
Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 185 / 2023 R.G.ES.

creditore procedente

XXX

contro

XXX

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio Rizzi

Tecnico Incaricato: Ing. Nicola Verdi



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

SOMMARIO

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE.....	3
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.....	5
4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	5
5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO	7
6 QUOTA DI PROPRIETA'	7
7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO	7
8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
9 STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
10 DIVISIBILITA'	8
11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE.....	9
13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
14 SUPERFICIE COMMERCIALE	10
15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI.....	11



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/2 di proprietà a XXX
- per la quota 1/2 di proprietà a XXX

Provenienza: atto di compravendita Data 14/05/2007 Numero di repertorio 61090/8220 –
Registro generale n. 7342- Registro particolare n. 4368 Presentazione n. 30 del
04/06/2007- Pubblico ufficiale Notaio XXX

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati gli esecutati risultavano:

- XXX coniugato in regime di separazione dei beni;
- XXX – celibe;

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Nota del n. 32 del 04/06/2007 Reg. Part. 1811 - Reg. Gen. 7344

Atto notarile pubblico Notaio XXX

Data 14/05/2007 Numero di repertorio 61091/8221

A favore

XXX

Contro

XXX

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 3229

Registro particolare n. 1989 - Presentazione n. 29 del 26/03/2009



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Data 10/03/2009 Numero di repertorio 528

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 5034

Registro particolare n 3601 Presentazione n. 15 del 23/05/2023

Data 09/05/2023 Numero di repertorio 2578

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

- **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo effettuato il 5/10/2023 i beni immobili risultavano liberi

- **VALORE DEL BENE PIGNORATO**

Valore dell'immobile: euro 64.500,00

Abbattimenti di valore applicati:

- forfettario 15% e altre spese euro 10.675,00

Valore della piena proprietà al netto degli abbattimenti di valore: **euro 53.825,00**

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Beni immobili siti in comune di Zeme (PV) in via Teresio Olivelli n. 20.

Trattasi di appartamento ad uso abitazione collocato all'interno di un complesso edilizio a corte composto da altre unità immobiliari; oltre a corte interna di uso comune.

Il complesso edilizio risulta non abitato ed in stato di abbandono.



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

L' appartamento si sviluppa su tre piani tra loro collegati da scale interne, così composto: al piano interrato due locali ad uso cantina, al piano terra da ingresso, un locale, un locale di sgombero, cucina e ripostiglio; al piano primo quattro locali, bagno e locale di sgombero a cui si accede solo dall'esterno attraverso un balcone posto in lato sud.

Il tutto oggi distinto nel Catasto dei Fabbricati di Retorbido come segue:

- Foglio 12, mappale 1816 sub. 8, Via Teresio Olivelli 20, piano: T/1/S1, Cat. A/3, Cl. 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 235 mq, rendita 280,95 euro

Confini dell'appartamento al piano terreno: cortile comune sub. 11, androne comune, via Olivelli, Vicolo San Rocco e subalterno 9.

Confini dell'appartamento al piano primo: cortile comune sub. 11, appartamento al subalterno 7, via Olivelli, Vicolo San Rocco e subalterno 9.

Confini del piano interrato ad uso cantine: terrapieno su tutti i lati.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 5/10/2023

NOTA: tra le parti comuni è compreso anche il cortile individuato catastalmente al foglio 12 mappale 1816 sub. 11, si rimanda alla lettura dell'atto di compravendita, allegato alla presente perizia, per la verifica delle servitù di passaggio in essere.

3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono collocati nella zona centrale dell'agglomerato urbano.

Il comune di Zeme, che conta circa 1.000 abitanti, nella Lomellina occidentale, sulla riva destra dell'Agogna.

Si estende su una superficie di circa 25 chilometri quadrati, dista da Pavia circa 24 km e Milano circa 74 Km, i collegamenti sono garantiti attraverso linee ed autolinee extraurbane.

La stazione ferroviaria più vicina si trova a Mortara.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il comune è servito altresì dai principali servizi: posta, banca e farmacia. Sono presenti la scuola d'infanzia e la scuola primaria.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Tipologia del bene: appartamento ad uso residenziale composto da due piani fuoriterza ed un piano interrato ad uso cantina.



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Altezza interna utile: 3.25 m

Composizione interna: al piano interrato due locali ad uso cantina, al piano terra da ingresso, un locale, un locale di sgombero, cucina e ripostiglio; al piano primo quattro locali, bagno e locale di sgombero a cui si accede solo dall'esterno attraverso un balcone posto in lato sud.

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) in muratura portante di laterizio, solai e copertura in legno

Manto di copertura: in tegole e lattonerie e pluviali in lamiera;

Pavimenti: in graniglia e cementine;

Intonaci: al civile tinteggiati,

Soffitti: piani finiti al civile e tinteggiati;

Rivestimenti: ceramica (nei bagni e parte della cucina)

Zoccolini: assenti;

Infissi interni: in legno,

Portoncini di primo ingresso: in legno non blindato

Infissi esterni: in legno con vetri semplici

Oscurant esterni: persiane e tapparelle in legno

Inferriate: assenti

Zanzariere: assenti

Soglie e davanzali: in pietra

Impianto elettrico e di illuminazione: assente

Impianto tv: assente

Impianto allarme: assente

Impianto idrico sanitario: presente, ma non funzionante, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di riscaldamento: presente, di tipo autonomo con radiatori ma non funzionante, non è stato possibile individuare se presente o meno la caldaia, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di raffrescamento: assente

Fognatura: si presume presente per la presenza dei bagni e della cucina

Acqua potabile: si presume presente per la presenza dei bagni e della cucina



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO

In questo paragrafo si riporta, per ciascun locale che compone l'immobile in oggetto di stima, la superficie "netta", l'altezza netta interna, l'esposizione e le condizioni d'uso.

