

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 118/2024

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

RINVIATA AL 15/10/2024 ore 11:20

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Trattasi di appartamento posto al secondo piano dell'edificio condominiale denominato "Palazzina Cà dei Bruschi" ubicato in Montebello della Battaglia (PV) via Sgarbina n. 93, con annessa autorimessa al piano terra.

I beni vengono così di seguito identificati:

• **Abitazione**

Appartamento posto al secondo piano composto da soggiorno, cucina, una camera da letto, disimpegno, un bagno, un ampio ripostiglio e due balconi entrambi con affaccio su spazi interni.

Catastalmente l'immobile risulta così censito (vedi allegato 02):

N.C.E.U. Comune di Montebello della Battaglia (PV):

**Foglio 18 mappale 680 sub. 8**, via Sgarbina n. 93, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 255,65;

*Coerenze abitazione desunte dall'elaborato planimetrico (vedi allegato 03):*

Nord: appartamento di cui al sub. 7;

Est: enti comuni di cui al sub. 1 (corte);

Sud: enti comuni di cui al sub. 1 (vano scala);

Ovest: enti comuni di cui al sub. 1 (corte).

• **Autorimessa**

Autorimessa posta al piano terra del complesso condominiale; l'accesso avviene dal cortile comune.

Catastalmente l'immobile risulta così censito (vedi allegato 04):

N.C.E.U. Comune di Montebello della Battaglia (PV):

**Foglio 18 mappale 680 sub. 14**, via Sgarbina n. 93, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 29, rendita catastale € 59,91;

*Coerenze autorimessa desunte dall'elaborato planimetrico (vedi allegato 03):*

Nord: autorimessa di cui al sub. 13;

Est: enti comuni di cui al sub. 1 (corte);

Sud: autorimessa di cui al sub. 15;

Ovest: parti comuni (terrapieno).

Alle unità immobiliari oggetto di esecuzione competono le rispettive quote di comproprietà millesimali sugli enti comuni condominiali pari a complessivi millesimi 110,67.

I dati catastali attuali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento trascritto a Voghera in data 21/03/2024 al Reg. Gen. n. 2.153 Reg. Part. n. 1.742 (vedi allegato 05).

Ubicazione immobile:



## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di appartamento composto da tre vani oltre servizi adibito a civile abitazione posto al secondo piano con annessa autorimessa al piano terra, facente parte del complesso condominiale denominato "Palazzina Cà Bruschi" sito in Montebello della Battaglia con accesso pedonale e carraio dalla via Sgarbina civico n. 93.

L'edificio, realizzato nei primi anni 2000, presenta finiture di media qualità, con serramenti esterni in legno dotati di vetro camera, zanzariere e persiane ad ante anch'esse in legno; le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in ceramica; i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica di buona qualità. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate.

Il comune di Montebello della Battaglia è collegato con le città di Milano, Pavia e Vigevano attraverso rete di autolinee extraurbane. Il Comune di Montebello della Battaglia è dotato di tutti i servizi principali quali farmacie, uffici postali, supermercati, ecc..

La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato è prettamente residenziale.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica di cui all'allegato 06.



### **3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

#### Descrizione analitica dell'appartamento

Trattasi di abitazione posta al secondo piano facente parte del complesso condominiale denominato "Palazzina Cà Bruschi" ubicato in Montebello della Battaglia via via Sgarbina civico n. 93. Si precisa che il condominio non è dotato di ascensore. L'altezza interna utile dell'abitazione è pari a m. 2,70.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera da letto, disimpegno, un bagno, due balconi con affaccio su spazi condominiali ed un ampio ripostiglio.

<b>LOCALE</b>	<b>SUP. NETTA (mq)</b>	<b>Coeff. Determinazione Sup. Commerciale</b>	<b>SUP. COMMERCIALE (mq.)</b>	<b>ESPOSIZIONE</b>	<b>CONDIZIONI DI MANUTENZIONE</b>
Soggiorno	20,93	1,20	25,12	Ovest	Buone
Cucina	8,16	1,20	9,79	Est	Buone
Disimpegno	2,16	1,20	2,59	-	Buone
Bagno	4,68	1,20	5,62	Est	Buone
Camera	12,95	1,20	15,54	Ovest	Buone
Ripostiglio	8,00	1,20	9,60	Est	Buone
Balcone 1	4,20	0,50	2,10	Est	Buone
Balcone 2	6,60	0,50	3,30	Ovest	Buone
<b>TOTALE</b>			<b>73,66</b>		

#### Caratteristiche strutturali dell'edificio:

**Fondazioni:** non visibili, probabilmente fondazioni continue in calcestruzzo.

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio; solai probabilmente composti da travetti prefabbricati e laterizio.

**Tetto:** Struttura in laterizio, manto di copertura in tegole di cemento e canali di gronda in rame.

#### Caratteristiche dell'appartamento:

**Muri:** muratura in laterizio rivestito con intonaco e tinteggiato. Stato di manutenzione buono.

**Pavimenti:** in piastrelle di ceramica. Stato di manutenzione buono.

**Pareti interne e soffitti:** le pareti interne sono in parte intonacate al civile e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica (bagno e cucina). Stato di manutenzione buono.

