

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

Procedimento di liquidazione del patrimonio n. 43/2021

██████████ ██████████ ██████████ ██████████

E ██████████ ██████████

Beni in Chignolo Po (Pv), Via Umberto I n. 12

Giudice Delegato: Dott. Francesco Rocca

Gestore e Liquidatore: Rag. Fausto Barbarini

Dott. Ing. Valentina Castellotti

Iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3146

Con studio in Via Giuseppe Moruzzi n. 1 - 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

e-mail castellottivalentina@libero.it

valentina.castellotti@pec.ording.pv.it

PREMESSA

La scrivente Ing. Valentina Castellotti, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3146, con studio in Pavia, Via Giuseppe Moruzzi n. 1, in data 21/12/2021, è stata incaricata dal Liquidatore Rag. Fausto Barbarini della valutazione degli immobili oggetto della procedura di liquidazione del patrimonio distinta al n. 43/2021, siti in Chignolo Po (Pv), Via Umberto I n. 12.

Il sopralluogo si è svolto in data 02/03/2022 al fine di accertare la consistenza, lo stato dei luoghi, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni oggetto di valutazione.

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota della piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano primo di stabile pluripiano, con cantina e autorimessa al piano seminterrato, a Chignolo Po (Pv), Via Umberto I n. 12.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Chignolo Po (Pv) come segue: (**Allegato 2** – Visure catastali)

Appartamento con locale accessorio

Sezione urbana A, Foglio 9, particella 1036, subalterno 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 93,00 m², Rendita € 219,49, Via Umberto I, piano 1-S1;

Autorimessa

Sezione urbana A, Foglio 9, particella 1036, subalterno 17, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12,00 m², Superficie catastale 12,00 m², Rendita € 24,17, Via Umberto I, piano T-S1.

I beni risultano attualmente intestati a:

■■■■, nata in ■■■■, il ■■■■■■■■■■, C.F. ■■■■■■■■■■ – Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

██████████ nato in ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ – Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

NOTA

Il numero civico che identifica l'ingresso condominiale da cui si accede agli immobili è il numero 12.

Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa del Foglio 9 di Chignolo Po da cui si evince la corrispondenza dello stabile di cui i beni sono parte con il mappale 1036.

COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Coerenze da estratto di mappa catastale del mappale 1036, a corpo da nord in senso orario: Via Umberto I, beni di cui ai mappali 205, 1166, 627, 1166, 633 e 206, tutti del foglio 9 di Chignolo Po. L'**Allegato 4** riporta le planimetrie catastali degli immobili.

2. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti ai Sigg. ██████████ e ██████████ (esecutati) in forza di atto di compravendita del 18/10/2007 repertorio n. 12707/4432 a rogito Notaio Grazia Annunziata di Fiorenzuola d'Arda, iscritto a Pavia il 22/10/2007 ai nn. 25061/14163, che acquistavano dai Sigg. ██████████ (nata a ██████████ il ██████████) e ██████████ (nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████). (**Allegato 5** – Copia atto di provenienza)

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal 18/10/2007 ad oggi

██████████, nata in ██████████, il ██████████, C.F. ██████████ e ██████████ nato in ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ proprietari della quota di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza degli atti di cui al paragrafo precedente.

Proprietari al ventennio dal 24/06/1996 al 18/10/2007

██████████, nata a ██████████ il ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietari della quota di ½ ciascuno della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 24/06/1996 repertorio n. 67903/9867, registrato a Varese il 02/07/1996 al n. 1195 e trascritto il 13/07/1996 ai nn. 10455/6118.

4. VINCOLI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.
- Altri pesi o limitazioni: nessuno.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario del 18/10/2007 repertorio n. 12708/4433, Notaio Grazia Annunziata di Fiorenzuola d'Arda (Pc), iscritta a Pavia il 22/10/2007 ai nn. 25062/6235, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede a Milano, C.F. 03910420961, contro ██████████ ██████████ e ██████████ (esecutati).

TRASCRIZIONI

Non risulta alcuna trascrizione ad eccezione dell'atto di compravendita del 22/10/2007 ai nn. 14163/25061.

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'**Allegato 6**.

5. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEI BENI

I beni oggetto della presente si trovano in Chignolo Po (Pv), piccolo centro abitato della provincia di Pavia posto a circa 25 km dal capoluogo provinciale in direzione est. Gli immobili

risultano siti in Via Umberto I, nella porzione nord orientale del tessuto abitato, come si evince dalla foto aerea riportata di seguito.

