

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Proc. N. R.G.E. 77-2023 avanti il G.E. Dott. Erminio RIZZI

Udienza audizione del debitore: 24-10-2023

MARTE SPV srl, Via V. Alfieri, 1 – Conegliano (TV)

procuratrice Banca Finanziaria Internazionale Spa, Via V. Alfieri, 1 -Conegliano (TV)

per tramite Host Italia srl

con gli Avv. Cristiano Ruspi e Carlo Alberto Giovanardi -Creditrice Procedente-

XXXXXX XXXXXXXX

domiciliato presso la cancelleria

-Debitore-

RELAZIONE di perizia di stima del compendio immobiliare pignorato

redatta dall'ausiliario del giudice Ing. Domenico Porielli

CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio immobiliare: appartamento al secondo piano con annessa autorimessa di pertinenza al piano terra in Comune di Cervesina (PV), Via Umberto I n. 22, così censiti al C.F.:

- Fg. 7 part 1268 (ex 468) sub 6 cat A/3 classe 1 vani 4,5 Sup cat. 70 mq (aree scoperte escluse 65 mq) Rendita Euro 127,82 - piano 2;

- Fg. 7 part 1269 (ex 466) sub 2 cat C/6 classe 2 Sup. 18 mq Rendita Euro 34,40 - pT.

Quota di proprietà: il debitore esecutato per l'intero del diritto di piena proprietà.

Provenienza/regime patrimoniale: atto di compravendita rogitato dal Notaio Angelo Magnani di Broni il 26-04-2006 rep. n. 57070/27343 trascritto a Voghera il 06-05-2006 ai nn. 4080/2783, dal quale si evince che l'attuale debitore esecutato era celibe.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: precisate nello specifico punto della relazione che si richiama integralmente.

Stato di possesso: liberi, ma arredati, in stato di abbandono e con la carcassa di un'autovettura, priva di targa, "abbandonata" davanti all'autorimessa, da demolire/rottamare.

Criticità varie: non si ravvisano criticità che impediscano la vendita.

Valore a base d'asta: 30.000,00 € determinato in base al valore di stima degli immobili di 40.080,00 € con riduzione forfettaria del 15% per l'assenza delle garanzie tipiche di vendita (vizi ed evizione), per lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e per l'incentivo all'acquisto e con le ulteriori decurtazioni di 4.600,00 € sia per la quota di spese a carico condominiale per pratica edilizia a sanatoria del fabbricato box/autorimesse e relativa richiesta di agibilità sia per l'aggiornamento delle schede catastali sia per lo smaltimento di beni mobili con costi a carico dell'aggiudicatario.

RELAZIONE di perizia

Il sottoscritto Dott. Ing. Domenico Porielli, nato ad Alessandria il 20-11-1961, C.F. PRLDNC61S20A182P, con studio tecnico in Pavia, Vicolo Regisole n. 8, iscritto all'albo degli Ingegneri di Pavia al N. 1346, nominato ausiliario stimatore dall'Ill.mo G.E. Dott. Erminio RIZZI con decreto del 23-06-2023, con la prestazione del giuramento di rito effettuato il 27-06-23 ha ricevuto ed accettato il conferimento dell'incarico per la redazione di una perizia di stima del compendio immobiliare pignorato al debitore e per il compimento delle attività ad essa correlate precisate nel testo dell'incarico conferitogli.

In qualità di ausiliario del G.E., dopo aver esaminato i documenti relativi agli atti del procedimento di espropriazione immobiliare ed, in particolare, la certificazione notarile estratta dal fascicolo telematico, il sottoscritto ha effettuato gli accertamenti preliminari ed ha reperito la necessaria documentazione come segue.

- Presso gli uffici del Catasto di Pavia ha reperito copia delle schede planimetriche delle unità immobiliari pignorate, della relativa mappa catastale e delle visure storiche per immobile (ALL. 3 e 4).
- Lo scrivente ha, poi, richiesto ed ottenuto copia dell'atto di provenienza dallo studio notarile Magnani Angelo che l'aveva stipulato (ALL 5).
- L'accesso agli immobili si è svolto il 27-07-2023 alla presenza di un addetto dell'IVG Circondario di Vigevano quale custode degli immobili al fine di prendere visione dello stato dei luoghi ed eseguire i rilievi per la verifica di rispondenza con la documentazione edilizia e catastale (ALL. 6).
- Il sottoscritto ha, quindi, richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale di Cervesina l'accesso agli atti delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati per la verifica della loro regolarità edilizia ed agibilità/abitabilità. Dall'addetto dell'Ufficio ha ricevuto copia di stralci dei titoli edilizi e delle relative tavole grafiche nonché documentazione relativa all'abitabilità dell'immobile abitativo (ALL. 7) e, contestualmente, è stato informato che, in relazione ai suddetti immobili, non è presente alcuna successiva pratica edilizia.
- Lo scrivente ha, infine, acquisito telematicamente copia delle quotazioni sia dell'OMI di Agenzia delle Entrate sia del Borsino Immobiliare relative al Comune di Cervesina, verificandole con quelle dello Scenario Immobiliare Pavese a cura della FIMAA di Pavia (ALL 8, 9 e 10).

