

TRIBUNALE CIVILE DI VICENZA



Firmato digitalmente da

PIERLUIGI DEFENDENTI

O = Collegio dei Geometri di Lodi
C = IT

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO L. 3/2012 R.G. N° 18/2018

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE : DOTT. [REDACTED]

LIQUIDATORE: DOTT. [REDACTED]

PERITO INCARICATO: GEOM. PIERLUIGI DEFENDENTI

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n° [REDACTED]

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n° [REDACTED]

*Valutatore Immobiliare Certificato
Politecnico Milano - n. [REDACTED]*

C.F. [REDACTED] - P. IVA N. [REDACTED]

[REDACTED]

Beni in Inverno e Monteleone (Pv)
Via Gabriele D'Annunzio n° 2
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento ubicato in Comune di Inverno e Monteleone (Pv), Via Gabriele D'Annunzio n° 2, piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno n° 2 camere da letto, bagno e balcone, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento: m² 85,00 circa
- balcone: m² 20,00 circa.

Identificato catastalmente alla Sezione B, Foglio 1, Mappale 563, Subalterno 15, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 219,49, Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: vuoto su corsello comune, vano scala comune, altra proprietà, vuoto su area privata su due lati.

- A1.** Cantina al piano interrato composta da unico locale di superficie commerciale pari a m² 10,00 identificata catastalmente con l'abitazione.

Coerenze: altra proprietà e disimpegno comune, altra proprietà, terrapieno su due lati.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box ubicato in Comune di Inverno Monteleone (Pv), Via Gabriele D'Annunzio snc, piano interrato, composto da unico locale, di superficie commerciale pari a m² 29,00 circa, identificato catastalmente alla Sezione B, Foglio 1, Mappale 563, Subalterno 28, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 26 m², Rendita Catastale € 44,31, Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: altra proprietà, corsello boxes comune, altra proprietà e terrapieno.

Ai beni sopra citati compete la quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni condominiali, in particolare quelli contraddistinti catastalmente alla Sez. B, Foglio 1, mappale 562, Subalterni 1 – 2 e Sez. B, Foglio 1, mappale 563 Subalterno 2 (cfr. Allegato n° 04).

Allegati nn° 01 – 02 – 03 – 04 – 08.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ubicazione: espansione, caratteristiche zona: normale, zone limitrofe: aree residenziali, artigianali ed agricole, condizioni di traffico: limitato parcheggi esterni: sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (buono) scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), vigili del fuoco (sufficiente).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione

Collegamenti pubblici (Km): primaria e secondaria.
aeroporto (50,00), autobus (0,500), autostrada A1 (10,00), ferrovia (5,00), S.P. 17 (0,100) S.P. 234 (5,00).

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/02/2022, alle ore 09:00, risultava presente il Signor [REDACTED] (proprietario), identificato a mezzo C.I. n° CA [REDACTED] rilasciata dal Comune di Vicenza in data 14/07/2017, in corso di validità, il quale dichiarava che l'immobile risultava libero (non locato a terzi).

Tuttavia, lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere formalmente all'Agenzia delle Entrate, in data 01/03/2022, informazioni sull'esistenza o meno di un contratto di locazione registrato (su tutto il territorio nazionale) relativo ai beni in questione.

L'Agenzia medesima in data 01/03/2022 ha comunicato che nessun contratto in essere risulta registrato presso i loro uffici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI:

4.1.1 Convenzioni edilizie:

Dall'atto di provenienza (Allegato n° 05) e dall'aggiornamento eseguito dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si evince che risulta trascritta addì 04/07/2007 ai nn° 9144/16162, a rogito Dott. [REDACTED] del 27/06/2007 rep. n° 3733/3231, convenzione edilizia – convenzione di lottizzazione (Piano di particolareggiato diretto all'attuazione di programma di edilizia convenzionata privata), ovvero stipulata tra il Comune di Inverno e Monteleone e la società [REDACTED], avente ad oggetto i terreni sui quali è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto della presente perizia (cfr. Allegato n° 07).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: —

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: —

4.1.5. Iscrizioni:

* Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in Milano contro [REDACTED] a firma Dott. [REDACTED] Notaio in Milano, del 14/09/2010 n° 240592/29074 di repertorio, iscritta presso in data 21/09/2010 ai nn° 4095/17476.

