TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. 115/2022

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

PER PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

PROCURATRICE DI BCC NPLS 2018 SRL

[redacted]

Esecuzione Dott. Antonio Maria Codega

ALLEGATO 1
RELAZIONE DI STIMA IN FORMATO PRIVACY

Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 – Conclusioni definitive

1.1 – Identificazione dei beni

Si tratta di tre appartamenti siti a Bascapè (PV). I beni sono situati in centro paese e corrispondono a due diversi indirizzi, come meglio specificato di seguito.

Per quanto riguarda i beni siti in via Crivelli 7, le unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bascapè ai seguenti estremi:

Appartamento 1: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 865 - Subalterno 19 - Piano 2 - Categoria A/4 - Classe 2 - Vani 2,5 - Superficie Catastale 47 mq - Rendita Catastale € 77,47.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Mappale 237, Subalterno 20, cortile comune, vano scale comune.

Appartamento 2: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 865 - Subalterno 20 - Piano 2 - Categoria A/4 - Classe 2 - Vani 3,5 - Superficie Catastale 61 mq (60 mq escluse aree scoperte) - Rendita Catastale € 108,46.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Mappale 237, Via Crivelli, cortile comune, ballatoio comune, Subalterno 19.

Per quanto riguarda il bene sito in via Castello 8, l'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bascapè ai seguenti estremi:

Appartamento 3: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 108 - Subalterno 503 - Piani 1, 2 - Categoria A/3 - Classe 3 - Vani 3,5 - Superficie Catastale 105 mq - Rendita Catastale € 153,65.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Mappale 95, area comune su due lati, Mappale 891 e Mappale 110.

Le risultanze dei beni corrispondono alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento. Nell'atto non sono specificate le sezioni catastali.
Si rileva che gli immobili siti in via Crivelli si trovano al civico 5 anziché 7 come indicato nell'atto di pignoramento e nelle schede catastali.
Si rileva che l'immobile sito in via Castello vede riportati sulla scheda catastale i piani 1 e 2; il piano secondo è in realtà un sottotetto non abitabile accessibile tramite una piccola botola, che al momento del sopralluogo non risultava transitabile.

1.2 – Proprietà attuale

Sulla base delle risultanze dei vigenti registri catastali, a tutto il 20 giugno 2022, le seguenti unità immobiliari:
Appartamento 1: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 865 - Subalterno 19
Appartamento 2: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 865 - Subalterno 20
risultano essere di piena proprietà della s[redacted]
per una quota di proprietà di 1/1.

La seguente unità immobiliare:
Appartamento 3: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 108 - Subalterno 503

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

1.3 – Regime patrimoniale

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita redatto dal notaio Lorenzo Stucchi in data 29/12/1999 [redacted] o a Milano in data 28/01/2000 ai nn. 7143/4963, i S[redacted] tano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

1.4 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come meglio dettagliato al punto 4.2 della presente perizia, a carico dell'immobile risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1.4.1– Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Milano il 01/04/2014 ai nn. 28691/4390, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione, a favore di CREDITO COOPERATIVO DELL'ADDA E DEL CREMASCO - CASSA RURALE - SOCIETA' COOPERATIVA, contro:
  [redacted] in qualità di debitore ipotecario, per una quota di proprietà di 1/1, relativamente [redacted] siti alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subb. 19 e 20
  [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca, per una quota di proprietà di 1/2, relativamente all'immobile censito alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterno 503.
  [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca, per una quota di proprietà di 1/2, relativamente all'immobile censito alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterno 503.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Milano il 05/03/2018 ai nn. 28643/4447, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO [redacted] na quota di proprietà di 1/2, gravante sull'immobile censito alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterno 503 e su altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

1.4.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Milano in data 24/03/2022 ai nn. 39543/26710, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione, a favore di BCC NPLS 2018 SRLcontro:
  [redacted] r una quota di proprietà di 1/1, relativamente agli immobili censiti alla Sezione [redacted] 865, Subb. 19 e 20
  [redacted] una quota di proprietà di 1/1 in regime di comunione legale, [redacted] bile censito alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterno 503.
  [redacted] na quota di proprietà di 1/1 in regime di comunione legale, relativamente all'immobile censito alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterno 503.

