

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Proc. N. R.G.E. 208-25 avanti il G.E. Dott. Francesco ROCCA
Udienza audizione del debitore: 25-11-2025

EUDAIMONIA SPV srl Via Valtellina, 15/17 - 20259 Milano
e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS "PRESCO"
con l'Avv. Francesca Crivellari

-Creditrice Procedente-
-Debitrice-

RELAZIONE di perizia di stima del compendio immobiliare pignorato
redatta dall'ausiliario del giudice Ing. Domenico Porielli

CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio immobiliare: appartamento al primo piano di una palazzina con annessi autorimessa al piano interrato e posto auto al piano terra del cortile condominiale in Comune di Gambolò (PV), Via Rovelleto n. 16 (Catastalmente 18), così censiti al Catasto Fabbricati:

- Fg. 7 part 2514 sub 5 cat A/3 classe 2 vani 3 Sup. cat. 49 mq (aree scoperte escluse 43 mq) Rendita Euro 145,64 - p1;
- Fg. 7 part 2514 sub 18 cat C/6 classe 2 consistenza 13 mq Sup. cat. 13 Rendita Euro 34,24 - pT;
- Fg. 7 part 2514 sub 12 cat C/6 classe 2 consistenza 17 mq Sup. cat. 20 mq Rendita Euro 44,78 - pS1.

L'area di sedime del fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte – compresa l'area scoperta annessa – è così indicata al Catasto Terreni:

- Fg. 7 part 2514 (ex 2391 – ex 1360), Ente urbano di mq 1.242.

Quota di proprietà: la debitrice eseguita per l'intero del diritto di piena proprietà.

Provenienza/regime patrimoniale: atto di compravendita rogitato dal Notaio Antonio Trotta di Vigevano il 31-05-2012 rep. n. 132865/48975 trascritto a Vigevano l'11-06-2012 al n.3647 dal quale si evince che l'attuale debitrice eseguita era nubile.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: precisate nello specifico punto della relazione che si richiama integralmente.

Stato di possesso: immobili liberi, ma occupati di fatto ad uso abitativo, arredati ed adibiti ad abitazione della debitrice.

Criticità varie: non si ravvisano criticità che impediscano la vendita.

Valore a base d'asta: 51.700,00 € determinato in base al valore di stima degli immobili di 62.500,00 € con riduzione forfettaria del 15% per l'assenza delle garanzie tipiche di vendita (vizi ed evizione), per lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e per l'incentivo all'acquisto e con le ulteriori decurtazioni di 821,37 € dovute a spese condominiali insolute e di 600,00 € per sanatoria edilizia ed aggiornamento della scheda catastale.

RELAZIONE di PERIZIA

Il sottoscritto Dott. Ing. Domenico Porielli, nato ad Alessandria il 20-11-1961, C.F. PRLDNC61S20A182P, con studio tecnico in Pavia, Vicolo Regiole n. 8, iscritto all'albo degli Ingegneri di Pavia al N. 1346, nominato ausiliario stimatore dall'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Rocca con decreto del 19-06-2025, con la prestazione del giuramento di rito effettuato il 26-06-25 ha ricevuto ed accettato l'incarico per la redazione di una perizia di stima del compendio immobiliare pignorato ai debitori e per il compimento delle attività ad essa correlate precisate nel testo dell'incarico conferitogli.

In qualità di ausiliario del G.E., dopo aver esaminato i documenti relativi agli atti del procedimento di espropriazione immobiliare ed, in particolare, la certificazione notarile estratta dal fascicolo telematico, il sottoscritto ha effettuato gli accertamenti preliminari ed ha reperito la necessaria documentazione come segue.

- Prima dell'accesso all'immobile, l'IVG IFIR di Vigevano, quale custode degli immobili nominato dal G.E. del Tribunale di Pavia, aveva comunicato via pec allo scrivente che, a fronte dell'indisponibilità già manifestata dall'esecutata, aveva richiesto l'ausilio della Forza Pubblica per l'accesso forzoso agli immobili (ALL 2 ed ALL 2a). L'accesso agli immobili si è svolto il 10-09-2025 alla presenza della debitrice esecutata, di un addetto dell' IVG IFIR di Vigevano, intervenuto con un fabbro per l'eventuale accesso forzoso all'immobile e con alcuni agenti dei Carabinieri. L'esecutata ha permesso lo svolgimento del sopralluogo solo dopo l'arrivo di questi ultimi e di altre persone chiamate dall'esecutata stessa qualificatisi quali addetti di un non ben precisato "Tribunale popolare": si è così presa visione dello stato dei luoghi per la verifica di rispondenza con la documentazione edilizia e catastale (ALL 3 Verbale di sopralluogo e ALL 4 Doc fotografica).
- Presso gli uffici del Catasto di Pavia ha reperito copia delle schede planimetriche delle unità immobiliari pignorate, dell'elaborato planimetrico e delle visure storiche per immobile (ALL 5 e 6).
- Lo scrivente ha, poi, ottenuto copia dell'atto di provenienza dallo studio notarile del Notaio che l'aveva stipulato (ALL 7).
- Il sottoscritto ha, quindi, richiesto all'Ufficio Tecnico Amministrativo Comunale di Gambolò l'accesso agli atti delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati per la verifica della loro regolarità edilizia ed agibilità/abitabilità. Dall'addetto dell'Ufficio ha ricevuto copia di stralci dei titoli edilizi e delle relative tavole grafiche (ALL 8) nonché documentazione relativa all'agibilità cui sono allegati anche le certificazioni degli impianti (ALL 9): contestualmente è stato informato che, in relazione ai suddetti immobili, non era presente alcuna successiva pratica edilizia.