Importo ipoteca € 150.000,00.=

Importo capitale € 100.000,00.=

Durata 20 anni.

I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia.

* Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore della [REDACTED] con sede in Lodi contro [REDACTED] emesso dal Tribunale di Pavia al n° 4287 in data 11/10/2017, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità

Immobiliare, in data 13/02/2018 ai nn° 377/2232.

Importo ipoteca € 40.000,00.=

Importo capitale € 21.146,20.=

I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia.

4.1.6 **Pignoramenti:**

*

Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in Milano contro [REDACTED] del 16/10/2017 n° 8123 di repertorio, Tribunale di Pavia, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/12/2017 ai nn° 13164/20459. I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia.

Si precisa che tale pignoramento ha generato una procedura esecutiva avanti al Tribunale di Pavia, la quale risulta "congelata" in virtù della richiesta da parte del Signor [REDACTED] di avvalersi della procedura di liquidazione del patrimonio prevista dalla Legge n° 3/2012, così come dichiarato dal liquidatore del patrimonio Dott. [REDACTED]

4.1.7. **Altre trascrizioni:** nessuna;

4.1.8. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

4.2. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

4.2.1. **Conformità edilizia:**

Appartamento e cantina: riscontrata.

Box: riscontrata.

4.2.2. **Conformità catastale:**

Appartamento e cantina: riscontrata.

Box: riscontrata.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Anno 2020/2021
€ 2.500,00

Anno 2021/2022
Non ancora emesso
preventivo

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

—

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 1.510,08 gest.
straordinaria
€ 2.456,41 gest.
ordinaria

Pendenza di eventuali cause riguardanti il Condominio:

Azioni legali
da parte di due ditte

Atti ablativi Pubblica Amministrazione:

—

Quantificazione millesimi di comproprietà spettanti all'esecutato per le unità immobiliari di sua proprietà.

appartamento
62,76 millesimi
box
6,94 millesimi

Pratiche di benefici fiscali (ad es. bonus 110%, bonus, facciate, ecc..).

—

Giudice : Dott. [REDACTED]

Liquidatore : Dott. [REDACTED]

Perito: Geom. Pierluigi Defendenti

Lo stabile è amministrato da [REDACTED] con studio in [REDACTED] (dimissionaria, in attesa di nomina di amministratore giudiziario).

All'uopo confrontare comunicazione allegata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Proprietario dal 14/09/2010

[REDACTED] nato a Milano il 01/12/1971, C.F. [REDACTED] pieno proprietario dell'intero, in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Milano, del 14/09/2010 rep. n° 240590/29072, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/09/2010 ai nn° 10375/17475.

Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:

- [REDACTED] con sede in Melegnano (Mi).

Precisazioni in atto

In atto veniva venduta la piena proprietà dell'intero, in Comune di Inverno e Monteleone, nel complesso edilizio avente accesso pedonale e carraio dalla Via Gabriele D'Annunzio n° 2, e precisamente:

* Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo e composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone, con annesso vano di cantina al piano interrato;

* Box ad uso autorimessa privata al piano interrato.

Il tutto censito Al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sez. B, Foglio 1, mappale 563, subalterno 15 (quanto all'appartamento e la cantina);

- Sez. B, Foglio 1, mappale 563, subalterno 28 (quanto al box).

In atto: "...Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio attualmente vigente....".

Inoltre: "...L'indicazione particolareggiata delle parti comuni, la ripartizione delle spese, l'elaborato planimetrico del complesso, le annesse tabelle millesimali di proprietà, tabelle millesimi di manutenzione ordinaria vano scale e locali tecnici accessori, sono oggetto del Regolamento di Condominio che trovasi allegato sotto la lettera "C" a precedente atto a mio rogito in data 10 novembre 2009 repertorio n. 238938/27891 registrato a Milano 4 in data 12 novembre 2009 al n. 23332 serie I/T...".

