

RGE n° 425/2023

Contro

## CONCLUSIONI

### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di via Garibaldi n. 249

Costituito da una unità immobiliare sita al piano primo dell'edificio e si compone di un soggiorno/cucina, una camera, un bagno ed un disimpegno. Sono inoltre presenti un balcone, un ballatoio di ingresso a cui si accede mediante una rampa scale esterna. Identificato come segue in catasto:

Catasto fabbricati: Sezione: A; Foglio: 10; Particella: 597; Subalterno: 2; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 2,5 vani; Superficie Catastale: 56 mq. Totale escluse aree scoperte: 56 mq, Rendita: Euro 94,25

### 2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

#### Proprietà

C.F.: nato a il in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/05/2009 - Registro Particolare 7184 Registro Generale 11399, Pubblico ufficiale Repertorio 717/547 del 15/05/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Il Sig. acquisisce i beni dal Sig.

Regime Patrimoniale: Il Sig. ha dichiarato nell'atto di acquisto di essere in stato libero

### 3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2009 - Registro Particolare 1947 Registro Generale 11400, Pubblico ufficiale Repertorio 718/548 del 15/05/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di contro La formalità è allegata di Annotazione n. 2259 del 15/11/2013 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120 - QUATER, C. 3, D.LGS. 385/1993), con è inserito il soggetto a favore del quale si esplicano gli effetti dell'annotazione

#### Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2023 - Registro Particolare 15113 Registro Generale 21890, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7446 del 13/11/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di - contro

#### 4 - VALORE

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Sez. A Fg. 10 Mapp. 597 Sub. 2
	€ 51.736,91

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (caldaia)	€ 1.500,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie, oltre oneri di sanatoria non individuabili in questa sede, in virtù della carenza documentale esposta, di norma non inferiori all'importo di 516,00 € (carenza frazionamento e fusione)	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 500,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 3.500,00

Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 7.235,54

Valore complessivo	€ 51.736,91
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 48.236,91
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 41.001,37

[REDACTED]

# TRIBUNALE DI PAVIA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 425/2023**

**Esecuzione Immobiliare** promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

23/07/2024

[REDACTED] • [REDACTED]  
• [REDACTED] •  
[REDACTED]

Il sottoscritto ■■■■■ Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 02/02/2024:

**La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:**

<b>Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita</b> .....	5
<b>Descrizione sommaria</b> .....	6
<b>Attuali e precedenti proprietari</b> .....	6
<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	7
<b>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale</b> .....	10
<b>Descrizione analitica dei beni</b> .....	12
<b>Valutazione complessiva dei beni</b> .....	14
<b>Conclusioni</b> .....	18



§ 87(2)(b) § 87(2)(b) • § 87(2)(b) § 87(2)(b) •

## Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Chignolo Po. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 26 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 42 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune di conta circa 4.005 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 23,12 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia pubblica e private, primaria, secondaria inferiore, farmacia ed istituti bancari.

### Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario:

- [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]  
[REDACTED]

### Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

[illegible]

La conservatoria di riferimento è quella di Pavia

#### Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/05/2009 - Registro Particolare 7184 Registro Generale 11399, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 717/547 del 15/05/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Il Sig. [REDACTED] [REDACTED] acquisisce i beni dal Sig. [REDACTED] [REDACTED]
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2008 - Registro Particolare 13254 Registro Generale 21587, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 14267/5593 del 25/09/2008, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Il Sig. [REDACTED] [REDACTED] acquisisce i beni dal Sig. [REDACTED] [REDACTED]
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2005 - Registro Particolare 13359 Registro Generale 26680, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 1329/1070 del 04/10/2005, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda precedenti identificativi catastali, ora soppressi, originanti il bene pignorato. Il Sig. [REDACTED] [REDACTED] acquisisce i beni dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