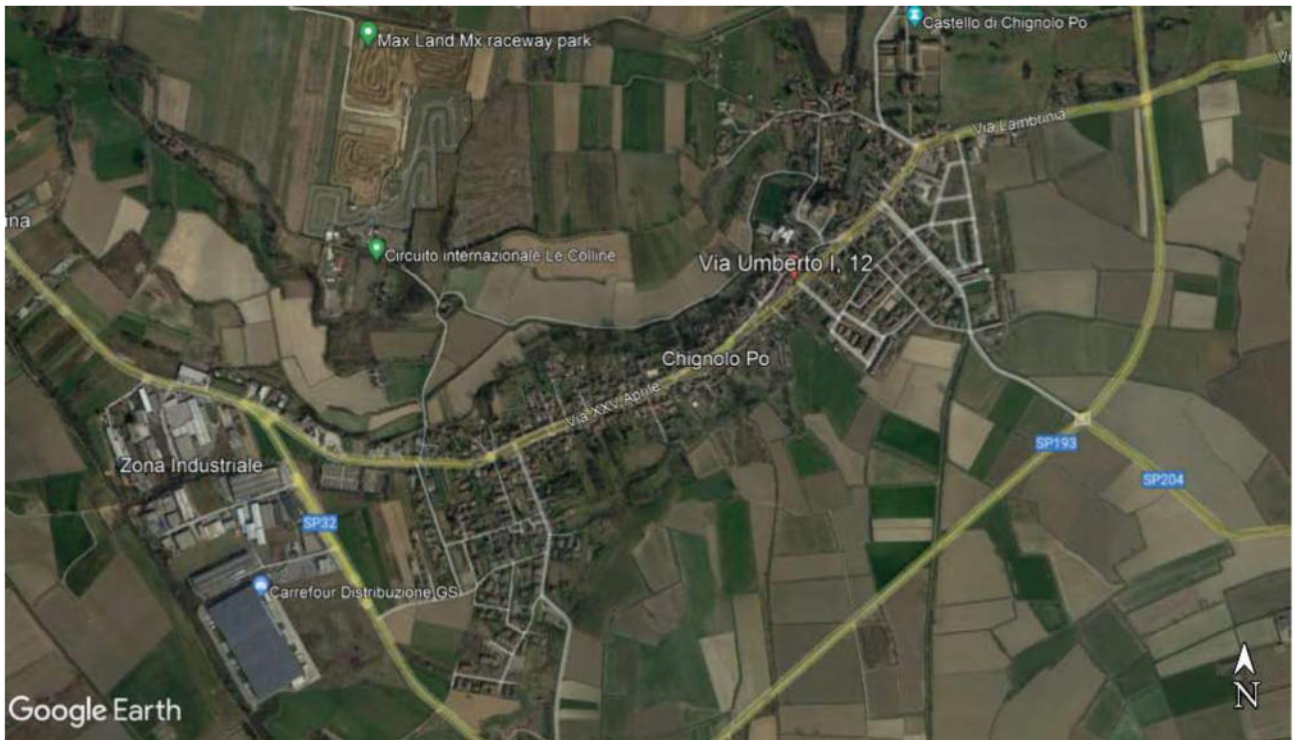
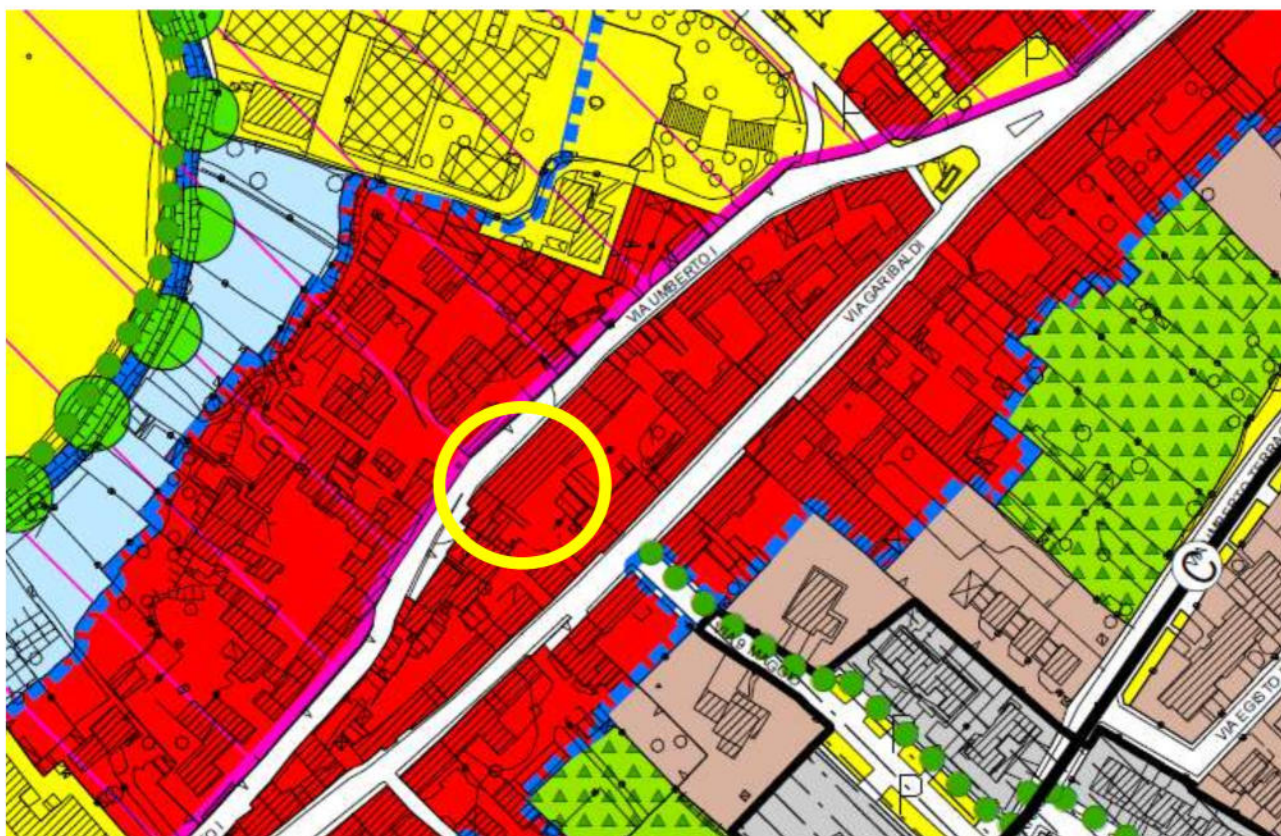


