

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 25/2024

CREDITRICE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Alessandro Maiola**

RELAZIONE ESTIMATIVA

Ausiliario del Giudice **Geom. Fabrizio Montini**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445

Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10

Tel./Fax 0382/26088 - 3356305296 – E- mail topografo@libero.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscriz. ALBO n° 3383
Cod. Fisc. MNT 042 71R21 0380V
Part. IVA: 01512180184

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota intera di proprietà dell'esecutato in merito all'immobile meglio identificato al Catasto Fabbricati in Comune di Landriano sez. A foglio 9 particella 741 sub.5, il cui più probabile valore di mercato è determinato in **€. 46.440,45 (quarantasei mila quattrocento quaranta/45 euro)** quale risultato ottenuto dal più probabile valore di mercato degli immobili a cui è stata applicata la riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, in data 26-03-2024 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Alessandro Maiola** quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata ed ha regolarmente prestato il giuramento di rito.

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario

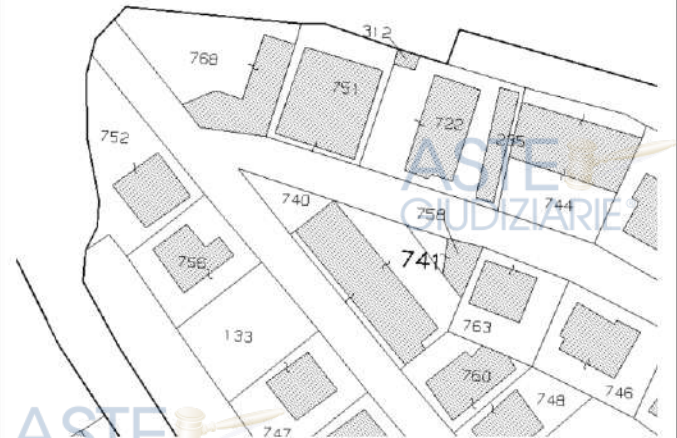
ha effettuato il riscontro della documentazione in atti e precisamente

- art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti ed ha accertato che è completa e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:
- Certificato notarile
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
- l'istanza di vendita

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI LANDRIANO



STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO FABBRICATI FOGLIO 9
IN COMUNE DI LANDRIANO



INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 25/2024



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo economico

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione di tipo economico ubicata in Comune di Landriano in via F.lli Cervi civ. 5, meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Landriano

Sezione:

Foglio:

Particella:

Sub.

Categoria:

Classe:

Vani:

Superficie catastale totale m² totale escluse aree scoperte m²

Rendita catastale:

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta di proprietà dell'esecutato.

Trattasi di un'abitazione tipo economico così raffigurata nella planimetria catastale ovvero:

Piano primo

Ingresso/corridoio, due camere da letto di cui una ha l'accesso ad un balcone prospiciente alla via F.lli Cervi, servizio igienico, soggiorno con angolo cottura.

Piano seminterrato

Cantina quale pertinenza

Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.

Nord: Prospiciente l'incrocio tra via Gramsci e F.lli Cervi

Est: Prospiciente il cortile comune, salto rientrante altra u.i. di altra proprietà

Sud: Vano scala condominiale

Ovest: Prospiciente via F.lli Cervi

L'accesso avviene dapprima dalla via F.lli Cervi civ.5 all'ingresso del vano scala condominiale che permette il collegamento tra i piani, si giunge al piano primo e da qui all'ingresso della predetta u.i.. Tramite il predetto vano scala si accede al piano seminterrato ove sono presenti le cantine e tra queste vi è la cantina di pertinenza dell'u.i. oggetto della presente relazione di stima.

Lo scrivente ha richiesto più volte all'ufficio tecnico del Comune di Landriano il rilascio della documentazione edilizia e soltanto in data 24-10-2024 gli è stata fornita la pratica edilizia n° ma purtroppo non è presente l'elaborato grafico progettuale delle piante pertanto, l'unica comparazione dello stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo è avvenuta con la planimetria catastale per il cui esito si rimanda al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**" per alcune osservazioni da parte dello scrivente.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Millesimi di Parti Comuni.

Nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario dell'u.i. oggetto della presente relazione di stima non vengono menzionati i millesimi di proprietà ma viene specificato quanto segue:

La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui detto cespite attualmente si trova, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, nulla escluso o eccettuato, e comprende altresì la quota proporzionale sulle cose comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio ove esistente e dai titoli di provenienza.

Lo scrivente ha posto una serie di quesiti all'amministratore pro-tempore il quale ha dichiarato quanto segue:

Buongiorno, in relazione a quanto richiesto allego e comunico:

- 1. Estremi della pratica edilizia che ha permesso l'edificazione del condominio: Non sono in possesso di tali dati*
- 2. Nominativo del condominio: il condominio è denominato "Belvedere". Allegato codice fiscale con denominazione registrata all'AdE*
- 3. Millesimi di proprietà: allego tabella millesimale generale*
- 4. Indicativamente il costo delle spese condominiali annuali riferite alla predetta u.i.: allego preventivo di gestione 2024 dal quale si evincono 607,14 di spese.*
- 5. Quanto al 2023 le stesse sono state di euro 1.080,36. Allego consuntivo*
- 6. Eventuali delibere in merito a lavori straordinari: nessuna delibera alla data odierna in merito a lavori straordinari*
- 7. Posizione economica dell'esecutata nei confronti del condominio nell'ultimo biennio riferito a detta u.i.: $607,14 + 1.080,36 = 1.687,50$*
- 8. Se è presente il Certificato di prevenzioni incendi: non previsto*
- 9. Regolamento di condominio: se esistente mai pervenuto dalla precedente amministrazione (cessata attività per decesso del titolare)*
- 10. Tabelle Millesimali: allegate*

Dall'allegato 10 si evince che il condominio è composto da due scale e l'u.i. oggetto della presente relazione di stima è collocata al civ. 5 e risulta che sono stati assegnati 55 millesimi.

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva dei beni sottoposti ad esecuzione, è giustificato porli in vendita in un unico lotto.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicata in Comune di Landriano

Caratteristiche della zona: centrale

- A circa 215 m. vi è il cimitero comunale
- A circa 650 m. vi è il centro commerciale
- A circa di 600 m. vi sono le scuole

STATO DI POSSESSO

Soltanto in data 21/06/2024 è stato possibile effettuare il sopralluogo e l'accesso tramite l'IVG di Pavia e Lodi, grazie al contatto con una parente dell'esecutato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dalle ispezioni ipotecarie nulla è stato rilevato**

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Dall'accesso presso**

la cancelleria del Tribunale di Pavia non sono state rilasciate informazioni

Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**

Vincoli ed oneri giuridici.

Iscrizioni:

“**IPOTECA VOLONTARIA**” iscritta il _____, pres. n. _____ registro generale n° _____, registro particolare n° 2 _____ Atto Notarile pubblico del Notaio _____ stipulato in data _____, repertorio n° _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, della durata di 30 anni;

Favore: “ _____ ” con sede in _____

Contro: _____

Debitori non datori di ipoteca

Importo capitale: € 150.000,00 (centocinquanta mila/00 euro)

Importo totale: € 300.000,00 (trecento mila/00 euro)

Quota intera di proprietà sull'u.i. meglio identificata al C.F. in Comune di Landriano sez.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il _____, presentazione n° _____ registro generale n° _____, registro particolare n° _____, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE PAVIA il 30/01/2024 repertorio n° 8445 "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE" descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", richiedente

Favore: " _____" con sede in _____

Contro: _____

Quota intera di proprietà sull'u.i. meglio identificata al C.F. in Comune di Landriano sez.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 24-10-2024 il Comune di Landriano ha fornito la seguente pratica edilizia

- Pratica edilizia n. _____ con i seguenti allegati:
 - Cartella pratica edilizia
 - Richiesta di abitabilità
 - _____ Abitabilità ove è stata dichiarata abitabile dal _____ da cui si evince che in data _____ è avvenuto il collaudo tecnico e in data _____ il visto rilasciato dall'ufficiale sanitario
 - Un elaborato grafico progettuale riguardante i prospetti e sezioni ma non è stato fornito alcun elaborato grafico progettuale delle piante pertanto non è possibile effettuare la comparazione con lo stato dei luoghi.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e il predetto elaborato grafico progettuale si evince che nel prospetto sono indicate due vetrine di altre proprietà mentre in loco è presente una vetrina. Nella sezione del fabbricato progettuale è indicata un'altezza interna dell'abitazione h=3.00m. mentre è stata rilevata h=3.05m., al piano seminterrato nella predetta sezione è indicata h=2.30m. mentre è stata riscontrata un'altezza interna di h=2.10m.