- A seguito di specifica richiesta, lo scrivente ha ricevuto dall'amministratore del complesso condominiale ove sono ubicati gli immobili sia copia del Regolamento di Condominio (ALL 10), sia documentazione inerente le relative spese condominiali (ALL 11).
- Lo scrivente ha, infine, acquisito telematicamente copia delle quotazioni sia dell'OMI di Agenzia delle Entrate sia del Borsino Immobiliare relative al Comune di Gambolò, verificandole con quelle dello Scenario Immobiliare Pavese a cura della FIMAA di Pavia (ALL 12, 13 e 14).

Alla luce dei suddetti accertamenti, e dopo aver effettuato le opportune indagini di mercato, si espone quanto segue.

Controlli preliminari e completezza della documentazione

In via preliminare lo scrivente ha controllato la completezza della documentazione di rito verificando che all'istanza di vendita fossero allegati, sebbene prodotti successivamente a quest'ultima, i documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. depositati agli atti con procedura telematica dalla parte creditrice precedente ed, in particolare:

- Certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, sebbene privo di certificati catastali di visura storica per immobile sia di estratto di mappa catastale;
- Nota di trascrizione del pignoramento in data 12-06-2025 ai n. 5626/4174.

Dai controlli espletati sulla suddetta documentazione e dalle verifiche fatte sulle visure catastali, anche personalmente acquisite presso gli uffici competenti, è emerso che non sono necessarie notifiche di avvisi né ad altri creditori con diritto di prelazione iscritti ex art. 498 II comma c.p.c. in quanto non presenti né ad eventuali altri comproprietari ex art. 599 c.p.c. in quanto la debitrice esecutata risulta unica intestataria per l'intero dei beni pignorati.

I creditori iscritti sono, pertanto, la creditrice precedente:

Prelios Credit Ssolutions S.p.A. "PRESCO", (C.F. 13048380151) con sede in Via Valtellina, 15/17 - 20259 Milano quale mandataria di **EUDAIMONIA SPV srl**, (C.F. 12121450964) con sede in Via Valtellina, 15/17 - 20259 Milano, che, per la procedura di pignoramento, è **rappresentata dall'Avv. Francesca Crivellari** elettivamente domiciliata presso il suo studio in Via della Tecnica n. 177 a Roma;

N.B. Si precisa che l'atto di pignoramento evidenzia che in virtù di un contratto di cessione di crediti individuabili in blocco, la creditrice precedente è divenuta titolare di crediti trasferiti della cedente Unicredit S.p.A. subentrando ad essa quale titolare del credito verso la parte debitrice.

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto del pignoramento (Doc. fotografica - ALL. 2), come indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, sono identificati:

“... immobili siti nel Comune di Gambolò, in Via Rovelleto 18, censiti al Catasto Fabbricato di detto Comune al:

- Foglio 7 p.lla 2514 sub.5, p1, cat.A/3 vani 3,0, classe 2, rendita di 145,64 Euro;
- Foglio 7 p.lla 2514 sub.18, p.T, cat.C/6, mq.13, classe 2, rendita di 34,24 Euro;
- Foglio 7 p.lla 2514 sub.12, p.S1, cat.C/6, mq.17, classe 2, rendita di 44,78 Euro. ...”.