Foto aerea di con localizzazione dei beni di cui al mappale 1036

Piano di governo del territorio (P.G.T.)

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente, del Comune di Chignolo Po (Pv), in particolare della Tavola 33 "Carta della disciplina delle aree - INTERO COMUNE" del Piano delle Regole riportata di seguito in estratto con legenda, si evince che lo stabile di cui i beni di cui al mappale 1036 ricade all'interno del "Ambiti residenziali del tessuto storico (A)" di cui agli articoli da 14 a 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Città storica

Ambiti del tessuto storico



Ambiti residenziali del tessuto storico (A)

Estratto del P.G.T. di Chignolo Po con legenda e individuazione dei beni di cui al mappale 1036

6. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni di cui alla presente relazione di stima sono costituiti da appartamento al piano primo di stabile plurifamiliare condominiale denominato "Condominio San Carlo", con autorimessa e cantina di pertinenza al piano seminterrato, a Chignolo Po (Pv), Via Umberto I n. 12.

Da portoncino condominiale e corpo scala comune si accede all'appartamento che si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, unico bagno e due camere da letto. Una di queste dispone di un balcone, disegnato sul fronte secondario dello stabile.

Al piano seminterrato, percorrendo gli spazi comuni di passaggio, si accede alla cantina e all'autorimessa, attualmente utilizzata come deposito. Si segnala che il locale cantina in sede di sopralluogo si presenta con la porta spalancata e occupato da oggetti e attrezzature di varia natura; l'esecutato specifica di non fruirne quale spazio accessorio.

L'accesso pedonale ai beni si pratica dalla Via Umberto I, mentre da androne comune aperto

su Via Garibaldi l'accesso carraio all'autorimessa. Si segnala che per le dimensioni del passaggio e dell'ingresso all'autorimessa, questa risulta utilizzabile per il ricovero di piccole autovetture e/o motocicli.

I valori delle altezze nette rilevate in sede di sopralluogo sono pari a 3,00 m in tutti i locali di abitazione, 2,90 m nella cantina e 2,95 m nell'autorimessa.

Seguono le tabelle 1, 2 e 3 relative alle caratteristiche edilizie strutturali, interne ed impiantistiche dei beni oggetto di valutazione.