\*\*\*\*\*

### **Vincoli ed oneri giuridici**

La conservatoria di riferimento è quella di Pavia

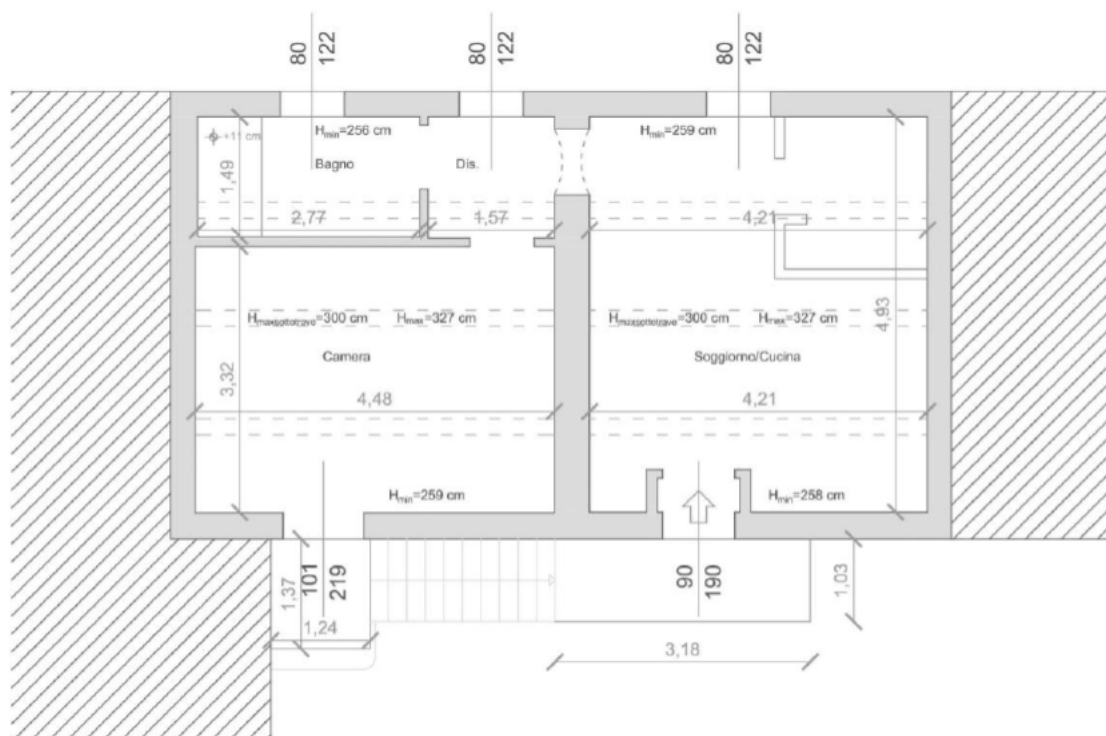
#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

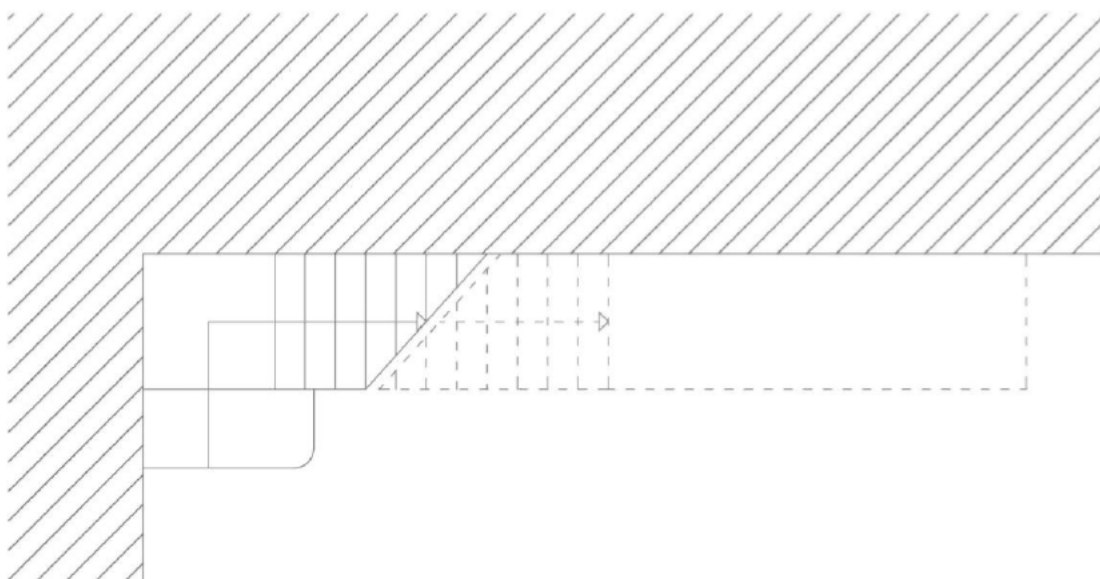




Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 – Pianta Piano primo, non in scala definita



