

RGE n° 29/2023 [REDACTED]. Contro [REDACTED]

RGE n° 240/2023 [REDACTED] Contro [REDACTED]

CONCLUSIONI

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Robbio, Corso DUCA AMEDEO D'AOSTA n. 10
Costituito da un appartamento composto da tre locali oltre ampia cucina, un servizio igienico, un corridoio d'ingresso, un ripostiglio, due balconi. È ubicato al piano terzo (il piano è da considerare il terzo, posto che c'è un piano rialzato, un piano primo, secondo e appunto terzo, oltre ad altri piani superiori) di un fabbricato condominiale di 8 piani fuori-terra oltre a piano sottotetto ed ad un piano seminterrato, dotato di ascensore. È quindi piano terzo, quarto fuoriterra. All'unità è abbinato un locale cantina al piano sottotetto ed un locale cantina al piano seminterrato. Sulla scheda catastale presentata in aggiornamento non è risultato possibile correggere il livello di piano indicato sulla scheda precedente in quanto trattasi di variazione per semplice esatta rappresentazione grafica.

Identificato come segue in catasto:

Catasto fabbricati: Foglio: 15; Particella: 2549; Subalterno: 5; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 5,5 vani; Superficie Catastale: Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte: 88 mq; Rendita: Euro 267,01.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], per la quota di 1/1 in forza di TRASCRIZIONE del 01/08/2019 - Registro Particolare 4988 Registro Generale 7056, Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 197662/20377 del 30/07/2019, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Regime Patrimoniale al momento dell'acquisizione: coniugato nel proprio paese in un regime patrimoniale analogo a quello della separazione dei beni, come si rileva da rogito notarile d'acquisto.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni (conservatoria di Vigevano)

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2018 - Registro Particolare 129 Registro Generale 1126, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 2296/1638 del 05/02/2018, 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 relazione fa parte. La formalità risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Trascrizioni (Conservatoria di Vigevano)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2023 - Registro Particolare 1396 Registro Generale 2049, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Pavia Repertorio 8716 del 28/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. La formalità risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- ██████████
- ██████████
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2023 - Registro Particolare 4147 Registro Generale 5838, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Pavia Repertorio 3476/23 del 09.06.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. La formalità risulta a favore di ██████████ contro ██████████ ██████████ ██████████

4 - VALORE

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 5
	€ 68.775,00
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 58.458,75
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 48.142,50

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [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 16/03/2023:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	10
Attuali e precedenti proprietari	11
Vincoli ed oneri giuridici	13
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	16
Altre informazioni per l'acquirente	19
Descrizione analitica dei beni	21
Valutazione complessiva dei beni	23

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 Robbio, Via Ipporidie 4, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio e due balconi, con annessi due locali ad uso ripostiglio, uno al piano terreno e uno al piano ottavo, censito al Catasto fabbricati di detto Comune come segue

- Foglio 15, mapp. 2549, sub. 5, Via Ipporidie, Cat. A/3, cl. 2, P. T-4-8, vani 5,5, RC € 267,01."

In data 08.09.2023 il CTU riceveva dalla Cancelleria ORDINANZA DI RIUNIONE del 06.09.2023 con la quale il Giudice disponeva la riunione alla procedura n. RGE 29-2023 di quella più nuova di ruolo, avente n. RGE 240-2023.

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

"unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Robbio, Largo Duca D'Aosta n. 10 (catastalmente Via Ipporidie 4) così catastalmente individuata :

-Catasto Urbano, Comune di ROBBIO (PV) :

Appartamento

sito al piano quarto con annessi solaio al piano ottavo e ripostiglio al piano terra

Foglio 15, mapp. 2549, sub. 5, Via Ipporidie, Piano T-4-8 Cat. A/3, classe 2, Vani 5,5

Rendita € 267,01, propr. Per 1/1"

Il bene oggetto di pignoramento è individuato e censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Ubicazione: Comune di Robbio, Corso DUCA AMEDEO D'AOSTA n. 10

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, C.F.:

nato in il

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 15; Particella: 2549; Subalterno: 5; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 5,5 vani; Superficie Catastale: Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte: 95 mq; Rendita: Euro 267,01.

La visura catastale storica alla data del 22.01.2024 costituisce l'allegato n. 2, la scheda catastale alla data del 15.05.2023 l'allegato n. 3.