Tabella 1: caratteristiche edilizie strutturali

CARATTERISTICHE STRUTTURALI (*)		Segnalazioni riferite allo stato di manutenzione
Tipo di fondazioni	Le fondazioni dello stabile sono in latero cemento e cemento armato.	-
Struttura portante	La struttura portante dello stabile è mista a setti perimetrali e pilastri in cemento armato.	-
Strutture verticali	Le strutture verticali sono in setti di latero cemento, intonacati e tinteggiati.	-
Solai	I solai (pavimenti e soffitti) sono in latero cemento.	-
Copertura	La copertura dello stabile è a doppia falda inclinata.	-
Manto di copertura	Il manto di copertura dello stabile è in tegole.	-
Scale	Rivestimento in piastrelle di graniglia di alzate e pedate con corrimano in ferro.	-
Pareti esterne dell'immobile	Le pareti esterne dello stabile sono intonacate e rivestite di mattonelle da esterno di colore uniforme, con piccole porzioni tinteggiate.	-

(*) Le caratteristiche strutturali indicate si riferiscono allo stabile condominiale qualora i beni oggetto di valutazione siano appartamenti e/o autorimesse componenti, mentre all'intero fabbricato nel caso di abitazioni o immobili indipendenti di qualsivoglia destinazione d'uso.

Tabella 2: caratteristiche edilizie interne all'unità immobiliare

CARATTERISTICHE INTERNE		Stato di manutenzione
Infissi interni	Serramenti in legno con vetri doppi sul fronte principale su Via Umberto I; serramenti in legno con vetro singolo	Sufficiente

	nei locali con l'affaccio secondario	
Infissi esterni	Tapparelle in PVC con cassetto interno in legno e zanzariere.	Sufficiente
Porta d'ingresso	Portoncino in legno con serratura blindata.	Buono
Porte interne	In legno e vetro.	Sufficiente
Tramezzature interne	In mattoni forati, intonacate e tinteggiate.	Sufficiente
Pavimenti	Piastrelle in pietra 20x40 cm nell'ingresso e nel disimpegno. In ceramica con piastrelle 30x10 cm in tutti i locali ad eccezione del ripostiglio (ceramica 20x20 cm) e 40x40 cm in bagno.	Sufficiente
Soffitti	Intonacati e tinteggiati.	Buono
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate.	Buono
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento di piastrelle di ceramica 30x30 cm in cucina fino a 1,50 m; Rivestimento in piastrelle in ceramica 15x15 cm fino a 1,50 m nel bagno.	Buono
Autorimessa	Portone in lamiera con apertura manuale; tramezza in forati intonacati, pavimento in cemento.	Insufficiente
Cantina	Porta con serratura semplice, in legno; tramezze in forati intonacati e pavimento in cemento.	Insufficiente

Tabella 3: caratteristiche impiantistiche dell'unità immobiliare

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI		Conformità
Impianto elettrico	-	Non verificata
Impianto idrosanitario	-	Non verificata
Impianto termico	Generatore autonomo con caldaia murale per il riscaldamento installata all'interno, in cucina.	Non verificata
	Terminali di emissione: radiatori in ghisa in tutti i locali.	
Altro	Impianto telefonico sottotraccia, antenna TV, split per l'aria condizionata in soggiorno.	-

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

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche svolte sul Catasto Energetico degli Edifici Regionale (CEER) di Regione Lombardia, si evince che non è stato redatto alcun documento che attesti le prestazioni energetiche degli immobili oggetto della presente.

(Ricerca svolta per sezione urbana A, foglio 9, mappale 1036 subalterno 4, ex mappale 614 subalterno 4).

Spese condominiali insolute

Dal confronto con l'amministratore del "Condominio San Carlo" di cui i beni oggetto della presente stima sono parte, si evince che le spese insolute del biennio ad oggi sono pari a € 1.656,38, mentre non risultano spese straordinarie deliberate. Si precisa che la cifra sopra specificata costituisce la rata media annuale riferita agli immobili, come da indicazione dell'Amministratore.

7. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono gli immobili 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.

