

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 302/2024 R.G.E.

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Francesca CLARIS APPIANI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di xxxxxxxxxxxx

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di

) con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Voghera del xx/xx/xxxx
Rep. xxxx iscritto con Nota N. 5 del xx/xx/xxxx R.G.n. 3836 R.P.n. 3063.

A carico di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Retorbido

Catasto Fabbricati Foglio 14 mappale 471 subalterno 3 (ora mappale 1876 subalterno3)

Ulteriori Informazioni: "Si precisa che i beni oggetto del presente atto sono stati modificati con variazione del 29/09/2009 n. 62084.1/2009 in atti dal 29/09/2009 ed oggi censiti all'N.C.E.U. del Comune di Retorbido (PV) al Fg. 14 mappale 1876 sub. 3 Cat. A/04 cl. 3 vani 4,0 RC€. 161,13."

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di

con sede in) con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario presso il
Tribunale di Pavia del xx/xx/xxxx Rep. xxxx iscritto con Nota N. 18 del xx/xx/xxxx R.G.n. 6343 R.P.n. 4725.

A carico di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Retorbido

Catasto Fabbricati Foglio 14 mappale 471 subalterno 3 (ora mappale 1876 subalterno3)

Ulteriori Informazioni: "A garanzia del credito di euro 33.329,32 oltre interessi al tasso legale dall'01/01/2016 al saldo, oltre successive occorrente."

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

con sede in con Atto Notaio
xxxxxxxx del xx/xx/xxxx Rep. xxxx/xxxx di raccolta iscritta con Nota n. 54 del xx/xx/xxxx R.G.n. 3880
R.P.n. 690 per un Capitale di € :on un tasso di interesse annuo del , per complessivi €
a durata di anni

A carico di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Retorbido

Catasto Fabbricati Foglio 14 mappale 471 subalterno 3 (ora mappale 1876 subalterno 3)

3.2.1B A carico del mappale 471 subalterno 3 del foglio 14

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di i

con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Voghera del xx/xx/xxxx
Rep. xxx iscritto con Nota N. 5 del xx/xx/xxxx R.G.n. 3836 R.P.n. 3063.

A carico di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Accesa sui seguenti beni:

Comune di Retorbido

Catasto Fabbricati Foglio 14 mappale 471 subalterno 3 (ora mappale 1876 subalterno3)

Ulteriori Informazioni: "Si precisa che i beni oggetto del presente atto sono stati modificati con variazione del 29/09/2009 n. 62084.1/2009 in atti dal 29/09/2009 ed oggi censiti all'N.C.E.U. del Comune di Retorbido (PV) al Fg. 14 mappale 1876 sub. 3 Cat. A/04 cl. 3 vani 4,0 RCE. 161,13."

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di

Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario presso il
Tribunale di Pavia del xx/xx/xxxx Rep. xxxx iscritto con Nota N. 18 del xx/xx/xxxx R.G.n. 6343 R.P.n. 4725.
A carico di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Retorbido

Catasto Fabbricati Foglio 14 mappale 471 subalterno 3 (ora mappale 1876 subalterno3)

Ulteriori Informazioni: "A garanzia del credito di euro 33.329,32 oltre interessi al tasso legale dall'01/01/2016 al saldo, oltre successive occorrente."

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di

con Atto Giudiziario dell'Ufficio Giudiziario presso il
Tribunale di Pavia del xx/xx/xxxx Rep. xxxx iscritto con Nota N. 5 del xx/xx/xxxx R.G.n. 6184 R.P.n. 4884.
A carico di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Retorbido

Catasto Fabbricati Foglio 14 mappale 471 subalterno 3 (ora mappale 1876 subalterno 3)

Ulteriori Informazioni: "A garanzia del credito di euro _____ oltre interessi al tasso legale dall'01/01/2016 al saldo, oltre successive occorrente."

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

_____ on Atto Notaio
xxxxxxx xxxx del xx/xx/xxxx Rep. xxxx/xxxx di raccolta iscritta con nota n. 54 del xx/xx/xxxx R.G.n. 3880
R.P.n. 690 per un Capitale di € _____ con un tasso di interesse annuo del _____, per complessivi
€ _____ della durata di ann _____

A carico di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Retorbido

Catasto Fabbricati Foglio 14 mappale 471 subalterno 3 (ora mappale 1876 subalterno 3)

3.2.1C A carico del mappale 1876 subalterno 3 del foglio 14

NON SONO STATE RISCONTRATE FORMALITA'.



3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Retorbido

Foglio 14 Mappale 1876 subalterno 3

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Retorbido tramite pec in data 27/03/2025. In data 11/04/2025 è stato possibile procedere con l'accesso atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Retorbido.

Non sono state trovate pratiche edilizie che abbiano interessato l'edificio oggetto di pignoramento né a nome dell'esecutax né a nome dei precedenti proprietari.

