



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento n. 76/2024 R.G.E.



Promosso da

CONSORZIO DEI NAVIGLI SPA

Con l'Avv. Stefania Chiessi



Contro

Sig.ra _____

Con l'Avv. Sergio Alberto Balzaretti



Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Codega

Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE
LOTTO 2



Giudice Dott. Antonio Codega

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini





SOMMARIO

Premessa

1. Conclusioni definitive
2. Operazioni peritali
3. Identificazione del compendio immobiliare

3.1 Identificazione dei lotti

LOTTO 2

3.2 Descrizione del lotto, identificazione dei beni oggetto di vendita

3.3 Identificazione catastale e confini

4. Descrizione sintetica dei beni

4.1 Caratteristiche della zona

4.2 Caratteristiche dei beni

5. Descrizione analitica dei beni

5.1 Descrizione unità immobiliare

5.2 Superfici nette commerciali

5.3 Caratteristiche delle strutture e finiture

6. Stato di possesso

7. Provenienza dei beni

7.1 Attuale proprietà

7.2 Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio

8. Formalità, vincoli e oneri giuridici

8.1 Oneri e vincoli pregiudizievoli

8.2 Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

8.3 Spese condominiali

9. Conformità urbanistico/edilizia

9.1 Pratiche edilizie



10. Conformità catastale



11. Valutazione dei beni, criteri e metodi generali di stima, fonti d'informazione e considerazioni.

11.1 Stima per MCA

11.2 Adeguamenti e correzioni alla stima

11.3 Prezzo base d'asta



Allegati



**PREMESSA**

Con Decreto di Nomina del 27/03/2024, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 03/09/2024.

Il compendio immobiliare è composto da nr. 5 unità costituite da nr. 2 fabbricati ed un terreno situati nel comune di Mede (PV) e nr.2 fabbricati situati nel comune di Cisliano (MI) identificate come segue:

- Mede (PV) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 7, Particella 125, Subalterno 2;
- Mede (PV) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 7, Particella 125, Subalterno 3;
- Mede (PV) Catasto Terreni, Foglio 7, Particella 38;
- Cisliano (MI) Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 107, Subalterno 6;
- Cisliano (MI) Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 107, Subalterno 8.

Vista la natura dei beni, la loro ubicazione nel territorio e la possibilità di raggruppamento, la sottoscritta ritiene opportuna la suddivisione nei seguenti lotti:

- LOTTO 1, Mede (PV), Sezione Urbana A, Catasto Fabbricati, Foglio 7, Particella 125, Subalterni 2 e 3 e Catasto Terreni Foglio 7 Particella 38;
- LOTTO 2, Cisliano (MI) Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 107, Subalterni 6, e 8.



**1. CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 2**

- Appartamento in fabbricato di tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato, posto al piano secondo di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano seminterrato sito in Cisliano (MI) Via Abbiategrasso n.4.
- Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cisliano, Foglio 4, Particella 107, Subalterni 6 e 8;
- Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a:



sultava separata come da decreto

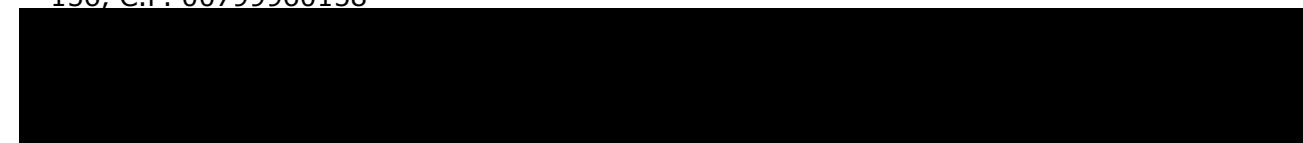
del Tribunale di Pavia del 17/04/2014 R.G. 5282/2013.

- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 23/02/2024, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 23/12/2011, RG 22115 RP 4456, per atto Notaio Giampaolo Colli del 16/12/2011 N. Repertorio 165514/17966.

Importo totale euro 171.081,54, capitale euro 85.540,77.

A FAVORE di Intesa San Paolo spa con domicilio ipotecario eletto a Torino Piazza San Carlo 156, C.F. 00799960158



- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 23/02/2024, RG 3077 RP 2219 di verbale di pignoramento immobili per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 02/02/2024 N. Repertorio 360



gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà dei beni.

- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO, occupato di fatto dall'esecutata e dalla figlia.
- Valore della quota di 1/2 di proprietà dei beni al Lotto 2 al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, riduzione 10% difficoltà vendita quota indivisa, spese per ripristino):
€ 107.995,98 - € 16.199,40 - € 10.799,60 - € 800,00 = € 80.196,99
arrotondato in **€ 80.000,00 (ottantamila/00)**

- Criticità varie:





Risulta l'inefficacia parziale in seguito alla sentenza n. 522/2019 del 21/03/2019 del Tribunale di Pavia dell'atto di compravendita del 06/11/2015 n. 23252/12250 di Repertorio a favore di Consorzio dei Navigli spa.



Giudice Dott. Antonio Codega

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini





2. OPERAZIONI PERITALI

Con Decreto di Nomina del 27/03/2024, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 03/09/2024.

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione sito nel comune di Cisliano effettuato in data 26/06/2024 non è stato possibile accedere e visionare l'autorimessa per la mancanza delle chiavi di accesso.
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisliano inoltrata in data 29/05/2024, ricezione delle pratiche avvenuta in data 06/06/2024.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.



3. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni oggetto di esecuzione sono situati nel Comune di Mede (PV) e Cisliano (PV). Sono costituiti da nr. 2 beni residenziali ed un terreno nel comune di Mede (PV) e nr. 2 beni residenziali nel comune di Cisliano (MI).

Gli identificativi catastali con riferimento alle note di trascrizione del pignoramento del 23/02/2024 RG 1631 RP 1260 e del 23/02/2024 RG 3077 RP 2219, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI AL LOTTO 2

Nr. 2 fabbricati siti nel Comune di Cisliano (MI), così censiti:

- Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 107, Subalterno 6, Categoria A/3; Classe 3, Consistenza Vani 6,5, Superficie Catastale Totale mq. 120,00, Totale escluse aree scoperte 112,00 mq., Rendita € 453,19, Strada per Abbiategrasso n. 4, piano 2, S1;
- Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 107, Subalterno 8, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15,00mq, Superficie Catastale Totale 15,00mq, Rendita € 33,31, Strada per Abbiategrasso n. 4, piano S1.

Intestati a:

3.2 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Gli immobili del lotto 2, oggetto di esecuzione, sono siti nel comune di Cisliano (MI) Via Abbiategrasso nr. 4. Costituiti da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano seminterrato.

Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 23/02/2024 RG 3077 RP 2219, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati deriva da impianto meccanografico del 20/04/1977 Protocollo n. 481258 (n. 16791.1/1977).



Dell'appartamento, da Nord in senso orario: su tre lati affaccio su area esterna condominiale, vano scala.

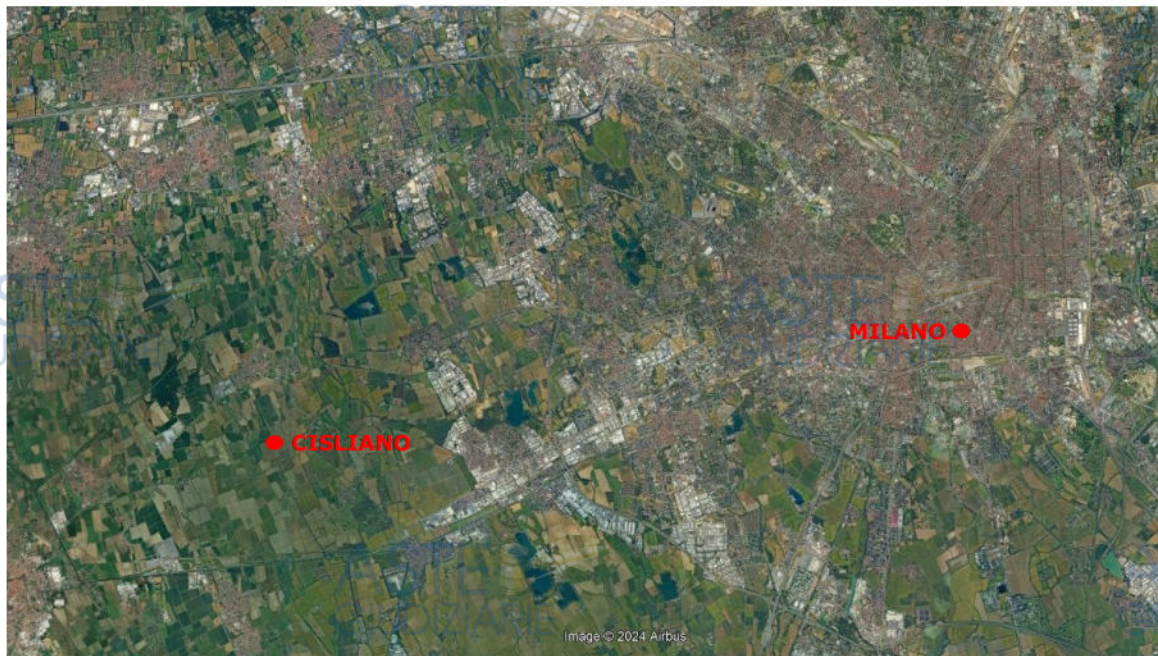
Della cantina, da Nord in senso orario: corridoio comune, altra u.i., affaccio sul cortile comune, altra u.i.