La natura e la posizione dei beni pignorati, consistenti in un appartamento al piano primo di una palazzina con annessi autorimessa al piano interrato – da ritenersi pertinenziale all'appartamento ai sensi della legge 122/1989 e, pertanto, “... non potrà essere ceduta separatamente dall'appartamento di cui costituisce pertinenza necessaria ...” così come precisato nell'atto di provenienza (ALL 7) – ed un posto auto nel cortile condominiale, rendono opportuno formare un lotto di vendita unico.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO CON ANNESSI AUTORIMESSA E POSTO AUTO

Identificazione catastale - Le visure storiche per immobile e le planimetrie con il relativo elaborato planimetrico catastali (ALL. 3 e 4) reperite dallo scrivente identificano e rappresentano il compendio immobiliare come appartamento al primo piano di una palazzina con annessi autorimessa al piano interrato e posto auto al piano terra del cortile condominiale così come denunciato all'Agenzia delle Entrate di Pavia, Catasto Fabbricati, **Comune di Gambolò (Codice D901)** con i relativi dati identificativi e di classamento:

- Fg 7 part 2514 sub 5 cat A/3 cl 2 vani 3 Sup.cat. 49 mq (aree scoperte escluse 43 mq) Rendita Euro 145,64

Indirizzo: **Via Rovelleto n. 18, piano 1,**

Intestato a: **debitrice esecutata - proprietà per 1/1 del diritto di piena proprietà ;**

- Fg 7 part 2514 sub 18 cat C/6 cl 2 consistenza 13 mq Sup. cat. 13 mq Rendita Euro 34,24

Indirizzo: **Via Rovelleto n. 18, piano T,**

Intestato a: **debitrice esecutata - proprietà per 1/1;**

- Fg 7 part 2514 sub 12 cat C/6 cl 2 consistenza 17 mq Sup. cat. 20 mq Rendita Euro 44,78

Indirizzo: **Via Rovelleto n. 18, piano S1,**

Intestato a: **debitrice esecutata - proprietà per 1/1.**

Il fabbricato di cui fanno parte i suddetti immobili è stato edificato su terreno così censito al C.T.:

- Fg. 7 part 2514 (ex 2391 – ex 1360), Ente urbano di mq 1.242.

Provenienza - I suddetti immobili sono pervenuti alla debitrice esecutata con atto di compravendita rogitato dal Notaio Antonio Trotta di Vigevano il 31-05-2012 rep. n. 132865/48975 trascritto a Vigevano l'11-06-2012 al n. 3647 dal quale si evince che l'attuale debitrice esecutata era nubile (ALL. 5).

Individuazione dei beni, contesto e confini - Il compendio immobiliare corrisponde, sostanzialmente, alla descrizione già evidenziata nei beni oggetto del pignoramento e come rappresentato nelle schede catastali (ALL 5).

Come meglio identificabile visivamente dalle immagini fotografiche allegate alla presente relazione di stima (ALL 4), il fabbricato condominiale è composto da un edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato ove sono ubicate le autorimesse.

Al fabbricato condominiale si accede dal civico n. 16 (catastalmente n. 18) di Via Rovelleto attraverso un cancello pedonale ed un cancello carraio automatizzato.

All'appartamento, composto da un soggiorno con angolo cottura, da una camera e da un bagno, si accede dal pianerottolo (sub. 2 comune ai sub 5, 6 e 7) del vano scala dotato di ascensore (ALL 4 – foto n. ..).

L'autorimessa sub. 12 ed il posto auto sub. 18 sono ubicati, rispettivamente, al piano interrato, accessibile sia scendendo da una rampa carrabile condominiale sia attraverso una scala antistante l'ingresso del fabbricato condominiale, ed al piano terra (ALL 4 – foto n. ..).

L'appartamento, l'autorimessa ed il posto auto hanno confini catastali conformi a quanto indicato nell'atto di provenienza e così identificati in tale atto:

“... Coerenze: - dell'appartamento: vuoto sul mappale 2514 subalterno 3, mappale 2514 subalterno 6, parti comuni, vuoto sul mappale 2514 subalterno 3;
- dell'autorimessa: terrapieno per due lati, spazio comune di manovra, autorimessa al mappale 2514 sub. 11;
- del posto auto: cortile comune, mappale 128, posto auto di cui al mappale 2514 sub. 17 ...” (ALL 7).

Tali coerenze trovano sostanziale conferma nella planimetria catastale in quanto, ad Est, l'appartamento confina sì con parti comuni, ma quelle di cui al mappale 2514 sub. 2, precedentemente evidenziato nelle premesse dell'atto di provenienza come bene comune ai soli subalterni 5, 6 e 7 del mappale 2514.

Si evidenzia, peraltro, che lo “spazio comune di manovra” indicato tra le coerenze dell'autorimessa ed il “cortile comune” indicato tra le coerenze del posto auto fanno parte del bene comune sub. 1 che le premesse dell'atto di provenienza considerano come bene comune non censibile a tutte le unità del mappale 2514 (ALL 7).

