

## TRIBUNALE DI PAVIA

**E.I. n. 111/2012 R.G.E.** ex Tribunale di Voghera

Promossa da

**BANCA DI PIACENZA**  
Avv. Paolo Federico VILLANI

contro



**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Piero Pieri**

**RELAZIONE SULLO STATO E IL VALORE  
ATTUALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI  
E VERIFICA DELLA CONTINUITA' DELLE  
TRASCRIZIONI IPOTECARIE**

Ausiliario stimatore: Geom. Piera Poggi

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 2539



## Premessa

In data 10 dicembre 2012 la sottoscritta era incaricata dal Giudice Dott.ssa Katia Covini di redigere la perizia di stima degli immobili siti in Campospinoso, Via Europa 9, di proprietà

. Iniziando le operazioni peritali veniva informata dagli esecutati che per gli stessi immobili era già stata redatta una perizia da altro tecnico incaricato dal Tribunale; il CTU accertava che detta perizia, redatta dal Geom.

e datata 2 febbraio 2012, era allegata agli atti della procedura e di ciò informava il Giudice, chiedendo nel contempo la sospensione dell'incarico peritale. Il Giudice, nell'udienza del 25 febbraio 2013 disponeva che la sottoscritta CTU *“provveda all'acquisizione delle visure ipotecarie nonché alla documentazione delle provenienze relative a* ”, mentre per quanto attinente le altre informazioni e la valutazione degli immobili ci si avvaleva nel seguito della causa della menzionata perizia a firma Geom.

La sottoscritta pertanto, per rispondere al quesito formulato dal Giudice Dott. Piero Pieri in data 12 aprile 2018, ha proceduto come di seguito:

- ha assunto come consistenza degli immobili e come decurtazioni i valori riportati nell'elaborato peritale del Geom. ;
- ha stampato le quotazioni immobiliari attuali dell'Agenzia delle Entrate-OMI, verificando che i valori risultano diminuiti del 10% circa rispetto a quelli dell'anno 2011 utilizzati nella precedente perizia;
- ha verificato la destinazione urbanistica del terreno di mq. 242, tutt'ora edificabile e classificato in Zona TCR2-Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale;
- ha eseguito un sopralluogo in data 23 giugno 2018 per verificare se gli immobili pignorati siano in ordinarie condizioni di manutenzione;
- ha verificato le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie a carico dei signori e l'intestazione catastale dei beni.

Accertato che il sig. e  
che la sua abitazione è occupata da terzi, ha procurato la



copia del “Contratto di comodato” con cui è stato concesso in uso gratuito l’immobile e si è fatta rilasciare dal Comune di Campospinoso gli stati di famiglia dei residenti negli immobili pignorati (vedere allegati).

## Relazione

### 1- Dati catastali.

Si ripetono i dati catastali, aggiornati con l’inserimento in visura delle superfici:

#### *Catasto fabbricati*

- fg. 1 particella 172 sub.4, categoria A/7 classe 2 vani 11  
Superficie catastale totale mq.331, totale escluse aree scoperte mq. 328  
Rendita Euro 568,10 Via Europa 9 piano T-1
- fg. 1 particella 172 sub.5, categoria C/6 classe 2 mq.15  
Superficie catastale totale mq.21 Rendita Euro 30,21 Via Europa 9 piano T
- fg. 1 particella 172 sub.6, categoria C/6 classe 2 mq.30  
Superficie catastale totale mq.38 Rendita Euro 60,43 Via Europa 9 piano T
- fg. 1 particella 172 sub.7, categoria A/7 classe 2 vani 4,5  
Superficie catastale totale mq.110, totale escluse aree scoperte mq.101  
Rendita Euro 232,41 Via Europa 9 piano T-1

Le unità immobiliari hanno diritto al cortile comune censito al fg.1 particella 172 sub.1 – bene comune non censibile.

#### *Catasto terreni:*

- Fig.1 particella 456 qualità sem.arbor. cl.2 are 02,42 RD.€2,50 RA.€2,12.

1.1- Intestazione catastale dei beni aggiornata al 20/06/2018:

2- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili- ispezione del 20/06/2018.