Pertanto a seguito del sopralluogo avvenuto in data 19/03/2025 sulla base della planimetria catastale redatta e aggiornata nel 2008, sono stati riscontrate le seguenti difformità:

- Il tavolato divisorio tra sala e angolo cottura è stato parzialmente demolito.
- Il servizio igienico realizzato al piano primo, non rispetta le normative igienico sanitarie in vigore nella Regione Lombardia dal 25//10/1989, in quanto essendo l'unico bagno presente nell'abitazione in base alla normativa deve avere una dimensione minima di mq 4,00 e dotato di apertura verso l'esterno sufficientemente ridimensionata per garantire i R.A.I. pari ad 1/8 della superficie del pavimento.
- Pertanto l'attuale servizio igienico dovrà essere adeguato alla normativa vigente.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per la demolizione della parete al piano terra della cucina, oltre alla realizzazione delle pareti del locale bagno al piano primo con il versamento della sanzione di € 1.032,00 oltre ai diritti di segreteria per la presentazione di una CILA o una SCIA in sanatoria pari a circa € 50,00 oltre alla parcella del professionista che indicativamente può essere quantificata in € 1.000,00 oltre a CIPAG e iva ai sensi di legge (22 %) per un totale complessivo di **€ 2.363,00** che andranno ad incidere sul valore finale di vendita.

Mentre il locale Bagno andrà smantellato e si dovrà provvedere a realizzarne uno ex novo completo e con le caratteristiche igienico-sanitarie richieste dalla normativa.

Si può considerare un costo per lo smantellamento del bagno mediante la rimozione dei sanitari in **€ 1.500,00** che andranno ad incidere sul valore finale di vendita.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "TESSUTO STORICO E NUCLEI FRAZIONALI DI ANTICO IMPIANTO TS" - art. 56 delle NTA del PDR, indicato nella tavola PR03 Modalità di intervento del centro storico con il numero 1 soggetto a Manutenzione Straordinaria M2.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune di Retorbido

L'unità immobiliare censita con il **mappale 1876 sub. 3 del foglio 14** è stata censita a Catasto Fabbricati con Variazione del 29/02/2008 Pratica PV0062069 per Divisione. Risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della parete divisorio tra soggiorno e cucina, il vano scala è indicato in modo differente rispetto allo stato dei luoghi. Al fine di aggiornare la scheda catastale con lo stato dei luoghi previa presentazione della sanatoria edilizia, il costo per l'aggiornamento della scheda è di € 800,00 oltre ad € 70,00 di diritti di presentazione DOcFA per un totale comprensivo di oneri aggiunti di **€ 1.024,80** che andranno ad incidere sul valore finale del compendio pignorato.

E' necessario procedere alla variazione catastale solo dopo aver presentato regolare CILA in sanatoria ed il pagamento della relativa sanzione.



4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di xxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera quota da:

Atto di Compravendita Notaio xxxxxxxxxxxx Luigi nel xxxx da:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio xxxxx Luigi in data 05/05/1994 repertorio xxxx/xxxx di raccolta registrato a Voghera il xx/xx/xxxx al n. xxx mod. 1/V trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx R.G.n. 3254 R.P.n. 2543.

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Via Naturani al civico 5 (civico 1 indicato sulle schede catastali) nel territorio comunale di Retorbido.

Lo stabile ove è inserita l'unità immobiliare è facilmente raggiungibile dal centro del paese da cui dista circa 400 metri, dista circa 6 km da Voghera, circa 30 Km da Pavia e circa 5 km da Salice Terme e Rivanazzano Terme e circa 8 Km all'ingresso dell'autostrada IV-TO-PC.

Retorbido è un piccolo comune della provincia di Pavia, sito in zona facilmente raggiungibile dalla principale arteria stradale ovvero la Strada Provinciale n. 1, ci sono mezzi pubblici quali servizio autolinee per raggiungere Voghera;

L'unità pignorata è disposta su tre piani fuori terra ed un piano interrato, ed è composta da un vano per piano collegati tra loro da scala interna, mentre il piano interrato è accessibile dal cortile comune interno tramite scala in comune con altri.

La costruzione di remota edificazione si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

L'accesso pedonale si pratica tramite l'accesso principale direttamente dalla Via Naturani.

L'unità presenta anche una uscita in fregio al cortile comune al fine di poter accedere alla cantina collocata al piano interrato dello stabile.

La struttura portante del fabbricato è in muratura piena con solai in putrelle e tavelloni (visto la vetustà dell'immobile) solaio di copertura con orditura in legno a due falde con soprastante manto di copertura in tegole e lattoneria in lamiera ove presente, il secondo piano presenta una sorta di controsoffitto dove sono visibili copiose macchie date da consistenti perdite dal tetto.

Esternamente l'immobile è in pessime condizioni di conservazione, le facciate sono intonacate con persiane in legno sull'esterno in pessime condizioni di manutenzione e porta di accesso in legno con inserti in vetro.

Sulla facciata principale l'intonaco risulta ammalorato a causa dell'umidità di risalita così come la facciata interna rivolta verso il cortile comune, che è in pessime condizioni con distacchi di intonaco e scrostature dello stesso dovute a umidità di risalita.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

Comune di Retorbido Catasto Fabbricati

Fg 14 mapp.le 1876 sub. 3 Cat. A/04 cl. 3 vani 4,0 RCE. 161,13

Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su tre piani composta da: sala con angolo cottura e scala al piano terra, camera da letto con piccolo servizio igienico e vano scala al piano primo, camera con disimpegno e scala al piano secondo.