1.5 – Stato di possesso dei beni

Appartamento 1:

Al momento del sopralluogo in data 26/09/2021, l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dal [redacted] familiari, senza contratto di affitto

Appartamento 2:

[redacted] ogo in data 15/09/2021, l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dal [redacted] contratto di affitto scaduto il 19/11/2020

Appartamento 3:

Al momento del sopralluogo in data 11/09/2021, l'immobile oggetto di pignoramento risulta affittato al Sig. [redacted] miliari, con contratto di affitto opponibile stipulato il 03/09/2020 in scadenza il 01/09/2024; registrato all'Agenzia delle Entrate in data 08/09/2020

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.6 – Note finali

A seguito delle verifiche presso il Comune di Bascapè e dei sopralluoghi effettuati, la situazione di fatto degli immobili corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali, ad eccezione dell'Appartamento 1, dove è stata rilevata la presenza di un tavolato interno non segnalato in planimetria.

Non sono state reperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bascapè pratiche edilizie relative agli immobili oggetto dell'esecuzione, che risultano essere edificati anteriormente al 1° settembre 1967.

Per il solo immobile censito alla Sezione A - Foglio 3 - Mappale 108 - Subalterno 503, denominato Appartamento 3, è stata reperita una pratica per opere di manutenzione straordinaria:

- Concessione Edilizia 12/93 del 08/10/1993, P.T. 2629

Successivamente al rilascio della C.E. 12/93 è stata presentata una richiesta di variante in data 11/10/1995, che però è stata rigettata dal Comune di Bascapè in data 13/10/1993.
Lo stato dei luoghi corrisponde però a quanto riportato nella variante del 1995, per cui non conforme a quanto approvato con la C.E. 12/93.

Sarebbe pertanto necessario depositare una richiesta di concessione in sanatoria, che dovrà essere valutata dal Comune di Bascapè, in considerazione del fatto che l'immobile risulta Soggetto a vincolo dalla Soprintendenza.

Risulta infine richiesto ma non rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità per l'immobile.

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 tre lotti, corrispondenti alle diverse unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

LOTTO 1, costituito dal seguente immobile:
Appartamento 1: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 865 - Subalterno 19

LOTTO 2, costituito dal seguente immobile:
Appartamento 2: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 865 - Subalterno 20

LOTTO 3, costituito dal seguente immobile:
Appartamento 3: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 108 - Subalterno 503

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

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

manutenzione e assumendo il valore superiore della forbice 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 1

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Abitazioni Civili - Normale stato conservativo: da €/mq 770 a €/mq 930

Valutazione agenzie immobiliari

Valore medio per immobili analoghi nella zona: €/mq 1440

Valutazione proposta

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

€/mq 930 x 47,0 mq = € 43.710 - arrotondato a **€ 44.000**.

1.7.2.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Milano 2; Ufficio Tecnico del Comune di Bascapè; Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio; Operatori del settore immobiliare della zona.

1.7.2.3 – Valutazione

LOTTO 1

Immobile	*Superficie Commerciale*	*Valore superficie*	*Accessori*	*Valore Unitario*	***VALORE TOTALE***
Appartamento 1	*47,0 mq*	*A corpo*	*-*	*€ 44.000,00*	***€ 44.000,00***

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: € 6.600,00
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 urbanistica e catastale € 2.500,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 34.900,00**

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 superiore della forbice 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.

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento 2

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Abitazioni Civili - Normale stato conservativo: da €/mq 770 a €/mq 930

Valutazione agenzie immobiliari

Valore medio per immobili analoghi nella zona: €/mq 1440

Valutazione proposta

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

€/mq 930 x 60,5 mq = € 56,265 - arrotondato a **€ 56.000**.

1.7.3.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Milano 2; Ufficio Tecnico del Comune di Bascapè; 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***
Appartamento 2	*60,5 mq*	*A corpo*	-	*€ 56.000,00*	***€ 56.000,00***

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:	€ 8.400,00
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 2 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 47.600,00**

1.7.4 – Valore di stima – LOTTO 3

1.7.4.1 – 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 superiore della forbice 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 3

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazioni Civili - Normale stato conservativo: da €/mq 770 a €/mq 930

Valutazione agenzie immobiliari

Valore medio per immobili analoghi nella zona: €/mq 1440

Valutazione proposta

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

€/mq 930 x 105,1 mq = € 97.743 - arrotondato a **€ 98.000**

1.7.4.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Milano 2; Ufficio Tecnico del Comune di Bascapè; Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio; Operatori del settore immobiliare della zona.