Dell'autorimessa: da Nord in senso orario: su due lati altre u.i., corridoio comune, affaccio su cortile condominiale.



4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile si trova nel Comune di Cisliano (PV), Via Abbiategrasso nr.4.



Localizzazione del Comune di Cisliano (MI) nel territorio.



Localizzazione dell'immobile nel contesto del Comune di Cisliano (MI).



Cislano è un comune in provincia di Milano, situato a circa 17 Km a Ovest di Milano, e a circa 9 Km a Nord/Est di Abbiategrasso. È un Comune di circa 5.000 abitanti.

Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi.

Sono presenti servizi di vicinato, servizi alla persona scolastici e sportivi è presente una zona industriale.

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona semi periferica, a circa 750 metri dal Municipio e a 650 metri dalla piazza principale del paese. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da edifici e palazzine di uno o due piani.



4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano seminterrato.

Il bene si colloca in un fabbricato costituito in condominio. L'ingresso al fabbricato avviene da Via Abbiategrasso 4, e da Via Giuseppe Mazzini 2 per l'autorimessa.

Il complesso condominiale è costituito da due corpi di fabbrica uniti da vano scala, in generale è caratterizzato da finiture di tipo civile e versa in stato di manutenzione sufficiente.

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano secondo è accessibile tramite porta blindata; presenta un livello di finiture di tipo civile, uno stato di manutenzione interno ed esterno discreto.



5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

I beni oggetto del procedimento, come sopra descritti, risultano così articolati:

Unità abitativa, al piano secondo, ingresso da atrio condominiale, accesso tramite porta in alluminio vetrata. L'immobile è privo di ascensore, si accede ai piani tramite scala condominiale. Ingresso all'unità abitativa avviene tramite portoncino blindato in legno, si accede al locale giorno e da qui alla cucina, allo studio e al disimpegno, dal disimpegno si accede a due camere e al bagno.

La zona giorno è dotata di due finestre esposte a Sud e ad Est e di una porta finestra con affaccio su balcone esposto a Sud/Est. La cucina è dotata di porta finestre affacciata su piccolo balcone esposto a Ovest verso area condominiale. Lo studio è dotato di finestra esposta ad Ovest e di porta finestra affacciata su balcone esposto a Nord/Ovest

Dalla zona giorno si accede al disimpegno cieco, da qui si accede al bagno dotato di finestra esposta a Nord e a due camere, una dotata di portafinestra affacciata verso balcone esposto a Nord/Est e l'altra dotata di finestra esposta a Est.

Altezza dei locali 2,97 mt.

Cantina, al piano seminterrato: vano di altezza 2,37 mt., il locale è privo di finestre. Al locale cantina si accede da corridoio condominiale.

Autorimessa, l'accesso alle autorimesse avviene da Via G. Mazzini n.2, non è stato possibile accedere al locale per la mancanza delle chiavi.