**Serramenti esterni:** i serramenti esterni sono in legno dotati di vetro camera, con zanzariere e persiane ad ante anch'esse in legno. I davanzali delle finestre sono in marmo. Stato di manutenzione buono tranne le persiane ad ante che presentano evidenti segni di usura.

**Serramenti interni:** la porte interne sono in legno del tipo tamburato; la porta di accesso è del tipo semi-blindato. Stato di manutenzione buono.

#### Caratteristiche degli impianti:

**Impianto elettrico:** Impianto con cavi elettrici sotto traccia, cassette di derivazione in materiale plastico e frutti di tipo standard. L'impianto risultava funzionante alla data del sopralluogo; lo stesso appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

**Impianto idrosanitario:** Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato con tubi in polipropilene, alimentato direttamente dalla rete idrica comunale. L'impianto appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

**Impianto di riscaldamento:** Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con elementi radianti sotto finestra e a parete; lo stesso appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione. Presente impianto di climatizzazione estiva.

#### Descrizione analitica dell'autorimessa

Trattasi di autorimessa posta al piano terra e facente parte del complesso condominiale denominato "Palazzina Cà Bruschi" con accesso carraio da via Sgarbina n. 93.

L'altezza interna utile dell'autorimessa è pari a circa m. 2,40.

LOCALE	SUP. NETTA (mq)	Coeff. Determinazione Sup. Commerciale	SUP. COMMERCIALE (mq.)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Autorimessa	28,86	1,10	31,75	-	Buone
<b>TOTALE</b>			<b>31,75</b>		

#### Caratteristiche strutturali dell'edificio:

**Fondazioni:** non visibili, probabilmente fondazioni continue in calcestruzzo.

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** struttura in muratura perimetrale portante; solaio probabilmente composti da travetti prefabbricati e laterizio.

**Tetto:** Struttura in laterizio, manto di copertura in tegole di cemento e canali di gronda in rame.

#### Caratteristiche dell'autorimessa:

**Muri:** muratura in laterizio esternamente rivestita con intonaco e tinteggiata. Stato di manutenzione buono.

**Serramenti esterni:** la porta di accesso è in metallo con apertura basculante; stato di manutenzione: buono.

**Pavimenti:** in piastrelle di ceramica. Stato di manutenzione buono.

#### **4. STATO DI POSSESSO**

I beni esegutati risultano così intestati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montebello della Battaglia (PV):

\*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\* \*\* \*\*\*\* \*\* , proprietaria per l'intero (vedi visure catastali di cui agli allegati 02 e 04).

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dalla Sig.ra \*\*\*\*\* nata \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\* \*\* \*\*\*\* \*\*\*\* in forza del contratto di affitto stipulato con l'esecutata nell'anno 2013 e allegato alla presente (vedi allegato 07).

#### **5. VINCOLI GIURIDICI ED ONERI**

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **Nessuna**

Altri pesi o limitazioni d'uso:

Dalle ispezioni effettuate (vedi allegati 08, 09, e 10) sono emerse le seguenti formalità:

##### **Iscrizioni :**

Conservatoria di Voghera, nota del 02/03/2011 Reg. Part. 287 Reg. Gen. 1.591: Ipoteca volontaria come concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile stipulato del Notaio Accolla Francesco Girolamo di Casteggio (PV) in data 09/02/2011 repertorio n. 290253/22038 a favore della Banca Centropadana Credito Cooperativo che colpisce gli immobili pignorati in Montebello della Battaglia (PV) di proprietà dell'esecutata (vedi allegato 11).

##### **Trascrizioni:**

Conservatoria di Voghera: nota del 21/03/2024 Reg. Part. 1.742 Reg. Gen. 2.153 Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia rep. 1.714 del 28/02/2021 a favore della Banca Centropadana Credito Cooperativo che colpisce gli immobili pignorati in Montebello della Battaglia (PV) di proprietà dell'esecutata (vedi allegato 05).

Conservatoria di Voghera: nota del 02/05/2024 Reg. Part. 2.598 Reg. Gen. 3.253 Atto Giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione controllata del sovraindebitamento Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia rep. 68 del 02/04/2024 a favore della massa dei creditori del procedimento n. 66-1/2024 pendente presso il Tribunale di Pavia che colpisce gli immobili pignorati in Montebello della Battaglia (PV) di proprietà dell'esecutata (vedi allegato 12).

L'intero complesso di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Montebello della Battaglia della Concessione Edilizia n. 43/2002 del 20/09/2002 prot. n. 2618/2002.

In fase di sopralluogo è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato dalle planimetrie catastali allegato alla denuncia di nuova costruzione del 26/09/2003 (vedi allegati 13 - abitazione - e 14 - autorimessa).

## **6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: circa € 200,00 annue.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.