Alla luce dei suddetti accertamenti, e dopo aver effettuato le opportune indagini di mercato, si espone quanto segue.

Controlli preliminari e completezza della documentazione

In via preliminare lo scrivente ha controllato la completezza della documentazione di rito verificando che all'istanza di vendita fossero allegati, sebbene prodotti successivamente a quest'ultima, i documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. depositati agli atti con procedura telematica dalla parte creditrice precedente ed, in particolare:

- Certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Notaio Maria Landolfo di Napoli (NA) sebbene privo di estratto di mappa e certificati catastali di visura storica per immobile;
- Nota di trascrizione del pignoramento in data 13-04-2023 ai n. 3070/2236.

Dai controlli espletati sulla suddetta documentazione e dalle verifiche fatte sulle visure catastali, anche personalmente acquisite presso gli uffici competenti, è emerso che non sono necessarie notifiche di avvisi né ad altri creditori con diritto di prelazione iscritti ex art. 498 II comma c.p.c. in quanto non presenti né ad eventuali altri comproprietari ex art. 599 c.p.c. in quanto il debitore esecutato risulta unico intestatario per l'intero dei beni pignorati.

I creditori iscritti sono, pertanto, la creditrice precedente:

MARTE SPV S.r.l. (P.IVA di gruppo 15846791000) con sede in Via Alfieri, 1 – Conegliano (TV) rappresentata dalla procuratrice **Banca Finanziaria Internazionale S.p.A.** anch'essa con sede in Via Alfieri, 1 – Conegliano (TV), per tramite di **Host Italia S.r.l.** che, per la procedura di pignoramento, è **rappresentata dagli Avv. Cristiano Ruspi e Carlo Alberto Giovanardi** elettivamente domiciliati presso l'indirizzo di posta elettronica certificata cristiano.ruspi@milano.pecavvocati.it.

N.B. Si precisa che l'istanza di vendita evidenzia che la creditrice precedente è subentrata alla Vela Home s.r.l. la quale, a sua volta, era subentrata alla creditrice Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., quale titolare del credito verso la parte debitrice mediante un contratto di cessione di crediti.

La procedura Esecutiva Immobiliare è stata notificata al Signor:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXX XX XXXXXX il XX-XX-XXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
residente in Via XXXXXXXXXXXXXXXX n. XX – XXXXXXXXXXXXXXXX (XX).

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto del pignoramento (Doc. fotografica - ALL. 2), come indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, sono identificati:

“... appartamento censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cervesina (PV), Via Umberto I n. 22, fg. 7, mapp. 1268, sub 6, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, p.2, R.C.

euro 127,82;

autorimessa censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Cervesina (PV), Via Umberto I n. 22, fg. 7, mapp. 1269, sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq PT - R.C. euro 34,40.

Il tutto salvo in meglio o in fatto ...”.

La natura e la posizione dei beni pignorati, consistenti in un abitazione di tipo civile con annessa autorimessa, rendono opportuno formare un lotto di vendita unico.

LOTTO UNICO APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

Identificazione catastale - Le visure storiche per immobile e le planimetrie catastali (ALL. 3 e 4) reperite dallo scrivente identificano e rappresentano il compendio immobiliare come abitazione posta al secondo piano con annessa autorimessa al piano terra di fabbricati così come denunciato all’Agenzia delle Entrate di Pavia, Catasto Fabbricati, **Comune di Cervesina (Codice C55)** con i relativi dati identificativi e di classamento:

- Fg 7 part 1268 (ex 468) sub 6 cat A/3 cl 1 vani 4,5 Sup.cat. 70 mq (aree scoperte escluse 561mq) Rendita Euro 127,82.

Indirizzo: **Viale Umberto I, piano 2,**

Intestato a: **debitore esecutato - proprietà per l’intero 1/1;**

- Fg 7 part 1269 (ex 466) sub 2 cat C/6 cl 2 consist. 18 mq Sup.cat. 21 mq Rendita Euro 34,40.

Indirizzo: **Viale Umberto I piano T,**

Intestato a: **debitore esecutato - proprietà per l’intero 1/1.**

Provenienza - Il suddetto immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita rogitato dal Notaio Angelo Magnani di Broni il 26-04-2006 rep. n. 57070/25343 trascritto a Voghera il 06-05-2006 ai nn. 4080/2783, dal quale si evince che l’attuale debitore esecutato era celibe (ALL. 5).

Individuazione dei beni, contesto e confini - Il compendio immobiliare corrisponde, sostanzialmente, alla descrizione già evidenziata nei beni oggetto del pignoramento e, salvo lievi difformità, come rappresentato nella scheda catastale.

L’art. 1 (Consenso e immobile) dell’atto di provenienza evidenzia che gli immobili fanno parte “... del più ampio fabbricato disposto su tre piani fuori terra, con un corpo staccato, fabbricato accessorio comprendente quattro autorimesse, oltre a cortile e passaggio comuni, il tutto corrispondente ai mapp. 265 di mq. 576 e 905 di mq 95 ...” (ALL 5).