(Allegato n° 05).

Si precisa che la società venditrice, così come dedotto dalla visura camerale, ha modificato la sede *ex art. 111 ter*, da San Giuliano Milanese a Melegnano con atto, Dott. [REDACTED] Notaio in San Colombano al Lambro, del 06/02/2007 al n° 3389/2914.

6.2 Precedenti proprietari:

Foglio 1 mappale 212

6.2.1 Dal 14/09/2010 al 16/01/2007

- [REDACTED] con sede in San Giuliano Milanese (Mi),

piena proprietaria dell'intero, in virtù di **atto notarile pubblico compravendita** a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in San Colombano al Lambro, del 16/01/2007 rep. n° 3325/2861, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/01/2007 ai nn° 1225/2043.

Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:

- [REDACTED] nato ad Inverno e Monteleone (Pv) il 29/09/1953;
- [REDACTED] nato ad Inverno e Monteleone (Pv) il 16/03/1950;

pieni proprietari della porzione del terreno sul quale è stato edificato l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto della presente perizia. Il terreno risultava identificato al Catasto Terreni in Comune di Inverno e Monteleone al Foglio 1 mappale 212.

Foglio 1 mappale 60

6.2.1 Dal 14/09/2010 al 16/01/2007

- [REDACTED] con sede in San Giuliano Milanese (Mi),

piena proprietaria dell'intero, in virtù di **atto notarile pubblico compravendita** a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in San Colombano al Lambro, del 16/01/2007 rep n° 3325/2861, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/01/2007 ai nn° 1224/2042.

Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:

- [REDACTED] nato ad Inverno e Monteleone (Pv) il 25/05/1928;

pieno proprietario della porzione del terreno sul quale è stato edificato l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto della presente perizia. Il terreno risultava identificato al Catasto Terreni in Comune di Inverno e Monteleone al Foglio 1 mappale 60.

Foglio 1 mappale 59

6.2.1 Dal 14/09/2010 al 16/01/2007

- [REDACTED] con sede in San Giuliano Milanese (Mi),

piena proprietaria dell'intero, in virtù di **atto notarile pubblico**

compravendita a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in San Colombano al Lambro, del 16/01/2007 rep. n° 3325/2861, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/01/2007 ai nn° 1226/2044.

Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:
- [REDACTED] nato ad Inverno e Monteleone (Pv) il 08/09/1946;

pieno proprietario della porzione del terreno sul quale è stato edificato l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto della presente perizia. Il terreno risultava identificato al Catasto Terreni in Comune di Inverno e Monteleone al Foglio 1 mappale 59.

Foglio 1 mappale 211

6.2.1 Dal 14/09/2010 al 16/01/2007

- [REDACTED] con sede in San Giuliano Milanese (Mi),

piena proprietaria dell'intero, in virtù di **atto notarile pubblico compravendita** a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in San Colombano al Lambro, del 16/01/2007 rep. n° 3325/2861, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/01/2007 ai nn° 1227/2045.

Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:
- [REDACTED] nata ad Inverno e Monteleone (Pv) il 25/04/1931;

piena proprietaria della porzione del terreno sul quale è stato edificato l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto della presente perizia. Il terreno risultava identificato al Catasto Terreni in Comune di Inverno e Monteleone al Foglio 1 mappale 211.

Foglio 1 mappale 533

6.2.1 Dal 14/09/2010 al 16/01/2007

- [REDACTED] con sede in San Giuliano Milanese (Mi),

piena proprietaria dell'intero, in virtù di **atto notarile pubblico compravendita** a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in San Colombano al Lambro, del 16/01/2007 rep. n° 3325/2861, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/01/2007 ai nn° 1228/2046.

Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:

- [REDACTED] nato ad Inverno e Monteleone (Pv) il 27/01/1959;

pieno proprietario della porzione del terreno sul quale è stato edificato l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto della presente perizia. Il terreno risultava identificato al Catasto Terreni in Comune di Inverno e Monteleone al Foglio 1 mappale 533.