PIANO PRIMO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Ingresso/corridoio	3,00	8,75	-	Sufficienti
Soggiorno	3,00	17,65	Nord	Sufficienti
Cucina	3,00	13,05	Nord	Sufficienti
Ripostiglio	3,00	1,60	-	Sufficienti
Bagno	3,00	7,00	Sud	Sufficienti
Camera 1	3,00	13,40	Nord	Sufficienti
Camera 2	3,00	17,00	Sud	Sufficienti
Balcone	-	4,75	Sud	Sufficienti
PIANO SEMINTERRATO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Cantina	2,90	3,80	-	Sufficienti
Autorimessa	2,95	11,80	Nord	Sufficienti

8. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto della presente sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali di Chignolo Po, (**Allegato 8** – Estratti pratiche edilizie) e le planimetrie catastali (**Allegato 4**) con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

Dalle ricerche svolte risulta che, in riferimento agli immobili in oggetto, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 5/1025 del 18/03/1968 rilasciata al Sig. █████ █████, a seguito di istanza presentata in data 23/01/1968 al fine di “costruire un fabbricato condominio di civile abitazione in Via Umberto I di Chignolo Po - di piano 3”;
- Nulla osta di variante alla P.E. n. 05/1025 a seguito di richiesta del 24/01/1969;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) del 25/05/2015 protocollo n. 3046 presentata dal Sig. █████ █████ in qualità di amministratore del condominio San Carlo, per “posa di n. 3 canne fumarie collettive per la trasformazione di impianto di riscaldamento da centralizzato ad autonomo”.

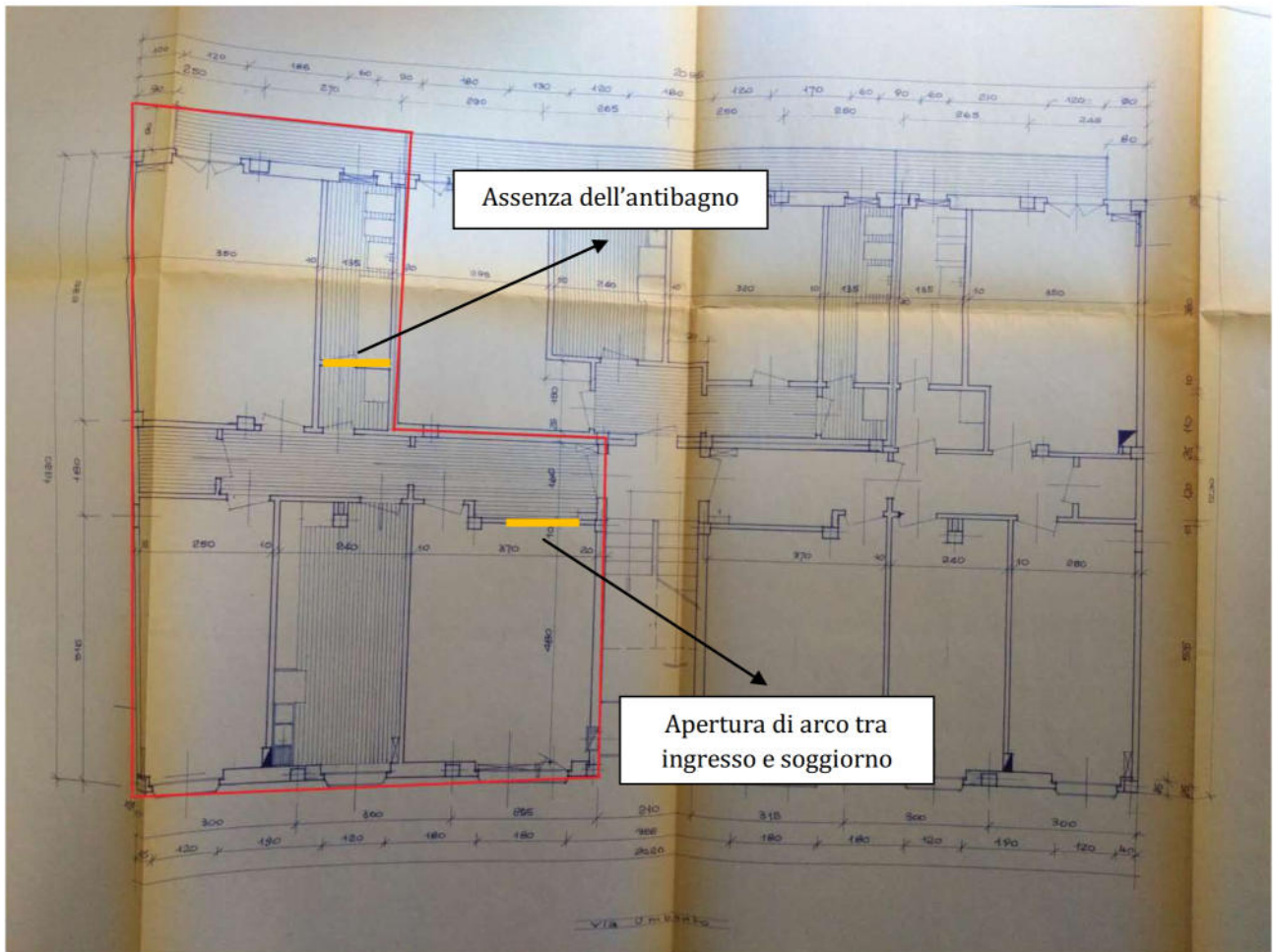
Certificato di abitabilità è stato rilasciato al Sig. Gado Celestino in data 23/03/1971 distinto al protocollo n. 5/1025.

