



[REDACTED]

4 - VALORE

**CORPO UNICO: 43.940,00 €**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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

43.940,00 € x 15% 6.591,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: non noti

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale

Deprezzamento 30% 13.182,00 €

**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 30.758,00 €**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 24.167,00 €**

[REDACTED]

# TRIBUNALE DI PAVIA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 443/2023**

**Esecuzione Immobiliare** promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED] di [REDACTED]

03/07/2024

# Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 28/01/2024:

## **La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:**

<b>Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita</b> .....	5
<b>Descrizione sommaria</b> .....	10
<b>Attuali e precedenti proprietari</b> .....	10
<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	12
<b>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale</b> .....	17
<b>Descrizione analitica dei beni</b> .....	20
<b>Valutazione complessiva dei beni</b> .....	22
<b>Conclusioni</b> .....	25

\*\*\*\*

## Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione forzata:

*"in Comune di Santa Giulietta (PV), via Emilia n. 38 in corso di costruzione, denominato "Le Torri di Santa Giulietta" costituito da un fabbricato composto da un piano seminterrato, un piano terreno ed altri due piani fuori terra e da nove ville a schiera; appartamento in palazzina a piano secondo al rustico che a lavori ultimati sarà composto da soggiorno, locale cottura, una camera, bagno con balcone lato nord e sud con annessi vano di cantina e vano di autorimessa pertinenziale a piano seminterrato. Dette unità immobiliari sono censite nel Nuovo Catasto edilizio urbano come segue:*

*foglio 7, mappali 1005 sub 11 e 1010 sub 3 (graffati), via Emilia n. 38, piano 2-S1, categoria F/03; foglio 7, mappale 1010 sub. 1, via Emilia n.38, piano S1, categoria F/03. Alle unità sopra descritte classificate catastalmente con la categoria F03 in corso di costruzione a lavori ultimati e con la presentazione delle schede planimetriche catastali verranno attribuite categorie definitive con rendite. Coerenze: dell'appartamento: a nord mappale 1009; ad est vano scala comune al mappale 1005 sub.2; a sud mappale 1004; ad ovest mappale 1009; della cantina: ad ovest e a nord mappale 1009; a est mappale 1010 sub.4; a sud mappale 1010 sub. 1; del box: a nord cantina al mappale 1010 sub.3; ad est box al mappale 1010 sub.2; a sud mappale 1004; ad ovest mappale 1009"*

Il bene oggetto di pignoramento è individuato ed identificato come segue:

## **CATASTO FABBRICATI**

### **Bene 1**

**Ubicazione:** Comune di Santa Giuletta, via Emilia 38.

**Proprietà:** Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] - [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F.:

**Catasto:** Catasto Fabbricati: Foglio 7 Particella 1005 Subalterno 11 graffato al Foglio 7 Particella 1010 Subalterno 3; Categoria: F/3.

**Coerenze da nord (porzione abitativa piano secondo Mapp. 1005 Sub. 11):** Fg. 7 Mapp. 1009 (in proiezione al piano terra), Fg. 7 Mapp. 1005 Sub. 1, Fg. 7 Mapp. 1004 (in proiezione al piano terra), Fg. 7 Mapp. 1009 (in proiezione al piano terra).

**Coerenze da nord (porzione accessoria piano S1 Mapp. 1010 Sub. 3):** Fg. 7 Mapp. 1009 (in proiezione al piano terra), Fg. 7 Mapp. 1010 Sub. 4, Fg. 7 Mapp. 1010 Sub. 1, Fg. 7 Mapp. 1009 (in proiezione al piano terra).

### **Bene 2**

**Ubicazione:** Comune di Santa Giuletta, via Emilia 38.

**Proprietà:** Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] - [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F.:

**Catasto:** Catasto Fabbricati: Foglio: 7; Particella: 1010; Subalterno: 1; Categoria: F/3.

**Coerenze da nord:** Fg. 7 Mapp. 1010 Sub. 3, Fg. 7 Mapp. 1010 Sub. 2, Fg. 7 Mapp. 1004 (in proiezione al piano terra), Fg. 7 Mapp. 1009 (in proiezione al piano terra).











