

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n. 448/2024

promossa da

Marte SPV srl

contro

- omissis -

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Mariaelena Cunati

Ausiliario Estimatore: arch. Andrea Salvadeo

Il sottoscritto arch. Andrea Salvadeo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al num. 835, ricevuto dal G.E. dott.ssa Mariaelena Cunati la nomina di estimatore nella procedura esecutiva n. 448/2024 e, espone qui appresso le risultanze:

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà dei beni pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene: stato civile libero
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - o Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
 - o Ipoteca in rinnovazione
 - o Verbale di pignoramento
 - o Verbale di pignoramento
- Stato di possesso del bene: libero
- Valore del compendio: 33.000,00 €
- Criticità varie: ---

SOPRALLUOGHI

Esperiti i necessari accertamenti, acquisito l'atto di provenienza, la documentazione catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Pavia e le autorizzazioni edilizie presso gli Uffici Comunali, mi recavo presso il bene oggetto di esecuzione riuscendo ad accedere a tutte le sue parti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 al sig. - omissis - del seguente immobile in Comune di Cassolnovo (PV):

A - Unità immobiliare ad uso abitazione al piano primo del complesso condominiale denominato Condominio "ex Case Gianoli" sito in piazza XXIV Maggio n.3, costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto e bagno oltre a soffitta al piano terzo.

Il bene risulta censito al Catasto del Comune di Cassolnovo come segue:

Catasto Fabbricati:

- Abitazione: Foglio 17 Particella 183 Subalterno 22, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 73 mq, superficie catastale escluse aree scoperte mq 73, Rendita catastale € 124,72 - Indirizzo piazza XXIV Maggio n. 3 piano 1 – 3;

Coerenze:

Abitazione: a nord e ad est cortile comune, a sud cortile comune e proprietà di terzi, ad ovest proprietà di terzi

Soffitta: a nord e ad est cortile comune, a sud locale proprietà di terzi, ad ovest corridoio di accesso e proprietà di terzi.

Alle unità in oggetto competono una quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero edificio.

Caratteristiche della zona: I beni sono situati in frazione Molino del Conte nelle immediate vicinanze del capoluogo.

2. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ---

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: ---

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ---

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: ---

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

3.2.1. Iscrizioni:

3.2.1.1. Ipoteca volontaria iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano presentazione n. 21 del 23/07/2004 ai numeri 7569/1977 per la somma complessiva di euro 156.000,00 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede a Roma a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Antonio Trotta di Vigevano Rep. n. 112597/34525 del 14/07/2004 a carico del sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/1 sull'immobile nel Comune di Cassolnovo foglio 17 particella 183 sub. 22.

3.2.1.2. Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano presentazione n. 3 del 09/07/2024 ai numeri 6477/954 per la somma complessiva di euro 156.000,00 a favore di Marte SPV srl con sede a Conegliano (TV) e Banca Nazionale del Lavoro spa con sede a Roma a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Antonio Trotta di Vigevano Rep. n. 112597/34525 del 14/07/2004 a

carico del sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/1 sull'immobile nel Comune di Cassolnovo foglio 17 particella 183 sub. 22.

3.2.2. Trascrizioni:

- 3.2.2.1. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/01/2017 al n. 10402 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano presentazione n. 4 del 24/01/2018 ai nn. 582/386 a favore di Vela Mortages srl di Conegliano Veneto a carico sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/1 sull'immobile nel Comune di Cassolnovo foglio 17 particella 183 sub. 22.

- 3.2.2.2. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 31/10/2024 al n. 7939 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano presentazione n. 4 del 12/11/2024 ai nn. 10298/7649 a favore di Vela Marte SPV srl di Conegliano (TV) a carico sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/1 sull'immobile nel Comune di Cassolnovo foglio 17 particella 183 sub. 22.

3.3. Oneri di regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e/o Catastali:

3.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia e pratiche edilizie:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cassolnovo si evince che:

1. Il fabbricato è stato costruito a fine Ottocento per le residenze degli operai della manifattura Crespi-Gianoli.
2. Autorizzazione n.52 del 27/12/1996 per la sistemazione degli intonaci, soffitti, impianti elettrici e riscaldamento.

Alla luce dei documenti depositati presso gli archivi comunali le unità immobiliari, altresì ai sensi della Legge n. 105 del 24 luglio 2024, risultano conformi NON allo stato dei luoghi poiché nella cucina è stato ricavato un locale ripostiglio; si stima un costo pari ad euro 2.000,00 per la sanatoria del locale.

