

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 66/2024

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Erminio Rizzi

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC rosester.licursi@ingpec.eu

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. n.66/2024

1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Abitazione indipendente a un piano fuori terra composta da tre locali oltre cucina, bagno e ripostiglio con piccolo giardino di pertinenza in comune di Menconico (Pv) Località Vallechiara n. 3.

La superficie commerciale utilizzata per la valutazione dell'abitazione è pari a 96 m².

Dati catastali

Foglio 17, Particella 480, Categoria A/7, Classe a, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 84 m², Rendita catastale € 258,23, Frazione Costa di Montemartino n. 2, Piano T.

2 – TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà degli immobili

[REDACTED]

Provenienza

Per la quota di $\frac{3}{4}$ con atto di compravendita del 28/07/1991 rep. 63321 a rogito Notaio Muzio Emilio, trascritto Voghera in data 07/08/1991 ai nn. 5018/4028.

Per la quota di $\frac{1}{4}$ in forza di successione Ufficio del Registro di Monza del 30/04/1981 rep. n. 19/101, trascritta a Voghera in data 04/02/1982 ai nn. 662/513.

Regime patrimoniale

com.

Stato di occupazione: libero.

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/05/2011 repertorio n. 111223/21354 a rogito Notaio Quagliata Vittorio, iscritta a Voghera in data 26/05/2011 R.G. n. 4019 R.P. n. 696, a favore di [REDACTED] contro l'esecutato.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili del 26/01/2024 repertorio n. 529/2024 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 12/02/2024 R.G. n. 975 R.P. n. 787, a favore di [REDACTED], contro l'esecutato.

5 – VALORE

Valore stimato immobili intero: € 34.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% 5.100,00
- regolarizzazioni € 2.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 27.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"Comune di Menconico (PV)

Catasto Fabbricati: foglio 17 particella 480; cat. A/7, vani 5.

Catasto Terreni: foglio 17 particella 480; cons. 3 are e 37 centiare."

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione indipendente a un piano fuori terra composta da tre locali oltre cucina, bagno e ripostiglio con piccolo giardino di pertinenza in comune di Menconico (Pv) Località Vallechiara n. 3, ai piedi della Frazione Costa Montemartino.

3 – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Menconico (Pv) come segue (**Allegato 2** – Visura catastale):

Foglio 17, Particella 480, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 84 m², Rendita catastale € 258,23, Frazione Costa di Montemartino n. 2, Piano T.

Intestazione catastale:

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto del Foglio 17 della mappa di N.C.T. del comune di Menconico da cui si evince che il fabbricato non risulta rappresentato in mappa; l'area che comprende il fabbricato e l'area esterna di pertinenza è identificata dalla particella 480. Nell'**Allegato 4** si riporta la planimetria catastale dell'unità immobiliare. Le coerenze della particella 480 da Nord in senso orario sono le seguenti: mappale 478, Strada vicinale da Varzi a Sala, mappale 67, strada provinciale 186 Varzi-Brallo.

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'abitazione indipendente a un piano fuori terra con piccola area di pertinenza esterna, in comune di Menconico (Pv) Località Vallechiara n. 3, ai piedi della Frazione Costa Montemartino.

L'abitazione è dotata di due ingressi speculari sui fronti opposti del fabbricato,

collegati dal corridoio centrale che disimpegna tre locali, la cucina abitabile, il bagno e il ripostiglio.

L'immobile si trova in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, in stato di abbandono.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 7**.

Caratteristiche edilizie

Il fabbricato ha strutture portanti in mattoni, solaio in laterocemento e copertura in tegole; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, in pessime condizioni per infiltrazioni d'acqua e fessurazioni.

Le pavimentazioni interne sono in graniglia, con ceramica nel bagno; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e rivestimento in polistirolo sui plafoni; tutte le murature interne e i plafoni sono fortemente danneggiati dall'umidità per presumibili infiltrazioni d'acqua dal tetto, con distacco degli intonaci e formazione di muffa; si segnalano diverse fessure sui muri perimetrali e interni della casa.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, tapparelle avvolgibili in legno, porte interne in legno e vetro e porte di ingresso non blindate; tutti i serramenti sono in pessime condizioni.