Descrizione complessiva e servizi – Il compendio immobiliare, che consiste in un appartamento con annessi un'autorimessa al piano interrato ed un posto auto al piano terra di un fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra consiste in un edificio realizzato lungo la Via Rovelleto nel nucleo abitato del Comune di Gambolò

nei primi anni del secondo decennio degli anni 2000.

La zona non è servita da servizi ed attività commerciali, i quali sono, invece, parzialmente presenti a poche centinaia di metri nelle vie principali del nucleo abitato di Gambolò.

Parti comuni, servitù, pertinenze ed accessori - Come descritto nell'atto di provenienza, "... La società ... vende e trasferisce ... quanto segue ... con i millesimi di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'edificio ..." (ALL 7).

Tra le premesse, in merito alle parti comuni, lo stesso atto di provenienza evidenzia che: "... la palazzina è stata accertata al Catasto Fabbricati al foglio 7 del Comune di Gambolò come segue:

- mappale 2514 subalterni 1 (bene comune non censibile a tutte le unità del mappale 2514) e 2 (bene comune non censibile ai subalterni 5, 6 e 7 del mappale 2514) ..." (ALL 7).

Si evidenzia che sono parti comuni, oltre alle rampe di scala, anche il cortile comune condominiale al piano terra ed il corsello d'accesso alle autorimesse al piano interrato del fabbricato.

Lo stesso atto di provenienza riporta, poi, pur senza precisare quali siano, che "... Quanto in oggetto viene ceduto a corpo ... con ogni ragione, accessione, servitù attiva e passiva, come da parte venditrice posseduto e come dalla medesima ad essa pervenuto con i titoli citati in premessa ..." (ALL 7).

L'amministratore condominiale, come da richiesta, ha trasmesso allo scrivente copia del Regolamento di condominio anche se allo stesso non è allegata alcuna tabella relativa ai millesimi condominiali (ALL 10).

Stato di possesso degli immobili - Al momento del sopralluogo peritale gli immobili erano liberi ma occupati di fatto ad uso abitativo, arredati ed adibiti ad abitazione della debitrice (ALL 4 doc. fotografica)

Vincoli ed oneri giuridici gravanti - Dalla documentazione esaminata, come già evidenziato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, in atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c., risulta che nell'ultimo ventennio sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria del 11-06-2012 al n. 628.

In forza di atto notarile pubblico di mutuo fondiario a rogito Notaio Antonio Trotta di Vigevano, in data 31-05-2012 rep. 132866/48976 per importo complessivo di Euro 138.096,00 a garanzia di un capitale di Euro 92.064,00, durata 30 anni

a favore di UNICREDIT SpA con sede in Roma, Via A. Specchi n. 16,
a carico dell'attuale debitrice esecutata.

- Pignoramento trascritto il 12-06-2025 al n. 4174.

In forza di atto verbale di pignoramento ritualmente notificato in data 23-05-

[REDACTED]

Regolarità/difformità urbanistico-edilizia - Il compendio immobiliare pignorato, come già anticipato, consiste in un fabbricato realizzato nei primi anni del secondo decennio degli anni 2000.

Nelle premesse [REDACTED]

[REDACTED] a denunciato al Catasto Terreni al foglio 7, mappale 2391 di are 12.42;

- che, giusta Denuncia di Inizio Attività n. 24/2010 di Protocollo Tecnico presentata al Comune di Gambolò in data 25 maggio 2010, la Società dava inizio alla costruzione di una palazzina residenziale ..." (ALL7).

Al punto 5 lo stesso atto di provenienza evidenzia che:

"... il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza di Denuncia di Inizio Attività n. 24/2010 di Protocollo Tecnico presentata al Comune di Gambolò in data 25 maggio 2010 e successive Varianti n. 144/2011 di Protocollo Tecnico presentata al Comune di Gambolò in data 29 Settembre 2011 e n. 195/2011 di Protocollo Tecnico presentata al Comune di Gambolò in data 15 Dicembre 2011.

[REDACTED] si impegna sin d'ora, una volta io del certificato di agibilità e garantire che le porzioni immobiliari oggetto di questa vendita sono state costruite in conformità agli elaborati tecnici uniti alle Denunce di Inizio Attività suindicate trovandosi in una situazione tale da consentire il rilascio del certificato di agibilità o la formazione del silenzio assenso.

La società venditrice precisa che l'autorimessa in oggetto è da ritenersi pertinenziale all'appartamento ai sensi della legge 122/1989 pertanto non potrà essere ceduta separatamente dall'appartamento di cui costituisce pertinenza necessaria ..." (ALL 7).