\*\*\*\*

## Vincoli ed oneri giuridici

Si premette che la conservatoria di riferimento è quella di Voghera.

<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

#### **Iscrizioni**

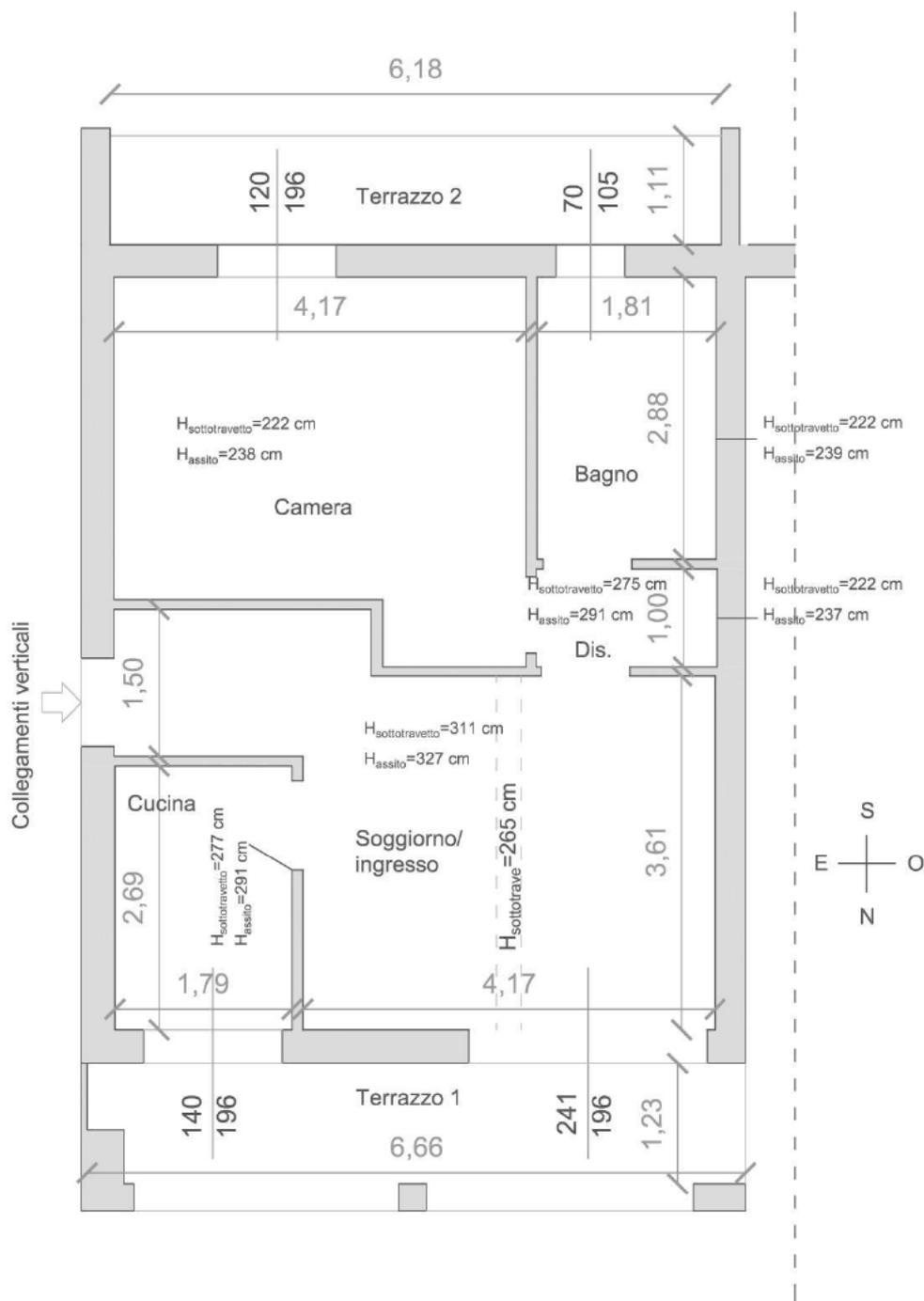
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2007 - Registro Particolare 878 Registro Generale 4198, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 98772/23242 del 20/04/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente perizia. Rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Verona contro [REDACTED] - [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED]