Caratteristiche degli impianti

L'appartamento è dotato di impianti elettrico di tipo civile, di uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e di una stufa a kerosene.

5 – PROVENIENZA, REGIME PATRIMONIALE E STATO DI POSSESSO

L'immobile è pervenuto all'esecutato per la quota di $\frac{3}{4}$ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Muzio Emilio del 28/07/1991 rep. 63321, trascritto Voghera in data 07/08/1991 ai nn. 5018/4028 (**Allegato 5**).

La quota di $\frac{1}{4}$ già di proprietà in forza di denuncia di successione Ufficio del Registro di Monza del 30/04/1981 rep. n. 19/1101, trascritta a Voghera in data 04/02/1982 ai nn. 662/513, con accettazioni tacite di eredità in data 16/05/2011 rep. n. 111223/21354 del notaio Quagliata Vittorio, trascritta in data 12/06/2024 ai nn. 4450/3524 e in data 28/07/1991 rep. n. 63321 del Notaio Muzio Emilio, trascritta a Voghera in data 12/06/2024 ai nn. 4451/3525.

Il regime patrimoniale dell'esecutato, come desunto dall'atto di provenienza, è

Al momento del sopralluogo effettuato in data 20/11/2024 l'immobile risultava libero e in stato di abbandono.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario dal 28/07/1991 a oggi

[REDACTED]

Proprietari dal 03/01/1981 al 28/07/1991

[REDACTED]

7 – VINCOLI

Di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima (periodo informatizzato ispezione dal 01/12/1989 al 22/08/2024).

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.1.4 Altri pesi o limitazioni: nessuna.

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/05/2011 repertorio n. 111223/21354 a rogito Notaio Quagliata Vittorio, iscritta a Voghera in data 26/05/2011 R.G. n. 4019 R.P. n. 696, a favore di [REDACTED], contro l'esecutato (nota di iscrizione dell'**Allegato 6**).

7.2.2 Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili del 26/01/2024 repertorio n. 529/2024 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 12/02/2024 R.G. n. 975 R.P. n. 787, a favore di [REDACTED], contro l'esecutato (nota di trascrizione in atti).

8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia è stata inviata apposita istanza di accesso agli atti al Comune di Menconico che non ha reperito pratiche edilizie sulla base dei nominativi dei proprietari che si sono susseguiti.

La planimetria catastale (**Allegato 4**) è stata redatta in data 31/07/1967 per cui si può desumere che l'immobile sia stato edificato anteriormente al 01/09/1967.

L'immobile risulta conforme alla rappresentazione della planimetria catastale.

Si segnala che il fabbricato non è riportato nella mappa di N.C.T. per cui occorrerà presentare apposito Tipo Mappale, il cui costo qui si stima in € 2.000,00; tale importo sarà decurtato dal valore finale stimato per il bene.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il comune pavese di Menconico conta 345 abitanti e si trova nella zona di montagna dell'Oltrepò Pavese denominata Valle Staffora, in particolare nella valle del torrente Aronchio, affluente dello Staffora, ai piedi del monte Penice.

L'immobile oggetto di stima si trova in Località Vallechiara n. 3 ai piedi della frazione Costa Montemartino, lungo la S.P.186 a confine con il territorio di Santa Margherita di Staffora.

