



TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 470/2022 R.G.E.

Promossa da

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.



Giudice delle Esecuzioni

Dott. **RIZZI ERMINIO**

data di nomina per l'incarico: 19/01/2023



RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*



Premessa

Premesso:

- che in data 19/01/2023 con provvedimento del Giudice Istruttore dr. Rizzi Erminio il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto presso l'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923, c.f.: GRM RST 62P08 I968J, amministratore dello studio associato S2G – ASSOCIATI Studio Professionale P.I.: 02698540180, con sede in Broni (PV) via Po 19, veniva nominato Perito Estimatore nella citata procedura;

tutto ciò premesso

- In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato il bene sito nel Comune di Gudo Visconti (MI) in Via Liberazione n. 12 al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

Beni in Comune di Gudo Visconti (MI)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Appartamento con cantina e box di pertinenza sito in un fabbricato condominiale posto in Comune di **GUDO VISCONTI (MI)**, in Via Liberazione n. 22. La superficie commerciale del bene è di circa mq. 90,89. Il fabbricato è a tre piani fuori terra, posti al piano terra si trovano i box accessibili da un ingresso carraio indipendente; l'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra con ingresso diretto nel soggiorno-zona cottura da dove si accede ad un piccolo disimpegno il quale dà accesso ad un bagno e due camere da letto.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Gudo Visconti (MI) come segue:



Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
	2	450	7	-	-	C/6	6	17 mq	43,90
	2	450	14	-	-	A/3	4	4,5 vani	255,65
Indirizzo									
VIA LIBERAZIONE SNC									

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 135.100,00

Coerenze dell'intero mappale rispetto alla mappa terreni:

a nord i mappali 482, 483; ad est con il mappale 447 (strada comunale via Liberazione) e il mappale 445; a sud mappale 434; a ovest mappale 317.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 21/06/2023 l'appartamento e le sue pertinenze oggetto di pignoramento risultavano [REDACTED]

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: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria:

- **Iscrizione contro** del 13/11/2006 – n. reg. part. 6461 n. reg. gen. 26940 Pubblico Ufficiale Not. Rozza Vincenzo sede Lodi rep. n. 23451/10212 del 06/11/2006 Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in [REDACTED] c.f.: 00799960158 [REDACTED]



[redacted] gravante sui mappali terreni nn. 443 e 445 del fg. 2 del Comune di Gudo Visconti (MI)

[redacted] del 07/02/2008 ai n. reg. gen. 2821 n. reg. part. 655 – quota n. 4 – grava sui beni immobiliari identificati in catasto al fg. 2 del Comune di Gudo Visconti particella 450 sub. 4, 15, 8, 18, 14, 7, 19, 9, 16, 6, 13, 12, 2 e 3 per annotazione a iscrizione frazionamento in quota atto notarile pubblico del 30/10/2007 rep. n. 24467/10999 Notaio Vincenzo Rozza di Lodi.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Nota di trascrizione** n. reg. gen. 24909 n. reg. part. 1675 del 16/12/2022. Atto Giudiziario del 30/11/2022 rep. n. 7917/2022 U.N.E.P. TRIBUNALE DI PAVIA c.f.: 80013930187 Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sui beni oggetto di perizia a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. con sede in Asti

[redacted] gravante sui beni siti nel Comune di Gudo Visconti fg. 2 particella 450 sub. 7 e 14.

3.2.3 formalità pregiudizievoli nel ventennio:

Nel ventennio scorso il terreno censito al fg. 2 particella 405, sul quale è stato edificato il fabbricato, era di proprietà dei [redacted] per atto di compravendita a rogito Not. Magnani Angelo del 23/04/1992, rep. n. 13267, trascritto il 30/04/1992 ai numeri 5376/4022.

[redacted] terreno sul quale verrà edificato il fabbricato con le unità immobiliari oggetto di perizia è pervenuto in proprietà alla società [redacted], con atto di compravendita a rogito Notaio LAGANA' OSCAR con sede in San Colombano al Lambro (MI) del 23/12/2002, rep. n. 57444, trascritto il 27/12/2002 ai n. reg. gen. 24673 n. reg. part. 16778.

[redacted] a quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili siti in Gudo Visconti fg. 2 particella n. 450 sun 7 e 14, è pervenuta per atto di compravendita del 24/12/2007 rep. n. 24604/11136 Notaio Rozza Vincenzo con sede in Lodi trascritto il 15/01/2008 n. reg. gen. 1078 n. reg. part. 597 [redacted]

- **iscrizione** del 04/05/2022 n. di reg. gen. 8464 n. di reg. part. 1666 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/10/2021 rep. n. 2026/2021 emesso dal TRIBUNALE DI PAVIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.



[REDACTED]

Capitale €. 71.079,63 totale €. 103.000,00.

Grava:

- su Gudo Visconti (MI) fg. 6 particella 650, particella 651 sub 702-703-704-705-706-707 e particella fg. 2 450 sub 7-14;
- su Vermezzo Con Zelo sez. urbana A fg. 3 part. 509 sub. 713-7.

- **iscrizione** del 04/05/2022 n. reg. gen. 8465 n. reg. part. 1667 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/10/2021 rep. n. 2025/2021 emesso dal TRIBUNALE DI PAVIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. sede di ASTI

[REDACTED]

Capitale €. 103.728,74 totale €. 126.500,00.

Grava:

- su Gudo Visconti (MI) fg. 6 particelle 650, 651 sub 702-703-704-705-706-707 e particella fg. 2 450 sub 7-14;
- su Vermezzo Con Zelo sez. urbana A fg. 3 part. 509 sub. 713-7.

- **iscrizione** del 04/05/2022 n. reg. gen. 8467 n. reg. part. 1669 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/10/2021 rep. n. 2024/2021 emesso dal TRIBUNALE DI PAVIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. sede di ASTI

[REDACTED]

Capitale €. 71.546,14 totale €. 103.000,00.

Grava su Gudo Visconti (MI) particella fg. 2 450 sub 7-14;

- **iscrizione** del 04/05/2022 n. reg. gen. 8475 n. reg. part. 1675 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/10/2021 rep. n. 2023/2021 emesso dal TRIBUNALE DI PAVIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. sede di ASTI

[REDACTED]



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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 424,24

Cause in corso: **Nessuna.**

Servitù: **Nessuno.**

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità, in base alle vigenti normative, di allegare l'A.P.E., il sottoscritto C.T.U., effettuata la ricerca presso il sito del CENED ha riscontrato quanto segue:

Codice identificativo APE1511200000913

Registrato il 30/04/2013 Valido fino a 30/04/2023

Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Indirizzo dell'edificio VIA LIBERAZIONE, 22

Provincia e comune catastali GUDO VISCONTI, MILANO.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di PAVIA (PV), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il 03/07/2023, l'unità immobiliare risulta di **piena proprietà**

[REDACTED] venuta in possesso del bene oggetto di perizia con atto di compravendita in data 24/12/2007 n. di repertorio 24640/11136 a rogito not. Rozza Vincenzo con sede in Lodi (LO), trascritto presso la conservatoria di Pavia in data 15/01/2008 ai n. 1078/11136; venditore società [REDACTED].

[REDACTED] per la quota di 1/1, oggetto immobile in Comune di Gudo Visconti (MI) censito al catasto fabbricati come segue;

fg. 2 Particella 450 subalterno 14, Via Liberazione snc, piano T-1 categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, rendita €. 255,65;

fg. 2 Particella 450 subalterno 7, Via Liberazione snc, piano T categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 18, rendita €. 43,90;

1) PRECEDENTI PROPRIETARI:

- La società Immobiliare [REDACTED] ha costruito l'immobile, il terreno era stato acquistato dai [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto in autentica del Notaio Laganà Oscar con sede in San Colombano al Lambro in data 23/12/2002 n. 57444 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il 27/12/2002 ai n. 24673/16778.

- [REDACTED] ho venuti in possesso del terreno tramite atto a rogito Not. Magnani Angelo con sede a Santa Maria della Versa (PV) del 23/04/1992 rep. n. 13267, trascritto il 30/04/1992 ai nn. 5376/4022.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Gudo Visconti (MI) l'immobile risulta inserito in zona – Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili – definito dall' Art. 91 delle Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Vedasi capitolo accertamento di conformità Urbanistico edilizia.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di complesso immobiliare costituito da un condominio composto da sei appartamenti e due villette che sono poste ai lati del fabbricato. La costruzione centrale (condominio) è a tre piani fuori terra; al piano terra si trovano i box e le cantine. Gli immobili oggetto di perizia sono situati in Comune di Gudo Visconti in Via Liberazione la zona è di recente edificazione con villette e condomini di due o tre piani, le strade sono spaziose e poco trafficate; nelle immediate vicinanze si trova un campo giochi, il centro del paese è nelle vicinanze con tutti i servizi.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Gudo Visconti è un paese di circa 1.628 abitanti, della città metropolitana di Milano in Lombardia. Il comune è posto a circa 25 km da Milano.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'unità immobiliare principale oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Gudo Visconti alla via Liberazione 22 è parte dei un complesso composto nella parte centrale da un condominio a tre piani fuori terra, ai lati dello stesso si trovano due villette. L'oggetto principale del pignoramento è un appartamento costruito nel 2006 con finiture di buon livello; è composto da soggiorno – cuocivivande, piccolo disimpegno a dividere la zona giorno dalla zona notte che dà accesso al bagno e a due camere da letto.