1.7.4.3 – Valutazione

LOTTO 3

Immobile	*Superficie*	*Valore superficie*	*Accessori*	*Valore Unitario*	***VALORE TOTALE***
Appartamento 3	*105,1 mq*	*A corpo*	*Compresi*	*€ 98.000,00*	***€ 98.000,00***

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: € 14.700,00
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 3 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 83.300,00**

2 – Storia Catastale

Attuali identificazioni catastali:

Appartamento 1: Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subalterno 19, deriva dalla soppressione dei precedenti identificativi alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subalterni 1, 5, 6, 8, 9 e 15, in virtù di Variazione del 25/07/2005, Pratica n. PV0118396.

Appartamento 2: Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subalterno 20, deriva dalla soppressione dei precedenti identificativi alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subalterni 1, 5, 6, 8, 9 e 15, in virtù di Variazione del 25/07/2005, Pratica n. PV0118396.

Relativamente agli immobili sopra menzionati, per quanto riguarda i precedenti identificativi catastali:

L'immobile alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subalterno 1 deriva dalla soppressione del precedente identificativo alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 365, Subalterno 1, in virtù di Variazione Modifica Identificativo del 18/06/2004, Pratica n. PV0113525. L'immobile alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 365, Subalterno 1 era tale da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subalterno 5 deriva dalla soppressione del precedente identificativo alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 365, Subalterno 5, in virtù di Variazione Modifica Identificativo

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del 18/06/2004, Pratica n. PV0113527. L'immobile alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 365, Subalterno 5 era tale da impianto meccanografico del 30/06/1987.
L'immobile alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subalterno 6 deriva dalla soppressione del precedente identificativo alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 365, Subalterno 6, in virtù di Variazione Modifica Identificativo del 18/06/2004, Pratica n. PV0113529. L'immobile alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 365, Subalterno 6 era tale da impianto meccanografico del 30/06/1987.
L'immobile alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subalterno 8 deriva dalla soppressione del precedente identificativo alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 365, Subalterno 8, in virtù di Variazione Modifica Identificativo del 18/06/2004, Pratica n. PV0113531. L'immobile alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 365, Subalterno 8 era tale da impianto meccanografico del 30/06/1987.
L'immobile alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subalterno 9, deriva dalla soppressione del precedente identificativo alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 365, Subalterno 9, in virtù di Variazione Modifica Identificativo del 18/06/2004, Pratica n. PV0113532. L'immobile alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 365, Subalterno 9 era tale da impianto meccanografico del 30/06/1987.
L'immobile alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subalterno 15, deriva dalla soppressione dei precedenti identificativi alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 365, Subalterni 7, 10, 11, in virtù di Frazionamento e Fusione del 12/11/2003, n. 25596.1/2003.
Gli immobili alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subalterni 7, 10 e 11 erano tali da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Appartamento 3: Sezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterno 503, deriva dalla soppressione del precedente identificativo alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterno 32, in virtù di Ampliamento del 04/03/2005, protocollo n. PV0033398, derivante dalla soppressione dei precedenti identificativi alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterni 12, 19, 20 e 23, in virtù di Variazione del 20/03/1996, n. 305.1/1996.

3 – Provenienza

Sulla base delle Visure Catastali Storiche degli immobili, l'elenco dei precedenti proprietari, in ordine cronologico dal più recente al più antico, risulta essere, per gli ultimi 20 anni:

Appartamento 1: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 865 - Subalterno 19
Appartamento 2: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 865 - Subalterno 20

[redacted] in virtù dei seguenti atti:

- compravendita del 18/09/2003, rep. 24581, a firma del notaio Antonio Tonali, trascritta a Milano il 14/10/2003 ai nn. 148270/89399, relativa agli immobili censiti alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 365, Subalterni 7, 10, 11 e altri immobili non oggetto della presente perizia, per acquisto da [redacted]
- permuta del 28/05/2004, rep. 25267, a firma del notaio Antonio Tonali, trascritta a Milano il 14/06/2004 ai nn. 84513/42582, relativa agli immobili censiti alla Sezione A, Foglio 3, mappale 365, Subalterni 5, 6, 8, 9, 1 e altri immobili non oggetto della presente perizia, da [redacted]

Precedenti Proprietari:
[redacted]
in virtù di atti anteriori al ventennio

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le suddette Signore [redacted] risultavano essere proprietarie al ventennio degli immobili sopra descritti.

Appartamento 3: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 108 - Subalterno 503

[redacted], per una quota di proprietà [redacted] per una quota di proprietà di 1/2, in virtù di atto di compravendita del 29/12/1999, re[redacted] Lorenzo Stucchi, trascritto a Milano il 28/01/2000 ai nn. 7143/4963, per acq[redacted]

I suddetti Si[redacted]tano essere proprietari al ventennio dell'immobile sopradescritto.

