
TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE

E.I. n. 173/2023 R.G.E.

Promossa da

Avv.

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. ERMINIO RIZZI

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: Geom. Ieso Tassone



Bene in Pavia (Pv)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Comune di Pavia (Pv) appartamento inserito al primo piano del fabbricato condominiale Silvia di Viale Camillo Campari n. 48, composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi, con annessa cantina al piano seminterrato.

Unità immobiliare identificata in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati Pavia

Sez. B foglio 17, mapp. 2075, sub. 32, z.c. 2, categoria A/3, classe 3, cons. vani 5, superficie catastale 88 mq escluso aree scoperte 85 mq, rendita catastale euro 464,81; Viale Camillo Campari n. 48, P 1 -S1.

Intestati:



Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Considerato lo stato di fatto e di diritto, la conformazione, la struttura ed il contesto ambientale e territoriale, si ritiene che il bene pignorato vada alienato in un unico lotto.

Coerenze appartamento: a nord altra u.i., a est cortile comune, a sud vano scala e altra u.i., a ovest cortile comune.

Coerenze cantina: a nord altra u.i., a est altra u.i., a sud parti comuni e altra u.i., a ovest cortile comune.

2. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo del CTU (22/08/2023), il bene in oggetto risultava occupato dalle



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia (Pv) in data 19/07/2023 con i Repertori aggiornati al 19/07/2023.

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**



3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione del 02/10/2019 - Registro Particolare 3059 Registro Generale 16635 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2912/7919 del 01/10/2019 Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, derivante da avviso di accertamento esecutivo emessa da Agenzia delle Entrate riscossione di Roma C.F. 13756881002 per la complessiva somma di € 202.244,28, contro [REDACTED], sulla quota di 1/6 dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sulla quota di 1/6 dell'autorimessa Sez. B foglio: 17, mapp. 2075, sub. 33, e sulla quota di 1/2 dell'unità immobiliare Comune di BELGIOIOSO (PV) Sez. A foglio 4, mapp. 474, sub. 17 non oggetto della presente esecuzione.

3.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare n. 2278 del 18/04/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il 10/5/2023 rg 8598-5851; a favore di Condominio SILVIA CF 80012650182, Via Campari n. 48 Pavia, contro [REDACTED], piena proprietà per la quota di 4/6, u.i. NCEU Pavia Sez. B foglio 17, mapp. 2075, sub. 32, z.c. 2, categoria A/3, classe 3, cons. vani 5, Viale Camillo Campari n. 48, P 1 -S1.

4. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIE/O CATASTALI

4.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dai rilievi e dagli accertamenti effettuati sui luoghi, rispetto agli elaborati di progetto depositati presso l'archivio storico del Comune di Pavia (Pv), emergono per l'u.i. **Sez. B foglio 17, mapp. 2075, sub. 32** le seguenti difformità: modeste modifiche dimensionali del terrazzino lato est e differente rappresentazione grafica del locale cantina, che risulta di maggiori dimensioni e con una scala di accesso, non rappresentata negli elaborati di progetto. Le difformità indicate sono sanabili tramite pratica edilizia in sanatoria, i cui costi sono stimati in **€ 2.500,00 circa**.

4.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale dell'u.i. **Sez. B foglio 17, mapp. 2075, sub. 32** non è conforme allo stato dei luoghi, per differente rappresentazione grafica del locale cantina, omessa rappresentazione della finestra presente nel lato ovest e della scala di accesso al locale. Per regolarizzare le difformità sopra indicate, occorre redigere una variazione all'NCEU, comprendente l'aggiornamento della scheda dell'abitazione e la presentazione di nuova planimetria per il locale cantina, i cui costi sono stimati in **€ 800,00 circa**.



4.3 Intestazione:

L'intestazione presso la banca dati Catastale IDENTIFICA l'attuale proprietà:

[REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 4.942,40

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: € 10.262,96

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: € 4.368,41

Cause in corso: Nessuna.

Servitù: Nessuna.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

"Ai Signori [REDACTED]

[REDACTED]
immobile è pervenuto per successione in morte del [REDACTED]

[REDACTED] apertasi il 19 febbraio 1994; la dichiarazione è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia il 14 marzo 1996 al n. 80 vol. 278 e trascritta a Pavia il 27 aprile 1996 a n.ri 6117/3598. Ai signori [REDACTED]

[REDACTED]; in forza di atto di compravendita del 6 ottobre 1987 numero 154889 di Repertorio Notaio Onofrio Restivo, trascritto a Pavia il 21 ottobre 1987 ai n.ri 9967/6950".

Regime Patrimoniale: Ai sensi della L. n. 151/75, il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserita dal vigente P.G.T. del Comune di Pavia (Pv) in zona urbanistica "Tessuto a media densità" (estratto di P.G.T. con N.t.a. art. 22 allegati).