Lo scrivente perito, dopo aver eseguito un primo accesso ai luoghi, recuperato il rogito notarile di provenienza (atto di compravendita a rogito notaio del 30.07.2019 rep. 197.662/20377, come da allegato n. 4 ove il bene è così descritto: "appartamento ad uso civile abitazione posto al piano quarto, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio e due balconi, con annessi due locali ad uso ripostiglio, uno al piano terreno ed uno al piano ottavo".....

.....

Confini a corpo del ripostiglio al piano terra : cortile comune, proprietà di terzi, corridoio e proprietà di terzi.

.....

rilevava che il predetto "ripostiglio al piano terra" (dal C.T.U. evidenziato in giallo sulla scheda di cui all'allegato n. 3) in loco è sembrato un locale difficilmente ipotizzabile come di proprietà esclusiva, sembrando un deposito bici/motorini + una latrina. Peraltro il predetto locale non ha le coerenze indicate nel rogito, in particolare il "corridoio", posto che in loco non risulta esserci alcun corridoio allo stesso confinante, anche se al rogito è allegata la scheda catastale acquisita in catasto, firmata dalle parti.

[REDACTED]

che corrisponde a quello indicato sulla scheda catastale di cui **all'allegato n. 6**, sull'allegato "L" (Pianta sottotetto) il sottotetto con il numero 3 colorato in rosso che corrisponde a quello indicato sulla scheda catastale di cui **all'allegato n. 6**.

A questo punto il CTU depositava una "RELAZIONE PRELIMINARE" in data 15 Novembre 2023 con cui dava atto di quanto sopra riportato, precisando di ritenere di poter affermare che la scheda catastale esistente (**allegato n. 3**), peraltro unita e sottoscritta tra le parti nell'atto di provenienza (**allegato n. 4**) non fosse corretta, posto che riporta un accessorio esterno al P.T. che parrebbe essere comune ma soprattutto non riporta la cantina al piano seminterrato, che risulta essere di proprietà esclusiva, dando atto che la relazione veniva presentata per eventuali iniziative si dovessero intraprendere per giungere ad una corretta identificazione del bene di proprietà pignorato.

Lo scrivente perito si presentava quindi all'udienza del 21.11.2023 dove si riportava alla predetta relazione preliminare depositata. Per la predisposizione dell'aggiornamento della scheda catastale chiedeva di potersi avvalere di ausiliario. Il Giudice autorizzava. In data 26 marzo 2024 veniva inoltrata denuncia di variazione catastale per "esatta rappresentazione grafica", con cui si correggeva detta anomalia.

Copia della scheda catastale aggiornata e della visura catastale aggiornata costituiscono l'allegato n. 9 al presente elaborato.

L'unità risulta quindi così censita:

Fg. 15 particella 2549 subalterno 5 categoria A/3 cl. 2 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 92, totale escluse aree scoperte mq. 88, Rendita € 267,01

Si segnala, peraltro, che sulla mappa catastale (**allegato n. 9 bis**), il predetto accessorio esterno ha un numero di mappale diverso da quello del fabbricato che ospita le unità abitative. In sede di valutazione non è stato considerato, né di proprietà esclusiva (non essendo una pertinenza esclusiva, per quanto spiegato, tanto che si è redatta scheda catastale di aggiornamento), né comune.

Il predetto accessorio esterno non pare previsto nella licenza edilizia del 57 di cui si dirà in seguito.

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Robbio. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 60 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 75 ed è collegato alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 5.861 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 40,34 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore, farmacie ed istituti bancari.

Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]
per la quota di 1/1

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

- [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1
- [REDACTED] Sede [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la
quota di 1/1
- [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale
[REDACTED] per la quota di 1/1

La provenienza in capo a [REDACTED] è ante ventennio

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 5876 Registro Generale 8648,
Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio
139662/53838 del 25/09/2017, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. [REDACTED]
[REDACTED] acquista da [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 09/02/2018 - Registro Particolare 762 Registro Generale 1125,
Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio
2295/1637 del 05/02/2018, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. [REDACTED] acquista da
[REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 01/08/2019 - Registro Particolare 4988 Registro Generale 7056,
Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio

Vincoli ed oneri giuridici

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

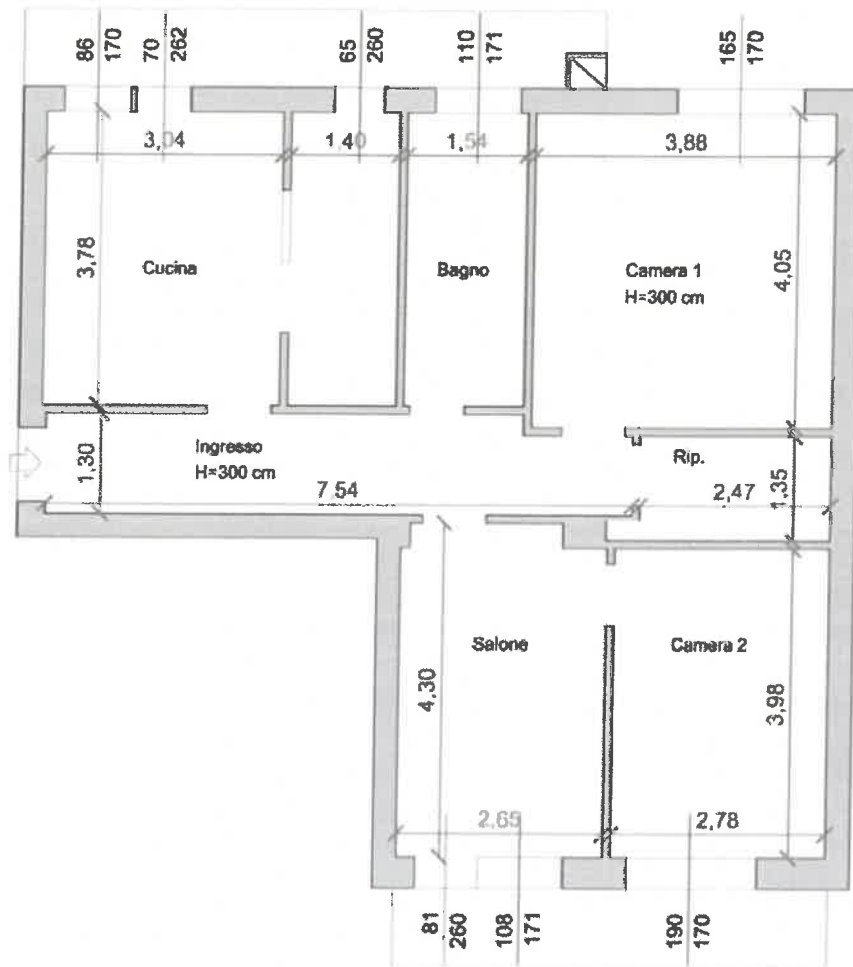
Iscrizioni (conservatoria di Vigevano)

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2018 - Registro Particolare 129 Registro Generale 1126, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 2296/1638 del 05/02/2018, 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 relazione fa parte. La formalità risulta a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]

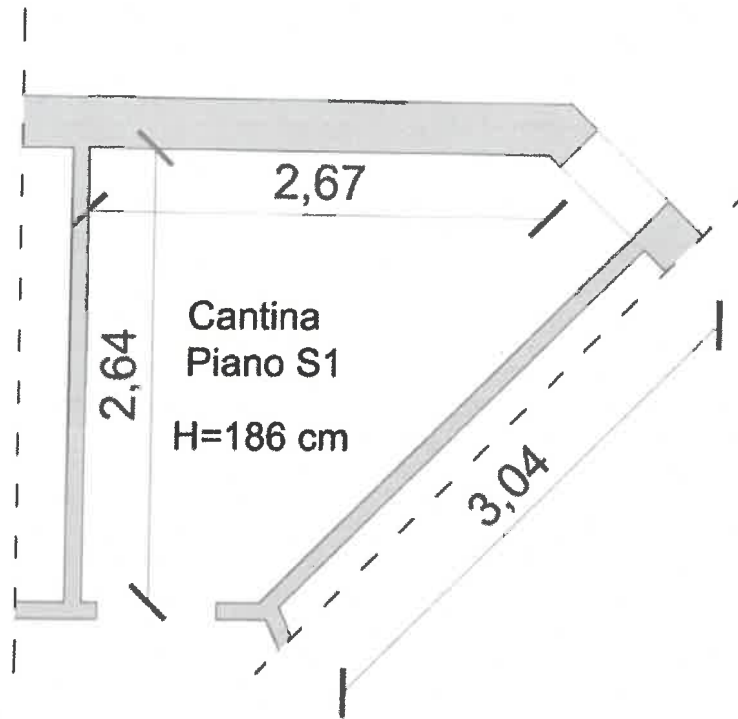
Trascrizioni (Conservatoria di Vigevano)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2023 - Registro Particolare 1396 Registro Generale 2049, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Pavia Repertorio 8716 del 28/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. La formalità risulta a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2023 - Registro Particolare 4147 Registro Generale 5838, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Pavia Repertorio 3476/23 del 09.06.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. La formalità risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

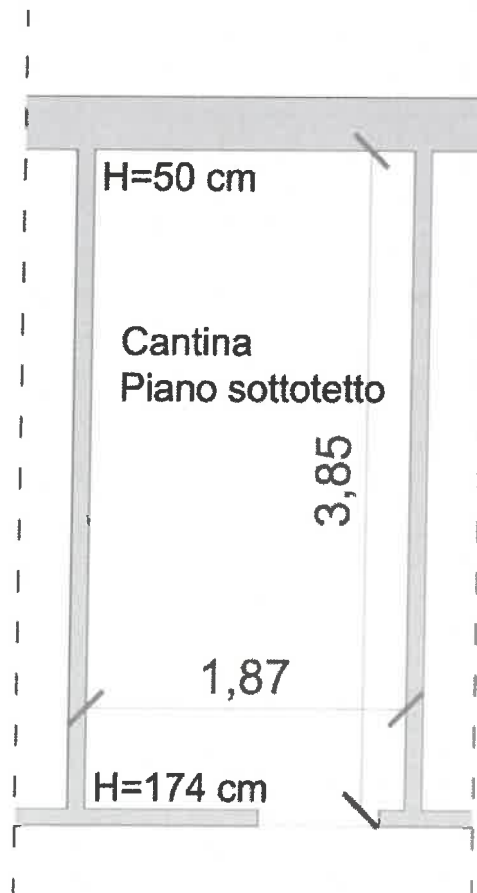
Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta appartamento



Fot. 2 - Pianta Cantina Piano S1



Fot. 3 - Pianta Cantina Piano sottotetto

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa, riscontrate presso il Comune di Robbio a seguito richiesta di accesso agli atti, sono le seguenti:

Pratica 5/57

- Denuncia per opere edilizie prot. 01/02/1957 n. 763;
- Autorizzazione edilizia n. 5 del 15/02/1957;
- Stralcio tavola progettuale pianta piani primo, secondo e terzo;
- Stralcio tavola progettuale pianta piani quarto, quinto, sesto, settimo;
- Stralcio tavola progettuale "Sezione Traversale";
- Decreto di abitabilità del 25/10/1958 prot. 6345 relativamente alla proprietà

██████████ e ██████████

Pratica 1647/87

- Richiesta autorizzazione Prot. 1647 del 19/02/1987
- Autorizzazione edilizia prot. n. 1647/87 pratica edilizia n. 14/87 del 02/03/1987
- Nulla osta Sanitario Prot. 123 del 27/02/1987
- Stralcio Tavola progettuale

Copia di detti documenti costituisce l'allegato n. 10

Effettuando un confronto tra le due pratiche sopra esposte e lo stato attuale emergono alcune incongruenze e difformità :

- si evidenzia innanzitutto che l'unità immobiliare visionata in sede di sopralluogo si trova al piano terzo dell'edificio e non al quarto, (è il quarto fuoriterza, essendoci

[REDACTED]

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, con esclusione dei consumi di riscaldamento (fatturate direttamente da azienda esterna alle singole unità immobiliari, dotate di contabilizzatori) :

2.000,00 €

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

283,53 €

Eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: dall'analisi delle tabelle inoltrate dall'amministratore condominiale, afferenti alle gestioni 2021/2022 e 2022/2023 si evidenzia un saldo negativo di 1.872,83 € per la gestione 2021/2022 e di 2.306,18 € per la gestione 2022-2023 (preventivo), per un totale di **€ 4.179,01**.

A detto importo si deve aggiungere la somma di **€ 4.173,06** per il riscaldamento, di cui **€ 2.294,42** da marzo 2022.

Il totale arretrato è pari ad **€ 10.988,44**

A seguito delle problematiche riscontrate nella stesura del presente elaborato, culminate con la necessità di aggiornare la scheda catastale, il CTU ha chiesto un aggiornamento temporale della situazione debitoria, che l'amministratore ha trasmesso in data 28 marzo 2024. Di seguito gli aggiornamenti.

