

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Sezione Esecuzioni
Procedura Esecutiva n. 277/2023 R.G.E.

Giudice Esecutore
Dott. Erminio Rizzi

Debitori

e

Creditore
Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.
(C.F. 09339391006)
con
Avv.to Federica Oronzo ed Alberto Oronzo

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato
Arch. Laura Favazzi

data di nomina per l'incarico: 31/08/2023
data di giuramento: 02/09/2023

INDICE:

SCHEDA DI SINTESI.....	3
0 - PREMessa.....	4
1 - OPERAZIONI PERITALI.....	4
2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE...	6
4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
5- STATO DI POSSESSO.....	7
6 -PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
7 -VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	8
7.2 - Regolarità edilizia del bene esecutato.....	8
8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	9
9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI.....	10
10 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	10
11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	11

SCHEDA DI SINTESI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: San Genesio ed Uniti (PV)	Destinazione d'uso: A/3	SUP. COMM.LE	70,78 mq
Via Marchesana 39	foglio: 3 particella: 447	sub.: 11	
La valutazione ha il fine di stimare il valore del più probabile prezzo di mercato al quale le proprietà oggetto della presente relazione potrebbero essere compravendute in una libera contrattazione alla data odierna. Criterio di stima: sintetico comparativa monoparametrica.			
Valore di Mercato			77.858,00 €
			Vizi occulti 15% 11.678,70 €
			Valore base d'asta 66.179,30 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			66.000,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
abitazione	64,00 mq	100%	64,00 mq
loggia	2,30 mq	35%	0,81 mq
balcone	1,50 mq	25%	0,38 mq
cantina	28,00 mq	20%	5,60 mq
SOMME	95,80 mq		70,78 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO ANNUNCIO	SUPERFICIE U.I.	VALORE UNITARIO
Abitazione San Genesio ed Uniti - bilocale	115.000,00 €	68,00 mq	1.691,18 €/mq
Abitazione San Genesio ed Uniti - centro	105.000,00 €	88,00 mq	1.193,18 €/mq
Abitazione indipendente - centro	110.000,00 €	140,00 mq	785,71 €/mq
SOMME	330.000,00 €	296,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO = 1.100,00 €/mq			
VALORI OMI			
Tipologia	Residenziale	min	1.100,00 €/mq
Stato conservativo	normale	max	1.300,00 €/mq

BASE D'ASTA TOTALE**66.000,00 €**

0 – PREMESSA

Con ordinanza in data 31/08/2023 dell'Ill.mo G.E. Dott. Erminio Rizzi veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Arch. Laura Favazzi per la stima dei beni oggetto della procedura esecutiva. Con sottoscrizione telematica del verbale di accettazione, in data 02/09/2023 la sottoscritta si impegna ad accettare tale incarico attraverso il giuramento di rito.

1 – OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali, in ottemperanza al mandato conferito dal Giudice Esecutore, hanno avuto inizio con un primo sopralluogo avvenuto in data 24/11/2023 ore 10:30.

Il sottoscritto C.T.U. durante l'iter peritale ha effettuato inoltre richiesta di:

- Visure catastali degli immobili con relativo estratto di mappa;
- Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Richiesta di accesso agli atti per eventuali atti di fabbrica/pratiche edilizie depositati presso il Comune, relativi agli immobili.
- Richiesta di eventuali contratti di locazione.
- Richiesta Atto di Compravendita.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Dal sopralluogo effettuato gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nel Comune di San Genesio ed Uniti (PV), in Via Marchesana 39.

Di seguito i relativi identificativi catastali e le quote di possesso (allegato 1) degli immobili identificati al NCEU di San Genesio ed Uniti (PV):

- UNITA' ABITATIVA composta da abitazione al Piano Primo e da Cantina, entrambi identificati catastalmente in Foglio 3, Particella 447, Subalterno 11

Categoria catastale A/3 – classe 1 – consistenza 4 vani – Rendita Catastale € 247,90.

Confini della cantina al Piano Terra: a nord-est subalterno 12; ad est corte comune (subalterno 1); ad ovest altre proprietà; a sud corte comune (subalterno 1).

Confini dell'abitazione al Piano Primo: a nord-est subalterno 12; ad est affaccio su corte comune (subalterno 1); ad ovest affaccio sia su corte comune (subalterno 1) sia su altre proprietà; a sud facciata libera su altra proprietà (senza alcun affaccio).

