

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. 245/2023

OLYMPIA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA DOVALUE S.P.A.

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Maria Codega

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor

Pag. 1 di 10



1 – Conclusioni definitive

1.1 – Identificazione dei beni

Gli immobili oggetto dell'esecuzione consistono in un appartamento al secondo piano di un edificio di quattro piani fuori terra e in un'autorimessa situata nelle adiacenze, ad un diverso indirizzo.

Gli immobili si trovano a Candia Lomellina. L'appartamento è sito in via della Confraternita 2, mentre l'autorimessa è ubicata in via Sant'Antonio 10.

I beni sono censiti ai seguenti identificativi catastali:

Appartamento: Sezione Urbana A - Foglio 15 - Mappale 476 - Subalterno 16 - Piano 2 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 3,5 vani - Superficie 69 mq (68 mq escluse aree scoperte) - Rendita catastale € 115,69.

Coerenze abitazione, da Nord, in senso orario: Mappale 3736; Mappale 3736 e parti comuni; Altro appartamento; Mappale 3736.

Autorimessa: Sezione Urbana A - Foglio 15 - Mappale 1908 - Piano T - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 10 mq - Superficie 14 mq - Rendita catastale € 19,11.

Coerenze Autorimessa, da Nord, in senso orario: Mappale 1900; Via Sant'Antonio; Mappale 1909; Mappale 1900.

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

Il numero civico dell'autorimessa risulta essere nei fatti il 10 anziché 11 come indicato nella scheda catastale.

1.2 – Proprietà attuale

Sulla base delle risultanze dei vigenti registri catastali, a tutto il 2 giugno 2024, i beni in oggetto risultano essere di piena proprietà del [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1.

1.3 – Regime patrimoniale

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del 16/05/2008, rep. 587104/11692, a firma del notaio Giuseppe Alessi, trascritto a Vigevano il 13/06/2008 ai nn. 7379/4765, [REDACTED] essere celibe.

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 Vigevano il 13/06/2008 ai nn. 7380/1556, a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA, [REDACTED] una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.



1.4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Milano in data 07/07/2023 ai nn. 6778/4869, a favore di OLYMPIA SPV SRL [REDACTED] di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

1.5 – Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo in data 21/12/2023, gli immobili risultavano essere giuridicamente liberi.

1.6 – Note finali

Presso gli uffici comunali è stata reperita solo da documentazione relativa alla Licenza Edilizia n° 15/76, relativa alla costruzione dell'autorimessa. La situazione di fatto corrisponde alla situazione approvata e a quanto riportato nelle planimetrie catastali, ad eccezione della porta laterale. La situazione si può sanare con la presentazione di una CILA tardiva.

Non sono invece state reperite le pratiche relative all'appartamento. Per quanto riguarda l'appartamento, la situazione di fatto corrisponde alla planimetria catastale.

1.7 - Determinazione sintetica del valore

1.7.1 – Determinazione dei lotti

Considerando ubicazione e tipologia dei beni, si ritiene di suddividere l'oggetto della vendita in due lotti, corrispondenti alle due unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

LOTTO 1, costituito dal seguente immobile:

Appartamento: Sezione Urbana A - Foglio 15 - Mappale 476 - Subalterno 16

LOTTO 2, costituito dal seguente immobile:

Autorimessa: Sezione Urbana A - Foglio 15 - Mappale 1908

1.7.2 – Valore di stima – LOTTO 1

1.7.2.1 – Criteri di stima

Stima comparativa con **valutazione a corpo** rapportata alla superficie commerciale determinata. Trattandosi di vendita forzata e considerando le condizioni dell'immobile, 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 normale stato di manutenzione e assumendo il valore inferiore della forbice, ulteriormente ribassato, 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.

Appartamento

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Abitazioni Civili - Normale stato conservativo: da €/mq 770 a €/mq 870

Valutazione agenzie immobiliari

Valore medio per immobili analoghi nella zona: €/mq 672

Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni dell'appartamento, si indica il seguente valore immobiliare:

€/mq 700 x 69,0 mq = € 48.300 - arrotondato a **€ 48.000**.



1.7.2.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Vigevano; Ufficio Tecnico del Comune di Candia Lomellina; Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio; Operatori del settore immobiliare della zona.

