

TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Civile -Esec.Imm.

E. I - R. G. N° 348/2023

Promossa da

Contro

Via - (PV)

Giudice dell'Esecuzione Dr. Francesco Rocca

Relazione di stima del compendio immobiliare

Tecnico incaricato – **Geom. Gabriele Daprà**

Il sottoscritto Geom. Gabriele Daprà ,libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al numero 2134,con studio professionale in Bressana Bottarone (Pv) Via A. Depretis n. 89, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. Dr. Francesco Rocca nella causa RG n°348/2023 E.I. promossa da (cf.) contro (cf.), in adempimento all'incarico e decreto nomina datato 09/11/2023 ritenendo esaurienti le indagini esperite espone in appresso le risultanze a seguito dei sopralluoghi eseguiti.

BENI IN SARTIRANA LOMELLINA (Pv) Via Silvio Pellico n. 11 - LOTTO UNICO

1-Identificazione dei beni oggetto della vendita

Fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra con annessa autorimessa e piccola porzione di corte esclusiva pertinente al fabbricato, l'accesso si pratica dall'androne di passaggio e dalla corte comune. L'abitazione è parte di fabbricati a cortina posti in aderenza con al piano terra la cucina e vano scala comune con ingresso dalla corte comune, sala con scala interna a chiocciola collegante con il piano primo tramite disimpegno, due camere , servizio igienico e balcone. In corpo di fabbrica distaccato troviamo l'autorimessa e adiacente ripostiglio con accessi dalla corte comune.

I beni in oggetto risultano al Catasto Fabbricati del Comune di Sartirana Lomellina (PV) come segue:
intestati a nato in il cf. proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni:

Fg.11 particella 232 subalterno 1

Fg.11 particella 234 subalterno 1

Fg.11 particella 642 subalterno 2

Corrispondenti al catasto terreni Fg.11 particella 232-234-642 via silvio Pellico n. 11 piano T-1
rendita € 156,23 categoria A/3 classe 1 consistenza 5,5 vani- dati di superficie totale 109 mq -totale aree scoperte 107 mq.

Fg.11 particella 232 subalterno 2

Particella corrispondente al Catasto Terreni Fg.11 particella 232 via Silvio Pellico n. 11 piano T
rendita € 28,20 categoria C/6 classe 1 consistenza 21 mq -Dati di superficie totale 22 mq

Coerenze in corpo dell'abitazione, in senso orario mappa Catasto Terreni, nord androne carraio -est corte comune mappale 230- sud scala comune con altra unità immobiliare-ovest via Silvio Pellico.

Coerenze in corpo dell'autorimessa e sedime esclusivo- nord mappali 232,641- est mappali 166,167- sud mappale 231- ovest corte comune 230.

2- Descrizione sommaria

L'abitazione è parte di una costruzione in linea a corte chiusa a due piani fuori terra prospiciente su via Pellico ed ingressi dalla corte comune, in corpo separato nella corte si ergono il ripostiglio con adiacente autorimessa ad un piano fuori terra.

L'abitazione è in muratura portante con solai in latero cemento e putrelle in ferro, nel locale al piano terra esistono trave e travetti di supporto in legno, copertura con tegole in laterizio, gronda con struttura in legno, tavolati interni in laterizio intonacati, pavimenti e rivestimenti in ceramica ,serramenti esterni in legno vetro con alcuni doppi serramenti in alluminio ed avvolgibili, porte interne in legno cieche

Caratteristiche della zona . Il Comune di Sartirana Lomellina è collocato nel settore Ovest della regione Lombardia a confine con la provincia piemontese di Alessandria ed è caratterizzato da una forte identità territoriale ed ambientale con nuclei abitati marginali a destinazione prevalentemente agricola con un modesto numero di attività imprenditoriali come quelle artigianali e commerciali. Il Comune offre un buon sistema di servizi ed infrastrutture con un sistema di mobilità e trasporti collegati con i centri posti nelle vicinanze più importanti, Mortara, Alessandria, Vigevano, Pavia

attraverso un sistema di strade provinciali.