Proprietà per 1/2 in favore di Sig. _____ e
proprietà 1/2 in favore della Sig.ra _____ in
regime di comunione dei beni.

Secondo la visura storica ventennale, gli attuali identificativi catastali hanno subito un cambiamento a luglio del 2007, passando da una categoria F/4 all'attuale A/3 attraverso una

variazione legata ad una diversa distribuzione degli spazi interni dovuti a ristrutturazione-preallineamento (rif: VARIAZIONE del 06/07/1988 Pratica n. PVO319638 in atti dal 24/07/2007 - n. 932.1/1988).

Tale variazione è stata precedentemente anticipata da un frazionamento/fusione del 28/01/1987 in atti dal 21/09/1999 RAZ.FUS. CLASS. (FUORI INC.2831/97) (n. 94.1/1987), in cui l'immobile si presentava in A/4.

E' stata effettuata precisa richiesta al Comune di San Genesio ed Uniti dei riferimenti qui sopra, senza essere riusciti ad avere alcun riscontro positivo.

- Elenco sintetico delle formalità ventennali al 11/10/2023 riguardanti gli immobili (allegato 2):

1. TRASCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 11387 Registro Generale 19749
Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 60386/28073 del 27/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 5262 Registro Generale 19750
Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 60387/28074 del 27/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 21/07/2023 - Registro Particolare 9776 Registro Generale 14013
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA UNEP Repertorio 3992 del 30/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO È PARTE
Foglio 3, Particella 447, Subalterno 11, Categoria catastale A/3

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nel Comune di San Genesio ed Uniti (PV) in area edificata (allegato 3), identificata in Tessuto Urbano di recente formazione; Tessuto consolidato e tessuto residenziale a bassa densità (art.30); identificata con classe di Sensibilità Paesaggistica media; mentre il portone e l'androne di ingresso alla corte comune (identificati da altro subalterno), attraverso i quali si accede all'immobile da via Marchesana, si trovano al confine del centro e nucleo storico, identificati con classe di sensibilità paesaggistica alta.

L'immobile è inoltre situato all'interno della Zona Z4a (come l'intero Comune di San Genesio ed Uniti), ovvero zona di fondovalle-pianura con compresenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi - Area a bassa soggiacenza della falda: unità a permeabilità superficiale primaria

medio-alta per porosità - sabbie, sabbie limose, limi sabbiosi e in subordine ghiaie in scarsa matrice sabbioso-limosa. Vulnerabilità idrogeologica alta.

4 – DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Foglio 3, Particella 447, Subalterno 11, Categoria catastale A/3

L'accesso su strada avviene da via Marchesana, attraverso un cancello ed un androne comune che conduce al cortile interno, sempre comune. Da qui, sul lato nord-ovest della corte si trova una scala esterna che porta direttamente all'ingresso dell'abitazione al piano primo. Al piano terra, dietro il corpo scala e sottostante l'appartamento si trova la cantina.

L'abitazione in esame è un appartamento situato al piano primo, libero su tutti e 4 lati, tranne che per una porzione del lato nord-est, adiacente ad altro immobile (sub. 12); il lato est ed ovest sono in affaccio sulla stessa corte comune, i lati nord e nord-ovest sono in affaccio su altre corti/unità abitative; la facciata a sud non mostra affacci diretti ad altre unità abitative.

Dalla porta di ingresso si accede direttamente ad un corridoio che porta sia alla zona soggiorno/angolo cottura (attraverso un passaggio aperto ad arco) che alle due camere ed al bagno. Si precisa che la camera posizionata più a sud è di circa 14 mq (13,90 mq circa), mentre la camera più piccola ha una dimensione di 6,90 mq circa, decisamente al di sotto dei 9 mq utili minimi per essere definita camera da letto.

Il soggiorno-sala pranzo (attraverso una porta balcone) e l'angolo cottura (attraverso una piccola finestrella) si affacciano su una piccola loggia a nord-ovest, mentre le due camere ed il bagno sono in affaccio sulla corte interna, lato est. La camera posizionata a sud presenta un affaccio ad est tramite portafinestra, aperto su un piccolo balcone esterno.

Anche il corridoio è illuminato tramite una finestra lato ovest, in affaccio sempre sulla corte interna comune. Questa finestra non viene rappresentata nelle piante catastali.