5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

Locale/elemento	Piano	Superficie netta utile	Altezza netta o media	Esposizione	Condizioni manutenzione
Soggiorno	P. 2	33,95 mq	2,97 m	S/E	Discreto
Cucina	P. 2	7,93 mq	2,97 m	O	Discreto
Disimpegno	P. 2	3,18 mq	2,97 m	///	Discreto
Studio	P. 2	9,04 mq	2,97 m	O	Discreto
Bagno	P. 2	7,27 mq	2,97 m	N	Discreto
Camera	P. 2	9,48 mq	2,97 m	E	Discreto
Camera	P. 2	16,12 mq	2,97 m	E	Discreto

Balconi	P. 2	25,86 mq	///	/	Discreto
Cantina	P. S1	6,20 mq	2,37 m	///	Sufficiente
Autorimessa	P. S1	14,41 mq catastale	2,37 m catastale	O	Sufficiente

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Abitazione	P. 2	109,20 mq	1,00	109,20 mq
Cantina	P. S1	7,58 mq	0,30	2,27 mq
Balconi	P. 2	25,86 mq	0,25	6,46 mq
Autorimessa	P. 2	16,66 mq	0,50	8,33 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				126 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI – La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: caratteristiche e stato non verificabile.
- Solai: in laterocemento, stato apparentemente integro.
- Strutture verticali: in c.a. e tamponamenti, stato apparentemente integro.
- Copertura: a falde, stato non verificabile.
- Facciata esterna: intonacata, stato sufficiente.
- Area esterna condominiale: giardino in parte piantumato, parte in battuto di cemento e parte in ghiaietto, stato sufficiente.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: sufficiente

- CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino blindato in legno, stato discreto.
- Infissi esterni: persiane in pvc, stato discreto.

- Infissi interni: serramenti in metallo con vetro singolo, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato sufficiente. Serramento della camera da letto (lato Nord/Ovest) in pvc con doppio vetro, stato buono.

- Porte interne: a battente in legno ad anta vetrata, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato sufficiente, porta della cucina a soffietto in pvc, stato discreto.

- Pavimenti zona giorno, disimpegno e studio: piastrelle in ceramica cm. 46x15 stato buono;

- Pavimento e rivestimento cucina: piastrelle in ceramica cm 21x21, stato discreto

- Pavimento e rivestimento bagno: piastrella in ceramica cm. 21x21, stato discreto;

- Pavimenti camere: in piastrelle di parquet di rovere cm 20x20;

- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente buono; plafoni intonacati e tinteggiati, stato generalmente buono.

- Zoccolino: in ceramica e in legno nelle camere, stato buono.

- CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato funzionante.

- Impianto TV: presente, stato non verificabile.

- Telefonico: non verificabile.

- Citofonico: presente, stato funzionante.

- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina; nel bagno, lavabo, vaso, bidet, vasca, stato funzionante.

- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca completi di rubinetteria finitura cromata, stato sufficiente.

- Gas: impianto ad uso cucina, riscaldamento e produzione acqua calda, stato funzionante.

- Termico: riscaldamento autonomo, sistema di emissione tramite termoconvettori ad aria, stato funzionante.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'abitazione: discreto.

**6. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26/06/2024, l'immobile risultava abitato dalla Sig. _____, debitrice esecutata e della figlia _____.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Vigevano, non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento per i beni oggetto del presente procedimento.

Lo stato dell'immobile risulta LIBERO, occupato di fatto dall'esecutata e dalla figlia.





7. PROVENIENZA DEI BENI



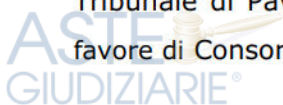
7.1 ATTUALE PROPRIETA'

Alla data della presente perizia si riporta la seguente situazione dell'attuale proprietà:



Al momento della compravendita del 06/11/2015 l'esecutata risultava separata come da decreto del Tribunale di Pavia del 17/04/2014 R.G. 5282/2013.

N.B. risulta l'inefficacia parziale in seguito alla sentenza n. 522/2019 del 21/03/2019 del Tribunale di Pavia dell'atto di compravendita del 06/11/2015 n. 23252/12250 di Repertorio a favore di Consorzio dei Navigli spa.

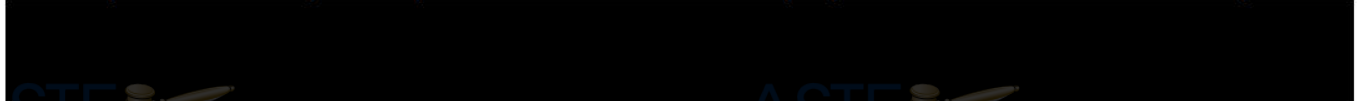


7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

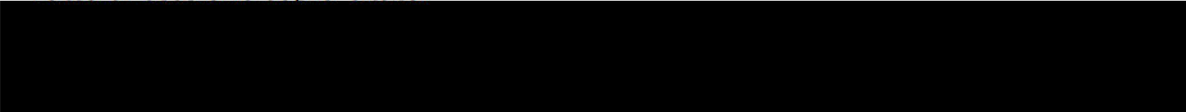
Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 23/02/2024 si riporta la seguente situazione:



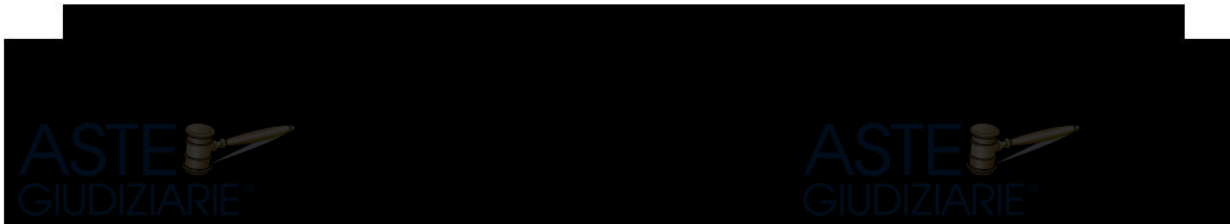
Piena proprietà dei beni, essendo già proprietaria per 1/2, pervenuta in virtù di cessione di diritti reali a titolo gratuito per atto a rogito Notaio Marco Selvino Schiavi del 06/11/2015 n. 23252/12250 di Repertorio, trascritto a Pavia il 16/11/2015 RG 15860 RP 10440, da



N.B. Annotazione presentata il 18/04/2019 RG 6603 RP 1200 per inefficacia parziale in seguito alla sentenza n. 522/2019 del 21/03/2019 del Tribunale di Pavia che ha dichiarato inefficace l'atto di cessione sopra citato.



N.B. TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 05/04/2018, RG 5664 RP 3700 di Domanda Giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, Tribunale di Pavia atto giudiziale del 05/03/2018 repertorio n.1.





acquisto della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Nicola Caputo del 28/05/1977 n. 14919 di Repertorio,





8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 23/02/2024, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 16/11/2015, RG 15860 RP 10440 di cessione di diritti reali a titolo gratuito per atto a rogito Notaio Marco Selvino Schiavi del 06/11/2015 n. 23252/12250 di Repertorio



Annotazione presentata il 18/04/2019 RG 6603 RP 1200 per inefficacia parziale in seguito alla sentenza n. 522/2019 del 21/03/2019 del Tribunale di Pavia che ha dichiarato inefficace l'atto di cessione sopra citato.



- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 05/04/2018, RG 5664 RP 3700 di Domanda Giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, Tribunale di Pavia atto giudiziale del 05/03/2018 repertorio n.1.



- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NESSUNO**

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nell'atto notarile del Notaio Marco Schiavi del 06/11/2015 n. 23252/12250 di repertorio, Trascritto a Vigevano il 16/11/2015 RG 8351 RP 5769, negli allegati viene riportata decreto del Tribunale di Pavia del 17/04/2015 RG 5282/2013 di omologazione del verbale di separazione personale dei coniugi _____ e _____ del 27/03/2014.

- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NESSUNO**



8.2 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 23/02/2024, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 23/12/2011, RG 22115 RP 4456, per atto Notaio Giampaolo Colli del 16/12/2011 N. Repertorio 165514/17966.

Importo totale euro 171.081,54, capitale euro 85.540,77.

A FAVORE di Intesa San Paolo spa con domicilio ipotecario eletto a Torino Piazza San Carlo 156, C.F. 00799960158

piena proprietà dei beni.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 23/02/2024, RG 3077 RP 2219 di verbale di pignoramento immobili per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 02/02/2024 N. Repertorio 360

8.3 SPESE CONDOMINIALI

Come rilevato dall'esame della documentazione fornita dall'amministratore, i millesimi di proprietà in capo all'immobile oggetto di procedimento risultano essere pari a 157,34.

Le spese di gestione ordinaria ammontano a circa € 1.700,00 annue. Non risultano spese di gestione non pagate. Non sono pervenuti i consuntivi degli ultimi due anni di gestione.

Si allega il Regolamento di Condominio.



9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA



I beni oggetto di procedura sono individuati dal PGT Vigente nell'Elaborato Tavola 3 - Azionamento: Tessuto residenziale; Zone Residenziali consolidate e di Completamento, Art. 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, si riscontra una irregolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico.