Come meglio identificabile visivamente dalle immagini fotografiche allegate alla presente relazione di stima (ALL 2), il fabbricato ad uso abitativo è composto da un edificio di tre piani fuori terra.

Al fabbricato si accede dalla Via Umberto I attraverso i rispettivi ingressi pedonale e carraio: quest'ultimo immette nel cortile comune ove sono presenti le autorimesse ubicate in un basso fabbricato separato da quello ad uso abitativo.

Nell'immobile ad uso abitativo, posto al secondo piano del fabbricato, si entra dal pianerottolo del vano scala privo di ascensore.

L'abitazione è composta da un corridoio d'ingresso, tre vani, una piccola cucina, un bagno e due balconi.

Il compendio immobiliare comprende la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni allo stabile.

L'appartamento e l'autorimessa hanno confini catastali sostanzialmente conformi a quanto indicato nell'art. 3 (Coerenze) dell'atto di provenienza così identificati:

“... L'appartamento confina a nord con il prospetto su proprietà di terzi, ad ovest con il prospetto su Via Umberto I, a sud con il vano scala comune e con l'appartamento mapp. 468 sub 7, ad ovest con il prospetto sul cortile comune; l'autorimessa confina a nord con l'autorimessa mapp. 466 sub 3, ad est con il cortile comune, a sud con il passaggio comune mapp. 466 sub 1, ad ovest con l'alveo del Torrente Staffora ...” (ALL 5).

Tali coerenze trovano sostanziale conferma nella planimetria catastale ove il mapp. 468 è ora indicato con il numero 1268 ed il mapp. 466 è ora indicato con il numero 1269.

Descrizione complessiva e servizi – Il compendio immobiliare, che consiste in un appartamento al secondo piano del fabbricato principale con annessa autorimessa di pertinenza al piano terra di un fabbricato secondario, fa parte di un edificio realizzato alla fine degli anni sessanta del secolo scorso nella zona centrale dell'abitato di Cervesina. La zona fruisce di alcuni servizi ed attività commerciali che sono maggiormente concentrati nel centro del paese e, più precisamente, nell'arco di qualche centinaio di metri di distanza dagli immobili.

Parti comuni, servitù, pertinenze ed accessori - Come descritto nell'art. 2 (Parti comuni) dell'atto di provenienza:

“... 1. Nella compravendita sono comprese le relative quote di comproprietà sulle parti comuni dei più ampi fabbricati – in cui le unità immobiliari, oggetto del presente atto, sono poste – parti comuni identificate, in quanto rappresentabili e rappresentate, nelle planimetrie e negli elaborati di accatastamento, tali per legge (art. 1117 cod. civ.) o per destinazione, tra cui il cortile interno ed il passaggio, quest'ultimo individuato, nell'elaborato planimetrico relativo al tipo mappale n. 5307 in data 24.1.1986, con il mapp. 466 sub 1 (bene, non censibile, comune a tutti i subalterni del mapp. 466).

2. ... non costituisce parte comune alle unità immobiliari in oggetto di quest'atto il marciapiede della larghezza di metri lineari 1,50 circa, corrente lungo il lato interno del cortile in fregio all'unità immobiliare adibita a negozio, dal vano scala fino alla

confinante proprietà Beccaria; tale marciapiede compete in uso esclusivo all'unità immobiliare di cui al mapp. 468 sub 3 e, conseguentemente, ogni onere e manutenzione sarà a carico dell'unità stessa. Il tutto come convenuto nell'atto ricevuto dal Not. Carlo Cavagna in data 18.11.2004 nn. 10348/4714 di rep., trascritto a Voghera in data 1.12.2004 ai nn. 10504/6975 ..." (ALL 5).

Stato di possesso degli immobili - Al momento del sopralluogo peritale gli immobili erano liberi, ma arredati ed in stato di abbandono con elementi da smaltire. Dalle informazioni assunte da altri condomini, poi, la carcassa dell'autovettura, priva di targa, posteggiata davanti al box/autorimessa è stata lì "abbandonata" alcuni anni addietro dal proprietario degli immobili attualmente pignorati.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti - Dalla documentazione esaminata, come già evidenziato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Maria Landolfo di Napoli, in atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c., risulta che nell'ultimo ventennio sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Voghera il 06-05-2006 ai n. 4081/670.

In forza di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Angelo Magnani di Broni, in data 26-04-2006 rep. 57071/25344 per importo complessivo di Euro 170.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 85.000,00, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma, a carico dell'attuale debitore esecutato;

- Pignoramento trascritto a Voghera il 07-07-2009 ai n. 5061/3632.

In forza di atto verbale di pignoramento del Tribunale di Voghera ritualmente notificato in data 10-06-2009, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Conegliano (TV), a carico dell'attuale debitore esecutato;

- Pignoramento trascritto a Voghera il 13-04-2023 ai n. 3070/2236.

