

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 81/2024

E [REDACTED]

[REDACTED]  
Con l'Avv. Filippo Carimati

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Erminio Rizzi

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi**  
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233*  
*Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30*  
*Studio in Pavia Corso Cavour n. 33*  
*Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com*  
*PEC rosester.licursi@ingpec.eu*

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. n. 81/2024

### 1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Abitazione tipo economico posta al quinto piano di uno stabile condominiale con cantina e autorimessa al piano seminterrato a Sannazzaro de' Burgondi (Pv) in Via Roma n. 72.

L'abitazione è composta da due locali, cucina, bagno e ripostiglio, con superficie commerciale pari a 86 m<sup>2</sup>.

#### Dati catastali:

Abitazione: Foglio 28, Particella 1558, Subalterno 19, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 86 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 132,21, Via Roma, Piano S1 – 5.

Autorimessa: Foglio 28, Particella 1558, Subalterno 42, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 12 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 19,21, Via Roma, Piano S1.

### 2 – TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

#### Proprietà degli immobili

#### Regime patrimoniale

Nell'atto di provenienza l'esecutata si è dichiarata nubile.

#### Provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe De Rosa del 24/02/2009 rep. 21732/15925, trascritto Vigevano il 05/03/2009 ai nn. 1453/2373.

Stato di occupazione: liberi (appartamento di fatto occupato senza titolo, cantina e box chiusi, non ispezionabili).

### 3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/02/2009 repertorio n. 21733/15926 a rogito Notaio De Rosa Giuseppe, iscritta a

#### Trascrizioni

1) Verbale di pignoramento immobili del 02/08/2012 repertorio n. 2118/2012 dell'Ufficiale Giudiziario di Vigevano, trascritto a Vigevano il 26/09/2012 R.G. n. 7847

2) Verbale di pignoramento immobili del 27/02/2024 repertorio n. 409 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza, trascritto a Vigevano in data 11/03/2024 R.G. n.

### 5 – VALORE

Valore stimato immobili intero: €53.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% 7.950,00
- regolarizzazioni € 4.000,00

**Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): €41.000,00**

**Prezzo base d'asta:** verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

## 1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

*“nel Comune di Sannazzaro de Burgondi (PV), Via Roma n. 66 e precisamente:*

*A) appartamento al piano quinto (...) foglio 28 - mappale 1558 - sub 19 - piano S1-5 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 4 - RC 132,21;*

*B) box ad uso autorimessa (...) foglio 28 - mappale 1558 - sub 42 - piano S1 - cat. C/6 - cl. 3 - mq. 12 - RC 19,21.”*

## 2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione tipo economico composta da due locali più servizi, posta al quinto piano di uno stabile condominiale con cantina e autorimessa la piano seminterrato, in Via Roma n. 72 a Sannazzaro de' Burgondi (Pv).

## 3 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U. del comune di Sannazzaro de' Burgondi (Pv) come segue (**Allegato 2** – Visure catastali):

### Abitazione

Foglio 28, Particella 1558, Subalterno 19, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 86 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 132,21, Via Roma, Piano S1 – 5.

### Autorimessa

Foglio 28, Particella 1558, Subalterno 42, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 12 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 19,21, Via Roma, Piano S1.

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto del Foglio 28 della mappa di N.C.T. del comune di Sannazzaro de' Burgondi da cui si evince la corrispondenza del fabbricato che include i beni oggetto di stima con la particella 1558.

Non è disponibile l'elaborato planimetrico catastale del fabbricato; di seguito si

riportano le coerenze delle unità immobiliari come desunte dall'atto di provenienza, da Nord in senso orario.

Coerenze dell'appartamento al quinto piano: alloggio di terzi; via Roma e a salto rientrante altro alloggio mappale 1497/20 e vano scala; alloggio mappale 1497/20 e vano scala; cortile comune.

Coerenza del box al piano seminterrato: autorimessa sub 41; vani di cantine; autorimessa sub 43; cortile comune.

Coerenze della cantina al piano seminterrato: cantina di terzi; via Roma; cantina di terzi; corridoio comune delle cantine.

Nell'**Allegato 4** si riportano le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

#### **4 – DESCRIZIONE DEI BENI**

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un appartamento al quinto piano di uno stabile condominiale degli anni '60 a sette piani fuori terra oltre al piano seminterrato, con cantina e autorimessa al piano seminterrato.

L'abitazione è composta da due locali, cucina con balcone, bagno e ripostiglio, collegati da un lungo corridoio.

Lo stabile è dotato di ascensore condominiale dal piano terra ai piani superiori.

L'ingresso pedonale è ubicato al civico n. 72 di Via Roma, mentre l'accesso carraio alle autorimesse si pratica lateralmente all'edificio attraverso una rampa che conduce al corsello comune scoperto e non pavimentato.

