
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 344/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *d.ssa F. P. Claris Appiani*

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

**LOTTO 04
ABITAZIONE 863/6
BOX 865/9**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RGE n. 344/2023 LOTTO 04

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”



1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Appartamento sito nel comune di Roncaro via Peschiera civ. 3 nel Condominio Bea. Al condominio si accede da via pubblica indi alla corte comune mappale 886 bene comune non censibile e sino al vano scala 863/1 indi all'abitazione. Ai box da accesso carraio al civ. 1 indi alla corte comune e corsello 886. Appartamento posto al piano 1° senza ascensore è così composto: ingresso e soggiorno, cucina a semi vista, balcone, zona notte con disimpegno, bagno e due camere. Al piano terreno in corpo di fabbrica staccato al mappale 865 box individuato al sub. 9.



2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà QUOTA DI 1/1 DEBITORI ESECUTATI

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con atto di vendita del 03/06/2005 n.ri 55926/17127 di rep. Notaio
BIANCHI ALESSANDRO, trascritto il 22/06/2005 n.ri 12446/7246

Stato di possesso

SI VEDA RELAZIONE AL PUNTO 2.

4 - VALORE

IMMOBILE LIBERO

Valore di stima	60.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	09.000,00
<i>adeguamenti</i>	05.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	46.000,00

IMMOBILE OCCUPATO

Valore di stima	60.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	09.500,00
<i>decurtazione per immobile occupato</i>	12.000,00
<i>adeguamenti</i>	05.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	34.000,00

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

Beni in via Peschiera civ. 3 – RONCARO – PV

LOTTO 04

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
APPARTAMENTO AL P1° AL RUSTICO PRIVO DI FINITURE
INTERNE, BOX AL PIANO TERRA.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Appartamento sito nel comune di Roncaro via Peschiera civ. 3 nel Condominio Bea. Al condominio si accede da via pubblica indi alla corte comune mappale 886 bene comune non censibile e sino al vano scala 863/1 indi all'abitazione. Ai box da accesso carraio al civ. 1 indi alla corte comune e corsello 886. Appartamento posto al piano 1° senza ascensore è così composto: ingresso e soggiorno, cucina a semi vista, balcone, zona notte con disimpegno, bagno e due camere. Al rustico privo di finiture interne. Al piano terreno in corpo di fabbrica staccato al mappale 865 box individuato al sub. 9.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono: mapp. 863/6 33,83 mm, 865/9 4,16 mm.

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

Foglio 3 – mappale 863 – sub. 6 – VIA PESCHIERA n. 3 Piano 1 – A3 – CL. 3 – 4 VANI – R.C. 175,60

Foglio 3 – mappale 865 – sub. 9 – VIA PESCHIERA n. 1 Piano T – C6 – CL. 2 – 18 MQ – R.C. 36,26

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla

descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Coerenze da elaborato planimetrico catastale ed estratto di mappa:

863/6: vano scala 863/1, altra unità 863/7, prospetti su mappale 874, 886, 868;

BOX 865/9: corsello 886, box 865/8, mapp. 852, box 865/10;

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo in data 16/02/2024 è presente incaricato della proprietà, funzionario del Custode Giudiziario. Sono presenti nell'unità mobilio e materiale di sgombero vario.

Da ispezione del 05/03/2024 presso Agenzia delle Entrate Pavia- Stradella si riscontra quanto a seguire:

FOGLIO 3 MAPPALE 863 SUB. 6

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1792 SERIE 3T

STIPULATO IL 01/04/2021 E REGISTRATO IL 13/04/2021

DURATA DAL 01/04/2021 AL 01/04/2025

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

Risulta altresì registrato per lo stesso sub.

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 22080 SERIE 3T

LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON
LOCATORE SOGG. IVA

STIPULATO IL 14/09/2019 E REGISTRATO IL 10/12/2019

DURATA DAL 14/09/2019 AL 13/09/2024

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL
CONTRATTO:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

FOGLIO 3 MAPPALE 865 SUB. 9

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 22080 SERIE 3T

**LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON
LOCATORE SOGG. IVA**

STIPULATO IL 14/09/2019 E REGISTRATO IL 10/12/2019

DURATA DAL 14/09/2019 AL 13/09/2024

**SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL
CONTRATTO:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

Lo scrivente, considerato che sono presenti più contratti e stante la tipologia di contratto registrato, rimette al custode e al G.E. le considerazioni in merito allo stato giuridico delle unità esponendo nei valori di stima il prezzo base d'asta nelle due ipotesi: immobile libero o immobile occupato.