1.7.2.3 – Valutazione

LOTTO 1

| <i>Immobile</i> | <i>Superficie Commerciale</i> | <i>Valore superficie</i> | <i>Accessori</i> | <i>Valore Unitario</i> | VALORE TOTALE |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------|----------------------|
| <i>Appartamento</i> | <i>69,0 mq</i> | <i>A corpo</i> | <i>-</i> | <i>€ 48.000,00</i> | € 48.000,00 |

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: € 7.200,00
2. Decurtazione per lo stato di possesso Nessuna
3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso Nessuna
4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuna

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 40.800,00**

1.7.3 – Valore di stima – LOTTO 2

1.7.3.1 – Criteri di stima

Stima comparativa con **valutazione a corpo** rapportata alla superficie commerciale determinata. Trattandosi di vendita forzata e considerando le condizioni dell'immobile, 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 normale stato di manutenzione e assumendo il valore inferiore della medio 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.

Autorimessa

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Box - Normale stato conservativo: da €/mq 430 a €/mq 520

Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni dell'autorimessa, si indica il seguente valore immobiliare:

€/mq 470 x 14,0 mq = € 6.580 - arrotondato a **€ 6.600.**

1.7.3.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Vigevano; Ufficio Tecnico del Comune di Candia Lomellina; Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio; Operatori del settore immobiliare della zona.



1.7.3.3 – Valutazione

LOTTO 2

| Immobile | Superficie | Valore superficie | Accessori | Valore Unitario | VALORE TOTALE |
|-------------|------------|-------------------|-----------|-----------------|---------------|
| Autorimessa | 14,0 mq | A corpo | - | € 6.000,00 | € 6.600,00 |

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: € 990,00
2. Decurtazione per lo stato di possesso Nessuna
3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso Nessuna
4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuna
6. Spese di regolarizzazione catastale e urbanistica € 1.500,00

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: € 4.110,00

2 – Storia Catastale

Le attuali identificazioni catastali:

Appartamento: Sezione Urbana A, Foglio 15, Mappale 476, Subalterno 16, è tale da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Autorimessa: Sezione Urbana A, Foglio 15, Mappale 1908 deriva dalla soppressione del precedente identificativo alla Sezione Urbana A, Foglio 15, Mappali 1900 e 1908 (graffati) in virtù di Variazione del 11/03/1996, n. 152.1/1996, tale da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

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] una quota di proprietà di 1/1, per acquisto di [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 16/05/2008, rep. 587104/11692, a firma del notaio Giuseppe Alessi, trascritto a Vigevano il 13/06/2008 ai nn. 7379/4765.

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] a quota di proprietà di 1/1, in virtù di atto di successione del 13/04/2007, rep. 42/637/7, a seguito della morte di [REDACTED] 2006, trascritta a Vigevano il 27/10/2007 ai nn. 13600/8175 e relativa accettazione tacita di eredità del 16/05/2008, rep. 587104/11692, a firma del notaio Giuseppe

[REDACTED] virtù dei seguenti



- Verbale di Conciliazione Traslativo del 17/05/2005, rep. 11, trascritto a Vigevano il 18/10/2005 ai nn. 13403/7365, relativo all'immobile censito alla Sezione A, Foglio 15, Mappale 476, Subalterno 16, per una quota di proprietà di 1/1, da [REDACTED]
- Denuncia di successione del 17/05/2006, rep. 9/666, trascritto a Vigevano il 05/06/2006 ai nn. 6254/3715, relativo all'immobile censito alla Sezione A, Foglio 15, Mappale 476, Subalterno 16, per una quota di proprietà di 1/1, a seguito morte di [REDACTED] 27/11/1999, in favore del curatore dell'eredità giace [REDACTED]
- [REDACTED] del notaio Lorenzo Montenero, trascritto a Vigevano il 14/04/1992 ai nn. 3141/2332, relativo all'immobile censito alla Sezione A, Foglio 15, Mappali 1900 e 1908 (graffati), per una quota di proprietà di 1/2, da [REDACTED]
- Compravendita del 26/04/1982, rep. 30159, a firma del notaio Elio Roncaglione, trascritto a Vigevano il 19/05/1982 al numero 2342 di registro particolare, relativo all'immobile censito alla Sezione A, Foglio 15, Mappali 1900 e 1908 (graffati), per una quota di proprietà di 1/2, da [REDACTED]
- MIGLIAVACCA ANNA MARIA in virtù di atti anteriori al ventennio [REDACTED]

La suddetta Signora [REDACTED] ultava essere proprietaria al ventennio dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, censito alla Sezione A, Foglio 15, Mappale 476, Subalterno 16. La suddetta Signora [REDACTED] tava essere proprietaria al ventennio dell'autorimessa oggetto dell'esecuzione, censita alla Sezione A, Foglio 15, Mappale 1908 (all'epoca Mappali 1900 e 1908 graffati).