La cantina è raggiungibile dal vano scala condominiale; al momento del sopralluogo risultava chiusa ed è stata visionata attraverso la cantina confinante; ha pavimentazione in cemento, murature perimetrali in cemento armato e divisori aerati in mattoni; è presente una tubazione fognaria condominiale a soffitto che ne riduce localmente l'altezza a 1,55 m.

L'autorimessa al momento del sopralluogo era chiusa da una serranda metallica di colore bianco.

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

#### Caratteristiche edilizie

Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio, solai e tetto in laterocemento presumibilmente in lastre di fibrocemento (non è noto se contenenti

amianto); le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, al piano terra rivestite in lastre lapidee.

Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica recenti nel corridoio e in cucina, in piastrelline di ceramica risalenti alla costruzione nel bagno e in mattonelle di graniglia nelle camere; le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e sulla parete cottura in cucina; si segnala la presenza di segni di infiltrazione d'acqua sul soffitto del bagno e della cucina, presumibilmente provenienti dal balcone del sesto piano.

Nei due locali dell'appartamento sono state create partizioni interne in cartongesso per suddividere gli spazi interni in più posti letto, in violazione dei rapporti minimi aeroilluminanti per gli alloggi per cui dovranno essere rimosse.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in legno, in cattive condizioni; le porte interne sono in legno e vetro.

#### Caratteristiche degli impianti

L'appartamento è dotato di impianti elettrico di tipo civile, citofono, impianto idrosanitario e gas, impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in alluminio a piastre in tutti i locali, sprovvisti di termovalvole e contabilizzatori di calore; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un bollitore elettrico nel bagno. Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti, né è stato redatto l'attestato di certificazione energetica dell'edificio.

### **5 – PROVENIENZA, REGIME PATRIMONIALE E STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe De Rosa del 24/02/2009 rep. 21732/15925, trascritto Vigevano il 05/03/2009 ai nn. 1453/2373 (**Allegato 5**).

Nell'atto di provenienza l'esecutata dichiara di essere nubile.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 04/06/2024 gli immobili risultavano liberi; di fatto, l'appartamento risultava occupato senza titolo, mentre la cantina e il box erano chiusi e non ispezionabili; la cantina è stata visionata attraverso quella confinante.

## 6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietaria dal 24/02/2009 a oggi**

**Proprietaria dal 20/03/2003 al 24/02/2009**

## 7 – VINCOLI

Di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima (periodo informatizzato dal 19/02/1998 al 04/06/2024).

### **7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.1.4 Altri pesi o limitazioni: nessuna.

### **7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

#### **7.2.1 Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/02/2009 repertorio n. 21733/15926 a rogito Notaio De Rosa Giuseppe, iscritta a Vigevano il 05/03/2009 R.G. n. 2374 R.P. n. 396, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
di iscrizione nell'**Allegato 6**).

#### **Trascrizioni**

1) Verbale di pignoramento immobili del 02/08/2012 repertorio n. 2118/2012 dell'Ufficiale Giudiziario di Vigevano, trascritto a Vigevano il 26/09/2012 R.G. n. 7847 R.P. n. 5671, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] trascrizione nell'**Allegato 6**).

2) Verbale di pignoramento immobili del 27/02/2024 repertorio n. 409 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza, trascritto a Vigevano in data 11/03/2024 R.G. n.

### **8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Sannazzaro de' Burgondi (riportate in estratto nell'**Allegato 8**) e le planimetrie catastali (**Allegato 3**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il fabbricato è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 43/58 (1963) prot. 3715 del 18/06/1963 e successiva variante con Licenza Edilizia n. 43/58 prot. 2326 del 02/04/1964.

In data 08/03/1969 è stato emesso il Decreto di Abitabilità prot. 1078.

Rispetto agli elaborati di progetto si segnalano alcuni discostamenti delle misure interne dei locali di abitazione e la costruzione di pareti parziali in cartongesso nelle camere che dovranno essere rimosse per consentire il rispetto dei rapporti aeroilluminanti; la planimetria catastale rappresenta correttamente l'unità immobiliare; non è stata visionata l'autorimessa quindi si può solo riportare che la planimetria catastale è conforme agli elaborati di progetto.

I costi per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento sono stimati in € 4.000,00; tale importo sarà decurtato dal valore finale stimato per i beni.

### **9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – SPESE CONDOMINIALI**

Gli immobili oggetto di stima appartengono a una palazzina residenziale di sette piani fuori terra oltre al piano seminterrato, ubicata ai margini meridionali del centro abitato.

L'Amministratore del "Condominio Titano" è [REDACTED]

[REDACTED] interpellato dalla scrivente, non ha al momento riferito l'importo delle spese condominiali eventualmente insolute.