Foglio 1 mappale 212

6.2.2 Dal 16/01/2007 al 31/10/1980 (data anteriore al ventennio)

- [REDACTED] nato ad Inverno e Monteleone (Pv) il 29/09/1953;
- [REDACTED] nato a d Inverno e Monteleone (Pv) il 16/03/1950;

pieni proprietari dell'intero in virtù di denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Corteolona in data 29/04/1981 al n° 22, Volume 284, a seguito del decesso di [REDACTED]

Detta denuncia risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30/04/1982 ai nn° 3078/4010.

Foglio 1 mappale 60

6.2.2 Dal 16/01/2007 a data anteriore al ventennio

- [REDACTED] nato ad Inverno e Monteleone (Pv) il 25/05/1928;

pieno proprietario dell'intero in virtù dei seguenti titoli:

* quota 5/10 per acquisto a rogito Dott. [REDACTED] in data 14/09/1969 n° 85369/4686 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/09/1969 ai nn° 4523/6187.

* quota 3/10 per acquisto a rogito Dott. [REDACTED] in data 24/12/1959 n° 28628/5426 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/01/1960 ai nn° 234/307.

* quota 2/10 denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Corteolona al n° 77, Volume 209, a seguito del decesso di [REDACTED] [REDACTED] avvenuto in data 05/10/1958. Detta denuncia risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05/02/1959 ai nn° 377/531.

Foglio 1 mappale 59

6.2.2 Dal 16/01/2007 a data anteriore al ventennio

- [REDACTED] nato ad Inverno e Monteleone (Pv) il 08/09/1946;

Pieno proprietario dell'intero in virtù di successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduto in data 31/08/1975. Dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Corteolona in data 26/02/1976 al n° 60, Volume 267.

Detta denuncia risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/04/1976 ai nn° 2259/2850, mentre il testamento olografo risulta pubblicato e trascritto nella medesima Conservatoria addì 09/03/1976 ai nn° 1363/1749.

Si precisa che il suindicato [REDACTED] è divenuto pieno proprietario a seguito del ricongiungimento di usufrutto in virtù del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] deceduta il 6 agosto 2000.

Foglio 1 mappale 211

6.2.2 Dal 16/01/2007 a data anteriore al ventennio

- [REDACTED] nata ad Inverno e Monteleone (Pv) il 25/04/1931;

piena proprietaria dell'intero in virtù di denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Corteolona in data 25/03/1965 al n° 74, Volume 229, a seguito del decesso di [REDACTED] avvenuto in data 25/02/1965.

Detta denuncia risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/05/1965 ai nn° 2209/3050.

Foglio 1 mappale 533

6.2.2 Dal 16/01/2007 a data anteriore al ventennio

- [REDACTED] nato ad Inverno e Monteleone (Pv) il 27/01/1959;

pieno proprietario dell'intero in virtù di atto notarile a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Lodi, in data 22/06/1994 rep. n° 53364/5487, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18/07/1994 ai nn° 6024/8378.

Quanto riportato nel suindicato paragrafo è stato dedotto, dall'atto di provenienza e dall'aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente telematicamente dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, in particolare per quanto indicato nel quadro "D" delle singole note di trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato: *“...il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte, è stato realizzato in forza di denuncia di inizio attività presentata, in base peraltro a quanto espressamente previsto nella succitata Convenzione di Lottizzazione a rogito Notaio [REDACTED] presso l'Ufficio Unico del Comune di Inverno e Monteleone Denuncia di Inizio Attività in data 4 agosto 2007 n. 2133 e successiva variante in data 18 luglio 2009 n. 2388 il tutto corredato di tutta la documentazione prescritta e delle prescritte relazioni tecniche di asseverazione circa la conformità delle opere agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002 n. 301; - che sugli immobili in oggetto non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco; - che l'opera realizzata è in sintonia con gli strumenti urbanistici; - che sono stati versati integralmente gli oneri concessori e che il Comune di Inverno e Monteleone non ha frapposto ostacoli o manifestato determinazione sospensiva alla costruzione programmata; - che successivamente è stata presentata allo sportello Unico del Comune di Inverno e Monteleone in data 25 settembre 2009 Prot. 003162 dichiarazione di ultimazione delle opere di cui alla denuncia di inizio attività sopra citata nonché il certificato di collaudo finale, e che in data 19 ottobre 2009 prot. 003408 è stata presentata richiesta di agibilità, rilasciata dal Comune di Inverno e Monteleone in data 27 febbraio 2010 protocollo n. 0710.*