Importo spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente stima: le spese condominiali insolute ammontano, alla data della presente, a circa € 1.350,00 (vedi allegato 15).

Acquisizione regolamento condominiale: richiesto all'amministratore ma non trasmesso.

Eventuali cause in corso: dalle ispezioni effettuate e come già esposto in precedenza è stata emessa dal Tribunale di Pavia una sentenza inerente la procedura n. 66-1/2024 per l'apertura della liquidazione controllata del sovraindebitato a carico dell'esecutata (vedi allegati 12 e 16).

### Attuale proprietari:

L'attuale proprietaria risulta la Sig.ra \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* per l'intero, C.F. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\*.

### Precedenti proprietari nel ventennio:

Dal 09/02/2011 ad oggi la Sig.ra \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* per la quota di 1/1 come da atto di compravendita a rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo repertorio 290252/22037 del 09/02/2011, trascritto a Voghera il 02/03/2011 al Registro Particolare n. 1.058 e Registro Generale n. 1.150, registrato a Voghera il 01/03/2011 al n. 957 serie 1T (vedi allegato 17).

Dal 03/11/2003 al 09/02/2011 la Sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* , come da atto di compravendita a rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo repertorio 228865/15722 registrato a Voghera il 19/1/2003 al n. 155 serie 1T, trascritto a Voghera il 21/11/2003 al Registro Particolare n. 6.892 e Registro Generale n. 9.589 (vedi allegati 18 e 19).

### Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Si rimanda al precedente capitolo n. 5 Vincoli giuridici ed oneri a carico dell'acquirente.

## **7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **un unico lotto**

### Premessa

Il comune di Montebello della Battaglia, il cui territorio ha una superficie di circa 16 Kmq., è collegata con Voghera e Casteggio tramite autolinee extraurbane. Il comune di Montebello della Battaglia è attraversato dalla ex Strada Statale n. 10. Il casello autostradale più vicino risulta quello di Casteggio che permette l'accesso all'autostrada A/21 Torino - Piacenza . Il Comune di Montebello della Battaglia ha una popolazione di circa 1.500 abitanti (dati Istat 2021). Il centro abitato più importante nelle vicinanze è la città di Casteggio che dista circa 4 km.

### Criterio di stima

Sintetica comparata prendendo in considerazione la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche, le finiture, lo stato d'uso, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza in zona dei servizi primari e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzie immobiliari, Osservatori Immobiliari e Agenzia del Territorio tramite Banca dati delle quotazioni immobiliari (vedi allegato 20).

### LOTTO UNICO:

#### **Abitazione con annessa autorimessa così catastalmente censite:**

##### Abitazione:

Comune di Montebello della Battaglia (PV), Foglio 18 mappale 680 sub. 8, via Sgarbina n. 93, P2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 71, rendita catastale € 255,65;

##### Autorimessa:

Comune di Montebello della Battaglia (PV), Foglio 18 mappale 680 sub. 14, via Sgarbina n. 93, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 29, superficie catastale mq. 33, rendita catastale € 59,91.

Valutazione analitica degli immobili:

IMMOBILE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE TOTALE (€)
Abitazione	73,66	800,00	58.928,00
Autorimessa	31,75	400,00	12.700,00
		<b>TOTALE</b>	<b>71.628,00</b>

- Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti ed incentivo all'acquisto all'asta: 15% € 10.744,20
- Spese condominiali insolute: € 1.348,11
- Restano € 59.535,69

**VALORE FINALE DEL BENE IN CIFRA ARROTONDATA € 60.000,00**

Quanto sopra si riferisce ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Voghera li 12/09/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Gianfelice Muzio



Allegati:

- 01) Copia presente relazione formato privacy;
- 02) Visura catastale attuale abitazione;
- 03) Elaborato planimetrico;
- 04) Visura catastale attuale box;
- 05) Nota trascrizione pignoramento;
- 06) Documentazione fotografica;
- 07) Contratto di locazione;
- 08) Ispezione Agenzia delle Entrate nominativo eseguita;
- 09) Ispezioni Agenzia delle Entrate immobile Fg. 18 mapp. 680 sub. 8;
- 10) Ispezioni Agenzia delle Entrate immobile Fg. 18 mapp. 680 sub. 14;
- 11) Nota iscrizione R.G. 1.591-2011 ipoteca volontaria;
- 12) Nota trascrizione R.G. 3.253-2024 sentenza apertura liquidazione controllata;
- 13) Planimetria catastale abitazione;
- 14) Planimetria catastale box;
- 15) Consuntivo spese condominiali;
- 16) Copia sentenza di apertura della liquidazione controllata del sovraindebitato;
- 17) Atto notarile di provenienza rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo repertorio 290252/22037 del 09/02/2011;
- 18) Visura catastale storica abitazione di cui al Fg. 10 mappale 680 sub. 8;
- 19) Visura catastale storica autorimessa di cui al Fg. 10 mappale 680 sub. 14;
- 20) Estratto banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 21) Estratto di mappa.