Fot. 2 – Pianta Piano terra scala di accesso, non in scala definita

\*\*\*\*

## Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

### Conformità urbanistico-edilizia

Durante l'accesso agli atti esperito l'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo Po ha inoltrato copia di:

- una richiesta del 18/06/1984 Prot. 615 afferente all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio, comprendenti il consolidamento della struttura del tetto e di una parte di muratura.
- risposta del Comune del 10/09/1984 con cui, richiamato il parere favorevole della commissione edilizia del 31/07/1984, autorizzava l'esecuzione dei lavori. Il documento evidenzia che l'edificio oggetto della pratica è distinto al Foglio 10 Mappale 596. Tale identificativo catastale appare potenzialmente riconducibile a precedenti numerazioni catastali del comparto, seppur non siano disponibili sufficienti informazioni per appurare se la pratica in esame si riferisce, nello specifico, all'immobile pignorato. Tale difficoltà è accentuata dall'assenza di elaborati grafici, che impediscono una corretta individuazione del bene, oltre che una potenziale disamina dei relativi contenuti. Si evidenzia, inoltre, che non sono state mostrate comunicazione di inizio e di fine dei lavori.

La pratica sopra menzionata è altresì richiamata dall'atto di compravendita del bene che informa altresì che l'originaria edificazione risale ad epoca anteriore al 01/09/1967.

L'atto di acquisto specifica, inoltre, che *"In seguito non sono state eseguite opere per le quali fosse richiesto provvedimento amministrativo"*. Rammentando che l'atto in esame risale al 15/05/2009, occorre evidenziare che la proposizione sopra riportata appare in contrasto con quanto è possibile evincere dalla visura catastale storica, che riporta la precedente VARIAZIONE del 24/06/2008 Pratica n. PV0171145 in atti dal 24/06/2008 (n. 16467.1/2008) riguardante una *"diversa distribuzione degli spazi*

Seppur, come appena esposto, non sia presente documentazione amministrativa a supporto del frazionamento e fusione rilevato, come peraltro confermato dall'atto di acquisto, la citata variazione catastale di frazionamento e fusione avrebbe dovuto corrispondere ad una parallela pratica edilizia. Lo scrivente non è nelle condizioni di confrontare lo stato dei luoghi visionato con l'eventuale stato legittimo autorizzato dal Comune, in quanto sono assenti pratiche di supporto e non sono disponibili elaborati grafici di riferimento. Purtuttavia rimane necessaria la presentazione di una pratica di frazionamento e fusione a livello edilizio-amministrativo. Allo stato attuale risulta quindi necessario presentare una pratica di sanatoria, volta a colmare il deficit documentale individuato e sanare la posizione del bene.

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pagina 11

\*\*\*\*\*

## Descrizione analitica dei beni

### CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente muratura portante

Travi: elementi lignei

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento o solai con struttura in legno

Copertura: copertura con orditure in elementi lignei con sovrapposti elementi in laterocemento.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno/Cucina	19,66	L'immobile appare in uno stato di inutilizzo prolungato, seppur, da un esame visivo, non sono emerse evidenti criticità, ad eccezione della presenza di intonaco ammalorato, principalmente nella camera da letto. Sono inoltre rilevate carenze di manutenzione di alcune componenti dell'immobile, quali ad esempio persiane esterne, prese elettriche ...)
Bussola di ingresso	0,44	
Camera	14,87	
Bagno	4,13	
Disimpegno	2,37	
Balcone	1,70	
Ballatoio	3,28	
Collegamenti verticali esterni	2,62	

### CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni:

Soggiorno/Cucina, Dis., Camera: pavimentazione in cotto formato da piastrelle ottagonali di misura massima di 30 cm e inserti quadrati di formato 10x10 cm

Bagno: piastrelle in cotto formato 20x20 naturale;

Parti esterne: klinker formato 10x10 colore grigio con bordi in materiale lapideo;

§ 87(2)(b) § 87(2)(b) • § 87(2)(b) § 87(2)(b) •

• § 87(2)(b) •

§ 87(2)(b)

Battiscopa: zoccolino in legno

Serramenti interni: porte con apertura ad anta in pino mordenzato. L'ingresso è garantito da una bussola su cui è installato un serramento in legno con vetrocamera sul lato interno ed una porta in legno a doppia anta sul lato esterno.

Serramenti esterni: legno, vetrocamera, persiane.

Impianto elettrico: Impianto: non a vista con passaggio di alcuni cavi sulle travi portanti della copertura; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

Apparecchi idrosanitari: lavabo, wc, bidet, doccia, attacco lavatrice;

**Impianto di riscaldamento** Autonomo; la caldaia non risultava installata. Durante il sopralluogo era identificabile l'originario punto di installazione nell'angolo cottura del soggiorno/cucina.

Corpi scaldanti: tipologia: termosifoni in ghisa.

Conformità impianto di Riscaldamento: non verificabile.

Conformità Linea distribuzione: non verificabile.

Si evidenzia che all'interno del soggiorno/cucina sono presenti tubazioni potenzialmente afferenti alla fornitura di gas e/o della fornitura idrica.

In soggiorno è altresì presente un camino a legna.

\*\*\*\*

## Valutazione complessiva dei beni

## LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Sez. A Fg. 10 Mapp. 597 Sub. 2	Superfici
Unità immobiliare	52,39
Balcone	1,70
Ballatoio	3,28
Collegamenti verticali esterni	2,62

## LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali, cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.



<b>Sez. A Fg. 10 Mapp. 597 Sub. 2</b>	<b>Superfici</b>	<b>Coefficienti</b>	<b>Superficie corretta</b>
Unità immobiliare	52,39	1,00	52,39
Balcone	1,70	0,50	0,85
Ballatoio	3,28	0,30	0,98
Collegamenti verticali esterni	2,62	0,30	0,79
<b>Superficie commerciale parametrata</b>			<b>55,01</b>

#### CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso 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 determinato in 1.100,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2021/22, Osservatorio Mercato Immobiliare 2023, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Sez. A Fg. 10 Mapp. 597 Sub. 2			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,855
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	1,000		
Coefficiente di qualità	0,950		
Coefficiente di manutenzione	0,900		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	55,01	Superficie Ragguagliata (SR) = (SCP) x (CT)	47,03
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.100,00	Valore complessivo (Vc)	€ 51.736,91



<b>Adeguamenti e correzioni di stima.</b>	
<b>Costi di regolarizzazione</b>	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (caldaia)	€ 1.500,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie, oltre oneri di sanatoria non individuabili in questa sede, in virtù della carenza documentale esposta, di norma non inferiori all'importo di 516,00 € (carenza frazionamento e fusione)	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 500,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.500,00</b>
<b>Riduzione cautelativa</b>	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 7.235,54

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Sez. A Fg. 10 Mapp. 597 Sub. 2)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 51.736,91</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 48.236,91</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	<b>€ 41.001,37</b>

\*\*\*\*

## Conclusioni


Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Sez. A Fg. 10 Mapp. 597 Sub. 2 € 51.736,91
Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (caldaia)	€ 1.500,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie, oltre oneri di sanatoria non individuabili in questa sede, in virtù della carenza documentale esposta, di norma non inferiori all'importo di 516,00 € (carenza frazionamento e fusione)	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 500,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 3.500,00
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 7.235,54
Valore complessivo	€ 51.736,91
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 48.236,91
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 41.001,37

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, li 23/07/2024.



## Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione fotografica
- All. 3 - Documentazione catastale
- All. 4 - Ispezione ipotecaria
- All. 5 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 6 - Atto di provenienza
- All. 7 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare