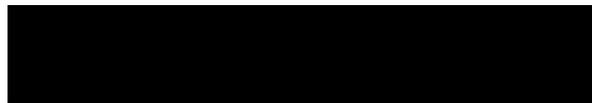


TRIBUNALE DI PAVIA

**E.I. 98/2023**

**CONDOMINIO MARGHERITA**

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Maria Codega

**ALLEGATO 1**

**RELAZIONE DI STIMA IN FORMATO PRIVACY**

Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor

Pag. 1 di 9



## 1 – Conclusioni definitive

### 1.1 – Identificazione dei beni

Gli immobili oggetto dell'esecuzione consistono in un appartamento al piano terreno di un edificio di tre piani fuori terra, della cantina di pertinenza sita al piano seminterrato dello stesso fabbricato e di un'autorimessa situata nel cortile.

Gli immobili si trovano a Vidigulfo, via Leopoldo Manenti 29.

I beni sono censiti ai seguenti identificativi catastali:

**Abitazione:** Sezione Urbana A - Foglio 3 - Mappale 1492 - Subalterno 35 - Piani T/S1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 3 vani - Superficie 56 mq (51 mq escluse aree scoperte) - Rendita catastale € 131,70.

Coerenze abitazione, da Nord, in senso orario: Altro appartamento (Sub. 3) e cortile comune; Altro appartamento (Sub. 5) su due lati; Vano scale comune.

Coerenze cantina, da Nord, in senso orario: Altra cantina (Sub. 15); Altra cantina (Sub. 6); Parti comuni su due lati.

**Autorimessa:** Sezione Urbana A - Foglio 3 - Mappale 1492 - Subalterno 29 - Piano S1 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 13 mq - Superficie 13 mq - Rendita catastale € 26,18.

Coerenze Autorimessa, da Nord, in senso orario: Cortile comune; Altra Autorimessa (Sub. 28); Mappale 2341; Altra Autorimessa (Sub. 30).

Le risultanze dei beni corrispondono alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

### 1.2 – Proprietà attuale

Sulla base delle risultanze dei vigenti registri catastali, a tutto il 17 aprile 2024, i beni in oggetto risultano

### 1.3 – Regime patrimoniale

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del 01/10/2001, rep. 69813/11515, a firma del notaio Giuseppe Franco, trascritto a Milano il 03/10/2001 ai nn. 104484/66450 [redacted] risultava essere celibe e la [redacted] aveva essere nubile.

### 1.4 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come meglio dettagliato al punto 4.2 della presente perizia, a carico dei beni risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### 1.4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nessuno

#### 1.4.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 1.4.2.1 – Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Milano il 21/09/2021 ai nn. 131838/24238, a favore di BANCA [redacted] di debitore ipotecario, per una quota di



proprietà di 1/2, e [redacted] qualità di terzo datore di ipoteca, per una quota di proprietà di 1/2, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Milano il 30/01/2023 ai nn. 11384/1644, a favore [redacted] per una quota di proprietà di 1/2, e [redacted] per una quota di proprietà di 1/2, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

#### 1.4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Milano in data 31/03/2023 ai nn. 43360/29840, a favore di [redacted] per una quota di proprietà di 1/2, e [redacted] sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

#### 1.5 – Stato di possesso del bene

[redacted] data 15/05/2024, gli immobili risultavano essere occupati dalla S [redacted]

#### 1.6 – Note finali

Le planimetrie reperite presso gli uffici del Comune di Vidigulfo rappresentano una situazione planimetricamente differente da quanto rilevato durante il sopralluogo. Per sanare la situazione servirebbe presentare una pratica per frazionamento e fusione e modifiche planimetriche interne.

La situazione di fatto corrisponde invece a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

#### 1.7 - Determinazione sintetica del valore

##### 1.7.1 – Criteri di stima

Stima comparativa con **valutazione a corpo** rapportata alla superficie commerciale determinata. Trattandosi di vendita forzata e considerando le condizioni degli immobili, si assume come parametro il valore unitario riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari), considerando la quotazione di mercato per immobili in ottimo stato di manutenzione e assumendo il valore inferiore della forbice, in relazione allo stato di conservazione dell'edificio ed in rapporto alla media delle valutazioni per immobili analoghi nella zona, ricavata da quotazioni dei principali operatori del settore.