2.1- *Iscrizioni e trascrizioni già segnalate nella precedente relazione della sottoscritta datata 19/03/2013:*



*2.1.1- Iscrizione contro del 27/07/2006 ai nn. 7105/1271*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca di Piacenza soc. coop. per azioni (capitale € 300.000, iscrizione € 450.000)

Pubblico Ufficiale: notaio Magnani Angelo rep.57838/25926 del 21/07/2006

Gli immobili ora censiti alla particella 172 subb. 4-5-6-7 sono descritti con i dati catastali precedenti, particella 172 subb. 2-3;

Annotazione in data 27/11/2015 ai nn.6645/731. Subentro di Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari S.G.R.P.A. con sede in Milano (MI) c.f. 12512480158 a Banca di Piacenza soc. coop. per azioni nell'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 23/12/2014 rep.n.7884/6094 del Notaio Giulio Grilli di Milano (vedere allegato);

*2.1.2- Trascrizione contro del 08/06/2010 ai nn.4293/2953*

Atto tra vivi – Contratto preliminare di compravendita a favore di

Pubblico Ufficiale: notaio Angelo Magnani rep.65145/31910 del 07/06/2010.

*2.1.3- Trascrizione contro del 07/04/2011 ai nn.2521/1712*

Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica a favore di

Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario del Tribunale di Voghera rep. 1870/2011 del 30/03/2011

*2.1.4- Trascrizione contro del 24/05/2012 ai nn.3326/2647*

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca di Piacenza soc. coop. per azioni

Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario del Tribunale di Voghera rep. 1043 del 24/04/2012

*2.2- Iscrizioni e trascrizioni successive al 19/03/2013:*

*2.2.1- Trascrizione contro del 23/04/2013 ai nn.2544/1935 (vedere allegato)*

Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione, a favore di

Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario del Tribunale di Voghera rep. 2019 del 30/03/2011

Tutte le iscrizioni e trascrizioni sono a carico di



*Nota:* La trascrizione del 03/02/2011 ai nn.806/533 a carico  
per 1/1 (nella nota era erroneamente indicato proprietario per 1/1  
anziché per 1/4) derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di  
pignoramento immobili a favore di Alleanza Toro spa, Pubblico Ufficiale:  
Ufficiale giudiziario del Tribunale di Voghera rep. 2550/2010 del 15/12/2010  
è stata annotata di cancellazione in data 03/04/2013 n.255

### **Conclusioni relative alla continuità delle trascrizioni**

Il CTU ha verificato le trascrizioni ipotecarie a carico dei signori

;  
ha chiesto al sig. se siano in corso le pratiche per l'accettazione  
dell'eredità paterna e per la compilazione della dichiarazione di successione  
del sig. ricevendo risposta negativa;  
per cui conclude che non è attestata la continuità delle trascrizioni in capo al  
sig. per la quota di proprietà di 3/4 già del padre.

Fa presente che oltre ad accertare la qualità di erede del per  
l'emissione del Decreto di trasferimento degli immobili, ai fini della prescritta  
conformità tra i dati catastali e le risultanze dei registri immobiliari presso la  
Conservatoria dei RR.II. ( ex art.19, comma 14, d.l. 78/2010 convertito in  
L.122/2010) occorrerà presentare all'Agenzia delle Entrate di Stradella la  
dichiarazione di successione in morte ed espletare la  
relativa voltura catastale.

#### 3- Stato di possesso dei beni

Alla data del 23/06/2018 l'abitazione al subalterno 7 è occupata dal soggetto  
esecutato, l'abitazione al subalterno 4 è occupata da un nucleo familiare terzo,  
che la detiene con Contratto di comodato con decorrenza dal 01/02/2018 e  
scadenza al 31/01/2024, registrato all'Agenzia delle Entrate di Stradella in  
data 05 febbraio 2018 al n.67 serie 3 (vedere allegato); il pignoramento è stato  
trascritto in data 24 maggio 2012. Gli immobili sono **Giuridicamente  
liberi** (liberazione dagli occupanti di fatto a cura e spese della procedura).

#### 4- Valutazione degli immobili

4.1 La perizia a firma riportava la seguente  
valutazione:

Abitazione alla particella 172 sub.4=mq. 286 \* €/mq 800,00= € 228.800,00  
Autorimesse alla particella 172 subb.5-6= mq.58 \* €/mq 500,00= € 29.000,00



Terreno edificabile = mq.242,00 \* €/mq 50,00 € 12.100,00

Abitazione alla particella 172 sub.7=mq. 121 \* €/mq 800,00= € 96.800,00

Per complessivi € 366.700,00 cui si devono detrarre € 6.000,00 per sanatorie edilizie ed € 2.200,00 per demolizione di opere abusive non sanabili, quindi alla data del 2 febbraio 2012 risultava un valore dei beni di € 358.500,00.

#### 4.2 VALUTAZIONE ATTUALE DEI BENI

##### 4.2.1 Stato dei beni alla data del 23 giugno 2018

Il CTU ha visionato i fabbricati esternamente e internamente, accertando che le strutture sono rimaste invariate rispetto al 2012, che le abitazioni sono in buone condizioni di manutenzione e che nell'unità concessa in comodato sono state recentemente sostituite alcune porte interne e ritinteggiate le pareti; le due caldaie descritte nella perizia del 2012 sono ancora presenti e gli impianti sono funzionanti. L'area esterna è in buone condizioni di manutenzione.

##### 4.2.2 Criterio di stima

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata con perizia a firma ..... . Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I.* - *Banca dati delle quotazioni immobiliari* da cui si rileva per l'anno 2017, Semestre 2 (riferimenti: Comune di Campospinoso- Zona centrale) per le abitazioni civili in normale stato conservativo una quotazione minima di €/mq 720,00 e per i box di €/mq 430,00, che si ritiene congrua per gli immobili valutati.

Per determinare il prezzo del terreno edificabile si fa riferimento al valore ai fini IMU deliberato dal Comune, pari a 35,00 €/mq.

Si precisa che le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi ad un criterio oggettivo e che il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

##### 4.2.3 Fonti d'informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare - *Agenzia delle Entrate*

Borsino immobiliare pubblicato da F.I.M.A.A.

Altre fonti: *Ufficio Tecnico Comunale*.



#### 4.2.4 Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE
Abitazione p.lla 172 sub.4, PT-1	mq.286,00	720,00	€ 205.920,00	<b>€ 326.450,00</b>
Autorimesse p.lla 172 subb. 5-6, PT	mq.58,00	430,00	€ 24.940,00	
Area edificabile p.lla 456	mq.242,00	35,00	€ 8.470,00	
Abitazione p.lla 172 sub.7, PT-1	mq.121,00	720,00	€ 87.120,00	

#### 4.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali	€ 8.200,00
Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto ecc.)	nessuna
Per arretrati di spese condominiali	nessuna
Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire	compresa
Per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Valore della quota di 1/1, al netto della spesa per regolarizzazioni urbanistico/catastali	<b>€ 318.250,00</b> (eurotrecentodiciottomiladuecentocinquanta/00).

Applicando al valore totale la riduzione forfettaria del 15% praticata dal Tribunale di Pavia per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza della garanzia per vizi e/o difetti non rilevati e incentivo all'acquisto all'asta, corrispondente ad € 48.967,50, si ottiene il

Valore della quota di 1/1, al netto di adeguamenti e correzioni di stima pari ad € 269.282,50 arrotondati a **€ 269.300,00** (euroduecentosessantanovemilatrecento/00).

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato la sottoscritta ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per chiarimenti.

Broni, 25 giugno 2018

il C.T.U.

*Geom. Piera Poggi*



**ALLEGATI:**

- N.2 ispezioni ipotecarie
- N.1 nota di trascrizione
- N.1 annotazione
- Visura catastale
- Copia contratto di comodato
- N.2 stati di famiglia
- Quotazione OMI (Campospinoso)
- Documentazione fotografica- n. 9 fotografie
- Relazione formato Privacy