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 Vigevano il 13/06/2008 ai nn. 7380/1556, per un importo di € 297.000,00 (capitale € 148.500,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto a firma del notaio Giuseppe Alessi del 16/05/2008, rep. 587105/11693, a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA, con sede a Roma, C.F. 06978161005, con domicilio ipotecario eletto a Roma, viale Umberto Tupini n°180, [REDACTED] una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 07/07/2023 ai nn. 6778/4869, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 19/06/2023, rep. 3646, a favore di OLYMPIA SPV SRL, con sede a Conegliano (TV), C.F. 05256490268, da [REDACTED] [REDACTED] una quota di proprietà di 1/1, 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 € 761,45. Al momento della redazione della perizia, risultano spese condominiali arretrate e non pagate per un totale di € 1994,97, oltre ad eventuali successive.



5.2 – Cause in corso

Nessuna

6 – Pratiche Edilizie

6.1 – Accertamento di destinazione urbanistica

Con riferimento al PGT approvato del Comune di Candia Lomellina, l'immobile risulta inserito nel tessuto della Città Storica, negli "Ambiti del Tessuto Storico", in area denominata "Ambiti Residenziali del tessuto storico - A1", disciplinata dall' Art. 27 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

6.2 – Pratiche edilizie e amministrative

Gli immobili sono stati costruiti in forza dei seguenti atti:

- Licenza Edilizia n°3060/67 del 11/11/1967
- Licenza Edilizia n°2551/68 del 09/08/1968
- Licenza Edilizia n° 15/76 del 01/07/1976

Presso gli uffici comunali è stata reperita solo da documentazione relativa alla Licenza Edilizia n° 15/76, relativa alla costruzione dell'autorimessa. La situazione di fatto corrisponde alla situazione approvata e a quanto riportato nelle planimetrie catastali, ad eccezione della porta laterale. La situazione si può sanare con la presentazione di una CILA tardiva.

Non sono invece state reperite le pratiche relative all'appartamento. Per quanto riguarda l'appartamento, la situazione di fatto corrisponde alla planimetria catastale.

7 – Descrizione dei beni

7.1 – Caratteristiche della zona

I beni in oggetto sono situati nel centro storico di Candia Lomellina.

Via della Confraternita è una traversa di via Cavour, asse storico dell'antico abitato di Candia.

L'area presenta una edificazione di tipo prevalentemente residenziale, composta perlopiù da palazzine a due o tre piani e antichi fabbricati.

7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici

L'abitato di Candia Lomellina si estende alla sinistra del fiume Sesia e si trova ai confini con il Monferrato Casalese; le prime notizie storiche risalgono all'epoca longobarda.

Conta circa 1700 abitanti ed è composto dall'abitato principale, da cui prende il nome, dalla frazione di Terrasa e da alcune caschine. Dista circa 60 km dal capoluogo di provincia, al quale è collegato per mezzo di una rete di strade provinciali.

Il comune si trova circa a metà strada tra le città di Mortara e Casale Monferrato, distanti entrambi circa 17 km, che costituiscono i poli di maggior importanza della zona.

Dista circa 12 km dall'autostrada A26 Genova - Gravelona, uscita Casale Monferrato Nord ed è situato lungo la linea Ferroviaria Castagnole - Asti - Mortara, il cui servizio è però sospeso dal 2012.

7.3 – Descrizione analitica dei beni

I beni si trovano in fabbricati diversi, siti nel centro dell'abitato di Candia Lomellina, non distante da piazza San Carlo, piazza principale del paese.



L'appartamento di cui al Lotto 1 si trova in via della Confraternita 2 ed è situato al secondo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni generali, mentre l'appartamento si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'autorimessa di cui al Lotto 2 è situata a breve distanza dall'appartamento, in via Sant'Antonio 10. Si tratta di un edificio indipendente con ingresso dalla strada.

L'edificio si trova in mediocri condizioni.

LOTTO 1

Il lotto è composto dal seguente immobile:

Appartamento, censito alla Sezione A, Foglio 15, Mappale 476, Subalterno 16.