9.1 PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita la seguente documentazione, per cui il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Nulla osta all'esecuzione di lavori n. 4/74, rilasciata dal Comune di Cislano in data 14 dicembre 1974, per la costruzione di una casa di civile abitazione, presentata da _____ e da _____.
- Nulla osta all'esecuzione di lavori n. 7/75, rilasciata dal Comune di Cislano in data 10 marzo 1975, per la variante piano scantinato, presentata da _____ e da _____.
- Permesso di abitabilità n. 4/74 rilasciato dal Comune di Cislano in data 14 febbraio 1978.

Si riscontra l'assenza della porta di divisione tra la zona giorno e il disimpegno, sanabile con ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato mediante la posa della porta di divisione tra la zona giorno e il disimpegno, i cui costi sono valutati a corpo in € 800,00.

In fase di rilievo si riscontra una differenza tra lo stato autorizzato e lo stato reale, circa 30 cm nella direzione Ovest/Est e circa 10 cm nella direzione Nord/Sud.

NON CONFORME

Si precisa che l'eventuale sanabilità riguarda il fabbricato in generale, prevedendo quindi verifiche complessive che riguardano terze parti escluse dal presente Procedimento.



**10.7. CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio identifica e rappresenta l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo, ad eccezione di quanto riportato al capitolo precedente che prevede il ripristino dello stato assentito.

CONFORME

11. VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI E METODI DI STIMA, FONTI D'INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, quali International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard, Linee Guida ABI 2018, Norma UNI 11558:2014 e Norma UNI 11612:2015.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il valore di mercato, così definito secondo gli EVS 2016 di TEGoVA: *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*. Nella presente relazione, in quanto all'interno di un procedimento giudiziario per cui non sono soddisfatte tutte le suddette condizioni previste dal libero mercato, si determina il valore di mercato *con assunzione*, mediante l'applicazione della riduzione del 15% sul valore stimato.

Il valore di mercato per i beni in oggetto è stimato applicando il metodo del confronto di mercato (market comparison approach-MCA) secondo cui il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha già determinato il prezzo di immobili simili. Con il metodo MCA è possibile determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, compiendo aggiustamenti sistematici sui prezzi marginali delle caratteristiche.

Vista la tipologia, le caratteristiche e la conformazione del bene, la stima viene effettuata sui beni del LOTTO 2.

Il criterio di misurazione delle superfici è la superficie esterna lorda (SEL), così come dedotta al precedente paragrafo 5.2.



11.1 STIMA PER MCA

La ricerca dei comparabili è stata svolta mediante ispezioni presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Cisliano, appartenenti allo stesso segmento di mercato, con caratteristiche simili e nella medesima zona dell'immobile subject.

- Subject

Comune di Cisliano, Foglio 4, Particella 107, Subalterno 6 e 8 Via Abbiategrasso n. 4, appartamento al piano secondo di 4 vani oltre accessori e cantina e autorimessa al piano seminterrato.

- Comparabile A

Comune di Cisliano, Foglio 4, Particella 403, Subalterno _____, Via G. Mazzini _____, appartamento al piano primo di 3 vani oltre accessori e autorimessa al piano interrato. Atto di compravendita a rogito Notaio Francesca Gasparro del 18/10/2023 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 24/10/2023 RG _____ RP _____.

- Comparabile B

Comune di Cisliano, Foglio 6, Particella 94, Subalterno _____, Piazza san Giovanni _____, appartamento al piano primo di 3 vani oltre accessori. Atto di compravendita a rogito Notaio Enzo Sami Giuliano del 20/11/2023 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 30/11/2023 RG _____ RP _____.

Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Comparabile A	Comparabile B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	208.000,00	210.000,00	
dati DAT (mesi)	1	8	0,00
superficie SUP (mq)	83,69	103,98	109,20
Balconi BAL (mq)	11,59	33,01	25,86
Autorimessa BOX (mq)	15,28	0,00	16,66
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	7,58
Servizi SER (n)	1	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	1	1	2
Stato manut est. STMe (n)	4	3	2
Stato manut int. STMi (n)	4	4	3

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - p(DAT)/PRZ\ (annuale)	-0,080
Coefficiente mercantile balcone - p(BAL)/p(SUP)	0,250
Coefficiente mercantile autorimessa - p(BOX)/p(SUP)	0,500
Coefficiente mercantile cantina - p(CAN)/p(SUP)	0,300
Saggio di variazione del livello di piano - p(LIV)/PRZ	-0,010
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	12.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	27.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	94,23
SUP commerciale comparabile B	112,23
SUP commerciale subject S	126,27