Parte venditrice dichiara infine che successivamente non sono state compiute altre opere che avrebbero richiesto licenza o concessione edilizia, permesso di costruire denuncia di inizio attività, o altro provvedimento autorizzativo espresso o tacito e che non risultano emessi provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, garantendo che tutte le opere succitate sono state effettuate in presenza ed in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente all'epoca della realizzazione delle opere, impegnandosi in ogni caso a tenere indenne la parte acquirente e suoi aventi causa da qualsiasi onere e spese che potessero derivare dalle esecuzione delle citate opere e dalla inosservanza della normativa urbanistica...”.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Inverno Monteleone, a seguito di formale richiesta del 16/02/2022, relativamente all'unità in questione, ha reperito e messo a disposizione del perito estimatore in data 25/03/2022, i seguenti titoli abilitativi:

- **04/08/2007:** Denuncia di Inizio Attività, prot. n° 2133, presentata da [REDACTED] ([REDACTED]) al Comune di Inverno e Monteleone per “Nuova costruzione Lotto 1B”;
- **18/07/2009:** Denuncia di Inizio Attività, prot. n° 2388, presentata da [REDACTED] ([REDACTED]) al Comune di Inverno e Monteleone per “Varianti in corso d'opera alla D.I.A. prot. 2133 del 4/8/2007....omissis...”;
- **27/02/2010:** Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Inverno e Monteleone a [REDACTED]

Descrizione appartamento e cantina di cui ai punti A – A1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento ubicato in Comune di Inverno e Monteleone (Pv), Via Gabriele D'Annunzio n° 2, piano primo,

Giudice : Dott. [REDACTED]
Liquidatore : Dott. [REDACTED]
Perito: Geom. Pierluigi Defendenti

composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno n° 2 camere da letto, bagno e balcone, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento: m² 85,00 circa
- balcone: m² 20,00 circa.

L'altezza interna è pari a mt 2,70 circa.

Cantina di cui al punto A1

Cantina al piano interrato composta da unico locale di superficie commerciale pari a m² 10,00 identificata catastalmente con l'abitazione.

L'altezza interna è pari a mt. 2,40 circa.

Caratteristiche descrittive della cantina:

Caratteristiche strutturali:

Pavim. interna: materiale: battuta di cemento (soprastante lineoleum).
Pareti: materiale: blocchi cls, condizioni sufficienti
Portone di ingresso: tipologia: porta in ferro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: presente

Appartamento

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: cemento armato.
Strutture verticali: materiale: cemento armato.
Travi: materiale: cemento armato.
Solai tipologia: soletta in cemento armato in opera.
Copertura: tipologia: a falde, materiali: cemento armato.
Scale: ubicazione: esterna, servoscala: assente, materiali: cemento armato, tipologia: a rampa unica.
Balconi: materiale: cemento armato.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello (carr aio): tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: non verificabili.

Cancello (pedonale): tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: elettrificata, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: singola e anta a battente, materiale: legno e vetro dotato di vetrocamera, protezione: persiane, materiale di protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiali: legno tamburato.
 materiali: tegole in cotto, coibentazione: non

<i>Manto di copertura:</i>	verificabile, condizioni: non verificabili.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: non verificabile, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna:</i>	materiale: elementi autobloccanti, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	Altezza rivestimento: 1,23 mt
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, dotato di serratura di sicurezza, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili,
<i>Antenna TV:</i>	conformità: non verificabile. non presente.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: video, condizioni: non verificabili,
<i>Citofonico:</i>	conformità: non verificabile. presente.
<i>Condizionamento:</i>	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile. Apparecchi alimentati: bagno e cucina.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, conformità: non verificabile, diffusori: "a pavimento", condizioni: non verificabili

Descrizione box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box ubicato in Comune di Inverno Monteleone (Pv), Via Gabriele D'Annunzio snc, piano interrato, composto da unico locale, di superficie commerciale pari a m² 29,00 circa

L'altezza interna è pari a mt 2,40 circa.