La planimetria catastale è stata scansionata dall'Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio, peraltro in modo molto chiaro, ma non si riscontra l'esistenza dell'angolo cottura, inoltre sono presenti le medesime discordanze delle altezze interne sia dell'abitazione che della cantina come descritto nel paragrafo precedente. Infine, dalla comparazione tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si riscontra la diversa ubicazione della porta d'accesso della cantina.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

- Incaricare un professionista per redigere una pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate
- Incaricare ditte specializzate per verificare/adeguare gli impianti (elettrico, gas, riscaldamento) e il rilascio delle relative certificazioni
- Richiedere una nuova agibilità
- Incaricare un professionista per redigere la denuncia al C.F. mediante la procedura "DOCFA" corredata da planimetria catastale aggiornata.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio _____ in data _____
repertorio n° _____ raccolta n° _____, trascritta in Milano 2 in data _____, presentazione n. _____,
registro generale n. _____, registro particolare n. _____ ove i sigg. _____

vendevano al sig. _____

il quale acquistava la quota intera dell'u.i. meglio identificata al C.F. in Comune di Landriano

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio _____ in data _____
repertorio n° _____ raccolta n. _____, trascritto a Milano il _____ reg. gen. _____ reg. part. n. _____
ove le sigg.re _____

vendevano ai sigg.: _____

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

che acquistavano la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dell'u.i. meglio identificata al C.F. in Comune di Landriano

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico

- Pratica edilizia n. _____ con i seguenti allegati:
 - Cartella pratica edilizia
 - Richiesta di abitabilità
 - _____ Abitabilità ove è stata dichiarata abitabile dal _____ da cui si
evince che in data _____ è avvenuto il collaudo tecnico e in data _____ il visto
rilasciato dall'ufficiale sanitario
 - Un elaborato grafico progettuale riguardante i prospetti e sezioni ma non è stato fornito alcun
elaborato grafico progettuale delle piante pertanto non è possibile effettuare la comparazione
con lo stato dei luoghi.

Pratiche catastali

Catasto Terreni

- Variazione del 27/03/2015 Pratica n. _____ in atti dal 27/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. _____) effettuato dall'Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio ove è stato modificato l'identificativo della particella da 108 in 741.
- Variazione del 27/03/2015 Pratica n. _____ in atti dal 27/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. _____))

Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 27/03/2015 Pratica n. _____ in atti dal 27/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. _____) effettuato dall'Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio ove è stato modificato l'identificativo della particella da 117 in 741.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. _____ in atti dal 31/08/2011
- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. _____ 1/2011)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

In data 21-06-2024 lo scrivente ha potuto accedere nella predetta u.i. ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione.

ABITAZIONE TIPO ECONOMICO

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO PRIMO					
Ingresso-corridoio	5,88	6,62	1,00	6,62	
Camera da letto	14,07	16,82	1,00	16,82	Sud
Balcone	1,46	1,46	0,25	0,365	
Camera da letto	15,52	18,6	1,00	18,6	Sud
Servizio igienico	4,56	5,46	1,00	5,46	Nord
Soggiorno-angolo cottura	16,16	20,08	1,00	20,08	Nord-Est
PIANO SEMINTERRATO					
Cantina	11,28	13,08	0,20	2,62	
Totale				70,56	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: padiglione a falde

Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano primo abitazione h= 3.05 m.
Piano seminterrato h= 2,10 m.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Piano primo

Ing./corridoio/servizio igienico

Pavimentazione Interna: pietra marmo nero

Condizioni: normali

Camere da letto

Pavimentazione Interna: pietra marmo giallo e pietra marmo rosa

Condizioni: normali

soggiorno/ang. cottura

Pavimentazione Interna: Piastrelle cementine in graniglia

Condizioni: normali

Servizio igienico

Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=1.67m.

