all'immobile competono 58,94 % di proprietà, le spese annue medie risultano pari a circa € 600,00 e quelle insolute ammontano, per l'esercizio 2023/2024 a € 606,77. Il condominio è denominato "Residenza il Campanile".

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

NB: si segnala la possibile difficoltà di gestione del posto auto, vista la sua collocazione a lato pubblica via.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Casarini di Bologna, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 27.06.2024 con i Repertori aggiornati al 27.06.2024. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 21.07.2008: XXXXXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XX.XX.XX, a seguito di scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Sampietro Pietro Remo n° 59896/27145 di rep. del 21.07.2008, trascritto a Pavia il 06.08.2008 ai n.ri 19572/12084, contro YYYYYYYYYYYYYYYY con sede in Milano.

Dal 26.04.2005 al 06.08.2008: YYYYYYYYYYYYYYYY con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Todisco Sergio n° 164452/36355 di rep. del 26.04.2005, trascritto a Pavia il 12.05.2005 ai n.ri 8839/5396, contro ZZZZZZZZZZZZ (acquisto del terreno Mp 239 su cui sono stati edificati gli immobili).

Da ante ventennio al 26.04.2005: ZZZZZZZZZZZZ, in parte a seguito di atto di compravendita Notaio Gallotti Giuseppe n° 45827 di rep. del 22.06.2000, trascritto a Pavia il 07.07.2000 ai n.ri 9158/6295, contro WWWWWW, in parte per divisione e stralcio con atto Notaio Gallotti Giuseppe n° 26565/13296 di rep. del 02.08.1989, trascritto a Pavia il 11.08.1989 ai n.ri 8778/6775, condividenti ZZZZZZZZ, WWWWWW e QQQQQQ e in ultimo per atto di compravendita Notaio Raja Giuliana n° 120281/4849 di rep. del 26.01.1981, trascritto a Pavia il 18.02.1981 ai n.ri 1397/1057, contro KKKKKKKK.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n° 1/2006, pratica edilizia n° 04/06 rilasciato il 22.09.2006,

- DIA in variante N° 1036 del 09.04.2008,
- Richiesta certificato di agibilità in data 18.07.2008 prot. n° 2058.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Battuda, l'immobile di Via Giovanni Di Dio n° 6 è inserito, con riferimento all'abitazione, all'interno dei "Piani Attuativi in fase di Esecuzione" e con riferimento al posto auto nella "Viabilità esistente".

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A

Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano terra-rialzato con giardino e posto auto di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Battuda (PV), Via San Giovanni Di Dio n° 6.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- △ piano terra: *esternamente* → posto auto (SU STRADA) e cortile di proprietà;
internamente → ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Battuda (PV):

- △ Foglio 3, mappale 255 sub. 4, categoria: A/3, classe: 2, consistenza: 3 vani, superficie totale: 49 mq, superficie totale escluse aree scoperte: 44 mq, Via San Giovanni Di Dio n° 6, piano: T, rendita: € 113,10.
- △ Foglio 3, mappale 257 sub. 7, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 12 mq, superficie totale: 12 mq, Via San Giovanni Di Dio, piano: T, rendita: 24,17 mq.

Intestati a:

- △ XXXXXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX,
 Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 255, secondo mappa C.T.: Nord: altro foglio, Ovest: mappale 254, Sud: mappale 256, Est: mappale 266.

Coerenze del mappale 255/4: N: mappale 255/5, O: mappale 254/10, S: mappale 255/3, Est:

mappale 255/3, parti comuni e mappale 255/5.

Coerenze in corpo della particella 257, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 266, Ovest: mappale 266, Sud: mappale 266, Est: mappale 266.

Coerenze del mappale 257/7: N: mappale 257/6, O: mappale 266, S: mappale 257/8, E: mappale 266.

Il bene è pervenuto alla Sig.ra XXXXXXXX a seguito di atto di compravendita Notaio Pietro Remo Sampietro N° 59896/27145 di rep. del 21.07.2008. La Sig.ra XXXXXXXX, con l'atto di cui sopra, dichiarava di essere nubile.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
<i>Esternamente</i>			
Posto Auto	12,00		Normali
Cortile	93,00	Ovest	Pessime
<i>Internamente</i>			
Ingresso	1,45	Est	Modestissime
Soggiorno – angolo cottura	15,00	Ovest	Modestissime
Disimpegno	2,25		Modestissime
Bagno	4,55	Ovest	Modestissime
Camera	14,10	Ovest	Modestissime

Altezza interna locali piano terra: h 2,70 m.

Superficie Lorda complessiva piano terra (abitazione): **mq 48,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 37,40**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 55,00**

(posto auto al 30 % e cortile al 5 %)

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricato abitativo

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde, con struttura mista e copertura in tegole; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni,

Fondazioni: non visibili.

Scale: interna di collegamento con gradini rivestiti in serizzo e corrimano in metallo, in normali condizioni.

Solai: solai con struttura mista, in buone condizioni , per quanto visibile.

Strutture verticali: struttura a telaio in CA con tamponamenti in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: finestre in legno con ante a battente e vetro camera, in normali condizioni, con gelosie in legno, in pessime condizioni alcune rotte),

Infissi interni: porta d'ingresso blindata con pannellature in legno, porte interne in legno stoppe, in normali condizioni.

Pareti esterne: pareti intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite con mattoncini a vista, in modeste condizioni, si segnala la presenza di umidità sul retro.

Pavim. interna: i pavimenti sono in ceramica, in normali condizioni.

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica nel bagno e sulla parete attrezzata della cucina, in normali condizioni.

Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in condizioni modeste, si segnala la

presenza di umidità nell'ingresso e di alcune fessurazioni di assestamento.

Tramezzature interne: in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Cortile: marciapiede pavimentato in gres, cortile in parte pavimento con piastrelle e in parte adibito a giardino, recinzione in rete plastificata montata su paletti in ferro, in modestissime condizioni.

Posto auto: pavimentazione in asfalto.

Caratteristiche Impianti

Citofonico: posizionato di fianco al cancello pedonale di ingresso.

Elettrico: abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V – non verificabile se funzionante. Certificazione allegata all'istanza di agibilità.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavello, bidet, vaso e vasca da bagno, il tutto in condizioni accettabili. Non accertabile se funzionante. Certificazione allegata all'istanza di agibilità.

Termico: autonomo a radiatori con caldaia posizionata esternamente (manca chiusura vano). Non accertabile se funzionante. Certificazione allegata all'istanza di agibilità.

Condizionamento: non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori

riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, esclusi gli interventi necessari di manutenzione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Battuda. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Appartamento	55,00 mq			€ 36.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 36.000,00** (euro trentaseimila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 36.000,00** (euro trentaseimila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 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 e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 5.400,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (rimozione gazebo): **€ 400,00**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

e sanzioni: € 0
Totale spese e decurtazioni: € 5.800,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **30.200,00 (euro trentamiladuecento/00)**.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 01.07.2024

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

Allegati:

- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Visure Catastali C.F.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Elaborato planimetrico,
- Copia schede catastali,
- Copia atto di compravendita,
- Comunicazione amministratore,
- Stralcio Pratica edilizia,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.