3.3.2. Accertamento di conformità Catastale: Le planimetrie catastali in atti risultano NON corrispondenti allo stato dei luoghi: si stima un costo di euro 800,00 per la variazione catastale.

4. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

- 4.1. Spese condominiali ordinarie: 240,00 €
- 4.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate: ----
- 4.3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori della perizia: 480,00 €

5. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- 5.1. In forza di atto di compravendita notaio Antonio Trotta di Vigevano del 14/07/2004 num. di rep. 112596/34524 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano il 23/07/2004 ai nn. 7568/4842 a favore di - omissis - che aveva acquistato la quota 1/1 da - omissis - avente in oggetto l'intera proprietà degli originari immobili in Comune di Cassolnovo foglio 17 particella 183 sub. 22.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO UNICO:

A - Unità immobiliare ad uso abitazione al piano primo del complesso condominiale denominato Condominio "ex Case Gianoli" sito in piazza XIV Maggio n. 3 costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto e bagno oltre a soffitta al piano terzo.

PIANO	DESCRIZIONE	ALTEZZA media	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
P.1°	Abitazione	3,20 mt	67,34 mq	1,00	87,00 mq
P.3°	Soffitta	1,90 mt	22,30 mq	0,25	7,50 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE					94,50 mq

OGGETTO	DESCRIZIONE
Stato di conservazione	Il fabbricato si presenta in normale stato conservativo
Struttura	Struttura portante in muratura di mattoni pieni
Copertura	Copertura con struttura in travi e travetti in legno
Manto di copertura	Tegole marsigliesi
Canali e discendenti	Canali in lamiera
Prospetti esterni	I prospetti risultano intonacati al civile, tinteggiati.
Pavimento	Piastrelle di grès porcellanato
Serramenti esterni	Serramenti in legno a vetro singolo
Rivestimenti	Piastrelle monocottura

Sanitari	In ceramica bianca, manca lavabo
Soffitti	Plafone intonacato con finitura a civile, alcune stanze rivestite con perlinato in legno
Intonaci interni	Intonaco al civile con finitura al civile
Porte interne	In legno tamburato
Porta di accesso	In legno massello a due battenti
Impianto elettrico	Incassato senza certificazione, contatore e quadro interni
Impianto riscaldamento + ACS	Impianto a gas autonomo, caldaia murale interna, distribuzione sottottraccia a collettori, emissione con termosifoni.
Impianto CDZ	Assente
Soffitta	Locale al rustico

7. VALUTAZIONE DEL BENE

7.1. Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze secondo i criteri proposti dalle norme UNI 10750/2005 e dell'allegato C del D.P.R. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad una serie di fattori tra questi: l'ubicazione, l'entità delle superfici esterne, il grado di finitura e di fruibilità che possono incrementare o decresce il valore del bene.

7.2. Fonti di informazione

Catasto: Provincia di Pavia

Ufficio Tecnico: Comune di Cassolnovo

Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2024

Altre fonti: Agenzie Immobiliari della zona ed operatori del settore.

7.3. Valutazione estimativa

Al bene oggetto di valutazione si attribuisce un sufficiente grado di commerciabilità tenuto conto del normale stato conservativo dell'unità immobiliare.

Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	94,50 mq	450,00 €/mq	42.525,00

TOTALE STIMA = 42.525,00 €

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

7.4.1. Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari si base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita nonché per eventuale sgombero di materiali presenti nell'immobile =	6.378,75 €
7.4.2. Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento =	00,00 €
7.4.3. Decurtazioni per lo stato di possesso (10%) =	00,00 €
7.4.4. Decurtazioni per servitù =	00,00 €
7.4.5. Spese smaltimento di rifiuti tossici/nocivi o speciali =	00,00 €
7.4.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale =	2.800,00 €

7.5. Prezzo a base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato =	42.525,00 €
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima =	9.178,75 €
Totale =	33.346,25 €
TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO =	<u>33.000,00 €</u>

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per qualsiasi chiarimento

Si allegano:

- Atto compravendita
- Relazione fotografica
- Planimetrie e visure catastali
- Pratiche edilizie
- Visure ipotecarie
- Estratti Bilanci Condominio ex Case Gianoli
- Estratto OMI

Pavia lì, 27 febbraio 2025

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Andrea Salvadeo
• ORDINE DEGLI ARCHITETTI, INGEGNERI, INFORMATICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI PAVIA
• Presidente A. S. N. 835
• ARCHITETTO N. 835
• UNIONE DI PROFESSIONI DI PAVIA