

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

Esecuzione Forzata

Xxx Xxx

contro

Xxx Xxx

N. Gen. Rep. **412/2023**

Giudice: Dott. Rocca Francesco
Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: ing. Paolo Rossi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1365

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia

C.F. RSS PLA 64B08 D925E – P.IVA N. 01429410184

Con studio in Garlasco – via Francesco Sarni 1 - 27026

Telefono e fax: 0382-822268 - Cellulare: 338-3961244

e-mail: paolo@iparos.it

PEC: paolo.rossi14@ingpec.eu



CONCLUSIONI FINALI

Si è individuato il solo lotto A

LOTTO A

A. Appartamento al piano terzo di un complesso condominiale oltre cantina sito in Mortara (PV) via Ettore Schinelli n. 16 intestato a:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi attualmente di appartamento di civile abitazione al piano terzo oltre cantina.

Facente parte del lotto A i seguenti beni:

A						
FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
16	293 sub 11	Via Ettore Schinelli, 16	A/4	3	5 vani	€ 245,32

Il valore totale del **lotto A** è pari a € **29.872,00** comprese detrazioni del 15%, detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale oltre spese per sgombero materiali.

**Beni immobili siti in Mortara via Ettore Schinelli n. 16
Lotto A**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso completo all'immobile di seguito descritto in data 23-02-2024.

A. Appartamento al piano terzo di un complesso condominiale oltre cantina sito in Mortara (PV) via Ettore Schinelli n. 16 intestato a:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi attualmente di appartamento di civile abitazione al piano terzo oltre cantina.

L'immobile è identificato in Catasto NCEU: Intestato a **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

A

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
16	293 sub 11	Via Ettore Schinelli, 16	A/4	3	5 vani	€ 245,32

Scheda presentata il 28-05-1960 prot. n. 969

DATI DI IDENTIFICATIVI

Impianto meccanografico del 30-06-1987

Variatione modifica identificativo del 03/11/2005 Pratica n. PV0170627 in atti dal 03/11/2005 variazione per modifica identificativo - allineamento MAPPE (n. 58087.11/2005)

INDIRIZZO

Impianto meccanografico del 30-06-1987

Variatione modifica identificativo del 03/11/2005 Pratica n. PV0170627 in atti dal 03/11/2005 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 58087.11/2005)

Variatione toponomastica del 14/12/2021 pratica n. pv0084355 in atti dal 14/12/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 33615.1/2021)

DATI DI CLASSAMENTO

Impianto meccanografico del 30-06-1987

Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992

Variatione modifica identificativo del 03/11/2005 pratica n. pv0170627 in atti dal 03/11/2005 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 58087.11/2005)

DATI DI SUPERFICIE

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/05/1960, prot. n. 000000969

Coerenze appartamento: cortile condominiale, enti comuni e proprietà terzi, cortile comune.

Coerenze cantina: cortile condominiale, enti comuni e proprietà terzi, cortile comune.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento al terzo piano di un condominio in scarso stato di manutenzione.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno.

L'appartamento si presenta in stato di scarsa manutenzione con diversi punti coperti da importanti e significative macchie di muffa.

I pavimenti sono in ceramica di medio-bassa qualità. Cucina e bagno presentano rivestimento in piastrelle di ceramica di medio-bassa qualità.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano posta in cucina ed elementi riscaldanti in ghisa.

I serramenti interni sono in legno con vetrate e si trovano in stato di scarsa manutenzione. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo eccetto quello della cucina che è in alluminio con doppio vetro il tutto però sempre in scarso stato conservativo.

Si evidenzia che la cucina, contrariamente a quanto presente nelle tavole progettuali e nella planimetria catastale, comprende l'originario balcone che è stato chiuso.

Complessivamente l'appartamento così come l'intero condominio non è in buono stato manutentivo.

La cantina, alla quale si accede dal cortile interno mediante porta che dà accesso al corridoio delle cantine ha pavimentazione in cemento e pareti intonacate a civile.

Si noti infine che il condominio, come asserito dalla proprietà, non ha un amministratore.

Caratteristiche zona: periferia di Mortara

Caratteristiche zone limitrofe: campagna

Principali collegamenti pubblici (Km): strada provinciale 494, stazione ferroviaria di Mortara sulla linea Mortara Milano.

Servizi offerti dalla zona: centri commerciali, ospedale, teatro, scuole primarie e secondarie di primo e secondo grado.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato dalla proprietà e la sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Xxx** con sede in **Xxx** contro **Xxx Xxx** nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** a rogito Notaio Gianluca Catalano in Mede repertorio 62976/13926 del 30-06-2009 iscritta in data 08-07-2009 al n. 7352/1416

Importo Capitale di € 90.000,00

Importo Ipoteca € 180.000,00

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: trascritto il 28-11-2023 ai nn. 11129/8104 a favore di **Xxx**, con sede in **Xxx (XX)** contro **Xxx Xxx** nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** con atto giudiziario del 12-10-2023 repertorio n. 6641

Riferito limitatamente a corpo unico.