A seguito di richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale di Gambolò di accesso agli atti delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati per la verifica della loro regolarità edilizia ed agibilità/abitabilità, lo scrivente C.T.U. ha ricevuto copia di stralci dei titoli edilizi e delle relative tavole grafiche relative ai fabbricati ove sono ubicati gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo. Contestualmente è stato informato che, ad eccezione della richiesta e del rilascio Certificato di Agibilità, in relazione ai suddetti immobili non era presente alcuna successiva pratica edilizia.

I suddetti titoli consistono in:

- Denuncia di Inizio Attività n. 24/2010 di Protocollo Tecnico presentata al Comune di Gambolò in data 25 maggio 2010 per la "realizzazione di Fabbricato";
- Denuncia di Inizio Attività in variante n. 144/2011 di Protocollo Tecnico presentata

al Comune di Gambolò in data 29 Settembre 2011;

- Denuncia di Inizio Attività in variante n. 195/2011 di Protocollo Tecnico presentata al Comune di Gambolò in data 15 Dicembre 2011 (ALL 8);

- Certificato di Agibilità Prot. n. 21899/2012 del 14-11-2012 rilasciato alla attuale debitrice eseguita (ALL 9).

Dagli stralci delle planimetrie allegate ai titoli edilizi si evince che la forma e le dimensioni dei locali dell'immobile ad uso abitativo oggetto di esecuzione immobiliare, salvo lievi differenze, corrispondono sostanzialmente a quanto rilevato nel corso del sopralluogo peritale.

Più precisamente, le difformità riscontrate consistono in una lieve differenza della ripartizione interna per lo spostamento della parete divisoria tra il bagno e la camera da letto di circa 10 cm a vantaggio del bagno che, in tal modo, risulta più ampio mentre la camera di minor ampiezza.

Un'altra lieve difformità riscontrata consiste, poi, nelle dimensioni del terrazzo/balcone che risultano differenti in quanto la sua parte più stretta è più lunga di circa 35 cm rispetto alla parte più larga riducendo, così, la sua superficie.

Difformità catastali – Le planimetrie e l'elaborato planimetrico (ALL 5) e le visure catastali (ALL 6) reperite dallo scrivente rappresentano il compendio immobiliare in modo sostanzialmente conforme. Come già sottolineato, lo stato riscontrato nel corso del sopralluogo peritale evidenzia, infatti, una lieve differenza della ripartizione interna consistente nello spostamento della parete divisoria tra il bagno e la camera da letto di circa 10 cm a vantaggio del bagno.

Come già sottolineato, si evidenzia, poi, che anche le dimensioni del terrazzo/balcone risultano lievemente differenti in quanto la parte più stretta è più lunga di circa 35 cm rispetto alla parte più larga riducendo, così, la sua superficie di circa mezzo metro quadrato.

Lo scrivente ritiene che le difformità evidenziate rendano necessario un aggiornamento della scheda catastale il cui costo verrà considerato nella stima dell'immobile per la quantificazione del valore da porre a base d'asta.

Spese condominiali ordinarie e straordinarie e spese fisse di gestione/manutenzione - Risultando parte del condominio di Via Rovelleto n. 16 in Gambolò, denominato anche Condominio "I Diamantini", gli immobili sono soggetti alla ripartizione di spese condominiali di cui, come si apprende dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore ██████████ GECO di Vigevano, agli immobili in oggetto competono 110,32 millesimi di comproprietà sulle parti comuni ed, in particolare, 220,64 millesimi per le spese relative all'ascensore (ALL 11). Lo stesso amministratore ha, poi, trasmesso copia del Regolamento di Condominio (ALL 10).

Dai rendiconti consuntivi 2023/24 e 2024/25 e preventivo 2025/26 si evince che le **spese condominiali annue** per la gestione ordinaria a carico della proprietà eseguita

[REDACTED]

(N.B.: la Certificazione Notarile del Notaio Niccolò Tiecco evidenzia che per questa successione risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 04-10-2019 al n. 5801 di formalità);

[REDACTED] data all'A. E. di Crema del suddett [REDACTED]
[REDACTED] -06-2006 n. rep. 292 vol. 2006, trascritta a
Vigevano il 28-08-2006 al n. 6597, la quota di 72/2160 di sua proprietà degli
[REDACTED] del diritto di piena proprietà a
[REDACTED] per la quota di 6/2160 del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]
proprietà a 13/2160,

(N.B.: la Certificazione Notarile del Notaio Niccolò Tiecco evidenzia che per questa successione risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 04-10-2019 al n. 5800 di formalità);

- con denuncia di successione presentata all'A. E. di Biella del suddett [REDACTED]
[REDACTED] l 09-03-2009 n. rep. 99 vol. 8 [REDACTED]
[REDACTED] a n. [REDACTED], a quota di 300/2160 di sua [REDACTED]
trasferita, per la quota di 150/2160 del diritto di piena proprietà all [REDACTED]
[REDACTED] i proprietà a 228/2160 ed a [REDACTED]

(N.B.: la Certificazione Notarile del Notaio Niccolò Tiecco evidenzia che per questa successione risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 04-10-2019 al n. 5802 di formalità).

