
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 376/2023 R.G.E.

XXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *dott. Antonio Codega*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE 362/2023

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota di 1/1 di Porzione di fabbricato ad abitazione P1°-2° posta in Confienza via Vittorio Emanuele civ.23 avente accesso procedendo dalla strada pubblica indi per l'androne carraio e alla corte interna sino alla scala di accesso. Scala esterna esclusiva per l'accesso all'abitazione sino al piano primo. Abitazione composto da ingresso con angolo cottura a vista, ampia apertura su soggiorno, balcone, ripostiglio-vano caldaia. Al piano secondo con scala interna in ferro angusta disimpegno, due vani e bagno il tutto con tetto a vista.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

XX

XXXXXXXXXXXX in forza di compravendita del 06/03/2009 ai n.ri 457417/32472 di rep. Notaio MITTINO GIUSEPPE, trascritto a Vigevano il 12/03/2009 ai n.ri 2609/1604 contro

XX

XXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: coniugata in regime di separazione dei beni

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo del 27/02/2024 è presente il debitore esecutato e funzionario



4 - VALORE

| | |
|--|------------------|
| Valore di stima | 37.000,00 |
| Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti: si vedano note</i> | 5.550,00 |
| Valore al netto delle decurtazioni | 31.450,00 |

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



PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova: quota indivisa € **31.450,00**

Coerenze in contorno da estratto di mappa terreni: prospetto su via Vittorio Emanuele, altro fabbricato mappale 2378, corte interna mappale 461, altro fabbricato mappale 2454.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo del 27/02/2024 è presente il debitore esecutato e funzionario del Custode Giudiziario. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano giuridicamente liberi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

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:

Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 06/03/2009 ai n.ri 2610/436 a



Al piano secondo realizzata partizione interna a formare un bagno e due vani usati come camere. Per le camere non sono verificati i rapporti aeroilluminanti e pertanto non possono essere considerati vani ad uso abitativo ma accessori.

Si da atto altresì che nell'atto di provenienza del 1994 i beni erano definiti in stato cadente privo di servizi.

La scala di accesso esterna risulta essere angusta e il rapporto tra pedata e alzata dei gradini non conforme alla normativa vigente, parimenti anche la scala interna presenta lo stesso problema; inoltre l'altezza libera sulla rampa delle due scale non è idonea.

Si precisa che anche le altezze interne dei vani risultano difformi da quanto indicato in planimetria catastale ovvero al P1° cm 275 circa, al piano secondo da min. 194 circa a massimo 340 cm circa al colmo. Vista la costruzione e i materiali della costruzione (murature portanti di remota costruzione e travi in legno certamente di remota costruzione) non sembrerebbero intervenute modifiche nella sagoma dell'edificio.

In conclusione l'abitazione è da ritenersi un locale pluriuso al piano primo con accessorio al piano secondo, necessaria pratica edilizia in sanatoria per le difformità e verifica della possibilità di sanare il vano bagno al P2° ed eventualmente effettuare delle modifiche per l'uso del piano 2° come vani abitabili.

Non si rileva nel fascicolo la presenza di agibilità o richiesta di agibilità.

Per i limiti sopra esposti lo scrivente non è nella condizione di accertare il costo di una sanatoria e soprattutto eventuali opere di adeguamento. Per tale ragione non è possibile decurtare alcun importo dal valore di stima



precisando che ogni spesa e onere per le regolarizzazioni di cui sopra ed eventuali opere di adeguamento e persino ogni limitazione d'uso dei beni dovesse scaturire da una istruttoria di progetto a sanatoria restano a carico completo dell'aggiudicatario che ne sosterrà le spese.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Non conforme, si veda punto precedente. Necessita variazione catastale.

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

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NON RICORRE

5. PRESTAZIONE 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.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di compravendita del 06/03/2009 ai n.ri 457417/32472 di rep. Notaio MITTINO GIUSEPPE, trascritto a Vigevano il 12/03/2009 ai n.ri 2609/1604 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: coniugata in regime di separazione dei beni.

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugata in regime di separazione dei beni, in forza di compravendita del 21/09/1994 n.ri 286277 di rep. Notaio Giuseppe Mittino e trascritto a Vigevano il 24/10/1994 ai n.ri 7180/5177.