Per quanto riguarda l'autorimessa, analogamente si assume come parametro il valore riportato dal suddetto Osservatorio Immobiliare, considerando il valore medio della forbice.

##### Abitazione

*Valutazione Osservatorio Immobiliare*

Abitazioni civili - Ottimo stato conservativo: da €/mq 1550 a €/mq 1800

*Valutazione agenzie immobiliari*

Valore medio per immobili analoghi nella zona: €/mq 1524

*Valutazione proposta*

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni dei beni pignorati, si indica il seguente valore immobiliare:

**€/mq 1550 x 56,0 mq = € 86.800 - arrotondato a € 87.000**

##### Autorimessa

*Valutazione Osservatorio Immobiliare*

Box - Normale stato conservativo: da €/mq 810 a €/mq 930



### Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni del fabbricato, si indica il seguente valore immobiliare:

€/mq 870 x 13,0 mq = € 11.310 - arrotondato a € 11.000

#### 1.7.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Milano; Ufficio Tecnico del Comune di Vidigulfo; Operatori del settore immobiliare della zona.

#### 1.7.3 – Valutazione

Immobilie	Superficie Commerciale	Valore superficie	Accessori	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Abitazione	56 mq	A corpo	Compresi	€ 87.000	€ 98.000,00
Autorimessa	13 mq	A corpo	-	€ 11.000	

#### 1.7.4 – Adeguamenti e correzioni di stima

1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta:	€ 14.700,00
2. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	Nessuna
3. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
4. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
5. Spese per regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 25.500,00</b>

#### 1.7.5 – PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trovano: **€ 78.300,00**

## 2 – Storia Catastale

Le attuali identificazioni catastali:

Appartamento: Sezione Urbana A, Foglio 3, Mappale 1492, Subalterno 5 è tale da Frazionamento e Fusione del 13/07/2000, Pratica n. 141343.

Autorimessa: Sezione Urbana A, Foglio 3, Mappale 1492, Subalterno 29 è tale da Costituzione del 10/05/2000 Pratica n. 89639.

## 3 – Provenienza

Sulla base delle Visure Catastali Storiche dell'immobile, l'elenco dei proprietari, in ordine cronologico dal più recente al più antico, risulta essere, per gli ultimi 20 anni:

Proprietari Attuali:

[Redacted area]

di  
r



una quota di proprietà di 1/2, in virtù di atto di atto di compravendita del 01/10/2001, rep. 69813/11515, a firma del notaio Giuseppe Franco, trascritto a Milano il 03/10/2001 ai nn. 104484/66450.

I s [redacted] risultano essere proprietari al ventennio degli immobili oggetto dell'esecuzione.

#### **4 – Vincoli ed Oneri Giuridici**

##### *4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

- Nessuno

##### *4.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*

###### *4.2.1 – Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria iscritta a Milano il 21/09/2021 ai nn. 131838/24238, per un importo di € 286.633,58 (capitale € 95.544,53), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto a firma del notaio Giuseppe Franco del 01/10/2001, rep. 69814/11516, a favore di BANCA WOOLWICH SPA, con sede a Milano, C.F. 10039940159, contro [redacted]

sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Milano il 30/01/2023 ai nn. 11384/1644, per un importo di € 21.715,38 (capitale € 10.857,69), in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pavia del 09/08/2022, rep. 1863/2022, a favore di IXIGEST SRL, con sede a Bologna, C.F. 03770411209, contro [redacted]

proprietà  
per una

###### *4.2.2 – Trascrizioni*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Milano in data 31/03/2023 ai nn. 43360/29840, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 11/03/2023, rep. 1033/2023, a favore di CONDOMINIO MARGHERITA, con sede a Vidigulfo, C.F. 96039670185, contr [redacted]

[redacted] per una quota di proprietà di 1/2, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

#### **5 – Altre informazioni per l'acquirente**

##### *5.1 – Spese*

Il consuntivo delle spese ordinarie di gestione 2023 per l'appartamento in oggetto ammonta a € 876,97.