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:

- CONVENZIONE EDILIZIA con atto del 07/05/2005 n.ri 55781/17041 di
rep. Notaio Alessandro Bianchi, trascritta a Pavia il 27/05/2005 ai n.ri
10099/5989 a favore del Comune di Roncaro.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Registro particolare n. 1701 Registro generale n. 7895

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

ANNOTAZIONE presentata il 11/04/2008 Servizio di P.I. di PAVIA

Registro particolare n. 1702 Registro generale n. 7896

Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA

ANNOTAZIONE presentata il 11/04/2008 Servizio di P.I. di PAVIA

Registro particolare n. 1703 Registro generale n. 7897

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE presentata il 11/04/2008 Servizio di P.I. di PAVIA

Registro particolare n. 1704 Registro generale n. 7898

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 18/04/2008 Servizio di P.I. di PAVIA

Registro particolare n. 1789 Registro generale n. 8573

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 14/05/2008 Servizio di P.I. di PAVIA

Registro particolare n. 2153 Registro generale n. 11523

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2008 Servizio di P.I. di PAVIA

Registro particolare n. 2862 Registro generale n. 15477

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2008 Servizio di P.I. di PAVIA

Registro particolare n. 3504 Registro generale n. 19455

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2008 Servizio di P.I. di PAVIA

Registro particolare n. 3505 Registro generale n. 19456

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: in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue:

PROSPETTI

Modifiche prospettiche dell'intero complesso condominiale consistenti nella diversa realizzazione dei porticati: i pilastri hanno dimensioni e finitura differenti rispetto il progetto, il tamponamento tra pilastro e fabbricato ha spessori differenti. In progetto e nei calcoli planivolumetrici la profondità dei portici è di cm 175 mentre nello stato dei luoghi si rileva circa 168 cm del portico e del terrazzo al P1° che risultano allineati; nella sezione di progetto tuttavia si rileva profondità dei balconi 160 cm.

ABITAZIONE

Lievi differenze nelle misure interne dei vani entro le tolleranze costruttive.

BOX

Rispetto il titolo edilizio non è stato realizzato il solaio interno ma abbiamo le falde di copertura a vista, modificata la gronda.

SOTTOTETTO

I sottotetti costruiti sono stati autorizzati con i provvedimenti edilizi di cui nei paragrafi a seguire precisando tuttavia che non sono presenti in progetto le planimetrie del piano sottotetto ma detto volume è rappresentato nelle sezioni di progetto.

Ciò premesso, si precisa che è presente forometria nel solaio della zona giorno per accesso al sottotetto, non presente scala interna. Si da atto che le planimetrie catastali non rappresentano il vano sottotetto inoltre a progetto non sono previste botole di accesso al sottotetto per l'ispezione. Deve essere ripristinato lo stato legittimato dei luoghi previa chiusura del foro di passaggio.

Il regolamento di condominio art.3 definisce proprietà comuni a tutto il condominio: non sono inclusi nelle parti comuni i sottotetti.

Conclusioni: necessario provvedimento edilizio in sanatoria per le variazioni prospettiche e le variazioni del box con eventuali opere da realizzarsi per ripristinare lo stato legittimo (da discutersi con l'ufficio tecnico comunale). Deve essere chiusa la forometria di collegamento con il sottotetto. Lo scrivente ducurta a corpo e non a misura importo comprensivo di oneri e sanzioni per la sanatoria e onorari professionali, spese forfettarie per opere di adeguamento dello stato dei luoghi per importo a corpo di € 5.000,00. Detto importo deve intendersi a copertura di ogni onere e spesa dovesse scaturire dalla regolarizzazione dei beni.

AI FINI DELLA PRESENTE STIMA SI CONSIDERA LA SUPERFICIE DI SOTTOTETTO ESTRANEA ALLE UNITA' E NON RICOMPRESA.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: NON conforme. Si veda punto precedente. Necessario aggiornamento catastale.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia comune di Roncaro IDENTIFICA l'attuale proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Lo scrivente ha fatto richiesta all'Amministratore di condominio della posizione contabile riferita alle singole unità in data 21/02/2024. Alla data odierna non ho ancora riscontro. Mi riservo, in caso di ricezione, di depositare allegato con precisazione delle spese condominiali.

Regolamento di Condominio:

Allegato alla lettera "C" dell'atto 22/01/2008 n.ri 47783/8524 di rep. Notaio Conte, trascritto a Pavia il 25/01/2008 n.ri 1009/1801

Cause in corso: Nessuna

Servitù passive: Nessuna.