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	2.207,42
Prezzo medio comparabile B	1.871,12
Prezzo marginale	1.871,12

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	2500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	500
Riscal Centr	

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	700

Costo (euro)	4500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	4500

ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	-1.386,67	-1.400,00
p(SUP) (euro/mq)	1.871,12	1.871,12
p(BAL) (euro/mq)	467,78	467,78
p(BOX) (euro/mq)	935,56	935,56
p(CAN) (euro/mq)	561,33	561,33
p(SER) (euro)	500,00	500,00
p(RIA) (euro)	700,00	700,00
p(RIC) (euro)	4.500,00	4.500,00
p(LIV) (euro)	2.080,00	2.100,00
p(STMe) (euro)	12.000,00	12.000,00
p(STMi) (euro)	27.000,00	27.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	208.000,00	210.000,00
DAT (euro)	1.386,67	11.200,00
SUP (euro)	47.732,16	9.767,22
BAL (euro)	6.675,21	-3.344,62
BOX (euro)	1.291,07	15.586,39
CAN (euro)	4.254,92	4.254,92
SER (euro)	500,00	500,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	2.080,00	2.100,00
STMe (euro)	-24.000,00	-12.000,00
STMi (euro)	-27.000,00	-27.000,00
PREZZI CORRETTI	220.920,02	211.063,92

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 220.920,02	€ 211.063,92
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 215.991,97	
€/MQ	€ 1.710,57	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	4,67%	VERIFICATO

La divergenza percentuale assoluta misura la qualità della stima effettuata ed è calcolata, in percentuale, pari a (prezzo corretto massimo – prezzo corretto minimo)/ prezzo corretto minimo. È ritenuto accurato il valore di stima rientrante nel parametro del 10%.

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2023 Semestre 2 per la centrale, abitazioni civili in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 1250 a 1550; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 1.710,57, al di sopra delle quotazioni OMI riferite alla zona ma in linea con l'andamento dei prezzi in salita.

Al paragrafo successivo si applicano le riduzioni per vincoli, quote e per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

La stima è stata innanzitutto svolta per l'intero Lotto 2 costituito da appartamento, cantina e autorimessa: è necessario procedere alla valutazione della quota di 1/2 di proprietà oggetto di pignoramento, alle riduzioni per difficoltà di vendita di quota indivisa, per vendita forzata e per spese.

La sottoscritta osserva che i beni al presente Lotto 2 rappresentano in natura idealmente un lotto unico, visto il mercato locale che vede la richiesta e la proposta di soluzioni abitative con inclusa l'autorimessa, limitando la richiesta di sole autorimesse; non è considerabile la comoda divisibilità dell'appartamento vista la disposizione dei locali e dei relativi impianti, per cui l'eventuale divisione implicherebbe opere interne per la ristrutturazione che risulterebbero onerose, non essendo in natura il bene divisibile senza eseguire lavorazioni edili e impiantistiche, oltre a prevedere oneri e limitazioni connessi alle esigenze e norme condominiali.

Il valore della quota di 1/2 di proprietà dei beni al Lotto 2 è di € 107.995,98.

La riduzione per difficoltà di vendita di quota indivisa è calcolata in ragione del 10%, quindi pari a € 10.799,60.

Al valore della quota di 1/2 di proprietà di € 107.995,98 si applicano le seguenti riduzioni e spese:

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 16.199,40
Riduzione per difficoltà di vendita di quota indivisa del 10%	€ 10.799,60
Spese per ripristino stato assentito	€ 800,00

11.3 PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO 2 QUOTA 1/2

Valore della quota di 1/2 del Lotto 2 al netto di riduzioni e spese:

€ 107.995,98 - € 16.199,40 - € 10.799,60 - € 800,00 = € 80.196,99

che si arrotonda in

€ 80.000,00 (ottantamila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrosso, 27/08/2024

L'Esperto Valutatore
Arch. Vanessa Stampini
(documento firmato digitalmente)



1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Provenienza
4. Visure catastali storiche
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa catastale
7. Ispezioni ipotecarie
8. Verifica esistenza locazione
9. Estratto Pratiche Edilizie
10. Regolamento di condominio
11. Riferimenti comparabili A e B
12. Riferimento quotazioni OMI
13. Verbale sopralluogo