Al momento della redazione della perizia, risultano spese condominiali arretrate e non pagate per un totale di € 10.111,12, oltre ad eventuali successive.

##### *5.2 – Cause in corso*

Nessuna



## 6 – Pratiche Edilizie

### 6.1 – Accertamento di destinazione urbanistica

Con riferimento al PGT vigente del Comune di Vidigulfo, l'immobile risulta inserito nell'ambito della "Città consolidata" in area denominata "Ambito residenziale", disciplinata dall'articolo 23 delle NTA del Piano delle Regole.

### 6.2 – Pratiche edilizie e amministrative

Gli immobili sono stati costruiti in forza dei seguenti atti:

- Concessione Edilizia n°33/98 del 23/11/1998

E relativa attestazione di abitabilità del 20/12/2000.

Le planimetrie reperite presso gli uffici del Comune di Vidigulfo rappresentano una situazione planimetricamente differente da quanto rilevato durante il sopralluogo. Per sanare la situazione servirebbe presentare una pratica per frazionamento e fusione e modifiche planimetriche.

La situazione di fatto corrisponde invece a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

## 7 – Descrizione dei beni

### 7.1 – Caratteristiche della zona

I beni in oggetto sono situati ai margini meridionali del centro storico di Vidigulfo.

L'area è composta da edifici di tipo residenziale, soprattutto villette e piccole palazzine. Il centro di Vidigulfo è invece caratterizzato da un antico tessuto composto da fabbricati a cortina lungo le strade principali.

### 7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici

Il comune di Vidigulfo conta circa 6000 abitanti ed è situato al margine settentrionale della provincia di Pavia. Di origine altomedievale, è attestato nelle fonti scritte fin dal VII sec.

Dista circa 25 km dal capoluogo di provincia, cui è collegato per mezzo delle strade provinciali SP 2 e SP 205. Il comune, occupato per buona parte da terreni a destinazione agricola, comprende il centro principale e le frazioni di Cavagnera, Mandrino, Pontelungo e Vairano, oltre ad alcune cascate sparse per il territorio.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Pieve Emanuele (sulla linea Milano - Tortona), distante circa 7 km.

Le uscite autostradali più vicine sono quelle di Binasco, sull'autostrada A7, distante circa 14 km, e quella di Melegnano sull'autostrada A1, distante circa 11 km.

### 7.3 – Descrizione analitica dei beni

I beni pignorati comprendono un appartamento sito al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, una cantina sita al piano interrato del fabbricato e un'autorimessa di pertinenza sita nel cortile.

Gli ingressi al complesso, pedonale e carrabile, sono posti sulla via Manenti.

L'appartamento - sito al piano terreno del fabbricato - è composto da un locale ingresso/soggiorno, un disimpegno, un bagno e una camera da letto, oltre ad un ampio giardino.

Gli immobili si trovano in buono stato di manutenzione generale.



### 7.3.1 – Superfici – Abitazione

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
T	Soggiorno/cucina	17,5 mq	270 cm	Nord	buone
T	Disimpegno	1,9 mq	270 cm	-	buone
T	Bagno	4,3 mq	270 cm	Nord	buone
T	Camera	14,8 mq	270 cm	Nord	buone

- Superficie netta calpestabile: 38,5 mq
- Superficie lorda: 50,1 mq
- Superficie cantina: 3,8 mq
- Superficie giardino: 51,8 mq
- Superficie commerciale: 56,2 mq

### 7.3.2 – Superfici – Autorimessa

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
S1	Autorimessa	13 mq	210 cm	Nord	buone

- Superficie netta calpestabile: 13 mq
- Superficie lorda: 13 mq
- Superficie commerciale: 13 mq

### 7.3.3 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

#### Fabbricato:

*Strutture:* In cls

*Copertura:* A falde inclinate con struttura in cls, rivestita in tegole a coppi, con canali di gronda in metallo - buone condizioni