La piccola loggia esterna, chiusa su due lati ed aperta sugli altri due, si affaccia su unità immobiliari di altre proprietà (in affaccio ed in adiacenza all'immobile si riscontrano, ad un'analisi esclusivamente visiva e preliminare, coperture in probabile fibrocemento, che non sono oggetto della seguente perizia e non sono di proprietà degli esecutati).

Tutte le pareti sono intonacate ad eccezione della cucina e dei bagni, dove parte di esse sono caratterizzate da rivestimento in ceramica.

I serramenti dell'intera abitazione sono in legno con finestre dotate di doppio vetro e tapparelle in PVC.

A servizio dell'immobile una caldaia per l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento, posta nell'area cucina; il riscaldamento è affidato a corpi riscaldanti in alluminio.

Al di sopra della loggia si riesce ad intravedere una porzione di sottotetto, chiusa in maniera provvisoria tramite un pannello removibile.

Collegata all'immobile è presente anche una cantina al piano terra, sottostante l'immobile stesso, al quale si accede direttamente dal cortile interno.

La cantina presenta un soffitto ad archi a botte ribassati ed intonacati con un'altezza massima dell'arco a 249 cm circa a quella minima di 234 cm circa. L'altezza sottotrave è di 225 cm.

Nello stato dei luoghi all'interno della cantina sono installati: una piccola area cucina, un bagno interno h 220 cm (aerato con un tubo esterno condotto in facciata) e degli elementi riscaldanti. Tutti questi elementi risultano abusivi rispetto alla destinazione d'uso indicata ed alle altezze interne rilevate.

La cantina infine presenta un elemento finestrato che non compare nelle schede catastali.

Il sottoscala esterno viene attualmente utilizzato come piccolo ricovero oggetti e chiuso da una porta in ferro, aerata superiormente.

5- STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di pignoramento:

UNITA' ABITATIVA composta da abitazione al Piano Primo e da Cantina, entrambi identificati catastalmente in Foglio 3, Particella 447, Subalterno 11, Categoria catastale A/3 risulta avere come proprietà e relative quote di possesso per 1/2 il Sig
e per l'altro 1/2 la
residenti entrambi attualmente in altro Comune, in
(allegato 4).

All'interno dell'Atto di Compravendita (Repertorio 60386/28073 del 27/07/2007) i Sigg.ri
e
acquistano già in regime di comunione legale dei beni (allegato 5).

Il sottoscritto CTU ha effettuato richiesta tramite pec all'Agenzia delle Entrate sulla presenza di eventuali contratti di locazione; non risultano atti registrati a nome degli esecutati.

6 –PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione ipotecaria ventennale e dall'atto di compravendita è possibile esaminare lo storico dei trasferimenti di diritto inerente alle proprietà degli immobili nel ventennio:

27/07/2007 – Compravendita n. 60386/28073 tra la parte venditrice con la Sig.ra
in nome e per conto del Sig. e la parte acquirente: i Sigg.ri
e
in regime di comunione legale dei beni ed attuali esecutati.

04/05/1998 – Compravendita nn. 164.248/25.764 di repertorio, registrato a Pavia il
20/05/1998 al n. 738 serie IV e trascritto a Pavia il 21/05/1998 nn. 6024/4198 tra la parte
venditrice con i Sigg.r e alla parte acquirente con il Sig.

7 –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

7.2 – Regolarità edilizia del bene esecutato

Conformità urbanistico-edilizia: non rilevabile.

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Genesio ed Uniti (PV) per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale, subendo dei ritardi per questioni logistiche loro interne.

A seguito di molteplici verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico del medesimo Comune, in data 11/04/2024 lo stesso ha comunicato (allegato 6) di non aver ritrovato alcuna pratica in archivio relativa all'immobile in questione (né rispettivi certificati di agibilità/abitabilità), neanche rispetto agli identificativi segnalati all'interno dell'atto di compravendita ed all'interno della visura storica ventennale.

Per tale motivo non è stato possibile verificare la legittimità e la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento.

Conformità catastale: difformità.