In forza di atto verbale di pignoramento del Tribunale di Pavia ritualmente notificato in data 06-03-2023, a favore di MARTE SPV s.r.l. con sede in Conegliano, a carico dell'attuale debitore esecutato.

Regolarità/difformità urbanistico-edilizia - Il compendio immobiliare pignorato, come già anticipato, fa parte di fabbricati realizzati alla fine degli anni sessanta del secolo scorso.

L'atto di provenienza evidenzia:

"... che il più ampio fabbricato, in cui l'appartamento è posto, è stato costruito in base a licenza edilizia rilasciata in data 14.8.1967 n. 5/67 di prat. ed. ... che il medesimo è stato sopraelevato in base a licenza edilizia rilasciata in data 16.10.1969 n. 5/67 bis di prat. ed. ed è stato dichiarato abitabile a decorrere dal 26.3.1968 con autorizzazione

in data 6.6.1968 n. 5/67 di prat. ed.; ... che il fabbricato ad uso autorimessa è stato edificato in base a licenza edilizia rilasciata in data 16.10.1969 n. 8/69 di prat. ed.; ... che, successivamente, non sono stati realizzati altri interventi edilizi per i quali fosse stato necessario un titolo abilitativo ..." (ALL 5).

A seguito di richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati fatta all'Ufficio Tecnico Comunale di Montù Beccaria per la verifica della loro regolarità edilizia ed agibilità/abitabilità, lo scrivente C.T.U. ha ricevuto copia di stralci dei titoli edilizi e delle relative tavole grafiche ove sono ubicati gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo. Contestualmente è stato informato che, in relazione al suddetto immobile, non era presente alcuna successiva pratica edilizia. Relativamente ai suddetti titoli sono state riscontrate alcune incongruenze rispetto a quanto riportato nell'atto di provenienza e, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale non è stato fisicamente rinvenuto l'originale della Licenza edilizia originaria n. 5/67 ma solo quello della successiva n. 5/67 bis (ALL 7).

Quest'ultima, relativa alla "sopraelevazione del 3° piano fuori terra" della casa di civile abitazione, contrariamente a quanto riportato nell'atto di provenienza che la data 16.10.1969 (data della successiva pratica 8/69 relativa alla costruzione delle autorimesse) è, invece, stata rilasciata in data 16-08-1967 e, verosimilmente, contestualmente alla Licenza edilizia originaria n. 5/67 il cui originale, come detto, non è stato fisicamente rinvenuto presso l'archivio comunale.

Dalla rinvenuta "Denuncia opere edilizie" si evince, tuttavia, che in data 07-07-1967 era stata presentata al Comune di Cervesina la richiesta per l'approvazione di un progetto per "Nuova costruzione casa di civile abitazione composta di un piano terra negozi e di I° piano Appartamenti" (ALL 7).

Da un certificato successivamente rilasciato dal Sindaco del Comune di Cervesina in data 16-05-1985 si evince, poi, che "... il fabbricato per il quale sono state rilasciate in data 16.8.67 ... le licenze n. 5/67 e n. 5/67 bis ... che i lavori sono stati iniziati il 19.8.1967 ed ultimati il 20.3.1968 ..." (ALL 7).

Relativamente alla sua abitabilità, si evidenzia che il fabbricato ad uso abitativo è stato dichiarato abitabile a decorrere dal 26-03-1968 con autorizzazione datata 06-06-1968 n. 5/67 di prat. ed. (ALL 7).

Relativamente al titolo abilitativo dell'autorimessa, si evidenzia che per "... la costruzione di n. 4 garage in dipendenza al fabbricato civile in via Umberto I° ..." è stata rilasciata la Licenza edilizia in data 16-10-1969 n. 8/69 di prat. ed. (ALL 7).

Non risulta, invece, alcuna autorizzazione di agibilità né alcuna richiesta in merito al fabbricato ove sono ubicate le autorimesse. Peraltro, sebbene l'accatastamento del box/autorimessa sia stato depositato molti anni dopo, in data 20-08-1985, con maggiori dimensioni rispetto a quanto rappresentato nella tavola grafica progettuale, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale non risulta depositato alcun titolo abilitativo modificativo della costruzione originariamente progettata ed oggetto della relativa licenza edilizia.

Dagli stralci delle planimetrie allegate ai titoli edilizi ed, in particolare, dalla tavola grafica della pratica 5/67 bis “sopraelevazione del 3° piano fuori terra”, si evince che, per l’abitazione, salvo lievi difformità/imprecisioni, la forma dell’immobile corrisponde, sostanzialmente, a quanto rilevato nel corso del sopralluogo peritale. Maggiori difformità sussistono, invece, nelle dimensioni dei locali con la traslazione di quasi tutte le tramezze interne tra i 10 e 60 cm ed, in particolare, tra locale pranzo e relativo angolo cottura/cucina, ove è di circa 30 cm ed una sua maggior lunghezza di circa 60 cm.

Dagli stralci della tavola grafica della pratica 8/69 per “... la costruzione di n. 4 garage in dipendenza al fabbricato civile in via Umberto I° ...” emerge che al piano seminterrato sottostante le autorimesse vi sarebbe un’ampia cantina con finestre prospicienti sul prospetto di ponente e che le autorimesse stesse sarebbero dotate, verso il suddetto prospetto, di una finestra per ciascun box. Invece, il sopralluogo ha evidenziato che dal “passaggio” verso il prospetto di ponente, posteriore ai box, si scende ad un livello sottostante a quello delle autorimesse e che non vi è alcun accesso al suddetta “cantina” né, su tale prospetto, è presente alcuna finestra. Le dimensioni dell’autorimessa, poi, sono maggiori di quanto rappresentato nella tavola progettuale: 6,10 m di lunghezza anziché 5,60 m e 3,20 m di larghezza anziché 2,90 m, mentre le altezze interne risultano inferiori di circa 20-30 cm.

Lo scrivente ritiene che le difformità evidenziate rendano opportuna la richiesta, da parte del condominio, con una quota spese anche a carico della proprietà degli immobili oggetto della presente stima immobiliare, di una pratica edilizia a sanatoria del fabbricato ove sono ubicate le autorimesse: tale costo verrà considerato nella stima dell’immobile per la quantificazione del valore da porre a base d’asta.

Difformità catastali – Le planimetrie (ALL 3) e le visure catastali (ALL 4) reperite dallo scrivente identificano e rappresentano il compendio immobiliare in modo, sostanzialmente, conforme allo stato in cui si trova, salvo lievi difformità rilevate nel corso del sopralluogo peritale rispetto alla rappresentazione dell’immobile abitativo evidenziata nella relativa scheda del 04-07-1969 elaborata dal Geom. Antonio Sozzè. Le difformità, diverse da quelle rispetto alle dimensioni della tavola progettuale allegata al relativo titolo edilizio (ALL 7), consistono, sostanzialmente, sia nella traslazione di circa 30 cm della tramezza divisoria tra la camera da letto, rappresentata più stretta del suo stato effettivo, ed il soggiorno che, viceversa, è rappresentato più largo, sia nella maggior dimensione del secondo balcone che si affaccia verso il cortile interno. Quest’ultimo, contrariamente a quanto rappresentato, si estende anche davanti al bagno fin contro gli immobili di altra proprietà, come, peraltro, anche il balcone del piano sottostante (ALL 2 – Documentazione fotografica).

Lievi difformità vi sono anche nelle dimensioni del box/autorimessa che, sebbene già maggiori rispetto a quelle della relativa tavola progettuale allegata alla licenza edilizia del 1968 (ALL 7), sono state riscontrate di 10-20 cm più grandi rispetto a

quanto rappresentato nella scheda catastale elaborata in data 20-08-1985 dal Geom. Danilo Morando (ALL 3).

Lo scrivente ritiene che le difformità evidenziate rendano opportuno un aggiornamento delle schede catastali: tale costo verrà considerato nella stima dell'immobile per la quantificazione del valore da porre a base d'asta.

Spese condominiali ordinarie e straordinarie e spese fisse di gestione/manutenzione - Pur essendo parte di un fabbricato con parti comuni, per il compendio oggetto di pignoramento non sono previste spese condominiali.

Il fabbricato, composto da poche unità immobiliari, infatti, è sprovvisto di amministratore ed, in base alle informazioni assunte dallo scrivente direttamente dai proprietari delle altre unità abitative della palazzina, le spese comuni relative a pulizia ed illuminazione del vano scala sono state recentemente sopportate dalle altre proprietà.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico del suo immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno del decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a suo carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Proprietari precedenti - A tutto il 13-04-2023 gli immobili oggetto del pignoramento risultavano di proprietà dell'attuale debitore esecutato per la quota intera del diritto di piena proprietà, così come si evince dalla certificazione notarile del Notaio Maria Landolfo di Napoli e come confermato dalla visura storica per immobile (ALL 3).

In particolare:

- anteriormente al ventennio gli immobili erano intestati a Depaoli Franco nato il 23-12-1922 a Cervesina per la quota di 2/4 di proprietà ed a Bassi Maria nata il 08-03-1930 a Tortona e Depaoli Paola nato il 16-10-1961 a Voghera per la quota di 1/4 di proprietà ciascuno avendole questi ultimi ereditate per successione legale da Depaoli (De Paoli nella visura catastale) Bruno nato il 08-03-1926 a Cervesina e deceduto il 07-03-1983 giusta denuncia del 05-09-1983 n. 60 vol. 421 trascritta a Voghera il 04-06-1984;

- con atto di compravendita rogitato dal Notaio Angelo Magnani il 26-04-2006 rep. n. 57070/25343 trascritto a Voghera il 06-05-2006 ai nn. 4080/2783, i suddetti Depaoli Franco, Bassi Maria e Depaoli Paola hanno venduto gli immobili all'attuale debitore esecutato (ALL 5).

Certificazione energetica – Dalle informazioni assunte l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA.

Il compendio immobiliare consiste in una **abitazione posta al secondo piano** di un fabbricato costituito da poche unità abitative **con annessa autorimessa di pertinenza al piano terra** di un secondo fabbricato accessibile dall'area cortilizia condominiale, ubicati in Via Umberto I n. 22 nel Comune di Cervesina (PV) (ALL 2 – Documentazione fotografica).

Le dimensioni dei locali dell'abitazione, di **altezza 3,0 m**, corrispondono, sostanzialmente, salvo per il balcone rivolto verso il cortile interno, a quelle deducibili dalle planimetrie delle schede catastali (ALL. 3) che, per i suddetti immobili, si possono così sintetizzare:

- **ingresso/corridoio (5,1 mq), vano pranzo (12,0 mq), cucina/angolo cottura (4,8 mq), soggiorno (14,1 mq), camera (14,2 mq), bagno (7,2 mq), balcone lato strada (8,3 mq), e balcone lato cortile (7,2 mq);**
- **Autorimessa al piano terra con altezza media interna di 2,70 m (19,5 mq).**

Superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie e quella principale.

Come evidenziato nella nota introduttiva delle istruzioni impartite dalla Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, se si considera che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale e per l'applicazione di differenti coefficienti indicati per le stesse tipologie pertinenziali messi a disposizione sia dalle normative sia dagli organismi di riferimento (DPR 138/98, UNI 10750, Manuale Osservatorio Mercato Immobiliare, Scenario Immobiliare Pavese a cura della FIMAA di Pavia) emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

I coefficienti utilizzati sia per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze sia per le caratteristiche dei fabbricati da considerare ai fini della valutazione degli immobili vengono, pertanto, individuati dallo scrivente, talvolta, in modo ragguagliato per renderli omogenei con quelli considerati dagli organismi cui si fa riferimento nell'individuazione dei prezzi unitari medi praticati in zona per la compravendita degli immobili.

In conclusione, la superficie commerciale viene quantificata calcolando l'area lorda dell'immobile comprendente muri divisorii interni e metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti e con spessore massimo di 35 cm per i muri perimetrali non confinanti con altri fabbricati. Per tipologie di superfici differenti da quelle abitative o di loro accessori diretti vengono applicati gli opportuni

coefficienti per il calcolo della superficie commerciale lorda.

Abitazione (ingresso, vano pranzo con cucina/angolo cottura, soggiorno, camera e bagno)		67,60 mq
Balconi	0,3x15,7 =	4,70 mq
Autorimessa	0,6x21,1 =	<u>12,70 mq</u>
Superficie commerciale lorda		85,00 mq

Le caratteristiche costruttive della palazzina ove è ubicato l'appartamento, costituita da tre piani fuori terra, corrispondono, sostanzialmente, a quelle tipiche degli edifici realizzati nella seconda metà del secolo scorso. Tali caratteristiche sono, così, sommariamente, descritte: fondazioni e struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e tetto in legno e lastre cementizie con copertura in tegole, murature interne di mattoni intonacate. Le finiture esterne evidenziano murature intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno con tapparelle di legno verniciato color marrone. I canali ed i pluviali per lo scolo delle acque piovane sono in rame. Il cornicione di gronda del tetto, in legno è, visibilmente, in condizioni precarie sia sul fronte strada sia sul fronte interno lato cortile. I balconi degli appartamenti hanno pavimentazioni esterne piastrellate e parapetti con ringhiere metalliche. Anche i frontalini dei balconi necessitano di interventi di manutenzione straordinaria ed, in particolare, il balcone lato cortile dell'immobile oggetto della presente relazione, risulta in pessime condizioni e necessita di un pronto intervento al fine di evitare la caduta di brandelli di tendaggi e altri oggetti applicati in modo posticcio alla facciata muraria (All. 2 - Documentazione fotografica).

L'accesso al complesso condominiale è costituito da un ingresso pedonale che immette nel vano scala condominiale e da un androne carraio che immette nel cortile comune condominiale. Il vano scala, le cui rampe sono protette da parapetti con ringhiere metalliche e corrimano di legno, è privo di ascensore.

Le finiture interne all'appartamento, accessibile dal pianerottolo al secondo piano del vano scala condominiale, evidenziano un portoncino di primo ingresso in legno, murature con pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni con telaio di legno e vetro a lastra singola, porte interne di legno vetrato, pavimentazioni con piastrelle in monocottura di ceramica e rivestimenti di bagno ed angolo cottura della cucina piastrellati parzialmente in altezza. Si evidenziano, in particolare, le pessime condizioni generali in cui si trovano gli infissi di finestre e porte/finestra e le relative tapparelle.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia (non presente nell'appartamento) alimentabile a metano sia per il riscaldamento degli ambienti sia per la produzione di acqua calda. I radiatori presenti in alcuni locali sono in ghisa. Nel bagno è presente un "boiler" per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, ma tutti gli impianti - di riscaldamento, elettrico ed idrosanitario - sono obsoleti e necessitano di un controllo di funzionamento e di adeguamento alle norme con rilascio di

dichiarazioni da parte di ditte autorizzate che certifichino la loro corretta installazione e funzionamento.