Caratteristiche descrittive:

<i>Pavimento:</i>	tipologia: piastrelle in grès, condizioni: buone.
<i>Porta ingresso:</i>	tipologia: basculante, apertura manuale, materiale: lamiera, condizioni: buone.

Pareti: materiale: blocchi cls, condizioni: buone.
Elettrico: presente.

Criterio di misurazione

Per la misurazione delle superfici degli immobili, si è adottato il criterio uniforme e generalmente valido, condiviso a livello nazionale ed internazionale, ossia il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Per l'appartamento la superficie considerata, secondo le rilevazioni planimetriche eseguite in *loco*, corrisponde a quella commerciale, pertanto a quella lorda calcolata per l'intero, comprese le pareti perimetrali esterne ed $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o beni condominiali, alla superficie del balcone è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 30% ed alla superficie della cantina è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 25%.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1 Criterio di stima

In merito al criterio di stima che viene adottato si osserva che si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo, intesi come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima e a tutto ciò che con esso può avere rapporto.

Prodromico alla formulazione di ogni giudizio di valore è lo scopo della stima e cioè l'aspetto economico da considerare.

Nel caso in questione il mandato conferito indica con chiarezza di determinare il più probabile valore dei beni in questione.

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per valore di mercato si intende *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”*.

Tuttavia, è da tenere in debito conto che nelle procedure giudiziali difficilmente si riesce a conseguire un corrispettivo (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione), corrispondente al *“valore di mercato”* posto che l'attività di *marketing*, normalmente effettuata per tutto il tempo necessario a far conoscere ai potenziali acquirenti gli immobili offerti in vendita, in tal caso non è attuabile.

Infatti, la possibilità di fruire del tempo necessario affinché si realizzino le migliori condizioni di vendita sul libero mercato del bene immobiliare costituisce un fattore essenziale per il conseguimento del valore effettivo.

Tali condizioni nel caso di vendita di immobili staggiti, appunto, non possono verificarsi.

Tenuto conto delle considerazioni anzidette, poiché le componenti che caratterizzano la definizione di valore di mercato potrebbero essere non soddisfatte nella loro interezza, è necessario tenere conto delle assunzioni in grado di influire sul valore di mercato dei beni oggetto della valutazione, in modo di poter effettuare una ponderazione/correlazione tra gli immobili di confronto

(*comparables*) oggetto di procedure esecutive, con altri immobili di confronto (*comparables*) oggetto di scambi intercorsi nel libero mercato.

Per esprimere il giudizio di stima lo scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato (*market approach*) che risulta il più affidabile per individuare il più probabile valore dei beni immobili in esame.

Tale metodo si basa sulla comparazione diretta degli immobili da valutare con beni simili e ricadenti sullo stesso segmento di mercato, compravenduti di recente, con caratteristiche e prezzo noto, basato, tra l'altro, sulle rilevazioni della congiuntura del mercato immobiliare, sulla qualità dei dati oggetto di rilevazione e sugli obiettivi dell'indagine.

In tale criterio, tuttavia, si è necessariamente dovuto tener conto di comparabili costituiti da beni immobiliari venduti con le medesime procedure e dei tempi di vendita medi necessari per il Tribunale in questione, dell'indice di assorbimento del mercato di riferimento, dei dati statistici relativi agli immobili offerti nell'ambito del mercato delle vendite sia nel libero mercato che nelle vendite nelle procedure giudiziali e del differenziale di prezzo tra gli immobili venduti nel libero mercato e quelle aggiudicati mediante procedure giudiziali.