Pignoramento: trascritto il 30-11-2017 ai nn. 10434/7026 a favore di **Xxx** con sede in **Xxx (XX)** contro **Xxx Xxx** nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** con atto giudiziario del 30-10-2017 repertorio n. 8377

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **NON CONFORME**

Intero lotto:

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967

Più precisamente è stato edificato con concessione n. 59 del 1957

Successivamente è stata presentata pratica edilizia n. 93 del 1968 per la costruzione di box auto.

Rispetto alla concessione edilizia n. 59 del 1957 l'immobile presenta una difformità per quanto riguarda la chiusura del balcone adiacente la cucina che è stato annesso alla cucina demolendo il muro divisorio fra cucina e balcone.

Si noti che tale chiusura è presente in tutti gli appartamenti del condominio e quindi presumibilmente i balconi furono chiusi all'atto della costruzione in quanto tutti uniformi.

Regolarizzazioni:

Si rende necessaria pratica di sanatoria per la chiusura del balcone.

4.3.2. Conformità catastale: **NON CONFORME**

Intero lotto:

La scheda catastale differisce dalla situazione attuale .

Regolarizzazioni:

Una volta che si sarà proceduto ad effettuare la sanatoria edilizia si dovrà presentare una nuova scheda catastale aderente allo stato di fatto successivo alla sanatoria.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	--
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	--
Spese per sgombero locali:	€ 2.000,00
Spese per sanatoria e nuovo accatastamento	€ 2.000,00

Cause in corso: nessuno

Atti ablativi: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Acquista da:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2 in comunione dei beni

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2 in comunione dei beni

a seguito di compravendita del 30-06-2009 repertorio n. 62975/13925 a cura Notaio Gianluca Catalano in Mede (PV) trascritto in data 08-07-2009 al n. 7351/4612

6.2 Precedenti proprietari:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2 in comunione dei beni

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2 in comunione dei beni

Acquistano da:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX proprietà per 1/1

a seguito di compravendita del 16-07-1993 repertorio n. 51479/10615 a cura Notaio Paolo Sedino trascritto in data 03-08-1993 ai nn. 5591/4114

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967

Più precisamente è stato edificato con concessione n. 59 del 195

Successivamente è stata presentata pratica edilizia n. 93 del 1968 per la costruzione di box auto.

Fabbricato di civile abitazione in Rosasco Frazione Rivoltella

A. Appartamento al piano terzo di un complesso condominiale oltre cantina sito in Mortara (PV) via Ettore Schinelli n. 16 intestato a:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi attualmente di appartamento di civile abitazione al piano terzo oltre cantina.

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967
Più precisamente è stato edificato con concessione n. 59 del 1957
Successivamente è stata presentata pratica edilizia n. 93 del 1968 per la costruzione di box auto.

L'immobile è identificato in Catasto NCEU: Intestato a Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

Di seguito le descrizioni dei vari edifici comprendenti l'intero lotto

A

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
16	293 sub 11	Via Ettore Schinelli, 16	A/4	3	5 vani	€ 245,32

Consistenza

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	75,1	1	75,1	E e O	scarsa manutenzione
Caninta	9,2	0,5	4,6	--	--
Totale	84,3		79,7		

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

ASSENTE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si stima l'immobile desumendo il valore di mercato a mq delle varie tipologie riscontrate in base ai prezzi OMI mediati da valutazioni di mercato sul più probabile prezzo medio considerando inoltre lo stato di crisi attuale del mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazioni

Ufficio catastale Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Rilevazione prezzi OMI.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore /mq	Valore
Appartamento	75,1	€ 500,00	€ 37.550,00
Cantina	4,6	€ 500,00	€ 2.300,00
Totale	79,7		€ 39.850,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 5.987,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	2.000,00
Decurtazione per stato di possesso	nessuna
Detrazione per eventuale sgombero materiali	€ 2.000,00
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€ 9.978,00

8.5. Valutazione dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 29.872,00

(Euro ventinovemilaottocentosettantadue/00)

Garlasco 2 aprile 2024

**Il perito estimatore:
Ing. Paolo Rossi**

Allegati:

01. Visura catastale;
02. Estratto di mappa;
03. Planimetria catastale;
04. Visura OMI;
05. Visure Conservatoria RR.II.;
06. Pratica edilizia 59/1957;
07. Pratica edilizia 93/1968;
08. Documentazione fotografica;
09. Atto di provenienza;
10. Copie privacy della perizia.