L'appartamento è composto da un locale ingresso, cucina, soggiorno, bagno e camera da letto, oltre ad un balcone accessibile dal soggiorno. I locali si presentano in mediocri condizioni, con finiture di media qualità.

7.3.1 – Superfici – Abitazione

| <i>Piano</i> | <i>Destinazione</i> | <i>Sup. pavimento</i> | <i>Altezza</i> | <i>Esposizione</i> | <i>Condizioni</i> |
|--------------|---------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| 2 | Ingresso | 8,6 mq | 300 cm | - | mediocri |
| 2 | Cucina | 3,4 mq | 300 cm | Ovest | mediocri |
| 2 | Bagno | 4,3 mq | 300 cm | Est | mediocri |
| 2 | Soggiorno | 21,7 mq | 300 cm | Sud | mediocri |
| 2 | Camera | 18,0 mq | 300 cm | Est | mediocri |

- Superficie netta calpestabile: 56,0 mq
- Superficie lorda: 68,0 mq
- Superficie balcone: 4,2 mq
- Superficie commerciale: 69,3 mq

7.3.2 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

Fabbricato:

Strutture: In cls

Copertura: A falde inclinate con struttura in legno, rivestita in tegole a coppi, con canali di gronda in metallo - condizioni non verificabili

Pareti esterne: Klinker su via Cavour - Intonacate e tinteggiate con zoccolatura in pietra su via della Confraternita - discrete condizioni

Accesso pedonale: Da via della Confraternita - portoncino in alluminio con specchiature vetrate - buone condizioni

Accesso carraio: Da via della Confraternita - cancello metallico - discrete condizioni

Area esterna: Passaggio carraio in battuto di cemento - mediocri condizioni

Vano scale

Ingresso: Porta in alluminio con specchiature vetrate - buone condizioni

Pavimenti: Palladiana di marmo - buone condizioni

Pareti: Intonacate e tinteggiate con zoccolini in pietra - parzialmente rivestite con perlinato in legno - discrete condizioni



Soffitto: Intonacato e tinteggiato - discrete condizioni

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

Ascensore: Piattaforma elevatrice esterna con accesso ai piani - Struttura a vista in metallo e vetro - buone condizioni

Appartamento:

Ingresso: Porta in legno - discrete condizioni

Infissi esterni: Serramenti in legno con vetro semplice - tapparelle in plastica - zanzariere con telaio metallico - mediocri condizioni.

Soglie e davanzali: Marmo - discrete condizioni

Porte interne: Tamburate con finitura in legno e specchiature vetrate - discrete condizioni

Pavimenti: Vari materiali e finiture - mediocri condizioni

Rivestimenti: - Bagno: piastrelle in ceramica smaltata (h=160 cm) - discrete condizioni

- Zona cottura: piastrelle in ceramica (paraschizzi piano lavoro) - discrete condizioni

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

Soffitti: Rasati e tinteggiati - mediocri condizioni

Balcone: Pavimento in ceramica - parapetto in ferro verniciato - mediocri 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 - mediocri condizioni

- Cucina: lavandino - mediocri condizioni

Impianto termico: Condominiale - radiatori in ghisa

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

LOTTO 2

Il lotto è composto dal seguente immobile:

Autorimessa, censito alla Sezione A - Foglio 15 - Mappale 1908

7.3.3 – Superfici – Autorimessa

| <i>Piano</i> | <i>Destinazione</i> | <i>Sup. pavimento</i> | <i>Altezza</i> | <i>Esposizione</i> | <i>Condizioni</i> |
|--------------|---------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| <i>T</i> | <i>Autorimessa</i> | <i>10 mq</i> | <i>270 cm</i> | <i>Nord</i> | <i>mediocri</i> |

- Superficie netta calpestabile: 10 mq

- Superficie lorda: 14 mq

- Superficie commerciale: 14 mq

7.3.4 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

Autorimessa

Ingresso: Portone basculante in acciaio verniciato - mediocri condizioni

Soffitto: Tavelloni e travetti in laterizio - precarie condizioni

Copertura: Inclinata ad una falda con struttura in legno, rivestita in pannelli in fibrocemento - canale di gronda in rame - mediocri condizioni

Pareti: Blocchetti e pareti in cls intonacati e tinteggiati sui fronti esterni - mediocri condizioni



Pavimento: Battuto di cemento - mediocri condizioni

Serramenti: Metallici con vetro semplice e griglie in ferro battuto verniciato - mediocri 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, 22 giugno 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.