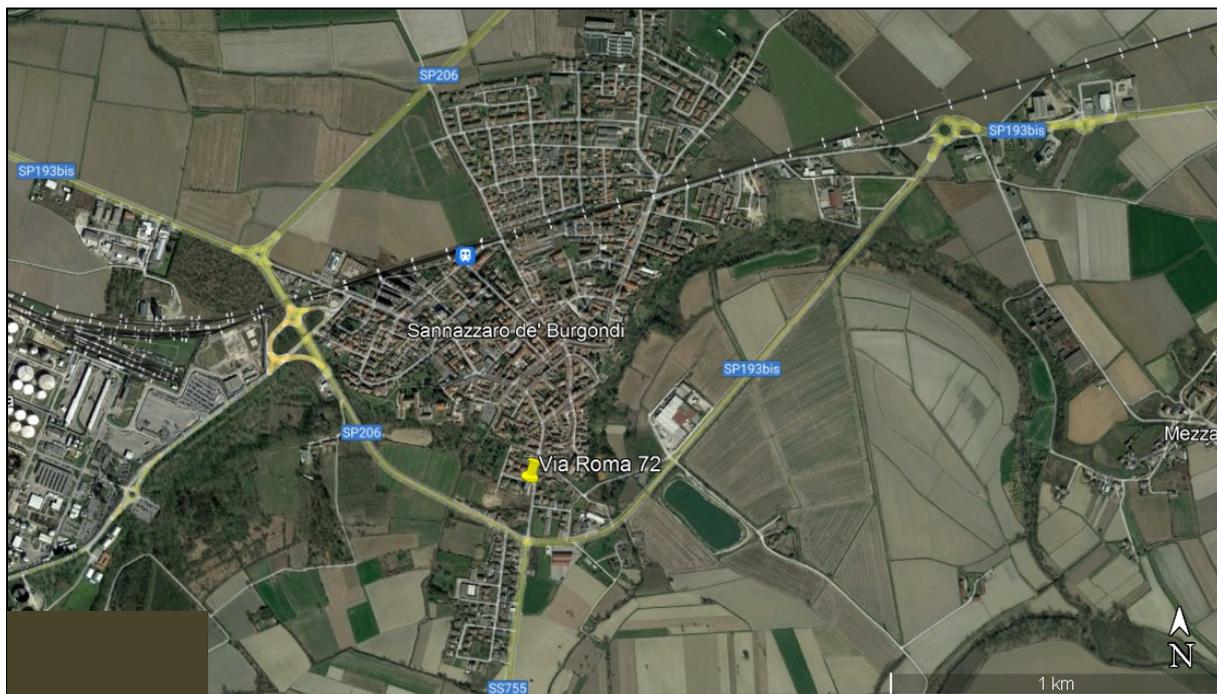


Foto aerea di Sannazzaro de' Burgondi con ubicazione dei beni

## 10 – SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono l'unità immobiliare oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Locale	Altezza (m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )	Esposizione	Condizioni
<b>Piano quinto</b>				
Cucina	3,00	14,30	Ovest	Scadenti
Balcone	-	4,70	Ovest	Sufficienti
Bagno	3,00	6,40	Ovest	Scadenti
Camera 1	3,00	17,90	Ovest	Sufficienti
Camera 2	3,00	22,00	Est	Sufficienti
Ripostiglio	3,00	1,65	-	Sufficienti
<b>Piano seminterrato</b>				
Autorimessa (*)	3,00	12,00	-	Non rilevate
Cantina	2,00	6,50	-	Scadenti

(\*) Dati desunti dalla planimetria catastale data l'impossibilità di accesso.

## 11 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale” calcolata come l’area lorda dell’immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell’unità immobiliare principale sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale; l’autorimessa è stimata a corpo.

La superficie commerciale determinata per la valutazione dell’abitazione è pari a **86 m<sup>2</sup>**. La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell’immobile per l’ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

Descrizione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Abitazione P5	83,10	100%	83,10
Balcone	4,70	30%	1,41
Cantina PS1	4,30	25%	1,08
Superficie totale			85,59
<b>Superficie commerciale abitazione (arr.)</b>			<b>86,00</b>
<b>Autorimessa</b>			<b>A corpo</b>

## 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d’uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d’uso, di manutenzione e conservazione, l’ubicazione, l’epoca di costruzione del fabbricato, l’esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d’informazione considerate sono: l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari disponibili.

Nell’**Allegato 9** si riportano le quotazioni dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate più

recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 890,00 e € 1.100,00 per lo stato conservativo "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate e dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili (abitazione di tipo economico), il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore di mercato è di € 550,00 al metro quadrato.

Abitazione

SUPERFICIE COMMERCIALE	86 m <sup>2</sup>
VALORE	€ 47.000,00

Autorimessa

VALORE A CORPO	€ 6.000,00
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€ 53.000,00</b>

**Adeguamenti e correzioni di stima**

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 7.950,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna.

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio: non note.

Spese di regolarizzazione: € 4.000,00.

**Valore della piena proprietà dei beni al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):**

**€ 41.000,00** (Euro quarantunomila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 28 agosto 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Rosester Licursi

## **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Atto di provenienza

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Documentazione fotografica

Allegato 8: Estratti pratiche edilizie

Allegato 9: Quotazioni immobiliari OMI