Restano evidentemente immutati i millesimi di comproprietà (**48,40/1.000**) e l'importo delle spese medie annue di gestione **€ 2.000,00**

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

257,60 €

Eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: i dati forniti dall'amministratore sono di **€ 2.156,36** per la gestione 2021/22 (comprensiva di rata straordinaria

[REDACTED]

ditta esterna) e di **1.583,40 €** per la gestione 2022-2023 (comprensiva rata ditta esterna), per un totale di **€ 3.739,76** (il tutto escluso riscaldamento)

A detto importo si deve aggiungere la somma di **€ 5.170,45** per il riscaldamento, non sapendo dire a quanto ammonta l'importo da marzo 2022, probabilmente la somma precedentemente indicata di **€ 2.294,42** + la differenza fra l'importo di **€ 5.170,45** ed **€ 4.173,06**, quindi **€ 3.291,81**

Il totale arretrato è pari ad **€ 12.208,00**

Vedasi allegato n. 11

Descrizione analitica dei beni

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura a falde.

Manto di copertura: non visibile dal piano stradale, non potendo escludersi presenza di lastre in cemento-amianto

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Cucina	16,87	Normale per la tipologia di locale
Bagno	5,82	Normale per la tipologia di locale
Camera 1	15,71	Normale per la tipologia di locale
Ingresso	9,49	Normale per la tipologia di locale
Ripostiglio	3,42	Normale per la tipologia di locale
Salone	11,17	Normale per la tipologia di locale
Camera 2	11,06	Normale per la tipologia di locale
Balcone sud	7,23	Normale per la tipologia di locale
Balcone nord	5,60	Normale per la tipologia di locale
Cantina Piano sottotetto	7,20	Normale per la tipologia di locale
Cantina Piano Seminterrato	5,78	Normale per la tipologia di locale

Si segnala che il salone non ha la superficie minima per essere considerato tale, che è di mq. 14, ma può essere considerato una camera singola.

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio rasato a gesso;

Pavimentazioni: piastrelle in gres porcellanato, parquet a quadrotti; piastrelle in klinker sui balconi;

Rivestimenti: piastrelle in gres porcellanato in bagno e cucina

Battiscopa: zoccolino in legno

Serramenti interni: porte in legno tamburato, in parte cieche in parte con specchiatura a vetri, con apertura ad anta.

Serramenti esterni: legno, vetro semplice, tapparelle in pvc.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità non verificabile.

Apparecchi idrosanitari: lavabo, wc, bidet, vasca, attacco lavatrice;

Impianto di riscaldamento Centralizzato

Corpi scaldanti: tipologia: termosifoni in ghisa.

Conformità impianto di Riscaldamento: non verificabile.

Conformità Linea distribuzione: non verificabile.

Valutazione complessiva dei beni

LA SUPERFICIE LORDA

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

Subalterno 5	Superfici
Unità immobiliare	88,60
Balconi	12,83
Cantina al piano sottotetto	8,85
Cantina al piano seminterrato	7,29

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

la superficie netta 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.

Subalterno 5	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Unità immobiliare	88,60	1,00	88,60
Balconi	12,83	0,50	6,42
Cantina al piano sottotetto	8,85	0,20	1,78
Cantina al piano seminterrato	7,29	0,20	1,46
Superficie commerciale parametrata			98,25

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'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 770,00 ed €/mq. 910,00 (allegato n. 12).

2) Scenario Immobiliare Pavese 2021/2022 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovi/ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 800,00 ed €/mq. 1.000,00, per appartamenti di max 40 anni riporta valori compresi fra €/mq. 400,00 ed €/mq. 550,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 150,00 ed €/mq. 250,00.

In considerazione del fatto che l'unità in questione è inserita in un fabbricato costruito circa 65 anni fa e, per quanto visibile in loco e dall'analisi delle pratiche edilizie, soggetto ad un intervento nel 1987, si ritiene che il valore unitario applicabile possa essere pari a €/mq. 700,00

Valore unitario: €/mq. 700,00

Valore dell'immobile: € (700,00 x 98,25) = 68.775,00 €

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 68.775,00 €

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

68.775,00 € x 15%

10.316,25 €



- All. 9bis - Estratto di mappa;
- All. 10 - Stralcio pratiche edilizie;
- All. 11 - Corrispondenza con amministratore;
- All. 12 - Stralcio Banca dati OMI;
- All. 13 - Documentazione fotografica.