Le misure sono state dedotte dalle planimetrie catastali in quanto lo stato di degrado dell'immobile non ha consentito il rilievo diretto.

piano	locali	altezza	superficie netta mq	esposizione	condizioni
interrato	cantina	2,40	7,95	-	pessime
interrato	cantina	2,40	12,85	sud	pessime
terra	cucina	3,25	25,00	nord	pessime
terra	ripostiglio	3,25	5,85	nord	pessime
terra	locale	3,25	28,50	nord-est	pessime
terra	sgombero	3,25	21,50	est	pessime
primo	camera	3,25	19,80	nord	pessime
primo	camera	3,25	12,00	nord	pessime
primo	camera	3,25	13,85	nord	pessime
primo	camera	3,25	30,85	nord-est	pessime
primo	disimpegno	3,25	10,15	-	pessime
primo	sgombero	3,25	23,00	-	pessime
primo	bagno	3,25	3,40	sud	pessime

6 QUOTA DI PROPRIETA'

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/2 di proprietà a XXX
- per la quota 1/2 di proprietà a XXX

Provenienza: atto di compravendita Data 14/05/2007 Numero di repertorio 61090/8220 – Registro generale n. 7342- Registro particolare n. 4368 Presentazione n. 30 del 04/06/2007- Pubblico ufficiale Notaio XXX

7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati gli esecutati risultavano:

- XXX coniugato in regime di separazione dei beni;



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

- XXX – celibe;

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- attuale proprietario per la quota 1/2 di proprietà dal 14/05/2007 ad oggi XXX
- attuale proprietario per la quota 1/2 di proprietà dal 14/05/2007 ad oggi XXX
- precedente proprietario per la quota 1/1 di proprietà XXX
- precedente proprietario per la quota 1/1 XXX

9 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo effettuato il 5/10/2023 i beni immobili risultavano liberi

10 DIVISIBILITA'

I beni immobili non risultano divisibili in quanto collegati da una scala interna.

11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | Nessuna |
| 2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge | Nessuna |
| 3. Atti di asservimento urbanistico | Nessuno |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso: | Nessuna |

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Nota del n. 32 del 04/06/2007 Reg. Part. 1811 - Reg. Gen. 7344

Atto notarile pubblico Notaio XXX

Data 14/05/2007 Numero di repertorio 61091/8221



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

A favore

XXX

Contro

XXX

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 3229

Registro particolare n. 1989 - Presentazione n. 29 del 26/03/2009

Data 10/03/2009 Numero di repertorio 528

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 5034

Registro particolare n 3601 Presentazione n. 15 del 23/05/2023

Data 09/05/2023 Numero di repertorio 2578

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistica-edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zeme in data 3/10/2023 non sono state reperite pratiche edilizie relative all' unità immobiliare oggetto della presente procedura.



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Si precisa che sono state reperite solo numero 4 pratiche edilizie intestate al precedente proprietario non inerenti l'appartamento in oggetto ma riguardanti la sistemazione di un portico al piano terreno in angolo sud-est del complesso edilizio ed alla formazione di recinzione sul lato sud del cortile; le pratiche sono le seguenti:

- Concessione edilizia 13/07/1983;
- Concessione edilizia 28/11/1989;
- D.I.A. n. 1755 del 7/04/2000;
- D.I.A. n. 5750 del 2/11/2008;

Le pratiche succitate non vengono allegate alla perizia in quanto non pertinenti.

Pertanto non risulta possibile accertare la conformità edilizia-urbanistica dell'immobile.

Accertamento di conformità catastale

Le planimetrie catastali che rappresentano l'immobile in esame corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, a meno del piano interrato ove risulta realizzato un divisorio a formazione di un secondo locale che non è stato rappresentato nella scheda catastale.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Oneri e gravami condominiali

Gli immobili oggetto di stima non fanno parte di un condominio.

14 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci :

- superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni ;
- Il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
- Il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- il 50% della superficie dei balconi fino a m. 1,20 di larghezza;
- dal 30 al 50% della superficie delle terrazze a seconda del loro livello di piano;
- Il 33% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) collegati all'abitazione ;



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

- Il 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) non collegati all'abitazione;
- dal 2 al 10% della superficie delle aree scoperte ad uso esclusivo (giardini, cortili, ecc.) ;

Si riporta nella tabella seguente il calcolo della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
piano interrato	30,60	33%	10,10
piano terra	111,50	100%	111,50
piano primo	136,30	100%	136,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			257,90
TOTALE ARROTONDATO			258,00

15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo sintetico comparativo in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, del grado di urbanizzazione e dell'esistenza in zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione considerate: Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari della zona ed Osservatori Immobiliari.

Si riportano di seguito le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 760,00 ed € 860,00 per lo stato conservativo "normale".



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: ZEME

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	860	1100	L			
Abitazioni civili	NORMALE	760	860	L			

Alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in considerazione del pessimo stato di conservazione dell'immobile, il valore unitario utilizzato per la stima del valore di mercato dell'abitazione è stimato in € 250,00 al metro quadrato.

Si riporta di seguito la valutazione:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO
Abitazione	258,00 mq x 250,00 €.	€. 64.500,00
VALORE TOTALE		€. 64.500,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore la vendita, per eventuale smaltimento beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto.

	€. 9.675,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di regolarizzazione catastale	€. 1.000,00
Totale adeguamenti di stima	€. 10.675,00



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro **64.500,00** – 10.675,00 = **Euro 53.825,00**

Diconsieuro **cinquantatremilaottocentoventicinque/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Pavia, li 5/10/2023

Il Perito Estimatore

Ing. Nicola Verdi

