

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 169/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Rocca Francesco**

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RGE n. 169/2024**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Quota di 1/1 di Abitazione e accessori nel comune di Miradolo Terme in Strada della Granona civ. 22. Accesso pedonale e carraio dalla via pubblica indi alla corte mapp. 947. Doppia esposizione est-ovest, al piano primo senza ascensore composto da ingresso nel soggiorno con cucina a vista e balcone, disimpegno notte, bagno, due camere e balcone. Al piano terreno giardino esclusivo collegato all'abitazione con scala esterna, box.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Miradolo Terme come segue:

Sez. Urbana A - Foglio 7 – mappale 947– sub. 10 – STRADA DELLA GRANONA n. SNC Piano T-1 – A3 – CL. 3 – 3,5 VANI – R.C. 198,84

Sez. Urbana A - Foglio 7 – mappale 947– sub. 7 – STRADA DELLA GRANONA n. SNC Piano T – C6 – CL. 2 – 20 mq – R.C. 52,68

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

XX
XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 In forza di compravendita del
29/06/2012 n.ri 18274/11570 di rep. Notaio Monica De Giorgi trascritto
a Pavia il 12/07/2012 ai n.ri 11013/7694 contro XXXXXXXXXXXXXXXX
XX

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Giuridicamente lib

ASTE GIUDIZIARIE®
atto del 29


 Notaio Monica Di Girolamo

ASTE GIUDIZIARIE®

21/03/2024
favore X

li immobili oggetto di

68.750,00

Beni in Miradolo Terme Strada della Granona civ.22 PV

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON GIARDINO AL PT,
BOX AL PT.**

QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX;

Abitazione e accessori nel comune di Miradolo Terme in Strada della Granona civ. 22. Accesso pedonale e carraio dalla via pubblica indi alla corte mapp. 947. Doppia esposizione est-ovest, al piano primo senza ascensore composto da ingresso nel soggiorno con cucina a vista e balcone, disimpegno notte, bagno, due camere e balcone. Al piano terreno giardino esclusivo collegato all'abitazione con scala esterna, box. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Miradolo Terme come segue:

**Sez. Urbana A - Foglio 7 – mappale 947– sub. 10 – STRADA DELLA
GRANONA n. SNC Piano T-1 – A3 – CL. 3 – 3,5 VANI – R.C. 198,84**

**Sez. Urbana A - Foglio 7 – mappale 947– sub. 7 – STRADA DELLA
GRANONA n. SNC Piano T – C6 – CL. 2 – 20 mq – R.C. 52,68**

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.



PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 € **68.750,00**

Coerenze in corpo unico in contorno scheda catastale ed estratto di mappa:

giardino Pt sub.10: corte comune 947/1, 947/8, 7, 6, 2, 19, mappale 994;

Abitazione P1 sub.10: vano scala comune, prospetti su area di corte giardino sub.10, corte sub.1;

Box Pt sub.7: corte 947/1, 947/6, 10, 8.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 12/09/2024 è presente il coniuge del debitore esecutato. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia

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 Pavia il 12/07/2012 ai n.ri 11014/1755 con

atto del 29/06/2012 n.ri 18275/11571 di rep. Notaio Monica Di Giorgi a
favore XX
contro XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1;

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 24/04/2024 ai n.ri 7289/5278, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 21/03/2024 n. 2040 di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, a
favore XX
contro XX
XXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Lievi difformità prospettiche, la scala di collegamento col giardino ha larhezza maggiore rispetto le indicazioni di progetto, nel bagno è stata realizzata una porta finestra invece di una finestra. Lo stato dei luoghi deve essere regolarizzato con pratica edilizia in sanatoria e reltivo aggiornamento catastale i cui costi sono esposti a corpo nella sezione decurtazioni al valore di stima per € 3.500,00. Detto importo a corpo deve intendersi a copertura di ogni onere e costo relativo alla sanatoria di cui sopra.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

XX
XX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Presso lo stabile non sono state reperite informazioni in merito all'amministrazione condominiale. Parimenti negli atti di vendita nulla è indicato in merito alla formazione di condominio. Sentito il debitore esecutato conferma che non è costituito il condominio e le spese di gestione sono sostenute direttamente dai proprietari. Nulla è stato fornito per la quantificazione.

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuno

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.

1) TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà**

di

XX

XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 In forza di compravendita del

29/06/2012 n.ri 18274/11570 di rep. Notaio Monica De Giorgi trascritto

a Pavia il 12/07/2012 ai n.ri 11013/7694 contro XXXXXXXXXXXXXXXX

XX

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

Prezzo dichiarato € 160.000,00

PRECEDENTI PROPRIETARI:

A

XX

XXXXXX per Atto notarile pubblico di Trasformazione Di Società a rogito

Dott. Baratteri Adriano del 16/09/2011 rep.50132/13673, trascritto a Pavia il

30/09/2011 al n. 10413 contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

A

XX

XXXXXXXXXX in forza di Compravendita a rogito Dott. Frediani Simone
del 06/07/2010 rep.68930/27036, trascritto a Pavia il 13/07/2010 al n. 8013
contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A (col precedente identificativo ai Terreni Fg 7 mapp. 248, 468)

XX

XXXXXXXXXX in forza di Compravendita a rogito Dott. Rozza Francesco del
06/06/2006 rep.23029, trascritto a Pavia il 20/06/2006 al n. 8620 contro
XX
per i diritti di 8/9

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/9

XX
per i diritti di 5/9

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/9

per Dichiarazione di Successione, devoluta per Testamento olografo del
Notaio Tonali, presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 03/01/2002 al n.
9/358, trascritta a Pavia il 22/03/2002 al n. 4001 contro XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 12/07/2001, per i diritti di 5/9 di
piena proprietà.



- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Rozza Vincenzo del 06/06/2006 rep.23029/9892, trascritto a Pavia il 20/06/2006 al n. 8622

A

XX per 2/9
XX per 1/9
per Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 22/07/2002 al n. 91/357, trascritta a Pavia il 20/08/2002 al n. 10912 contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX, deceduta il 16/01/1990, per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

A

Ante ventennio, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, era già di proprietà di XX, XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Di Giorgi del 14/03/1976 rep. 128264 e trascritto a Pavia il 30/03/1976 al n. 1794.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Le unità appartengono a fabbricato edificato in virtù di

- Permesso di costruire 05/03/2007 n. 05/06 prot. N. 5375/06

- DIA 11/07/2007 n. 3756 P.E. n. 39 (NON REPERITA PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE)
- Dia 04/11/08 n. 6405 P.E. N. 72
- Richiesta di Agibilità n. 1476 11/03/2009

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una periferica del Comune, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi.

8.3. DESCRIZIONE DEI BENI

Livello di finitura e manutenzione dell'abitazione è da ritenersi medio. Si precisa che la caldaia NON è funzionante e deve essere sostituita. Non è presente il condizionatore ma solo le predisposizioni del costruttore. I serramenti necessitano di manutenzione, alcune persiane esterne sono fortemente ammalorate. Le parti esterne necessitano di manutenzione: pavimenti balconi e terrazzi. Giardino in stato di abbandono, anche i prospetti con particolare riferimento al Pt sono rovinati e necessitano di manutenzione e ritinteggiatura.

Lo stato di manutenzione generale dello stabile è da ritenersi medio, si precisa che nel vano scala comune al PT si rileva presenza di umidità.

SPECIFICHE (misure indicative):



Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.1	Soggiorno - cucina	23,65
P.1	Dis	1,70
P.1	Bagno	4,90
P.1	Camera 1	14,25
P.1	Camera 2	9,25
P.1	Balconi	13,80
P.T	Giardino	80,00
P.T	Box	23,00

✓ **Superficie Commerciale complessiva:**

mq. 90,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

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 di: Pavia. Ufficio Tecnico. Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: PAVIA							
Comune: MIRADOLO TERME							
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	1100	1200	L	2,4	2,7	L
Box	Normale	560	710	L	2,5	3	L
Ville e Villini	Normale	1200	1300	L	2,7	3,1	L

QUOTAZIONE IMMOBILIARE.IT

Quotazioni immobiliari nel comune di Miradolo Terme

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Miradolo Terme. Il periodo di riferimento è Giugno 2024.



Vendita

742 €/m²

da 252 €/m² a 2.260 €/m²



Affitto

6,89 €/m²

da 4,05 €/m² a 17,44 €/m²

QUOTAZIONI Lo scenario immobiliare Pavese 2021-2022



comune di **Miradolo Terme**

popolazione (2018) **3.714**
superficie km² **9,56**
densità ab/km² **389**
codice catastale **F238**
cap **27010**

numero compravendite	
2015	27
2016	37
2017	34
2018	27
2019	28
2020	38

	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.050,00	850,00	500,00	300,00	200,00	150,00
Ville/Villette	€/mq	1.050,00	850,00	500,00	300,00	200,00	150,00
*Autorimesse	€	7.000,00					3.000,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq						
Capannoni	€/mq	600,00					300,00
Terreni edificabili							
calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata							
Residenziale	€/mq	35,00	25,00				

COMPARABILI DI MERCATO

Verificati gli atti di vendita di immobili simili nelle immediate vicinanze si è rilevata una forbice di prezzi compresa tra 800-900 €/mq.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori, box	a corpo	compresi	EURO 85.000,00

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:

€ 90.000,00 X 15%

€ 12.750,00

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 di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:
Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, adeguamenti:

a corpo

€ 3.500,00



9.5. **PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

VALORE € 68.750,00

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, 17/09/2024

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