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 **piena proprietà** di
XX

TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Con atto del 15/05/2017 n.ri 71016/16075 di rep. Notaio Massimo Tafoni,
trascritto il 14/06/2017 n.ri 9640/6163

Da Cesano Maderno a Milano

A (i terreni su cui sono stati edificati gli edifici a cui appartengono le unità)

XX
XX

Con atto di vendita del 03/06/2005 n.ri 55926/17127 di rep. Notaio
BIANCHI ALESSANDRO, trascritto il 22/06/2005 n.ri 12446/7246

Contro

XX
XX

XX
XX

A

XX

XX

XX
XX

per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

il complesso residenziale è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 57/2005 del 24/08/2005
- DIA in variante prot. N. 1800 del 31/05/2006
- AGIBILITA' prot. N. 2696 rilasciata il 31/01/2009

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale a cui appartiene l'immobile s'inserisce in una zona completamente urbanizzata 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; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale. Il traffico è medio e la dotazione di posteggi è buona.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Roncaro è un comune di circa 1.550 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese centro-orientale, nella pianura tra l'Olonza e il Lambro meridionale a circa 13 km da Pavia.

Da Milano

Prendere l'autostrada A7, uscire a Binasco, seguire la direzione per Binasco, superato il comune di Binasco continuare sulla SP 40, in prossimità di

Siziano, prendere la SP 205, proseguire per Bornasco, Lardirago, Roncaro.

Da Bologna

Dall'autostrada Adriatica A14 continuare sull'autostrada del Sole A1, uscire a Lodi, seguire la direzione Pavia/Miradolo Terme/Sant'Angelo Lodigiano, continuare sulla EXSS 235, superare Villanterio, Copiano, Vistarino, prendere la SP 71 e seguire le indicazioni per Roncaro.

Da La Spezia

Dall'autostrada della Cisa A15, seguire la direzione Milano, proseguire sull'autostrada del Sole A1, uscire a Lodi, seguire la direzione Pavia/Miradolo Terme/Sant'Angelo Lodigiano, continuare sulla EXSS 235, superare Villanterio, Copiano, Vistarino, prendere la SP 71 e seguire le indicazioni per Roncaro.

Da Pavia

Prendere Via Lardirago, continuare sulla SP 2, a Lardirago continuare sulla SP 8 e seguire le indicazioni per Roncaro.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Abitazione al rustico priva di finiture interne quali pavimenti e porte etc etc, non è stato possibile visionare l'intera abitazione visti gli ngombri presenti. L'impiantistica deve essere verificata. Lo stato di finitura e manutenzione generale delle parti comuni appena sufficienti.

BOX : NON È STATO POSSIBILE VISIONARE L'INTERNO.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Locale	Sup. utile
1°	Ingresso - soggiorno	18,75
1°	cucina	11,27
1°	disimpegno	2,05
1°	bagno	5,60
1°	camera	14,30
1°	camera 2	12,00
1°	balconi	10,90
Pt	Box	20,00

Superficie catastale abitazione 863/6 mq 78

Superficie catastale box 865/8 mq 20

✓ **Superficie Commerciale complessiva:**

mq. 88,00

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.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate struttura in legno

Fondazioni: in c.a.

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio,
completamento in opera con getto integrativo di cls –

integro.

Strutture verticali: strutture integre.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Accesso pedonale: condominiale;

Corte condominiale;

Scala condominiale: gradini rivestiti in marmo e pareti tinteggiate;

Ascensore: NON PRESENTE

Impianti comuni: illuminazione parti comuni

FINITURE INTERNE ASSENTI:

DA COMPLETARSI A CURA DELL'AGGIUDICATARIO COMPRESO

LE AUTORIZZAZIONI NECESSARIE.

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.

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 1

Provincia: PAVIA

Comune: RONCARO

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	740	870	L			
Abitazioni civili	Ottimo	910	940	L			
Box	Normale	385	520	L			

Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di Roncaro

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



Vendita

1.182 €/m²

da 239 €/m² a 2.217 €/m²



Affitto

7,79 €/m²

da 4,35 €/m² a 14,48 €/m²

Lo scenario Immobiliare Pavese 2021-22



comune di **Roncaro**

popolazione (2017) **1.563**
 superficie km² **5,05**
 densità ab/km² **309**
 codice catastale **H527**
 cap **27010**

numero compravendite	
2015	11
2016	12
2017	17
2018	16
2019	10
2020	15

	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	900,00	750,00	500,00	400,00	250,00	150,00
Ville/Villette	€/mq	900,00	750,00	500,00	400,00	250,00	150,00
*Autorimesse	€	6.500,00					4.000,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq						
Capannoni	€/mq	500,00					300,00
Terreni edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Residenziale	€/mq	40,00	25,00				

Borsino Immobiliare 85

9.3. Valutazione delle superfici

Valore complessivo del lotto: € 60.000,00

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:

€ 60.000,00 x 15%  € 9.000,00 

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: se ritenuto opponibile il contratto registrato

€ 60.000,00 x 20%  € 12.000,00 

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 e opere di adeguamento:

a corpo  € 5.000,00 

restano a carico dell'aggiudicatario il completamento delle finiture interne e impiantistiche nonché le autorizzazioni necessarie.

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

Valore immobile libero € 46.000,00

Valore immobile occupato € 34.000,00

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, 11/03/2024

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