Il fabbricato ove è ubicata l'autorimessa, ad un piano fuori terra lato cortile ed un piano seminterrato affacciatesi verso il fronte posteriore, realizzato un paio d'anni dopo l'edificio abitativo, ha fondazioni continue e pavimento in calcestruzzo, murature in elevazione e laterali con pilastri in calcestruzzo armato e muratura, copertura con lastre ondulate e porte basculanti in lamiera zincata. Si evidenzia che la basculante del box oggetto della presente relazione è privo di serratura.

Le condizioni degli immobili evidenziano, complessivamente, un completo stato di abbandono ed un **pessimo stato di manutenzione**, anche nelle parti comuni condominiali ed, in particolare, per il cornicione di gronda del tetto che, comunque, nonostante le pessime condizioni, da un sommario riscontro visivo, non ha manifestato al momento del sopralluogo evidenti segni di infiltrazioni ai piani sottostanti.

L'interno dell'abitazione è ammobiliato, ma in totale stato di abbandono e, come per i materiali e gli oggetti interni all'autorimessa, risulta necessario lo smaltimento della maggior parte di beni mobili, monili ed arredamento ivi presenti che si ritengono di scarso valore commerciale. In ogni caso, una minima parte dell'arredamento può essere recuperata e considerata come valore aggiunto (ALL 2 - Documentazione fotografica).

Si evidenzia, infine, che poiché l'appartamento non è abitato da molto tempo, gli immobili necessitano di un'approfondita pulizia e di interventi di manutenzione anche, in particolare, su alcune persiane e finestre vetrate: in particolar modo, per le pessime condizioni cui versa, il balcone lato cortile necessita di urgenti interventi di messa in sicurezza al fine di evitare la caduta di brandelli di tendaggi e altri oggetti ora applicati in modo posticcio alla facciata muraria (All. 2 - Documentazione fotografica).

Lo scrivente C.T.U., pertanto, nella valutazione complessiva dei beni, terrà conto degli oneri connessi allo smaltimento di cui sopra e il loro costo verrà considerato nella quantificazione del valore dell'immobile da porre a base d'asta.

Si ribadisce che, dalle informazioni assunte da altri condomini, la carcassa dell'autovettura, priva di targa, posteggiata davanti al box/autorimessa è stata lì "abbandonata" alcuni anni addietro dal proprietario degli immobili attualmente pignorati e, quindi, si ritiene opportuno farla rottamare prima della vendita degli immobili.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Criterio e riferimenti di stima - La valutazione dei beni viene eseguita con il metodo della comparazione con altri immobili, di tipologia simile a quelli in oggetto, posti sul mercato nel periodo di riferimento immediatamente precedente a quello della stesura

della presente relazione di stima.

La stima del compendio immobiliare viene effettuata applicando alla superficie commerciale degli immobili un prezzo unitario (€/mq) individuato sia attraverso indagini di mercato su immobili simili presenti sul mercato immobiliare della zona, sia attraverso valori di mercato relativi all'anno 2022 indicati tanto nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate quanto nelle quotazioni immobiliari di zona (ultimi recenti riferimenti) del Borsino Immobiliare quanto, infine, nello Scenario Immobiliare Pavese edito a cura della F.I.M.A.A. di Pavia (anno di riferimento 2021/22) i quali riportano le seguenti quotazioni:

* Osservatorio del Mercato Immobiliare: Anno 2022, semestre 2, Provincia Pavia, Comune Cervesina, destinazione residenziale (espresso in €/mq riferito alla superficie lorda)

- Tipologia abitazioni civili (stato conservativo Normale):

zona centrale - Min 740-Max 840;

- Tipologia Box (stato conservativo Normale):

zona centrale - Min 465-Max 600 (ALL 8);

* Borsino Immobiliare: ultimi recenti riferimenti Prov. Pavia, Com. Cervesina (€/mq)

- Tipologia abitazioni in stabili in 2° fascia:

zona centrale - Min 498-Medio 550-Max 601;

- Tipologia Box auto/Autorimesse:

zona centrale - Min 374-Medio 435-Max 495 (ALL 9);

* Scenario Immobiliare Pavese 2021/22: Comune Cervesina (espresso in €/mq per fascia di vetustà dell'immobile)

- Tipologia Appartamenti, fascia medio (max 40 anni): Min 300 - Max 450;

- Tipologia Appartamenti, fascia vecchio/da ristrutturare: Min 100 - Max 250

- Autorimesse: Min 3.000 - Max 6.000 € (ALL 10).

Lo scrivente deve evidenziare che i prezzi per abitazioni civili con stato di conservazione "Normale", in base alle valutazioni espresse dall'OMI, non corrispondono, propriamente, a quelli di altri scenari immobiliari ed, in particolare a quello del Borsino Immobiliare per fascia media. Nello specifico, la costruzione dei fabbricati risale alla seconda metà del secolo scorso.