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 Milano il 01/04/2014 ai nn. 28691/4390, per un importo di € 525.000,00 (capitale € 350.000,00), con atto a firma del notaio Michele Ferrario Hercolani del 18/03/2014, rep. 3235/1995, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione, a favore di CREDITO COOPERATIVO DELL'ADDA E DEL CREMASCO - CASSA RURALE - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Rivolta d'Adda (CR), C.F. 01471740199, con domicilio ipotecario eletto a Rivolta d'Adda, Piazza Vittorio Emanuele II [redacted] qualità di terzo datore di ipoteca, per una quota di proprietà di 1/2, relativamente all'immobile censito alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterno 503.
[redacted]tà di [redacted] alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterno 503.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Milano il 05/03/2018 ai nn. 28643/4447, per un importo di € 2.008.324,01 (capitale € 2.008.324,01), in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Sondrio del 26/09/2016, rep. 1355, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCPA, con sede a Sondrio, C.F. 00053810149, con [redacted], Milano, [redacted] per una quota di proprietà di 1/2, gravante sull'immobile censito alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterno 503 e su altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Milano in data 24/03/2022 ai nn. 39543/26710, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 21/02/2022, rep. 734, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione, a favore di BCC NPLS 2018 SRL, con sede a Conegliano (TV), C.F. 04942020266, contro: [redacted] una quota di proprietà di 1/1, relativamente agli immobili censiti alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 865, Subb. 19 e 20 [redacted] quota di [redacted] ezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterno 503. [redacted] uota di proprietà di 1/1 in regime di comunione legale, relativamente all'immobile censito alla Sezione A, Foglio 3, Mappale 108, Subalterno 503.

5 – Altre informazioni per l'acquirente

5.1 – Spese

Non risultano spese insolute alla data della perizia: gli immobili non sono parte di edificio condominiale.

5.2 – Cause in corso

Nessuna

6 – Pratiche Edilizie

6.1 – Accertamento di destinazione urbanistica

Con riferimento al PGT vigente del Comune di Bascapè, gli immobili risultano inseriti nell' "Ambito residenziale del tessuto storico A", disciplinato dall' Art. 14 delle NTA del PdR.

6.2 – Pratiche edilizie e amministrative

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono di edificazione anteriore al 1° settembre 1967.

Non sono state reperite presso gli uffici del Comune di Bascapè pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto.

Per il solo immobile censito alla Sezione A - Foglio 3 - Mappale 108 - Subalterno 503 è stata reperita una pratica per opere di manutenzione straordinaria:

- Concessione Edilizia 12/93 del 08/10/1993, P.T. 2629

Successivamente al rilascio della C.E. 12/93 è stata presentata una richiesta di variante in data 11/10/1995, che però è stata rigettata dal Comune di Bascapè in data 13/10/1993.

Lo stato dei luoghi corrisponde però a quanto riportato nella variante del 1995, per cui non conforme a quanto approvato con la C.E. 12/93.

Sarebbe pertanto necessario depositare una richiesta di concessione in sanatoria, che dovrà essere valutata dal Comune di Bascapè, in considerazione del fatto che l'immobile risulta Soggetto a vincolo dalla Soprintendenza.

Risulta infine richiesto ma non rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità per l'immobile.

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7 – Descrizione dei beni

7.1 – Caratteristiche della zona

Gli immobili sono situati nel centro storico di Bascapè a ridosso di Piazza della Repubblica, centro dell'abitato. L'area, a carattere residenziale, presenta una edificazione composta prevalentemente da antichi fabbricati rurali. In Piazza della Repubblica si trovano sia il Municipio che la chiesa parrocchiale di San Michele Arcangelo.

7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici

Il Comune di Bascapè conta circa 1.750 abitanti ed è situato al margine settentrionale della provincia di Pavia, al confine con la provincia di Lodi e con la Città Metropolitana di Milano. Di origine medievale, è composto dal nucleo principale e dalle frazioni di Mangialupo, San Zeno e Foppa, Trognano e Villarzino, oltre ad alcune cascine.

Dista circa 25 km dal capoluogo lombardo ed altrettanti da Pavia.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Melegnano, sulla linea Milano - Bologna, che dista circa 7 km.

Il comune è collegato all'autostrada A1 (uscita Melegnano Binasco, a circa 8 km di distanza) per mezzo delle strade provinciali SP 17 e SP 159.