#### **Trascrizioni**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2023 - Registro Particolare 7527 Registro Generale 9873, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7783 del 28/11/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta

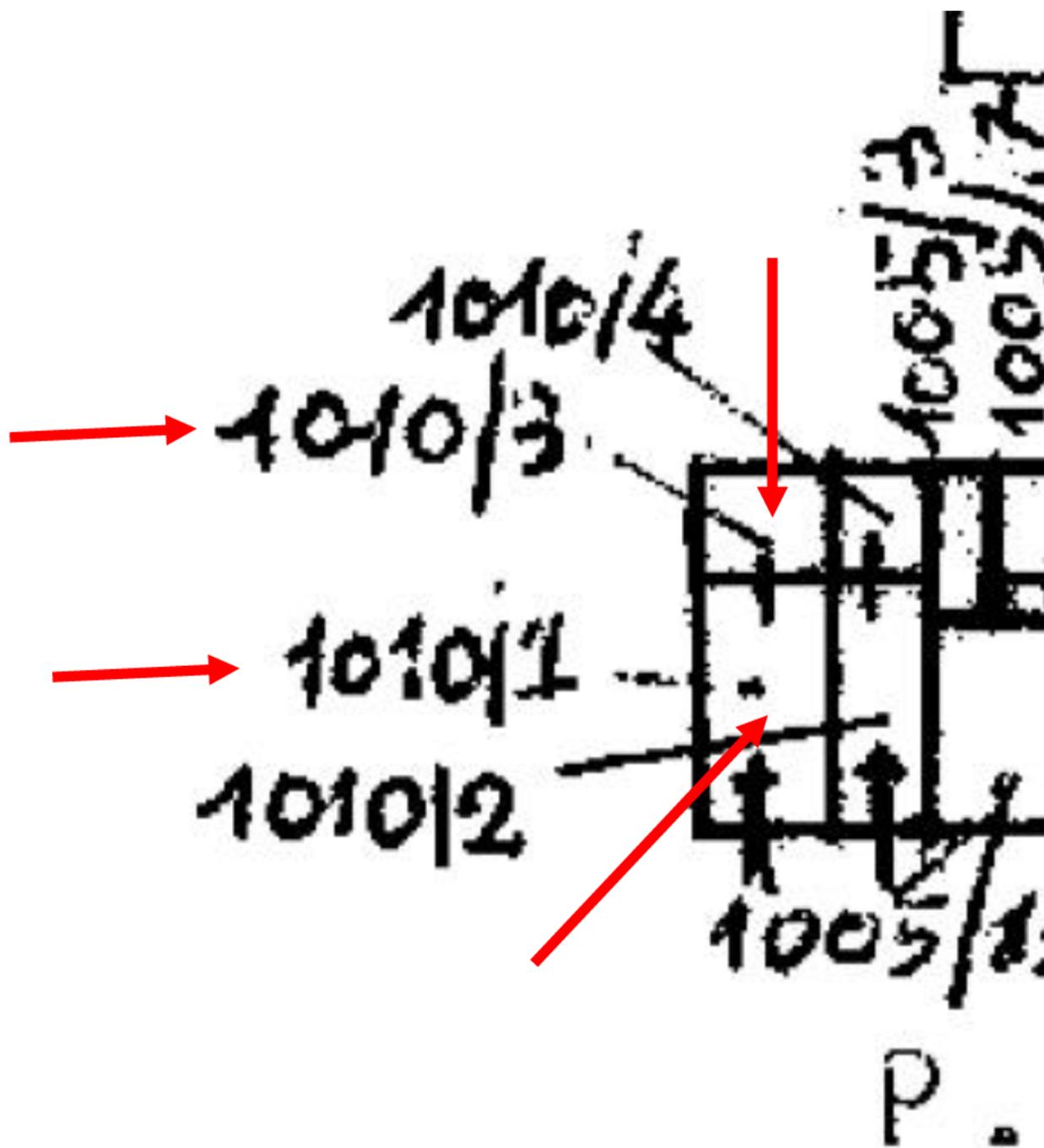


Si inserisce ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.

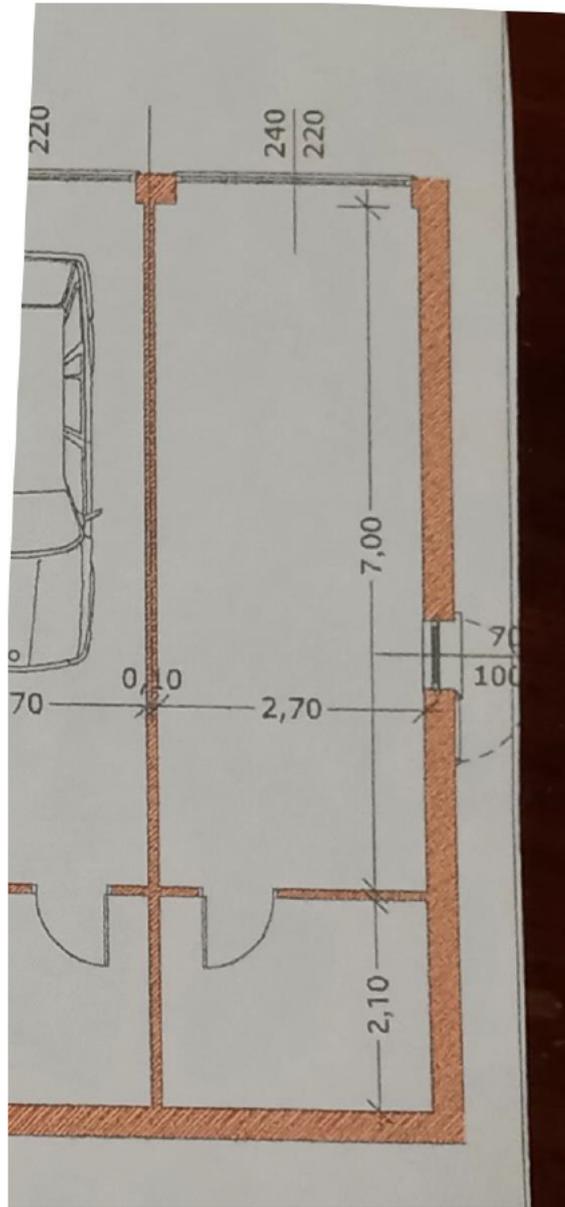


Fot. 1 - Pianta, non in scala definita, secondo piano

Si rammenta che l'accesso al piano S1 è stato precluso in quanto allagato da una cospicua quantità d'acqua, misurata in 75 cm, che non ha consentito la visione diretta dei locali ivi collocati (box e cantina). Si propone una rappresentazione desunta dall'elaborato planimetrico catastale.



Fot. 2 - Estratto dell'elaborato planimetrico catastale



Fot. 3 - Estratto Permesso di Costruire n. 19/06, non in scala definitiva

\*\*\*\*

## Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

### Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Permesso di Costruire n. 3/2006. Planivolumetrico per complesso residenziale "Le Torri di Santa Giuletta" composto da n. 9 villette e palazzina di 8 appartamenti.