- con atto di compravendita rogitato dal Notaio Luigi Ligori di Vigevano il 28-09-2009 rep. n. 188970/14504 trascritto a Vigevano il 16-10-2009 al n. 652, i suddetti

[REDACTED]

- con atto di compravendita rogitato dal Notaio Antonio Trotta di Vigevano il 31-05- [REDACTED]
[REDACTED] 6-2012 al n. 3647 la suddetta
[REDACTED] nduto gli immobili all'attuale

debitrice eseguita (ALL 5).

Certificazione energetica – Dalle informazioni assunte l'immobile non risulta attualmente dotato di un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità. Si evidenzia, tuttavia, che all'atto di provenienza degli immobili era allegato un Attestato di Certificazione Energetica ACE a cura del soggetto certificatore Per. Ind. Salvatore Nicoloso con scadenza 21-12-2021, che poneva l'immobile in classe energetica B (allegato all'ALL 7).

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
LOTTO UNICO: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON ANNESSI
AUTORIMESSA E POSTO AUTO.**

Il compendio immobiliare consiste in un **appartamento al primo piano di una palazzina con annessi autorimessa pertinenziale al piano interrato e posto auto al piano terra del cortile condominiale** sito in Via Rovelleto n. 16 nel Comune di Gambolò (PV) (ALL 4 – Documentazione fotografica).

Le dimensioni dei locali dell'abitazione, di **altezza interna di 2,70 m**, corrispondono sostanzialmente a quelle deducibili dalle planimetrie delle schede catastali (ALL 5). In particolare, per i suddetti immobili, le dimensioni dei locali, dell'autorimessa e del posto auto si possono così sintetizzare:

- **Abitazione: soggiorno/angolo cottura (15,5 mq), camera (11,8 mq), disimpegno (2,0 mq), bagno (5,28 mq) e terrazzo/balcone (10,0 mq);**
- **Autorimessa al piano interrato con altezza interna di 2,20 m (17,0 mq);**
- **Area posto auto di proprietà esclusiva al piano terra (13,0 mq).**

Superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie e quella principale.

Come evidenziato nella nota introduttiva delle istruzioni impartite dalla Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, se si considera che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale e per l'applicazione di differenti coefficienti indicati per le stesse tipologie pertinenziali messi a disposizione sia dalle normative sia dagli organismi di riferimento (DPR 138/98, UNI 10750, Manuale Osservatorio Mercato Immobiliare, Scenario Immobiliare Pavese a cura della FIMAA di Pavia) emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

I coefficienti utilizzati sia per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze sia per le caratteristiche dei fabbricati da considerare ai fini della

valutazione degli immobili vengono, pertanto, individuati dallo scrivente, talvolta, in modo ragguagliato per renderli omogenei con quelli considerati dagli organismi cui si fa riferimento nell'individuazione dei prezzi unitari medi praticati in zona per la compravendita degli immobili.

In conclusione, la superficie commerciale viene quantificata calcolando l'area lorda dell'immobile comprendente muri divisorii interni e metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti e con spessore massimo di 35 cm per i muri perimetrali non confinanti con altri fabbricati. Per tipologie di superfici differenti da quelle abitative o di loro accessori diretti vengono applicati gli opportuni coefficienti per il calcolo della superficie commerciale lorda.

| | | |
|---|------------------|----------------|
| - Abitazione (soggiorno/cottura, camera, disimp. e bagno) | | 42,5 mq |
| terrazzo/balcone | 0,25 x 10,8 mq = | 2,7 mq |
| - autorimessa | 0,7 x 20,0 mq = | 14,0 mq |
| - area posto auto | 0,25 x 13,0 mq = | <u>3,3 mq</u> |
| Superficie commerciale lorda | | 62,5 mq |

Le caratteristiche costruttive del fabbricato ove sono ubicati gli immobili corrispondono, sostanzialmente, a quelle tipiche degli edifici realizzati all'inizio degli anni 2000. Tali caratteristiche sono, così, sommariamente, descritte: fondazioni e struttura portante in calcestruzzo, solai in latero-cemento e struttura del tetto in latero-cemento con copertura di tegole e murature interne, in parte, in laterizio ed, in parte, in cartongesso, tutte intonacate. Le finiture esterne evidenziano murature intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno con persiane di legno verniciato e canali di gronda e pluviali in rame (All. 4 - Documentazione fotografica).

Il passaggio carraio sul fronte strada di accesso agli immobili condominiali è regolato da una sbarra di chiusura. Più oltre, dall'area del cortile condominiale ove sono ubicati alcuni posti auto di proprietà esclusiva, si accede al fabbricato condominiale, perimetrato, in parte, da un muretto in calcestruzzo armato ed, in parte, da una recinzione di tipo metallico, sia attraverso un cancello pedonale il cui accesso è regolato da un videocitofono, sia da un altro cancello carraio che immette nella rampa d'accesso alle autorimesse ubicate al piano interrato dell'edificio.

All'abitazione oggetto della presente perizia si accede dal pianerottolo del primo piano, raggiungibile sia salendo una rampa di scale sia con l'ascensore, attraverso un portoncino di primo ingresso in legno con serratura di sicurezza. Le finiture interne evidenziano murature con pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni con telaio di legno con vetrocamera e zanzariere, porte interne di legno tamburato e pavimentazioni con piastrelle in monocottura di ceramica. Le pareti del bagno sono parzialmente rivestite in altezza con piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo alimentabile a gas metano, con elementi scaldanti nei singoli locali, è dotato di caldaia posta in una nicchia del terrazzo/balcone. Nella camera da letto è presente uno split per la climatizzazione

dell'ambiente con unità esterna posizionata nel terrazzo/balcone.

L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico posizionato nel disimpegno e ad esso è collegato il videocitofono ubicato a fianco del portoncino d'ingresso. Sebbene gli impianti risultino certificati così come dalle dichiarazioni di conformità allegate alla richiesta di agibilità (ALL9) ed apparentemente funzionanti, si ritiene necessario controllare il loro corretto funzionamento.

Le condizioni degli immobili evidenziano, complessivamente, un **discreto stato di manutenzione** essendo stato il fabbricato realizzato nei primi anni del secondo decennio degli anni 2000.

Si sottolinea ancorache tutti gli impianti presenti necessitano di un controllo per verificarne il corretto funzionamento o la necessità di eventuali interventi.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Criterio e riferimenti di stima - La valutazione dei beni viene eseguita con il metodo della comparazione con altri immobili, di tipologia simile a quelli in oggetto, posti sul mercato nel periodo di riferimento immediatamente precedente a quello della stesura della presente relazione di stima.

La stima del compendio immobiliare viene effettuata applicando alla superficie commerciale degli immobili un prezzo unitario (€/mq) individuato sia attraverso indagini di mercato su immobili simili presenti sul mercato immobiliare della zona, sia attraverso valori di mercato relativi agli ultimi anni indicati tanto nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate quanto nelle Quotazioni immobiliari di zona del Borsino Immobiliare quanto, infine, nello Scenario Immobiliare Pavese edito a cura della F.I.M.A.A. di Pavia (anno di riferimento 2023/24) i quali riportano le seguenti quotazioni:

* Osservatorio del Mercato Immobiliare: Anno 2024, semestre 2, Provincia Pavia, Comune Gambolò, destinazione residenziale (espresso in €/mq riferito alla superficie lorda)

- Tipologia abitazioni civili (stato conservativo Normale):

zona centrale - Min 900-Max 1.100;

- Tipologia Box (stato conservativo Normale):

zona centrale - Min 670-Max 740;

- Tipologia Posti auto scoperti (stato conservativo Normale):

zona centrale - Min 90-Max 110 (ALL 12);

* Borsino Immobiliare: 2024 Provincia Pavia, Com. Gambolò (€/mq)

- Tipologia abitazioni in stabili di fascia media :

zona centro – Min 901-Medio 981-Max 1.061 (ALL. 13);

* Scenario Immobiliare Pavese 2023/24: Comune Gambolò (espresso in €/mq per fascia di vetustà dell'immobile)

- Tipologia Appartamenti, nuovo/ristrutturato: Min 850 - Max 1.050 (ALL 14).

Lo scrivente deve evidenziare che i prezzi per abitazioni civili con stato di conservazione “Normale”, in base alle valutazioni espresse dall'OMI, non corrispondono, propriamente, a quelli di altri scenari immobiliari ed, in particolare a quello del Borsino Immobiliare per fascia media.

Nello specifico, la costruzione del fabbricato ove sono ubicati gli immobili risale ai primi anni del secondo decennio degli anni 2000.