Cantina interrata in pessime condizioni di manutenzione ingombra di oggetti vari da portare in discarica, e dove è installata una caldaia (non è possibile stabilire se sia ancora funzionante o meno) di cui si denotano le tubazioni del riscaldamento sulla parete per un probabile impianto di riscaldamento.

Internamente l'unità immobiliare si trova in pessime condizioni di manutenzione con arredi ed oggetti di proprietà dell'esecutato in pessimo stato che dovranno essere rimossi.



Si può quantificare una spesa approssimativa per la pulizia degli interni con relativo trasporto e smaltimento in discarica in circa 3.500,00 euro.

I pavimenti sono in graniglia in tutti i vani dell'appartamento, il servizio igienico non a norma in quanto non ha il dimensionamento minimo richiesto dalla normativa, è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica.

Il bagno presenta un vaso con cassetta esterna, un lavello e un piatto doccia inoltre all'interno è posizionato un bollitore elettrico per la produzione di acqua calda;

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento con caldaia posta in cantina con collettore a muro, assenza completa di termosifoni nelle stanze, l'unico presente è un radiatore elettrico, non verificato.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia, e della cappa di aspirazione non verificate;

Impianto antintrusione, non presente.

Impianto citofonico, non presente.

Impianto telefonico, non verificato.

Impianto televisivo, non verificato.

Piano Terra altezza media utile interna ml. 2,70

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Sala	Mq 23,87	1,00	Mq 23,87	Est	Pessime
Cucina	Mq 8,46	1,00	Mq 8,46	Ovest	Pessime
Scala	Mq 3,37	1,00	Mq 3,37	Nord	Pessime
		Totale	Mq 35,70		

Piano Primo altezza media utile interna ml. 2,70

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Camera	Mq 23,87	1,00	Mq 23,87	Est	Pessime
Bagno	Mq 3,28	1,00	Mq 3,28	Nord	Pessime
Disimpegno	Mq 2,72	1,00	Mq 2,72	centrale	Pessime
Scala	Mq 5,38	1,00	Mq 5,38	Sud	Pessime
		Totale	Mq 35,25		

Piano Secondo altezza media utile interna ml. 2,50

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Soffitta	Mq 23,87	1,00	Mq 23,87	Est	Pessime
Disimpegno	Mq 8,17	1,00	Mq 8,17	Nord	Pessime
Scala	Mq 3,66	1,00	Mq 3,66	Sud	Pessime
		Totale	Mq 35,70		

Piano Secondo altezza media utile interna ml. 2,50

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Cantina	Mq 35,70	0,40	Mq 14,28	Interrata	Pessime
		Totale	Mq 14,28		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 35,70+ mq 35,25+ mq 35,70+ mq 14,28= mq 120,93



Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Retorbido va da un minimo di €. 760,00/mq ad un massimo di €. 900,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale, possiamo stimare un valore al metro quadrato pari ad € 300,00

Valore fabbricato d'abitazione

mq 120,93 x €. 250,00 = €. 30.232,50

Valore di vendita

Decurtato di €. 1.024,80 per aggiornamento catastale

Decurtato di € 2.363,00 per sistemazione urbanistica edilizia

Decurtato di € 1.500,00 per smantellamento bagno non a norma

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 21.543,00 Arrotondato ad **€. 22.000,00**

TOTALE VALORE DI VENDITA

€. 22.000,00

(diconsi euro ventiduemila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona centrale. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'appartamento, lo stato generale dell'edificio condominiale che risulta in buone condizioni di manutenzione, la zona centrale del paese in cui è insito l'edificio ed il contesto limitrofo al condominio.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO €. 22.000,00



8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Unità immobiliare indipendente su due lati con ingresso dalla strada principale o accesso di servizio dal cortile interno, si compone di n. 3 piani abitativi collegati internamente da scala ed un piano interrato adibito a cantina collegato da scala comune con altri.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Retorbido

Foglio 14 mapp.le 1876 sub. 3 Cat. A/04 cl. 3 vani 4,00 RC€. 161,13 Via Naturani, 5 (catastalmente 1) PT-1P-2P-S1 (ex mappale 471 subalterno 3 a seguito di bonifica identificativo catastale in atti dal 29/09/2009)

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 1876 subalterno 3 del foglio 14 secondo elaborato planimetrico e scheda catastale:

A nord confine con altro subalterno proprietà di terzi; ad est confine con cortile comune mappale 220 del foglio 14; a sud mappale 1880; ad ovest affaccio su Via Naturani.

Intestata a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a xxxxxxxxxxxxxx per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Compravendita Notaio xxxxxxxx Luigi nel xxxxx:

con atto di Compravendita del Notaio xxxxxxxx Luigi in data xx/xx/xxxx repertorio xxxx/xxxx di raccolta trascritto a Voghera in data xx/xx/xxxx R.G.n. 3254 R.P.n. 2543.

VALORE FINALE DEL COMPENDIO UNICO € 22.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 08/04/2025.

II C.T.U.