7.2 Pratiche edilizie e amministrative:



Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pavia (Pv), utili alla verifica dell'esistenza di regolari permessi e licenze edilizie, è emerso che per l'immobile oggetto di perizia, sono presenti:

- Licenza edilizia Comune di Pavia 19/10/1960 n. 11152/PG 1960 nr 429 UT 1960 e abitabilità prot. 4640/61 del 30/06/1961 (allegate);
- Sanatoria edilizia 24 Giugno 1987 (riferita all'autorimessa censita al catasto fabbricati alla Sez. B foglio 17, mapp. 2075, sub. 33 (**non oggetto di esecuzione**), presentata dal Sig. [REDACTED] (precedente proprietario), con comunicazione di DINIEGO del Comune di Pavia del 13/07/1999. La domanda risulta allegata anche all'atto di compravendita Notaio Onofrio Restivo del 6 ottobre 1987 rep. 154889 trascritto a Pavia il 21 ottobre 1987 ai n.ri 9967/6950.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Il bene in oggetto è collocato in una zona semicentrale del Comune di Pavia; il contesto edificato conserva la sua caratterizzazione tipologica prevalentemente residenziale, con volumi a bassa e media densità. I collegamenti viari sono adeguati e la zona è sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Pavia è un comune italiano di 71.000 abitanti circa, capoluogo della provincia omonima in Lombardia. Posta lungo la Via Francigena e sulle rive del fiume Ticino, poco a nord dalla confluenza di quest'ultimo nel Po, la città affonda le sue origini all'epoca delle tribù galliche; successivamente divenne municipium romano con il nome di Ticinum. Nel Medioevo fu (insieme a Ravenna e Verona) una delle sedi regie del regno Ostrogoto, fu capitale per due secoli del Regno longobardo e poi, dal 774 al 1024, capitale del Regno Italico, mentre dal 1365 al 1413 ospitò la corte viscontea; dal 1361 è sede di una rinomata università, riconosciuta dal Times Higher Education nel 2022 tra le prime 10 in Italia e tra le 300 migliori al mondo, su un campione di 2.112 istituti universitari presi in esame. Le origini antiche e un passato storico di rilievo hanno lasciato in eredità a Pavia un ragguardevole patrimonio artistico: fra le principali attrazioni turistiche della città, annoverata tra le città d'arte della pianura padana, si possono ricordare il Castello Visconteo, la basilica di San Michele Maggiore, la basilica di San Pietro in Ciel d'Oro, la chiesa di Santa Maria del Carmine, il Duomo, le torri romaniche, i Musei Civici e il Ponte coperto. La città è inoltre il capoluogo di una provincia dedita soprattutto all'agricoltura, in particolare a viticoltura, risicoltura e cerealicoltura, mentre il peso del settore industriale, un tempo molto rilevante, è oggi molto più contenuto. Pavia è inserita nel parco del Ticino e all'interno dei confini comunali si trovano alcuni boschi (bosco Negri e bosco Grande) testimoni della grande foresta planiziale che un tempo ricopriva la Pianura Padana. Dal punto di vista urbanistico, la città ricalca la struttura romana attorno agli assi viari principali: il cardo, che corrisponde all'attuale Corso Strada Nuova, e il decumano che corrisponde all'attuale Corso Cavour a ovest e Corso Mazzini a est. La stessa planimetria a scacchiera di gran parte degli isolati del centro storico ricalca quasi fedelmente le insulae della città romana, come prova la rete fognaria di età romana, che si è conservata quasi integralmente. Un altro asse viario di grande rilevanza, soprattutto nel Medioevo, è costituito dall'odierno Corso Garibaldi, che si



snoda parallelo alla parte orientale del decumano lungo la strada che porta verso Piacenza e Cremona.

8.3 Descrizione Analitica Dei Beni

Comune di Pavia (Pv) appartamento inserito al primo piano del fabbricato condominiale Silvia di Viale Camillo Campari n. 48, composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi, con annessa cantina al piano seminterrato in capo a:



Restano attribuiti all'unità immobiliare i diritti di comunione e condominio (di cui al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali), nei limiti di 85/1000 sugli enti e spazi comuni condominiali dell'intero complesso edilizio. Il fabbricato condominiale è privo di ascensore e l'accesso pedonale e carraio si pratica da Viale Campari.

SPECIFICHE PER SINGOLO LOCALE

(rif. Locali licenza edilizia n. 11152/PG 1960 nr 429 UT 1960)

Destinazione	Piano	Superficie calpestabile	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Altezza ml	Orientamento	Condizioni
ingresso	primo	8,92	10,17	1	10,17	3.00	/	normali
cucina	primo	9,46	11,72	1	11,72	3.00	est	normali
bagno	primo	5,34	6,28	1	6,28	3.00	est	normali
camera	primo	12,81	14,98	1	14,98	3.00	est	normali
soggiorno	primo	18,28	21,07	1	21,07	3.00	ovest	normali
camera	primo	16,96	19,62	1	19,62	3.00	ovest	normali
ripostiglio	primo	2,62	3,55	1	3,55	3.00	nord	normali
terrazzino	primo	4,00	4,00	0,35	1,40	/	ovest	normali
terrazzino	primo	3,70	3,70	0,35	1,29	/	est	normali
cantina	S1	15,60	17,98	0,25	4,49	2,40	nord	mediocri
Totali mq					94,57			

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Si precisa inoltre che, poiché tali superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.



CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali			
Fondazioni	non visibili		
Struttura Portante	in muratura e c.a.		
Solai	in laterocemento		
Scale	in c.a. rivestite in marmo		
Copertura	tetto con manto di copertura in tegole, canali di gronda e canali pluviali in lamiera preverniciata e pvc		
Componenti Edilizie			Stato di conservazione
Tamponatura	muratura di mattoni e laterizio		normale
Tramezzature interne	tavolati in laterizio		normale
Pareti interne e soffitti	intonacati al civile e tinteggiati		normale
Pareti esterne	intonacati al civile e tinteggiati		cattivo
Infissi esterni	legno, tapparelle in legno		mediocre
Infissi interni	in legno tamburato, porta di ingresso in legno		mediocre
Pavimentazione interna	in piastrelle di graniglia ed in ceramica per bagno e terrazzini		normale
Rivestimento interno	in piastrelle di ceramica per i locali bagno		mediocre
Pavimentazione esterna	autobloccanti		normale
Recinzione	in acciaio e in pannelli modulari in cemento		normale
Cancello carraio	in acciaio		normale
Cancello pedonale	in acciaio		normale
Giardino	presente piccola porzione di giardino condominiale		normale
Caratteristiche Impianti			Stato di conservazione
		Impianto a Norma	
Elettrico	impianto ad incasso ed a vista	NO	mediocre
Idrico	impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato	NO	mediocre



Termico	impianto centralizzato a radiatori	/	normale
Gas	impianto non visibile probabilmente del tipo incassato	NO	mediocre
Condizionamento	non presente		
Telefonico	non presente		
Allarme	non presente		
Citofonico	presente		
Fognatura	allacciata alla rete fognaria comunale		

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

La stima del bene in oggetto è stata effettuata attraverso indagini di mercato su immobili simili, presenti sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni, e tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere. Sono stati eseguiti poi i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni:

9.2 Fonti d'informazione

Quotazioni OMI Agenzia del Territorio anno 2022 semestre 2, Comune di Pavia fascia/zona periferica Viale Lodi- Viale Cremona abitazioni civili.

9.3 Valutazione delle superfici

immobile	superficie commerciale	valore intero
foglio 17, mapp. 2075, sub. 32	94,57 X 1.500,00 €/mq	€ 141.855,00

Valore complessivo del lotto:

€ 141.855,00 (centoquarantunmilaottocentocinquantacinque/00)

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%:

per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e perché l'immobile risulta locato: -

€ 21.278,25-

Costi necessari per l'adeguamento degli impianti

€ 3.000,00



Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	€ 4.942,40
Spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute	€ 10.262,96
Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni	€ 4.368,41
Decurtazione per lo stato di possesso	€ 0
Decurtazioni per beni mobili da smaltire, rifiuti e materiali vari	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale -	€ 3.300,00-

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:

€ 117.276,75 (centodiciassettemiladuecentosettantasei/75).

9.6 Bozza ordinanza di vendita

LOTTO UNICO

Il bene interessato si identifica come segue:

Comune di Pavia (Pv) appartamento inserito al primo piano del fabbricato condominiale Silvia di Viale Camillo Campari n. 48, composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi, con annessa cantina al piano seminterrato.

in capo a



Dati catastali

Attualmente il bene oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pavia (Pv) come segue:

Sez. B foglio 17, mapp. 2075, sub. 32, z.c. 2, categoria A/3, classe 3, cons. vani 5, superficie catastale 88 mq escluso aree scoperte 85 mq, rendita catastale euro 464,81; Viale Camillo Campari n. 48, P 1 -S1.

Coerenze appartamento: a nord altra u.i., a est cortile comune, a sud vano scala e altra u.i., a ovest cortile comune.

Coerenze cantina: a nord altra u.i., a est altra u.i., a sud parti comuni e altra u.i., a ovest cortile comune.

Provenienza:

Ai Signori



, apertasi il 19 febbraio 1994; la dichiarazione è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia il 14 marzo 1996 al n. 80



vol. 278 e trascritta a Pavia il 27 aprile 1996 a n.ri 6117/3598. Ai signori

[REDACTED]; in forza di atto di compravendita del 6 ottobre 1987 numero 154889 di Repertorio Notaio Onofrio Restivo, trascritto a Pavia il 21 ottobre 1987 ai n.ri 9967/6950.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Voghera, 22/08/2023

il C.T.U.

Geom. Ieso Tassone

ALLEGATI:

- Perizia in formato privacy (All. 1 solo per deposito e custode)
- Visure catastali, mappe e planimetrie (All. 2)
- Visure Conservatoria RR.II. (All. 3)
- Documentazione fotografica (All. 4)
- Pratiche edilizie PGT (All. 5)
- Atto di Compravendita (All. 6)
- Comunicazioni – richiesta documenti (All. 7)
- Quotazioni OMI (All. 8)
- Regolamento di condominio (All. 9).