Si sottolinea, peraltro, che negli ultimi anni il mercato immobiliare, anche nel territorio milanese/pavese, ha subito un vero e proprio crollo dei prezzi ed, almeno fino alla fine del 2024, ha dato ancora segnali di contrazione tanto a livello di prezzi quanto a quello di numero di compravendite. Sebbene dalle informazioni del settore sia segnalata una lieve inversione di tendenza, anche per il 2025 è prevedibile un limitato movimento del mercato immobiliare locale con un sostanziale stallo dei prezzi unitari.

Dopo aver esaminato le caratteristiche degli immobili oggetto di esecuzione alla luce dei suddetti accertamenti, considerati la loro ubicazione e le vie d'accesso, la destinazione d'uso e lo stato di conservazione, la superficie commerciale (mq) dei fabbricati e dei sedimi suddivisi per destinazione d'uso, la situazione urbanistico/edilizia e catastale dei fabbricati, lo stato di occupazione e quanto possa concorrere alla stima del loro valore riferito alla data odierna, lo scrivente ritiene di poter valutare il suddetto immobile per un **prezzo unitario di 1.000,00 €/mq**.

Il prezzo unitario individuato tiene già conto dei coefficienti di adeguamento per le caratteristiche degli immobili in oggetto (tipologia, vetustà, posizione e destinazione prevalente della zona, condizioni e manutenzione di impianti e coperture) applicati ad un preliminare prezzo unitario scaturito dalle valutazioni e dai criteri di comparazione precedentemente esposti.

Valore di stima dell'immobile (= Superficie commerciale x Prezzo unitario)

Per determinare il valore degli immobili da porre a base d'asta viene dapprima stimato il valore (Superficie commerciale x Prezzo unitario) e, poi, in primo luogo, viene effettuata una riduzione forfettaria del 15% per l'assenza delle garanzie tipiche di vendita (vizi ed evizione), per lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e per l'incentivo all'acquisto ed, in secondo luogo, vengono effettuate ulteriori detrazioni per spese condominiali insolute e per aggiornamento della scheda catastale.

| | | |
|---|---------------------------|--------------------|
| - Valore Immobile | 62,5 mq x 1.000,00 €/mq = | 62.500,00 € |
| - Riduzione forfettaria per l'assenza di garanzie tipiche di vendita, per lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e per l'incentivo all'acquisto | (-15%) = - | 9.375,00 € |
| - Detrazione per spese condominiali insolute | - | 821,37 € |
| - Detrazione per aggiornamento della scheda catastale | - | 600,00 € |
| | | <u>51.703,63 €</u> |

Si ritiene, pertanto, che l'importo indicato arrotondato a **51.700,00 €** (cinquantunmilasettecento/00 Euro) sia il **Valore del compendio immobiliare da porre a base d'asta.**

Trattandosi di quota indivisa, in quanto il compendio immobiliare risulta in capo alla debitrice esecutata per la quota dell'intera proprietà, non è necessaria alcuna ripartizione e la valutazione della quota rimane, nello specifico, corrispondente alla valutazione dell'intero da porre in vendita, per le caratteristiche dei beni, in forma di LOTTO UNICO.

Copia della Relazione di stima in formato privacy (ALL 1) con la Documentazione fotografica (ALL 4), priva degli altri documenti allegati in quanto contenenti le generalità della debitrice esecutata, è trasmessa, oscurando le generalità della stessa debitrice, al custode:

- I.V.G. IFIR PIEMONTE Filiale di Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43 - Vigevano (mediante e-mail a ivgvigevano@ivgpiemonte.it).

La Relazione con i suoi allegati viene depositata in via telematica a mezzo pct.

Con la presente relazione si pensa di aver esplicitato in modo chiaro e corretto, salvo in meglio, quanto richiesto e dal sottoscritto dovuto.

Pavia, 09-10-2025

L'ausiliario C.T.U.
Ing. Domenico Porielli

ALLEGATI

- ALL 1 Relazione di perizia in formato privacy;
- ALL 2 Pec IVG Vigevano - Richiesta assistenza Forza pubblica per accesso forzoso;
- ALL 2a Carteggio IVG Vigevano-Debitrice esecutata;
- ALL 3 Verbale di sopralluogo;
- ALL 4 Documentazione fotografica;
- ALL 5 Planimetrie ed elaborato planimetrico;
- ALL 6 Visure catastali;
- ALL 7 Atto di provenienza;
- ALL 8 Titoli edilizi - Stralci tavole grafiche;
- ALL 9 Agibilità con Dichiarazioni di conformità degli impianti;
- ALL 10 Regolamento di Condominio;
- ALL 11 Spese condominiali
- ALL 12 Agenzia Entrate - Quotazioni OMI Gambolò;
- ALL 13 Borsino Immobiliare - Quotazioni Gambolò;
- ALL 14 Scenario Imm. FIMAA - Quotazioni Gambolò.