*Pareti esterne:* Mattoni faccia vista con parti intonacate e tinteggiate - buone condizioni

*Accesso pedonale:* Da via Manenti - cancelletto metallico - buone condizioni

*Accesso carraio:* Da via Manenti - cancello metallico automatico - buone condizioni

*Area esterna:* A giardino con passaggi pedonali in porfido ad opus incertum e area carrabile lastricata con massetti autobloccanti - buone condizioni

#### Vano scale

*Ingresso:* Porta in alluminio con specchiature vetrate - buone condizioni

*Pavimenti:* In pietra (serizzo) - buone condizioni

*Pareti:* Intonacate e tinteggiate con zoccolini in pietra - buone condizioni

*Soffitto:* Intonacato e tinteggiato - buone condizioni

*Scala:* Gradini in pietra - parapetto in ferro con corrimano in legno - buone condizioni

#### Appartamento:

*Ingresso:* Porta rinforzata pannellata in legno - buone condizioni

*Infissi esterni:* Serramenti in legno con vetrocamera - persiane in legno - buone condizioni.

*Soglie e davanzali:* Granito - buone condizioni

*Porte interne:* Tamburate con finitura in legno - buone condizioni



*Pavimenti:* Piastrelle in ceramica - buone condizioni

*Rivestimenti:* - Bagno: piastrelle in ceramica (h=220 cm) - buone condizioni

- Cucina: piastrelle in ceramica (paraschizzi piano lavoro) - buone condizioni

*Tramezzature:* Pareti in mattoni forati, rasati e tinteggiati - buone condizioni

*Soffitti:* Rasati e tinteggiati - buone condizioni

*Area esterna:* Pavimento in ceramica - buone condizioni

*Impianto elettrico:* Impianto sottotraccia completo. Prese e punti luce in numero adeguato. Tensione di rete 220V

*Impianto idrosanitario:* Impianto di adduzione e scarico sottotraccia.

Apparecchi sanitari:

- Bagno: lavabo, vaso, bidet, vasca - buone condizioni

- Cucina: lavandino - buone condizioni

*Impianto termico:* Autonomo - radiatori in ghisa - caldaia nell'area esterna adiacente il giardino

*Impianto gas:* Autonomo - caldaia nel locale ingresso

*Citofono:* Funzionante, con pulsantiera esterna all'ingresso dalla via

### Cantina

*Ingresso:* Porta in acciaio zincato - buone condizioni

*Soffitto:* In cemento a lastre tipo predalles tinteggiato - buone condizioni

*Pareti:* Blocchetti e pareti in cls - buone condizioni

*Pavimenti:* Piastrelle in gres porcellanato - buone condizioni

### Autorimessa

*Ingresso:* Portone basculante in acciaio zincato - buone condizioni

*Soffitto:* In cemento a lastre tipo predalles tinteggiato - buone condizioni

*Pareti:* Blocchetti e pareti in cls intonacati e tinteggiati - buone condizioni

*Pavimenti:* Piastrelle in gres porcellanato - buone condizioni

Nota: La superficie commerciale è calcolata come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle norme UNI 10750:2005 e D.P.R. 138/98, allegato C.

Le percentuali indicate nelle normative citate possono variare in funzione di elementi attentamente valutati dal perito, tra cui la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e altri fattori che possono influire sul livello di qualità dell'immobile oggetto di stima.

-----



Con quanto contenuto nella presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Milano, 24 maggio 2024

Il C.T.U.

Arch. Alfredo Rumor



**Allegati:**

- 1- Copia della Perizia in formato privacy
- 2- Documentazione fotografica
- 3- Visure Conservatoria RR.II.
- 4- Copie pratiche comunali
- 5- Copia Conforme Atto di Provenienza
- 6- Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari
- 7- Estratto di Mappa
- 8- Visure N.C.E.U (attuale + storiche)
- 9- Scheda catastale
- 10- Stralcio P.G.T. con N.T.A.

Pag. 9 di 9