La pianta catastale fornisce la base per un raffronto con l'attuale stato dei luoghi, non avendo alcuna altra pianta dell'immobile relativa ad eventuali pratiche edilizie depositate.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:

ABITAZIONE:

- Assenza in planimetria catastale della finestra nel corridoio di ingresso, a lato della porta di ingresso.
- Erronea rappresentazione della reale posizione della porta di ingresso e del relativo corpo scale rispetto alla pianta dell'immobile. Nello stato dei luoghi l'ingresso è posizionato leggermente più a sud, meno in prossimità dell'area soggiorno.
- Leggera difformità nella rappresentazione di un piccolo tramezzo interno tra l'area soggiorno e l'area cucina: non compare il piccolo tramezzo rappresentato ad est, mentre compare ad ovest, integrato ad un piccolo muretto basso.

CANTINA:

- Assenza in planimetria catastale della finestra a lato della porta di ingresso.
- Presenza di un vano adibito a bagno. Oltre alla non rappresentazione del bagno esistente abusivo, nella pianta catastale non viene rappresentato alcun tramezzo interno presente nello stato dei luoghi.
- Altezze completamente diverse da ciò che è indicato in pianta, anche se non è chiara l'altezza effettivamente riportata in maniera non leggibile sulle piante che sembrerebbe essere h 2.80 m.

Nello stato dei luoghi sono state rilevate altezze fino ad un massimo di circa 2.49 m.

- Presenza di bagno, area cucina, riscaldamento non conformi alla destinazione catastale indicata.

8 – FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si indicano di seguito le formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento da doversi cancellare affinché non siano opponibili ad un eventuale acquirente:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 5262 Registro Generale 19750

Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 60387/28074 del 27/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. (00651990582)

Contro: Sigg.ri

e

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 21/07/2023 - Registro Particolare 9776 Registro Generale 14013

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA UNEP Repertorio 3992 del 30/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. (00651990582)

Contro: Sigg.r

e

9- CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Si specifica che con delibera di Giunta 3868 del 17/07/2015 la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

10 - DETERMINAZIONE DELLA S.L.P. E DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si evidenziano le seguenti Superfici Lorde di Pavimento (S.L.P.) e le relative Superfici Commerciali, queste ultime ricavate dal prodotto delle S.L.P. per i rispettivi coefficienti di destinazione d'uso.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
abitazione	64,00 mq	100%	64,00 mq
loggia	2,30 mq	35%	0,81 mq
balcone	1,50 mq	25%	0,38 mq
cantina	28,00 mq	20%	5,60 mq
SOMME	95,80 mq		70,78 mq

S.L.P. TOTALE 95.80 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE 70.78 mq

11- DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: San Genesio ed Uniti (PV)	Destinazione d'uso: A/3	SUP. COMM.LE	70,78 mq
Via Marchesana 39	foglio: 3 particella: 447	sub.: 11	
La valutazione ha il fine di stimare il valore del più probabile prezzo di mercato al quale le proprietà oggetto della presente relazione potrebbero essere compravendute in una libera contrattazione alla data odierna. Criterio di stima: sintetico comparativa monoparametrica.			
Valore di Mercato			77.858,00 €
			Vizi occulti 15% 11.678,70 €
Valore base d'asta			66.179,30 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			66.000,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
abitazione	64,00 mq	100%	64,00 mq
loggia	2,30 mq	35%	0,81 mq
balcone	1,50 mq	25%	0,38 mq
cantina	28,00 mq	20%	5,60 mq
SOMME	95,80 mq		70,78 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO ANNUNCIO	SUPERFICIE U.I.	VALORE UNITARIO
Abitazione San Genesio ed Uniti - bilocale	115.000,00 €	68,00 mq	1.691,18 €/mq
Abitazione San Genesio ed Uniti - centro	105.000,00 €	88,00 mq	1.193,18 €/mq
Abitazione indipendente - centro	110.000,00 €	140,00 mq	785,71 €/mq
SOMME	330.000,00 €	296,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO = 1.100,00 €/mq			
VALORI OMI			
Tipologia	Residenziale	min	1.100,00 €/mq
Stato conservativo	normale	max	1.300,00 €/mq

Il discostamento rispetto ai valori OMI di entrambe le stime è da attribuirsi prevalentemente alla scelta dei comparativi utilizzati per il calcolo del valore di mercato dei beni oggetto di perizia e dello stato conservativo.

Data l'impossibilità di verificare la legittimità e la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene di decurtare il 15 % di possibili vizi occulti.

BASE D'ASTA TOTALE **66.000,00 €**

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per chiarimenti ed integrazioni che eventualmente si rendessero necessari.

Vigevano, 12 aprile 2024

Il Tecnico Incaricato
Architetto Laura Favazzi