Le rifiniture sono di tipo civile, i pavimenti sono in gres, i rivestimenti della zona cucina e del bagno sono in ceramica, le finestre in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è blindata, le pareti sono imbiancate con colori chiari; l'appartamento è in parte condizionato. Al piano terreno troviamo una cantinetta di



pertinenza all'appartamento; posto di fronte all'ingresso si trova un giardino in comune con le altre unità immobiliari. Sempre al piano terra raggiungibile da un passo carraio si trovano i box, tra questi si trova quello meglio identificato nell'elaborato planimetrico allegato.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.2	Soggiorno-Cucina	32,34	Nord-Ovest	Ottimo
P.2	Disimpegno	3,20	Interno	Ottimo
P.1	Bagno	5,78	Est	Normali
P.1	Camera Sing.	12,66	Nord-Ovest	Ottimo
P.1	Camera Matr.	15,12	Sud-Est	Ottimo
P.1	balcone	5,35	Nord-Ovest	
P.T.	cantina	3,12	Interno	

- Altezza locali: cm. 270:
- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq 69,10**
- ✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori balconi pari al 30% **mq 1,60**
- ✓ Superfici parificate accessori indiretti pari al 25%: **mq. 0,78**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva: mq. 90,89**
- ✓ **Superficie Box: mq. 17,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): Nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

- **Caratteristiche del Fabbricato**



- Copertura:* a falde inclinate, con struttura in legno.
- Fondazioni:* in cemento armato.
- Solai:* solaio in latero-cemento.
- Strutture verticali:* in c. a e muratura.
- Pareti esterne:* intonacate e imbiancate con inserti sugli angoli in mattoni a vista.

Componenti Edilizie alloggio

- Ingresso:* porta blindata.
- Infissi esterni:* serramenti in legno con vetrocamera.
- Soglie e davanzali:* in marmo – adeguati.
- Porte interne:* a battente in legno tamburato complete di maniglia e ferramenta – buone.
- Pavimenti interni:* ceramica in formato rettangolare – buoni
- Rivestimenti interni:* bagno ceramica cm. 15x15 – discreti.
- Plafoni:* intonacati e tinteggiati - buoni.
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – buoni.

➤ **Caratteristiche Impianti**

- Citofonico:* presente.
- Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e doccia – funzionante.
- Telefonico:* non possibile l'accertamento.
- Termico:* autonomo con caldaietta.
- Rete fognaria:* fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.



Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per mq. di superficie commerciale riportati” della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Si è rilevato quanto segue:

in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI:

OMI - per le abitazioni di tipo economico site nella zona urbana conservativo ottimo, le quotazioni immobiliari vano da un minimo di €. 1400,00 ad un massimo di €. 1750,00. Per i box le quotazioni immobiliari vano da un minimo di €. 6000,00 ad un massimo di €. 950,00.

Visto l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, i dati di vendita effettiva, lo stato di conservazione, la sua posizione, la vetustà dell'immobile e le problematiche rilevate durante il sopralluogo, viene preso come valore €. 1500,00/mq per l'appartamento ed €. 750,00 per il box.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento	mq. 90,89	a corpo	compresi	€ 1600,00	EURO 145.424,00
Box	mq. 17,00			€. 800,00	EURO 13.600,00

Valore complessivo del lotto: **€. 159.024,0** (Euro centocinquantanovenilaventiquattro/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 23.853,60** (Euro ventitremilaottoccentocinquantaquattro/60)

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese per sistemazione abusi edilizi: **nessuno**



Spese per variazione catastatele:	nessuna
Spese per certificato di abitabilità:	nessuno
Spese per sola bonifica delle coperture in amianto:	nessuno

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€. 135.170,40**

(diconsi centotrentacinquemilacentosettanta/40 euro)

Arrotondamento per difetto: **€. 135.100,00**

(diconsi centotrentacinquemilacento/00 euro)

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Broni, 03/07/2023

il C.T.U.



ALLEGATI:

- documentazione Fotografica;
- scheda Catastale abitazione;
- scheda catastale box;
- elaborato planimetrico;
- estratto di mappa catastale;
- stralcio di P.G.T. con N.T.A.;
- Visura catastale;
- Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- Dati pervenuti dall'amministrazione di condominio;