3- Stato di possesso

L'immobile è posseduto dal Sig.
risulta non abitato.

ed è al momento del sopralluogo 19/01/2024

4- Vincoli ed Oneri Giuridici

Ispezione eseguita il 17/11/2023 presso la Conservatoria dei RR.II Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: al momento dell'ispezione 17/11/2023 alla Conservatoria R.I nessuna altra trascrizione oltre a quelle in estratto.

4.2-Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Trascrizioni a favore e contro:

-Trascrizione a favore del 09/06/ 2005 registro particolare 3820 registro generale 6495- atto di compravendita Notaio Pandolfi Giovanni repertorio 32972/5885 del 01/06/2005 immobili in Sartirana Lomellina (PV) Catasto Fabbricati Fg.11 particella 273 sub.3 -A/3-5,5 vani via Silvio Pellico T-1; Fg. 11 particella 274 sub.3 -A/3 -5,5 Vani via Silvio Pellico t-1 ; Fg.11 particella 275 sub.1 -A/3-5,5 vani Via Silvio Pellico T-1; Fg.11 particella 277 sub.1 A/3-5,5 vani Via Silvio Pellico T-1 ; Fg.11 particella 277 sub.2 -C76 -21 mq via Silvio Pellico T ; Catasto terreni Fg.11 particella 234 terreno 92 centiare.- a favore di n. in per la quota di 1/1 proprietà in separazione dei beni, contro n. il a ().

-Iscrizione contro del 09/06/2005 Registro Particolare 1562-Generale 6496 Notaio Pandolfi Giovanni repertorio 32973/5886 ipoteca volontaria concessione mutuo fondiario capitale € 115.000,00 interesse annuo 3,768% totale € 230.000,00 durata 30 anni.

Immobili in Comune di Sartirana Lomellina (PV) Fg.11 particella 273 sub.3 -A/3-5,5 vani via Silvio Pellico t_1; Fg.11 particella 274 sub.3 -A/3-5,5 vani via Silvio Pellico T-1; Fg.11 particella 275 sub. 1 A/£-5,5 vani Via Silvio Pellico T-1; Fg.11 particella 277 sub.1 -A/3 -vani 5,5 via Silvio Pellico T-1 ; Fg.11 particella 277 sub.2 -C/6 via Silvio Pellico T; Catasto terreni Fg.11 particella 234 terreno 92 centiare- a favore banca Monte Dei Paschi di Siena SPA sede Siena Piazza Salimbeni 3 cf. 00884060526 proprietà quota 1/1 contro n. in cf. proprietà quota 1/1 -Debitori non datori di ipoteca n. in cf.

-Trascrizione contro del 28/02/2012 Registro particolare 1326 generale 1730 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vigevano repertorio 374 del 09/02/2012 -Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili in Sartirana Lomellina (PV)-fabbricati Fg.11 particella 273 sub.3; Fg.11 particella 274 sub.3; Fg.11 particella 275 sub.1; Fg.11 particella 277 sub.1 A/3-5,5 vani Via Silvio Pellico; Fg.11 particella 277 sub.2 C/6 21 metri quadri Via Silvio Pellico T -Catasto Terreni Fg.11 particella 234 terreno 92 centiare- a favore Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa cf. 00884060526 proprietà 1/1 contro n. in cf. proprietà 1/1 .

- Trascrizione contro del 03/10/2023 registro particolare 6583 registro generale 9093 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia repertorio 5112 del 12-09-2023 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili in Sartirana Lomellina (PV) fabbricati Fg.11 particella 277 sub.2 C/6 metri

quadri 21 via Silvio Pellico T ; Fg.11 particella 273 sub.3- Fg.11 particella 274 sub.3;Fg.11 particella 275 sub.1; Fg.11 particella 277 sub.1 A/3 5,5 vani via Silvio Pellico;Catasto terreni Fg.11 particella 234 terreno 92 centiare a favore di Siena NPL 2018 SRL sede Roma cf. 14535321005 proprietà 1/1,contro n. il cf proprietà 1/1

5. Oneri di regolarizzazione urbanistico -edilizi e/o catastali

Risulta agli atti comunali la licenza edilizia in data 09/09/1969 pratica 31/69 n.2442 Prot. per modificare le facciate del fabbricato con balconata verso cortile, pratica presentata da Conturbia Giuseppe e richiesta di proroga ultimazione lavori al 31/07/1970.

.Non risultano altre pratiche presentate. Nello stato di fatto al momento del sopralluogo del 19/01/2024,la scala d'accesso al piano primo risulta modificata ad una sola rampa in sostituzione della scala a chiocciola indicata nella planimetria catastale, e non risulta il tavolato divisorio del locale al piano terra , pertanto dovrà essere istruita e presentata la pratica edilizia con richiesta di sanatoria. per le difformità riscontrate. Nel rustico in corrispondenza della porta ingresso autorimessa esiste una apertura priva di serramento per accesso esterno al sottotetto dalla corte .

Conformità catastale

Le visure catastali sono aggiornate come intestazione ,l'immobile risulta inserito in mappa catasto terreni e la planimetria catastale dell'abitazione non è conforme allo stato attuale per cui deve essere eseguito l'aggiornamento con planimetria e denuncia di variazione. L'immobile attuale risulta costituita dalla soppressione della particella ceu sez fg.11 particella 275 sub.1 per allineamento mappe.

5- Altre informazioni per l'acquirente

In sede di sopralluogo si è riscontrato che nei locali d'abitazione sono installati termosifoni in acciaio, ed un boiler per acqua calda ,manca la caldaia ed al piano terra esiste una stufa.

6- Attuali e precedenti proprietà

Consultando la visura storica immobile in data 13/11/2023 si annota:

Attuale proprietà:

cf. nato in il – proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni a seguito atto compravendita Notaio Pandolfi Giovanni atto del 01/06/2005 repertorio n. 32972

Precedenti proprietari storia degli intestati dell'immobile:

In precedenza gli immobili sono pervenuti a Italiano Giorgio per atto di compravendita del 14/12/1985 Notaio Ugo Reitano di Mede (Pv) repertorio n. 35684 trascritto il 18/03/1986 nn. 1698/1329 da Conturbia Giuseppe nato a Mede (Pv) il 01/04/1938 e Francia maria Luisa n. Mede (Pv) il 05/06/1941.

7- Pratiche edilizie

A seguito richiesta accesso agli atti Comune di Sartirana Lomellina (Pv) datata 04/12/2023 e successivo sopralluogo del 19/01/2024 presso lo sportello unico per l'edilizia risulta la Licenza edilizia pratica n.31/1969 del 9 settembre 1969 prot. 2442 con richiesta di proroga ultimazione lavori al 31/07/1970.

8- Descrizione del lotto unico

L'abitazione è disposta su due piani fuori terra collegati dalla scala interna con androne di passaggio

sottostante la camera matrimoniale del piano primo, al piano terra in aderenza al locale cucina sala esiste porta d'accesso alla scala comune con altri, completano il bene in oggetto l'autorimessa e ripostiglio nel rustico ad un piano prospiciente la corte comune.

La costruzione con androne d'ingresso alla corte da via Silvio Pellico è composta al piano terra da un locale cucina, scala con ripostiglio nel sottoscala, l'altezza interna del locale è di mt.2,70 al piano primo troviamo disimpegno ,due camere con balcone e bagno., le altezze interne sono di mt 2,98 e mt. 2,74. Il rustico adibito a box e ripostiglio con altezze interne di mt.2,56 ha accesso diretto dalla corte comune ed è adiacente ad altri locali accessori, nella parte retrostante troviamo una piccola porzione di terreno collegato alla corte con passaggio pedonale di proprietà di terzi.

Particolari pregi –Non sono stati rilevati particolari pregi.

Specifiche appartamento- (misure indicative- rif. Sopralluogo 19/01/2024)

-Superficie netta locali-

Piano terra

Cucina,e scala ad una rampa mq 29,10

Piano primo

Camera mq 12,00

Disimpegno mq 5,90

Camera mq 21,50

Balcone mq 6,00

Totale superficie netta abitazione mq 74,50

Autorimessa con ripostiglio mq 15,00

Ripostiglio mq 10,50

-Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Sup. lorda -mq	Coeff.	Sup. comm.-mq	Esposizione	Condizioni
Balcone	6,00	0,25	1,50	est	discrete
Abitazione	74,50	1	74,50	est-ovest	discrete
Autorimessa	15,00	0,35	5,25	ovest	discrete
Ripostiglio	10,50	0,35	3,67	ovest-nord	discrete
Totale	mq 106,00		mq 84,92	arrotondato mq 85,00	