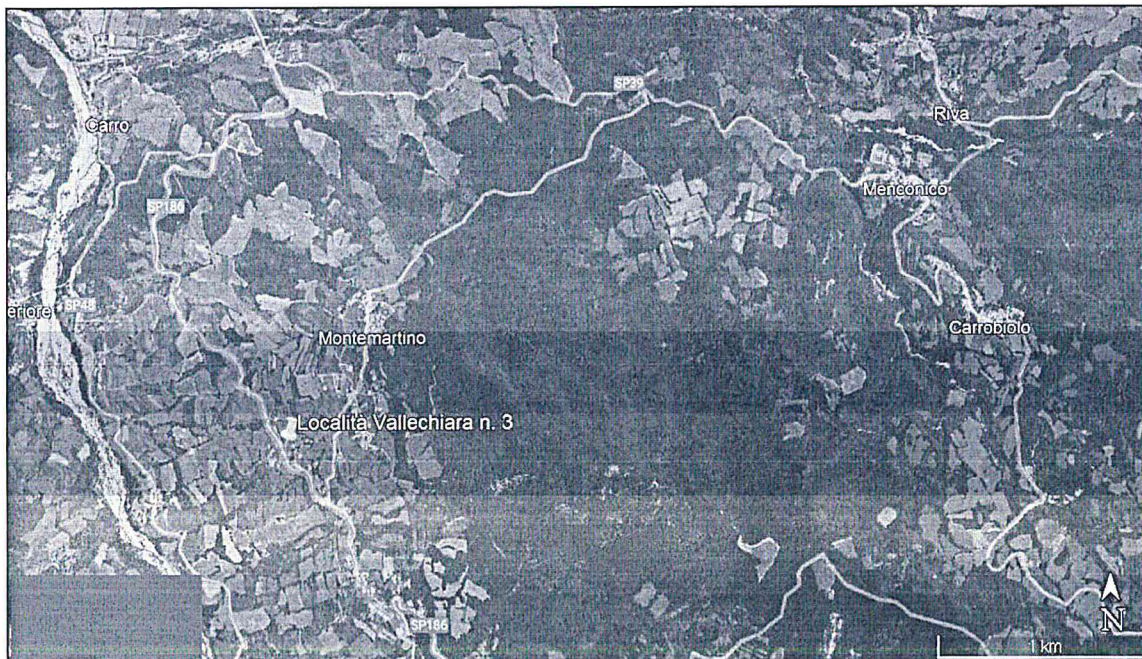


Foto aerea di Menconico con ubicazione dei beni

10 – SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono l'unità immobiliare oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Locale	Altezza (m)	Superficie netta (m ²)	Esposizione	Condizioni
Piano terra				
Soggiorno	2,90	13,20	Ovest-Nord	Pessime
Cucina	2,90	9,50	Ovest-Sud	Pessime
Camera 1	2,90	11,60	Nord	Pessime
Camera 2	2,90	11,50	Sud	Pessime
Bagno	2,90	4,20	Sud-Est	Pessime
Ripostiglio	2,90	3,80	Nord-Est	Pessime
Giardino	-	250	-	Pessime

11 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale” calcolata come l’area lorda dell’immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell’unità immobiliare principale sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

La superficie commerciale determinata per la valutazione dell’abitazione è pari a **96 m²**. La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell’immobile per l’ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m ²)
Abitazione PT	83,00	100%	83,00
Giardino	250	5%	12,50
Superficie totale			95,50
Superficie commerciale abitazione (arr.)			96,00

12 – VALUTAZIONE DEL BENE

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d’uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d’uso, di manutenzione e conservazione, l’ubicazione, l’epoca di costruzione del fabbricato, l’esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d’informazione considerate sono: l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari disponibili.

Nell’**Allegato 8** si riportano le quotazioni dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per “Ville e villini” un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 750,00 e

€ 850,00 per lo stato conservativo "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate e in considerazione con le pessime condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile, il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore di mercato è di € 350,00 al metro quadrato.

Abitazione

SUPERFICIE COMMERCIALE	96 m ²
VALORE TOTALE	€ 34.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 5.100,00

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 condominiali scadute e insolute nel biennio: non note.

Spese di regolarizzazione: € 2.000,00.

Valore della piena proprietà del bene al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€ 27.000,00 (Euro ventisettemila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 25 novembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visura catastale

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Planimetria catastale

Allegato 5: Atto di provenienza

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Documentazione fotografica

Allegato 8: Quotazioni immobiliari OMI