CANTINA

Piano seminterrato

Pavimentazione Interna: battuto di cemento

Condizioni: discrete

Infissi esterni:

Porta d'ingresso tipo semi blindato

Condizioni: normali

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari


ASTE GIUDIZIARIE®
Infissi interni:

Finestre in pvc doppio vetro e tapparelle e zanzariere

Condizioni: normali

porte interne in legno,

Condizioni complessive: normali

Servizio igienico attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, vasca) e rubinetterie.

Condizioni: normali

Impianto elettrico: presente da verificare

Impianto a Gas: presente da verificare

Impianto termico: riscaldamento autonomo da verificare. Si riscontra che è applicato alla caldaia il Qr core Currit (Catasto Energetico) da cui risulta censita una caldaia Vaillant VCWI24 10H PILOTA MATRICOLA CONTROLLO EFFETTUATO IL 03-01-2015

Impianti elettronici: non esistente

Impianto idrico: presente da verificare

Impianto fognario: presente da verificare


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

VALUTAZIONE

Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della u.i.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2024" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni tipo economico stato ottimo 1.700,00 €/mq; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo economico	mq. 70,56	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 70,56				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.700,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,60
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,80
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 1.700,00	1,00	0,60	0,80	70,56	= € 57.576,96
VALORE DEFINITO					€ 57.576,96
VALORE ARROTONDATO					€ 57.577,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€. 57.577,00 (cinquanta settemila cinquecento settantasette/00 euro).**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Adeguamento e correzioni di stima.

– Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 8.636,55**

– Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**

– Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**

– Spesa per la rimozione dell'arredo: **€ 1.000,00**

– Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 1.500,00**

– Spese condominiali scadute e non pagate: Lo scrivente ha inviato via email una serie di domande all'amministratore pro-tempore del condominio di seguito riprodotte:

“..sono a richiedere quanto segue:

1 Estremi della pratica edilizia che ha permesso l'edificazione del condominio

2 Nominativo del condominio

3 Millesimi di proprietà

4 Indicativamente il costo delle spese condominiali annuali riferite alla predetta u.i.

5 Eventuali delibere in merito a lavori straordinari

6 Posizione economica dell'esecutata nei confronti del condominio nell'ultimo biennio riferito a detta u.i.

7 Se è presente il Certificato di prevenzioni incendi

8 Regolamento di condominio

9 Tabelle Millesimali

L'amministratore pro-tempore ha così risposto:

Buongiorno, in relazione a quanto richiesto allego e comunico:

1. *Estremi della pratica edilizia che ha permesso l'edificazione del condominio: Non sono in possesso di tali dati*

2. *Nominativo del condominio: il condominio è denominato "Belvedere". Allegato codice fiscale con denominazione registrata all'AdE*

3. *Millesimi di proprietà: allego tabella millesimale generale*

4. *Indicativamente il costo delle spese condominiali annuali riferite alla predetta u.i.: allego preventivo di gestione 2024 dal quale si evincono 607,14 di spese.*

5. *Quanto al 2023 le stesse sono state di euro 1.080,36. Allego consuntivo.*

6. *Eventuali delibere in merito a lavori straordinari: nessuna delibera alla data odierna in merito a lavori straordinari*

7. *Posizione economica dell'esecutata nei confronti del condominio nell'ultimo biennio riferito a detta u.i.: $607,14 + 1.080,36 = 1.687,50$*

8. *Se è presente il Certificato di prevenzioni incendi: non previsto*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

9. *Regolamento di condominio: se esistente mai pervenuto dalla precedente amministrazione (cessata attività per decesso del titolare)*

10. *Tabelle Millesimali: allegate*

- **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. 46.440,45 (quarantasei mila quattrocento quaranta/45 euro)**

Pavia 25/10/2024

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Cod. Prof. 415042/0003
Gen. Pisco. 001/002/1R21/4384V
Part. Nr. 01512480184