7.3 – Descrizione analitica dei beni

I beni si trovano in fabbricati diversi, siti nel centro dell'abitato di Bascapè, a ridosso di piazza della Repubblica, piazza principale del paese.

Gli appartamenti di cui ai Lotti 1 e 2 si trovano in via Crivelli e sono situati al secondo piano di un fabbricato a ballatoio di 3 piani fuori terra.

Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni generali, sebbene le facciate risultino recentemente tinteggiate.

L'appartamento di cui al Lotto 3 è situato in via Castello, al primo piano di un antico fabbricato di due piani fuori terra. L'edificio, recentemente ristrutturato, presenta buone condizioni di manutenzione.

LOTTO 1

Il lotto è composto dal seguente immobile:

Appartamento 1, censito alla Sezione A - Foglio 3 - Mappale 865 - Subalterno 19, sito al secondo piano (terzo fuori terra) dell'edificio.

L'appartamento è composto da un locale ingresso/cucina/soggiorno, un bagno e una camera, oltre ad un disimpegno tra i due locali. I locali si presentano in mediocri condizioni, con finiture di media qualità.

Il corridoio tra il locale soggiorno e la camera da letto non risulta dalla planimetria catastale.

7.3.1.1 – Superfici

Appartamento 1: Sezione A - Foglio 3 - Mappale 865 - Subalterno 19

Piano	*Destinazione*	*Sup. pavimento*	*Altezza*	*Esposizione*	*Condizioni*
2	*Ingresso/cucina*	*17,1 mq*	*295 cm*	*Sud*	*mediocri*
2	*Bagno*	*4,0 mq*	*295 cm*	*Nord*	*mediocri*
2	*Camera*	*12,9 mq*	*295 cm*	*Nord*	*mediocri*
2	*Corridoio*	*3,9 mq*	*220 cm*	*-*	*mediocri*

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Superficie netta calpestabile: 37,9 mq

- Superficie lorda di pavimento: 47,0 mq

- Superficie commerciale: 47,0 mq

7.3.1.2 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

Ingresso principale: Porta in legno - discrete condizioni
Infissi esterni: Serramenti in legno con vetro semplice - tapparelle avvolgibili in pvc - mediocri condizioni
Soglie e davanzali: Pietra - discrete condizioni
Porte interne: Porte in legno tamburato (corridoio e bagno) - porta in legno con specchiatura vetrata (camera) - mediocri condizioni
Pavimenti: Ingresso/cucina/corridoio: laminato effetto legno - discrete condizioni
Bagno: Ceramica - discrete condizioni
Camera: Marmette in seminato - mediocri condizioni
Rivestimenti: - Bagno: Monocottura ceramica (h=160 cm) - mediocri condizioni
- Zona cottura: Monocottura ceramica - discrete condizioni
- Zona ingresso: Gres porcellanato (h=200 cm) - discrete condizioni
Tramezzature: Mattone forato cm 8/10, rasate e tinteggiate - mediocri condizioni
Plafoni: Rasati e tinteggiati - discrete condizioni - nel corridoio abbassamento in legno 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, vasca - mediocri condizioni
- Zona cottura: lavandino - discrete condizioni
Impianto termico: Stufa in ghisa nel locale ingresso

LOTTO 2
Il lotto è composto dal seguente immobile:
Appartamento 2, censito alla Sezione A - Foglio 3 - Mappale 865 - Subalterno 20, sito al secondo piano (terzo fuori terra) dell'edificio.
L'appartamento è composto da: locale ingresso con angolo cottura, bagno e due camere di cui una adibita a soggiorno e l'altra a stanza da letto, oltre a due balconi sul lato est verso la via Crivelli. I locali si presentano in mediocri condizioni generali.
L'accesso all'appartamento è posto al termine del ballatoio comune sul lato sud dell'edificio.