- Richiesta di Permesso di costruire del 30/12/2005 prot. 4744
- Permesso di Costruire n. 3/2006 del 27/02/2006 Prot. 709
- Stralcio Tav. 2 e 6 (non risultavano in progetto i beni oggi pignorati)

Permesso di Costruire n. 7/2006 per costruzione di n. 9 villette e palazzina di 8 appartamenti con demolizione fabbricati esistenti

- Richiesta di Permesso di costruire del 03/03/2006 Prot. 809
- Permesso di Costruire n. 07/2006 del 02/05/2006 Prot. 1782
- Relazione tecnica ex legge 10/91
- Ordinanza n. 3/2007 del 25/05/2007 Prot. 2129: revoca ordinanza dirigenziale n. 2 del 22.05.2007 avente per oggetto "sospensione Pdc n. 7 del 02.05.2006 e var. 19 del 27.10.2006"
- Ordinanza n. 6/2008 del 18/03/2008 Prot. 1052: revoca ordinanza dirigenziale n. 03 del 22.02.2008 ed avente per oggetto "sospensione Pdc n. 7 del 02.05.2006 e var. 19 del 27.10.2006 LE TORRI DI SANTA GIULETTA"
- Denuncia di Inizio Lavori
- Stralcio Tav. 2 e 6 (non risultavano in progetto i beni oggi pignorati)









\*\*\*\*

## Valutazione complessiva dei beni

### **FG 7 MAPP 1005 SUB 11 E MAPP 1010 SUB 3**

#### LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

<b>Fg 7 Mapp 1005 Sub 11 e Mapp 1010 Sub 3</b>	<b>Superfici</b>
Unità residenziale Piano secondo	54,82
Terrazzo 1	9,91
Terrazzo 2	7,28
Cantina Piano S1	Da progetto 7,47

<b>Fg 7 Mapp 1010 Sub 1</b>	<b>Superfici</b>
Box auto	Da progetto 22,42

#### LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

la 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

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

<b>Fg 7 Mapp 1005 Sub 11 e Mapp 1010 Sub 3</b>	<b>Superfici</b>	<b>Coefficienti</b>	<b>Superficie corretta</b>
Unità residenziale Piano secondo	54,82	1,00	54,82
Terrazzo 1	9,91	0,50	4,95
Terrazzo 2	7,28	0,50	3,64
Cantina Piano S1	7,47	0,20	1,49
<b>Superficie commerciale parametrata</b>			<b>64,90</b>

#### CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale di tipo economico riporta valori compresi fra €/mq. 710,00 ed €/mq. 850,00 (edificato di via Emilia), fra €/mq. 730,00 ed €/mq. 890,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale (centrale), fra €/mq. 940,00 ed €/mq. 1.100,00 per abitazioni civili in stato conservativo ottimo (centrale).

2) Scenario Immobiliare Pavese 2021/2022 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 850,00 ed €/mq. 1.050,00, per appartamento medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 450,00 ed €/mq. 600,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 200,00 ed €/mq. 400,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato, il relativo stato di conservazione e lo stato non finito delle opere, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 600,00.

Valore unitario: €/mq. 600,00

Valore dell'immobile: € (600 x 64,90) = 38.940,00 €

Il box auto è valutato a corpo nella misura di 5.000,00 €.

Totale valutazione a corpo: 43.940,00 €.

**RIEPILOGO LOTTO**

**CORPO UNICO: 43.940,00 €**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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

43.940,00 € x 15% 6.591,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: non noti

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale

Deprezzamento 30% 13.182,00 €

**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 30.758,00 €**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 24.167,00 €**

\*\*\*\*

## Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

BENE	VALUTAZIONE CORPO UNICO	TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:
Fg 7 Mapp 1005 Sub 11 e Mapp 1010 Sub 3	38.940,00 €	30.758,00 €	24.167,00 €
Fg 7 Mapp 1010 Sub 1	5.000,00 €		
TOTALE	43.940,00 €		

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, li 03/07/2024



## Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atto di provenienza
- All. 4 - Accesso agli atti presso il Comune e stralcio pratiche edilizie
- All. 5 - Documentazione fotografica
- All. 6 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare