
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 141/2022 R.G.E.

XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *dott. A. Codega*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 141/2022

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota indivisa di 1/3 di Abitazione nel comune di Cisliano in Via G. Verdi civ. 30. Con accesso dalla via Verdi indi alla corte comune e al vano scala comune. Posto al piano 3° mansarde senza ascensore. Avente ingresso in vano multiuso, cucina e bagno. SI VEDANO NOTE SULLA CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA CATASTALE. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono per 125,00 millesimi.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

Abitazione

Foglio 5 – mappale 70 – sub. 107 – VIA G. VERDI n. 30 Piano 3 – A3 – CL.
3 – 3 VANI – R.C. 209,17

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO
--

Proprietà

Per la quota di 3/4

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

con atto di DIVISIONE CON COLLAZIONE PER IMPUTAZIONE del
06/07/2020 n.ri 6722/4508 notaio PAPETTI GIANLUCA, trascritto a
Pavia il 21/07/2020 ai n.ri 10241/6735



Per la quota di 1/4

per successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 14/10/2018 giusta
denuncia del 07/11/2019 n.ri 305542/88888/19 Ufficio del Registro di
Milano 1, trascritta a Pavia il 11/11/2019 n.ri 19365/12691

Sezione D

DEVOLUZIONE PER LEGGE...omissis... CONIUGE SUPERSTITE
RINUNCIATARIO

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Con atto del 06/07/2020 n.ri 6722/4508 di rep. Notaio PAPETTI
GIANLUCA, trascritto a pavia il 21/07/2020 n.ri 10240/6734

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 05/05/2023 l'unità è in uso a terzi senza
titolo. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 *Iscrizioni:*

NESSUNA;

3.2.2 *Pignoramenti:*

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 13/05/2019 ai n.ri
7964/5208, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data
29/03/2019 n. 2300 di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, a
favore XXX



4 - VALORE	
Valore di stima quota 1/3	20.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti: si vedano note</i>	3.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	17.000,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in Cisliano Via G. Verdi civ. 30 MI

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**QUOTA DI 1/3 DI ABITAZIONE DI UN VANO OLTRE CUCINA E
SERVIZI AL P3°.**

proprietà di XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Quota indivisa di 1/3 di Abitazione nel comune di Cisliano in Via G. Verdi civ. 30. Con accesso dalla via Verdi indi alla corte comune e al vano scala comune. Posto al piano 3° mansarde senza ascensore. Avente ingresso in vano multiuso, cucina e bagno. SI VEDANO NOTE SULLA CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA CATASTALE. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono per 125,00 millesimi.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

Abitazione

Foglio 5 – mappale 70 – sub. 107 – VIA G. VERDI n. 30 Piano 3 – A3 –

CL. 3 – 3 VANI – R.C. 209,17

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.



PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/3 € **17.000,00**

**Coerenze in corpo unico in contorno scheda catastale ed estratto di
mappa:**

prospetti su corte, altra unità al 70/108, vano scala comune.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 05/05/2023 l'unità è in uso a terzi senza titolo. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 29/05/2023

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

*3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa
coniugale: Nessuna*

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 Iscrizioni:

NESSUNA;

3.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 13/05/2019 ai n.ri
7964/5208, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data



E.I.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Si rilevano rispetto le tavole grafiche di progetto difformità di tipo planimetrico e nelle altezze utili interne ovvero l'altezza massima risulta ridotta da 3,00 m a 2,60 mt; inoltre l'altezza minima, misurata, tra il pavimento e il soffitto, sulla parete dal lato dell'imposta del tetto non è di 2,00 ma di circa 0,90 m. La tavola grafica di progetto variante del 1972 rappresenta unica unità al piano mansarda per la quale non sono precisati il vano cucina e il vano bagno. Si riscontra altresì che i vani a bagno anche per gli altri piani non sono graficamente evidenziati con nome del vano o rappresentazione dei sanitari. Ciò premesso si riscontra che nella richiesta di licenza edilizia al P. 3° sono indicate 2 abitazioni. Altresì nel certificato di abitabilità n.32/72 a fronte del verbale di ispezione dell'Ufficiale sanitario in data 03/07/1972 e 02/05/1978 è precisato: "è abitabile con decorrenza dal giorno 09/05/1978 Piano terra e mansarda. La mansarda dovrà essere abitata da non più di 2 persone per alloggio."

Dall'esame documentale si riscontra pertanto una discordanza tra elaborati di progetto e dichiarazione di abitabilità.

Ciò premesso si ritiene che comunque si debba provvedere a legittimare lo stato dei luoghi che risulta effettivamente diverso dalle rappresentazioni grafiche di progetto con particolare riferimento alle altezze utili. Lo scrivente ritiene che non sia percorribile la strada della sanatoria con verifica della doppia conformità (all'epoca dell'abuso e alla normativa vigente) poiché se



eventualmente sanabile all'epoca dell'abuso (progetto ante Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975) non risulta verificato con la normativa attuale, il ciò comporterebbe la perdita dei requisiti di abitazione. Questo scenario porterebbe ad avere un sottotetto accessorio poi eventualmente da recuperare secondo la normativa per il Recupero abitativo dei sottotetti e sempre salvo verifica positiva di tutti gli adempimenti tecnico normativi (a titolo di esempio non esaustivo verifica statica, degli isolamenti termo acustici, verifiche impiantistiche, reperimento delle superfici pertinenziali a posto macchina, opere di adeguamento delle altezze ed igienico sanitarie per la verifica dell'altezza media ponderale etc etc). Sentito l'Ufficio tecnico comunale Edilizia Privata si è concertato la possibilità di procedere direttamente con la sanatoria per Recupero Abitativo di sottotetto. La fattibilità in questo senso deve comunque essere verificata a fronte di un progetto analitico e puntuale da sottoporre al Servizio Edilizia, il tutto salvo – come sopra descritto – verifica e adeguamento degli aspetti tecnico normativi oltre al pagamento degli oneri e sanzioni di sanatoria.

Lo scrivente non è nella condizione di certificare la sanabilità dell'unità e con quale iter autorizzativo stante le discordanze già emerse negli atti (tra progetto e abitabilità) stante inoltre l'impossibilità di accertare l'idoneità del fabbricato alla normativa e quindi l'eventuale spesa di adeguamento.

Ciò premesso lo scrivente non essendo nella condizione di determinare l'esito di una sanatoria e in modo analitico il costo di quanto sopra descritto non apporta alcuna decurtazione al valore di stima. Ogni onere e onorario di spesa per adeguamento edilizio urbanistico e catastale dell'unità immobiliare nonché per le opere necessarie di adeguamento edilizio impiantistico e di



ogni natura e ogni eventuale limite nella destinazione d'uso (persino l'eventuale impossibilità di utilizzo come abitazione) del bene dovesse determinarsi resta a completo carico dell'aggiudicatario.

Si da atto che

- Autorizzazione edilizia 04/06/1993 n.12/93/AED
RISTRUTTURAZIONE TETTO CON SOSTITUZIONE
LEGNAME E TEGOLE: con comunicazione del 25/05/2023 l'ufficio
tecnico informava lo scrivente che la pratica in questione non risulta
disponibile per la consultazione, nonostante risulti negli elenchi
dell'archivio.

Note:

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: *NON CONFORME* si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Milano IDENTIFICA l'attuale proprietà:

proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risulta costituito condominio con Amministratore, le spese sono gestite direttamente dai proprietari.

Lo scrivente non è nella condizione di accertare oneri in tal senso.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente in banca dati Cened Attestato di certificazione Energetica.

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 29/05/2023 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di proprietà di XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXX

con atto di DIVISIONE CON COLLAZIONE PER IMPUTAZIONE del
06/07/2020 n.ri 6722/4508 notaio PAPETTI GIANLUCA, trascritto a
Pavia il 21/07/2020 ai n.ri 10241/6735 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 14/10/2018 giusta
denuncia del 07/11/2019 n.ri 305542/88888/19 Ufficio del Registro di
Milano 1, trascritta a Pavia il 11/11/2019 n.ri 19365/12691

Sezione D



DEVOLUZIONE PER LEGGE...omissis... CONIUGE SUPERSTITE
RINUNCIATARIO

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Con atto del 06/07/2020 n.ri 6722/4508 di rep. Notaio PAPETTI
GIANLUCA, trascritto a pavia il 21/07/2020 n.ri 10240/6734

Sezione D

XXXXXXXXXXXXX E' DECEDUTA A MILANO IL 14 OTTOBRE
2018 LASCIANDO A SE' SUPERSTITI E SUCCESSIBILI QUALI
CHIAMATI EX LEGE I QUATTRO FIGLI XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX E IL
CONIUGE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX; - CON ATTO A ROGITO NOTAIO GIANLUCA
PAPETTI DI MILANO IN DATA 7 AGOSTO 2019 N.6066/4044 DI
REP., REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO
DP I IL 7 AGOSTO 2019 AL N.21225/1T XXXXXXXX HA
RINUNCIATO PURAMENTE E SEMPLICEMENTE ALL'EREDITA'
DEL CONIUGE XXXXXXXX; - L'ATTO DI RINUNCIA
ALL'EREDITA' IN DATA 7 AGOSTO 2019 N.6066/4044 DI REP. E'
STATO DEBITAMENTE INSERITO NEL REGISTRO DELLE
SUCESSIONI PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA, STANTE
L'ULTIMA RESIDENZA DELLA DEFUNTA IN CISLIANO; -
STANTE LA RINUNCIA ALL'EREDITA' DA PARTE DEL CONIUGE
DELLA DEFUNTA, XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXX, XXXXXXXX E XXXXXXXX HANNO



DEPOSITATO LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CHE E' STATA REGISTRATA
ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI MILANO 1 IL 14
OTTOBRE 2019 N.305542/88888, TRASCRITTA A PAVIA L'11
NOVEMBRE 2019 AI NN.19365/12691;

A

XX
XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 con atto di compravendita del
05/08/1970 ricevuto dal Notaio Castoldi di Abbiategrosso (PV) numero
15269 di repertorio.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di perizia è stato edificato in
forza di:

- Pratica edilizia n. 37/70 del 12/10/1970 e Nulla Osta rilasciato il
23/01/1971
- Pratica edilizia n. 32/72 del 27/11/1972 e Nulla Osta rilasciato il
20/04/1975 variante a negozi e mansarde
- Dichiarazione di Abitabilità del Comune di Cisliano n. 32/72 con
decorrenza dal 09/05/1978 per piano terra e mansarda. La mansarda
dovrà essere abitata da non più di due persone per alloggio.
- Autorizzazione edilizia 04/06/1993 n.12/93/AED

RISTRUTTURAZIONE TETTO CON SOSTITUZIONE



LEGNAME E TEGOLE: con comunicazione del 25/05/2023 l'ufficio tecnico informava lo scrivente che la pratica in questione non risulta disponibile per la consultazione, nonostante risulti negli elenchi dell'archivio.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona periferica del Comune, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi.

8.3. DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento in sottotetto, salvo quanto già indicato al paragrafo in merito le conformità edilizio urbanistica e catastale, monolocale giorno-notte, bagno privo di disimpegno, cucina. Finiture di medio pregio, riscaldamento autonomo con caldaia murale posta nel vano cucina, aria condizionata monosplit. Lo stato manutentivo dello stibile a cui appartiene l'unità è da ritenersi medio. Piano terzo mansarde senza ascensore.

✓ **Superficie catastale:** **mq. 70,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione



dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Cisliano. Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **MILANO**

Comune: **CISLIANO**

Fascia/zona: **Centrale/INTERO CENTRO URBANO**

Codice zona: **B1**

Microzona: **0**

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	Normale	1050	1300	L	3,8	4,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	2050	L	4,8	7,6	L
Box	Normale	600	950	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	Normale	1150	1450	L	4	4,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	1900	L	4,8	6,9	L



QUOTAZIONE IMMOBILIARE.IT

Quotazioni immobiliari nel comune di Cislano

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Cislano. Il periodo di riferimento è Gennaio 2023.



Vendita

1.931 €/m²

da € 917 €/m² a € 5.185 €/m²



Affitto

7,27 €/m²

da € 5,85 €/m² a € 21,29 €/m²

Annunci Commerciali

- Cislano via Verdi : bilocale P.1°. €/mq 1.885 circa
- Cislano via Puccini : Trilocale P.3°. €/mq 1.480 circa

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione	a corpo	compresi	EURO 75.000,00

Valore complessivo del lotto: € **75.000,00**

Il bene non risulta comodamente divisabile.

Valore quota di 1/3

€ **75.000,00** x 1/3 = € **25.000,00**

Decurtazione forfettaria del 20% per minor appetibilità di quota indivisa

€ **25.000,00** – 20% = € **20.000,00**



9.4. 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, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 20.000,00 X 15% € 3.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, adeguamenti:

SI VEDANO CON ATTENZIONE LE NOTE AL PARAGRAFO Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE ARROTONDATO quota 1/3 € 17.000,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 29/05/2023

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