Ad oggi non sono state presentate ulteriori autorizzazioni atte alla regolarità dello stato dei luoghi.

Conformità edilizia

Da quanto emerso dalle ricerche svolte e dall'analisi dei titoli autorizzativi di cui sopra, l'appartamento risulta conforme all'ultimo stato autorizzato ad eccezione della mancata segnalazione dell'arco di apertura tra ingresso e soggiorno, oltre all'assenza dell'antibagno. Si riporta di seguito estratto dell'elaborato di progetto con indicazione delle difformità.

In merito ad autorimessa e cantina pertinenziali, l'ultimo stato autorizzato rappresentante il piano scantinato dello stabile condominiale non risulta conforme alla distribuzione attuale. In fase di valorizzazione finale, al prezzo stimato verrà applicato un deprezzamento riferito alla regolarità edilizia.



Estratto dell'elaborato di progetto dell'ultimo stato autorizzato con indicazione delle difformità

NOTA

A quanto risulta, le difformità distributive del piano scantinato non riguardano esclusivamente i beni pertinenziali oggetto di stima ma l'intero stabile condominiale. Perciò, lo stato dei luoghi del piano dovrebbe essere sanato da una pratica di sanatoria unitaria. In merito ai due punti di difformità individuati all'interno dell'appartamento, occorrerà sanarli con una C.I.L.A. in sanatoria per opere interne con il pagamento della rispettiva sanzione, come da normativa vigente. Seguirà la pratica di regolarizzazione della planimetria catastale.

Conformità catastale

Le intestazioni catastali risultano corrette. Le planimetrie catastali dei beni rappresentazione correttamente lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo ad eccezione dei due punti di difformità di cui alla "Conformità edilizia". Si segnala la mancata segnalazione in visura catastale del numero civico.

9. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale” calcolata come l’area lorda degli immobili 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 gli immobili non confinano con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Appartamento	89,76	1
Balcone	4,76	0,50
Cantina	4,86	0,25

Superficie commerciale totale: 93,00 m² (valore arrotondato)
Autorimessa valutata a corpo

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza di ogni singolo immobile, 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.

Nell’**Allegato 9** si riportano le quotazioni dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.

Appartamento con locale accessorio

- Superficie commerciale: 93,00 m²
- Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 1.000,00 €/m²
- Valore: 93.000,00 €

Autorimessa

- Valutazione a corpo

- Valore: 5.000,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI: 98.000,00 € (novantottomila/00)

La tabella seguente è riferita agli adeguamenti e alle correzioni di stima da applicare al valore totale dei beni di cui sopra per la formulazione della valorizzazione finale del compendio immobiliare.

Adeguamento o correzione di stima	Applicazione	Quantificazione (€)
Deprezzamento forfettario pari al 15% della quota della piena proprietà per assenza di garanzia di vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, oltre alle eventuali spese di smaltimento di beni mobili.	X	14.700,00
Decurtazioni per lo stato di possesso		
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		
Spese condominiali insolute del biennio ad oggi	X	1.656,38
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	X	1.000,00
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		
Deprezzamento in riferimento alla irregolarità edilizia e catastale (quota forfettaria piano scantinato + C.I.L.A. in sanatoria + sanzione amministrativa + DOCFA)	X	2.500,00

VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI AL NETTO DEGLI ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA

€ 78.150,00 (settantottomilacentocinquanta/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, li 11 Marzo 2022

Il tecnico stimatore

Ing. Valentina Castellotti

Allegati

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Visure catastali
- 3) Estratto di mappa catastale N.C.T.
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Copia atto di provenienza
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Estratti di pratiche edilizie
- 9) Quotazioni immobiliari OMI