Inoltre, negli ultimi anni il mercato immobiliare, anche nel territorio milanese/pavese, ha subito un vero e proprio crollo dei prezzi ed, almeno fino alla fine del 2020, ha dato ancora segnali di contrazione tanto a livello di prezzi quanto a quello di numero di compravendite. Sebbene dalle informazioni del settore sia segnalata una lieve inversione di tendenza, anche per il 2023 è prevedibile un limitato movimento del mercato immobiliare locale con un sostanziale stallo dei prezzi unitari.

Dopo aver esaminato le caratteristiche degli immobili oggetto di esecuzione alla luce dei suddetti accertamenti, considerati la loro ubicazione e le vie d'accesso, la destinazione d'uso e lo stato di conservazione, la superficie commerciale (mq) dei fabbricati e dei sedimi suddivisi per destinazione d'uso, la situazione

urbanistico/edilizia e catastale dei fabbricati, lo stato di occupazione e quanto possa concorrere alla stima del loro valore riferito alla data odierna, lo scrivente ritiene di poter valutare il suddetto immobile per un **prezzo unitario di 480,00 €/mq**.

Il prezzo unitario individuato tiene già conto dei coefficienti di adeguamento per le caratteristiche degli immobili in oggetto (tipologia, vetustà, posizione e destinazione prevalente della zona, condizioni e manutenzione di impianti e coperture) applicati ad un preliminare prezzo unitario scaturito dalle valutazioni e dai criteri di comparazione precedentemente esposti.

Valore di stima dell'immobile (= Superficie commerciale x Prezzo unitario)

Per determinare il valore degli immobili da porre a base d'asta viene dapprima stimato il valore (Superficie commerciale x Prezzo unitario) e, poi, in primo luogo, viene effettuata una riduzione forfettaria del 15% per l'assenza delle garanzie tipiche di vendita (vizi ed evizione), per lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e per l'incentivo all'acquisto, con l'ulteriore decurtazione sia per la quota di spese a carico condominiale per pratica edilizia a sanatoria del fabbricato box/autorimesse e relativa richiesta di agibilità sia per l'aggiornamento delle schede catastali sia per lo smaltimento di beni mobili con costi a carico dell'aggiudicatario.

- Valore Immobile	85,00 mq x 480,00 €/mq =	40.080,00 €
- Riduzione forfettaria per l'assenza di garanzie tipiche di vendita, per lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e per l'incentivo all'acquisto	(-15%) = -	6.120,00 €
- Decurtazione per la quota di spese a carico condominiale per pratica edilizia a sanatoria del fabbricato box/autorimesse e relativa richiesta di agibilità sia per l'aggiornamento delle schede catastali sia per lo smaltimento di beni mobili con costi a carico dell'aggiudicatario (beni mobili, monili ed arredamento di scarso valore commerciale)		
N.B. Non compresi alcuni elementi di arredamento che si ritengono un valore aggiunto né il costo di smaltimento dell'autovettura priva di targa "abbandonata" davanti al box/autorimessa che, si ritiene, debba essere fatta rottamare prima della vendita degli immobili		- 4.600,00 €
		<u>30.080,00 €</u>

Si ritiene, pertanto, che l'importo indicato arrotondato a **30.000,00 €** (trentamila/00 Euro) sia il **Valore del compendio immobiliare da porre a base d'asta**.

Trattandosi di quota indivisa, in quanto il compendio immobiliare risulta in capo al debitore esecutato per la quota dell'intera proprietà, non è necessaria alcuna ripartizione e la valutazione della quota rimane, nello specifico, corrispondente alla valutazione dell'intero da porre in vendita, per le caratteristiche dei beni, in forma di

LOTTO UNICO.

Copia della Relazione di stima in formato privacy (ALL 1) con la Documentazione fotografica (ALL 2), priva degli altri documenti allegati in quanto contenenti le generalità del debitore esecutato, è trasmessa, oscurando le generalità dello stesso debitore, al custode:

- I.V.G. IFIR PIEMONTE Filiale di Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43 - Vigevano (mediante e-mail a ivgvigevano@ivgpiemonte.it).

La Relazione con i suoi allegati viene depositata in via telematica a mezzo pct.

Con la presente relazione si pensa di aver esplicitato in modo chiaro e corretto, salvo in meglio, quanto richiesto e dal sottoscritto dovuto.

Pavia, 30-08-2023

L'ausiliario C.T.U.
Ing. Domenico Porielli

ALLEGATI

- ALL. n. 1 Relazione di perizia in formato privacy;
- ALL. n. 2 Documentazione fotografica;
- ALL. n. 3 Planimetrie e mappa catastale;
- ALL. n. 4 Visure catastali;
- ALL. n. 5 Atto di provenienza;
- ALL. n. 6 Verbale di sopralluogo;
- ALL. n. 7 Titoli edilizi - Stralci tavole grafiche - Abitabilità;
- ALL. n. 8 Agenzia Entrate - Quotazioni OMI Cervesina;
- ALL. n. 9 Borsino Immobiliare - Quotazioni Cervesina;
- ALL. n. 10 Scenario Imm. FIMAA - Quotazioni Cervesina.