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR n.138 del 23 marzo 1998 e come da norme UNI EN 15733/2011

Caratteristiche edilizie ed impianti – stato di fatto 19/01/2024

Caratteristiche strutturali

Fondazioni - non valutabili

Strutture verticali - muratura laterizio -integra con presenza di umidità

Solai - in latero cemento e putrelle -integri

Copertura - a falde con muricci e tegole in buono stato

Scala - in muratura e marmo in buono stato

Rete fognaria interna -tubi pozzetti con allaccio alla rete esterna non valutabile

Componenti edilizie

Infissi esterni - serramenti doppi in legno tintati,alluminio e vetro normale e avvolgibili

Infissi interni - porte in legno

Pareti esterne - in muratura laterizio cm 35/40

Pareti interne	- in laterizio cm 10 intonacate
Pavimento interni	-piastrelle ceramica
Rivestimenti	- piastrelle in ceramica
Soglie e davanzali	- in marmo
Ingresso	-porta in legno

Caratteristiche impianti

Elettrico	- tensione di rete 220v,prese e punti luce ,impianto TV da verificare
Idrico	- sottotraccia rete distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagno -
Termico	- rete impianto autonomo a gas con radiatori in acciaio senza caldaia da verificare
Telefonico	- rete sottotraccia e presa
Bagno wc, bidet, lavabo ,vasca, doccia	

.9 – Valutazione complessiva del lotto unico

Criteria di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione del criterio di assimilazione economica e comparativa a quello medio zonale corrente. Il risultato è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini escludendo qualsiasi considerazione di natura previsionale come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive dei contraenti. In particolare è considerata la vetustà degli immobili oggetto di valutazione, la loro consistenza, il grado di finitura, lo stato attuale con le opere da ultimare per renderlo agibile, l'ubicazione nel contesto urbano, confortati dalle indagini di mercato per immobili simili nell'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole .

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari -OMI -Agenzia Entrate per il Comune di Sartirana Lomellina per abitazioni civili in stato conservativo normale rileviamo i seguenti valori riferiti al 1°semestre 2023- minimo €/mq 770,00 -massimo €/mq 870,00.

Esaminando il listino valori dell'osservatorio quotazioni immobiliari è data una quotazione per abitazioni civili in stabili di seconda fascia ,minimo €/mq 512,00 -massimo €/mq 620

Box in stato normale minimo € mq.430,00-massimo € mq.520,00

Pertanto sulla base dei dati riscontrati e per le caratteristiche descritte, per il periodo di costruzione, si ritiene attribuibile alla costruzione nel suo contesto un valore di € 570,00 al mq comprensivo della porzione di terreno , locali accessori e parti comuni.

Fonti di informazione

Conservatoria Registri Immobiliari

Agenzia Entrate – OMI banca dati 2023- 1°semestre -

Altre fonti. operatori del settore edilizio/immobiliare, consulenti tecnici, agenzie immobiliari

Valutazione del lotto unico

superficie commerciale mq 85,00 valore € 570,00 -valore complessivo € 48.450,00

Valore complessivo lotto € 48.450,00

valore della quota 1/1 € 48.450,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reali, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - 15% -	€ 7.267,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti spese straordinarie già deliberate	€ 0,00
Decurtazione per lo stato di possesso	€ 0,00
Decurtazioni per servitù o altre limitazioni	€ 0,00
Spese per smaltimento di eventuali rifiuti	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente	nessuna
Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione per attestato prestazione energetica	€ 150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale comprese nel 15%	€ 0,00

Prezzo a base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ,nello stato di fatto in cui si trova (€48.450,00 – € 7.417,00) = € 41.033,00 arrotondato a € 41.000,00 diconsi euro quarantunomila/00-

Bressana Bottarone 20 gennaio 2024

Il CTU

Geom. Gabriele Daprà

Allegati.: estratto mappa
 planimetrie catastali
 visura catasto fabbricati per soggetto
 visura storica catastale
 visure ipotecarie aggiornate
 documentazione fotografica
 atto di provenienza
 richiesta e documentazione Comune di Sartirana Lomellina
 Agenzia Entrate -OMI-banca dati 2023- 1° semestre
 Borsino immobiliare