Altre valutazioni da tenere in considerazione sono l'indice di assorbimento dell'offerta nel segmento di mercato in cui gli immobili sono ricompresi ed alla necessità inderogabile di collocare sul mercato i beni immobili in questo dato momento (senza possibilità di posticipo) alla luce di fattori esogeni che potrebbero interferire sulla vendita.

Si è tenuto conto, infine, delle attività di *audit* documentale e di *due diligence* eseguite, essenziali per identificare le caratteristiche complessive degli immobili oggetto di stima.

Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, ovvero nel caso in cui siano non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*) – sia nel libero mercato che nelle vendite coattive – procedendo con gli opportuni aggiustamenti necessari per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto del rapporto di valutazione.

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica, della commerciabilità, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili, delle finiture interne ed esterne, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico-sanitarie, della situazione urbanistico/amministrativa, della situazione catastale e condominiale e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Si è pertanto individuato il segmento di mercato immobiliare (parte del mercato immobiliare composto da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili) ai fini dell'analisi economico-estimativa, considerando i principali parametri, in parte già menzionati *ut supra*: localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forme di mercato e livello del prezzo di mercato.

L'individuazione del segmento di mercato – necessaria per tutti i procedimenti ed i metodi di valutazione – è riferita agli immobili oggetto della valutazione ed agli

immobili comparabili rilevati ai fini della stima e costituisce una fase preliminare del processo di stima.

Si è tenuto anche in considerazione la situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede un rallentamento delle vendite, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione dei beni ad un congruo prezzo di realizzo.

Per quanto premesso, nel caso in esame il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/13 (art. 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte (per esempio il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente, come avviene nelle normali condizioni di mercato, la valutazione dell'immobile è svolta in una data che potrebbe essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile, etc.).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della procedura, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato. Tenuto conto quindi del criterio di stima già esposto e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale a corpo e non a misura), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Si precisa inoltre che gli immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento dell'accesso.

8.2. Fonti di informazioni

- Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali;
- Ufficio Tecnico del Comune di Inverno e Monteleone;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre 2021 a cura dell'Agenzia delle Entrate;
- offerte immobiliari su siti internet (*asking price*)
- Sito del Tribunale di Pavia (vendite giudiziarie).

E' vietata la riproduzione completa o parziale del presente rapporto di valutazione ed ogni riferimento allo stesso, senza il consenso scritto del valutatore.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. A1	Abitazione e cantina	—	—	€ 84.600,00
B	Box			€ 11.000,00
				€ 95.600,00

Valore medio al m² € 900,00 per gli immobili di cui ai punti A-A1.

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 14.340,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ —

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Le valutazioni, gli adeguamenti e correzioni sopra indicati (campi obbligatori) sono da considerarsi indicativi.

—

L'esatto importo di valutazione è da considerarsi quello espresso al successivo punto 8.4.

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

—

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 81.260,00

Prezzo base d'asta arrotondato:

€ 81.000,00

Il perito

Geom. Pierluigi Defendenti

Lodi, 27 maggio 2022

Bibliografia:

- [REDACTED] – Valutazione Immobiliare Standard – nuovi metodi [REDACTED] – 2019
- Tecnoborsa - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard [REDACTED] - Quinta Edizione – 2018
- [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) – 2007
- Legislazione Tecnica – Estimo Professionale economico – tecnico – giuridico – sociale [REDACTED] – 2006
- Linee guida ABI 2015 e 2018
- UNI 11612/15.

ABACO ALLEGATI
(Lotto 001)

- 01 - Estratto di videomappa catastale
- 02 - Consultazioni storiche Catasto Fabbricati
- 03 - Planimetrie catastali
- 04 - Elaborato planimetrico catastale e consultazioni beni comuni
- 05 - Atto di provenienza del 14/09/2010
- 06 - Corrispondenza con Agenzia delle Entrate
- 07 - Consultazioni presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare
- 08 - Repertorio fotografico
- 09 - Attestazione di Prestazione Energetica
- 10 - Comunicazione Amministratore condominio