7.3.3.1 – Superfici

Appartamento 2 - Sezione A - Foglio 3 - Mappale 865 - Subalterno 20

Piano	*Destinazione*	*Sup. pavimento*	*Altezza*	*Esposizione*	*Condizioni*
2	*Ingresso/cucina*	*12,5 mq*	*295 cm*	*Sud*	*mediocri*
2	*Bagno*	*2,4 mq*	*295 cm*	*Sud*	*mediocri*
2	*Camera 1*	*10,5 mq*	*295 cm*	*Est*	*mediocri*
2	*Camera 2*	*22,5 mq*	*295 cm*	*Est*	*mediocri*

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Superficie netta calpestabile: 47,9 mq

- Superficie lorda di pavimento: 59,3 mq

- Superficie balconi: 3,6 mq

- Superficie commerciale: 60,5 mq

7.3.3.2 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

Ingresso principale: Porta in alluminio con specchiatura vetrata - discrete condizioni
Infissi esterni: Serramenti in legno con vetrocamera - tapparelle avvolgibili in pvc - mediocri condizioni
Soglie e davanzali: Pietra - discrete condizioni
Porte interne: Porte a soffietto in plastica con telaio in legno - discrete condizioni
Pavimenti: Ingresso/cucina: Marmette in seminato - mediocri condizioni - rappezzi con piastrelle in monocottura ceramica
Bagno: Ceramica - discrete condizioni
Camera 1/Soggiorno: Marmette in seminato - discrete condizioni
Camera 2: Marmette in seminato - discrete condizioni
Rivestimenti: - Bagno: Monocottura ceramica (h=225 cm) - discrete condizioni
- Zona cottura: Monocottura ceramica - discrete condizioni
Tramezzature: Mattone forato cm 8/10, rasate e tinteggiate - discrete condizioni
Plafoni: Rasati e tinteggiati - discrete condizioni
Ballatoio: Pavimento in battuto di cemento - mediocri condizioni - Parapetti in ferro verniciato – mediocri condizioni
Balconi: Pavimento in battuto di cemento - mediocri condizioni - Parapetti 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, vasca - mediocri condizioni
- Zona cottura: lavandino - mediocri condizioni

Impianto termico: Termoautonomo - radiatori in ghisa

LOTTO 3
Il lotto è composto dal seguente immobile:
Appartamento 3, censito alla Sezione A - Foglio 3 - Mappale 108 - Subalterno 503, sito al primo piano (secondo fuori terra) dell'edificio.
L'appartamento è composto da un ampio locale ingresso/soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e due camere. Sopra l'appartamento si trova un sottotetto, non abitabile, collegato per mezzo di una botola nel locale ingresso non transitabile al momento del sopralluogo.
I locali si presentano in discrete condizioni, con finiture di discreta qualità.
L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di un disimpegno collegato alla scala esterna posta sul lato ovest dell'edificio.

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.3.4.1 – Superfici

Appartamento 3 - Sezione A - Foglio 3 - Mappale 108 - Subalterno 503

Piano	*Destinazione*	*Sup. pavimento*	*Altezza*	*Esposizione*	*Condizioni*
1	*Ingresso/soggiorno*	*35,6 mq*	*270 cm*	*Est/Ovest*	*discrete*
1	*Bagno*	*5,4 mq*	*270 cm*	*Est*	*discrete*
1	*Disimpegno*	*1,7 mq*	*270 cm*	*-*	*discrete*
1	*Camera 1*	*15,0 mq*	*270 cm*	*Ovest*	*discrete*
1	*Camera 2*	*9,2 mq*	*270 cm*	*Est*	*discrete*

- Superficie netta calpestabile: 66,9 mq

- Superficie lorda di pavimento: 83,3 mq

- Superficie sottotetto: 87,2 mq

- Superficie commerciale: 105,1 mq

7.3.4.2 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

Appartamento 3:
Ingresso: Porta rinforzata pannellata in legno - buone condizioni
Infissi esterni: Serramenti in legno con vetrocamera - persiane in legno - discrete condizioni
Soglie e davanzali: Granito - buone condizioni
Porte interne: In legno - buone condizioni
Pavimenti: Ceramica - buone condizioni
Rivestimenti: - Bagno: Monocottura ceramica (h=200 cm) - discrete condizioni
- Zona cottura: Monocottura ceramica - discrete condizioni
Tramezzature: Mattone forato cm 8/10, rasate e tinteggiate - discrete condizioni - tracce di umidità
Plafoni: Rasati e tinteggiati - discrete condizioni - tracce di umidità diffuse
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 - discrete condizioni
- Cucina: lavandino - buone condizioni

Impianto termico: Termoautonomo con radiatori in ghisa

Le superfici commerciali sono calcolate come la somma della superficie lorda di ciascun 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.

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 23 ottobre 2022

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- Copie Atti di Provenienza
6- Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari
7- Estratti di Mappa
8- Visure N.C.E.U (attuale + storiche)
9- Schede catastali
10- Stralcio P.G.T. con N.T.A.
11- Copie contratti di locazione

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009