7. URBANISTICA:

7.1. Pratiche amministrative:

Fabbricato ante '67.

Citata in atto di provenienza P.E. n. 01/1997 per sostituzione tegole.



Il provvedimento non è stato reperito presso l'archivio comunale a fronte della richiesta a mezzo pec del 17/01/2024.

NON REPERITA AGLI ATTI AGIBILITA' E/O RICHIESTA DI AGIBILITA': ogni onere per la richiesta e ottenimento restano a carico dell'aggiudicatario.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: nel comune di Confienza in ambito residenziale centrale.

8.2. DESCRIZIONE DEI BENI

Complessivamente il fabbricato si presenta in scarso livello di manutenzione, si rilevano criticità soprattutto della copertura che necessita di interventi di riqualificazione. Internamente il livello è da ritenersi scarso: pavimento in laminato di modesta qualità e manutenzione, servizio igienico al P2° datato, scale di accesso anguste e prive dei requisiti vigenti. Riscaldamento autonomo con caloriferi a parete. Multisplit.

ABITAZIONE Superficie catastale mq 93,00

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. Ufficio Tecnico. OMI, Scenario Immobiliare

OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: CONFENZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

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 | 720 | 770 | L | | | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 820 | 910 | L | | | |
| Box | Normale | 385 | 475 | L | | | |



Quotazioni immobiliari nel comune di Confienza

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Confienza. Il periodo di riferimento è Gennaio 2024.



Vendita

457 €/m²

da 239 €/m² a 2.217 €/m²

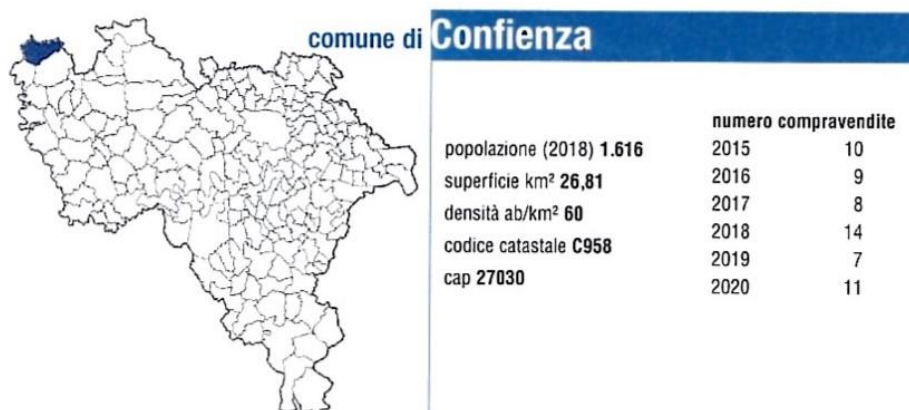


Affitto

5,48 €/m²

da 4,35 €/m² a 14,48 €/m²

LO SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE 2021-2022



| | prezzo | nuovo/ristrutturato | | medio (max 40 anni) | | vecchio/da ristrutturare | |
|----------------------------|--|---------------------|--------|---------------------|--------|--------------------------|----------|
| | | max | min | max | min | max | min |
| Appartamenti | €/mq | 950,00 | 800,00 | 400,00 | 250,00 | 150,00 | 100,00 |
| Ville/Villette | €/mq | 950,00 | 800,00 | 400,00 | 250,00 | 150,00 | 100,00 |
| *Autorimesse | € | 6.000,00 | | | | | 2.500,00 |
| Uffici | €/mq | | | | | | |
| Negozi | €/mq | | | | | | |
| Capannoni | €/mq | | | | | | |
| Terreni edificabili | calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata | | | | | | |
| Residenziale | €/mq | 30,00 | 15,00 | | | | |



9.3. Valutazione delle superfici

| IMMOBILE | Valore sup. | VALORE totale |
|------------------------|-------------|---------------------------|
| Abitazione e accessori | a corpo | EURO 37.000,00 |

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:

€ 37.000,00 X 15%

€ 5.550,00

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 tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, adeguamenti: SI
VEDANO NOTE SULLA CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E
CATASTALE.

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE **€ 31.450,00**

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, 29/02/2024

il C.T.U. *geom. Massimiliano Cannilla*

