

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 208 / 2024 R.G.ES.

creditore procedente

XXX

contro

XXX

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio Rizzi

Tecnico Incaricato: Ing. Nicola Verdi

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

SOMMARIO

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE.....	3
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.....	5
4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	6
5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO	7
6 QUOTA DI PROPRIETA'	8
7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO	8
8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
9 STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
10 DIVISIBILITA'	8
11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE.....	10
13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	11
14 SUPERFICIE COMMERCIALE	11
15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI.....	12

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

Provenienza: atto di compravendita del 17/03/2006 – Numero di repertorio 15267/4475 –
Registro generale n. 2970 - Registro particolare n. 1755 Presentazione n. 58 del
21/03/2006- Pubblico ufficiale Notaio XXX

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Gli esecutati risultano:

- XXX coniuge in regime di comunione dei beni;
- XXX coniuge in regime di comunione dei beni;

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Compravendita

Nota di trascrizione Registro generale n. 2970 - Registro particolare n. 1755

Presentazione n. 58 del 21/03/2006 Sezione A

Data 17/03/2006 Numero di repertorio 15267/4475

Notaio XXX

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 9428 Registro particolare n. 5891

Presentazione n. 11 del 27/09/2010 Sezione A –

Data 30/06/2010 Numero di repertorio 1897

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Codice fiscale 850 076 80185

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 7966 Registro particolare n. 5776

Presentazione n. 22 del 28/09/2012 Sezione A

Data 27/07/2012 Numero di repertorio 2274

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Codice fiscale 850 076 80185

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 5118 Registro particolare n. 3907

Presentazione n. 20 del 31/05/2024 Sezione A

Data 23/05/2024 Numero di repertorio 3523

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Codice fiscale 800 139 30187

A favore

XXX

Contro

XXX

- **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo effettuato il 20/11/2024 i beni immobili risultavano liberi (occupati da terzi, senza un titolo valido, pertanto non opponibili alla procedura)

- **VALORE DEL BENE PIGNORATO**

Valore dell'immobile:

euro 76.752,00

Abbattimenti di valore applicati:

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

- forfettario 15% e altre spese	euro 14.512,80
Valore della piena proprietà al netto degli abbattimenti di valore:	euro 62.239,20
Valore arrotondato a:	euro 62.239,00

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Beni immobili siti in comune di SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) nel fabbricato denominato "Condominio Titano" avente accesso da Via Roma n. 72

Trattasi di appartamento posto a piano quarto (quinto piano fuori terra) di una palazzina residenziale, l'appartamento è così composto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio; più vano ad uso cantina posto a piano interrato.

Già identificato al N.C.E.U. al foglio 28 mappale 1497 subalterno 18 ed ora censito al N.C.E.U. del Comune di SANNAZZARO DE' BURGONDI, come segue:

- foglio 28, mappale 1558, sub. 18, Via Roma n. 72, piano S1 - 4, cat. A/3, classe 2, vani 4,5, rendita euro 148,74.

Confini dell'appartamento: vano scala comune, vano ascensore comune e pianerottolo comune, altro appartamento di proprietà terzi, via Roma, cortile comune su due lati.

Confini del vano ad uso cantina: vano ad uso cantina di proprietà di terzi, via Roma, altro vano ad uso cantina di proprietà di terzi, corridoio comune.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 20/11/2024

3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono collocati nella zona sud dell'agglomerato urbano.

Il comune di SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV), che conta circa 5.000 abitanti, confinante con i comuni di Corana, Cornale e Bastida, Dorno, Ferrera Erbognone, Mezzana Bigli, Pieve Albignola, Scaldasole, Silvano Pietra.

Si estende su una superficie di circa 17 chilometri quadrati, dista da Pavia circa 22 km e Milano circa 54 Km, i collegamenti sono garantiti attraverso linee ed autolinee extraurbane.

Il comune è dotato di stazione ferroviaria posta sulla linea Pavia-Alessandria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il comune è servito altresì dai principali servizi: posta, banca e farmacia. Sono presenti scuole d'infanzia, primarie e secondarie.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di appartamento posto a piano quarto (quinto piano fuori terra) di una palazzina residenziale, l'appartamento è così composto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio; più vano ad uso cantina posto a piano interrato.

Non è stato possibile visionare la cantina per la mancanza di chiavi.

L'immobile è dotato di ascensore, ma alla data del sopralluogo non risultava funzionante.

APPARTAMENTO

Altezza interna utile: 2.98 m, zona corridoio ribassata a 2,60 m

Composizione interna: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) pilastri – travi in calcestruzzo armato, solai in latero cemento;

Manto di copertura: : presumibilmente (in quanto non ispezionabili) in tegole e lattonerie e pluviali in lamiera di alluminio;

Pavimenti: in gres e ceramica;

Intonaci: al civile tinteggiati,

Soffitti: piani finiti al civile e tinteggiati;

Rivestimenti: ceramica/gres (nei bagni)

Zoccolini: in legno;

Infissi interni: in legno e vetro,

Portoncini di primo ingresso: blindato, in legno

Infissi esterni: in legno privi di vetrocamera

Oscuranti esterni: avvolgibili in pvc

Inferriate: assenti

Zanzariere: presenti, ma di tipo "posticcio"

Soglie e davanzali: in pietra

Impianto elettrico e di illuminazione: presente, di tipo sottotraccia, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Impianto tv: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto allarme: assente

Impianto idrico sanitario: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di riscaldamento: presente, di tipo centralizzato con radiatori, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di raffrescamento: assente

Fognatura: presente e allacciata alla rete comunale

Acqua potabile: presente allacciamento all'acquedotto comunale

Allacciamento rete gas: assente, la cucina è alimentata con bombola di gas posta sul balcone

CANTINA

Non è stato possibile ispezionarla perché chiusa a chiave, chiave non disponibile.

5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO

In questo paragrafo si riporta, per ciascun locale che compone l'immobile in oggetto di stima, la superficie "netta", l'altezza netta interna, l'esposizione e le condizioni d'uso.

piano	locali	altezza	superficie netta mq	esposizione	condizioni
quarto	ingresso	2,60	7,55	-	normali
quarto	angolo cottura	2,98	3,40	ovest	normali
quarto	soggiorno	2,98	13,10	ovest	normali
quarto	camera	2,98	12,65	ovest	normali
quarto	camera	2,98	17,40	est	normali
quarto	bagno	2,98	6,30	ovest	normali
quarto	ripostiglio	2,98	1,80	-	normali
quarto	balcone		2,50	est	
seminterrato	Cantina	-	3,80 *	-	normali

* La superficie della cantina è stata desunta dalle planimetrie allegate al titolo abilitativo, non essendo possibile eseguire il rilievo.

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

6 QUOTA DI PROPRIETA'

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

Provenienza: atto di compravendita del 17/03/2006 – Numero di repertorio 15267/4475 – Registro generale n. 2970 - Registro particolare n. 1755 Presentazione n. 58 del 21/03/2006- Pubblico ufficiale Notaio XXX

7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Gli esecutati risultano:

- XXX coniuge in regime di comunione dei beni;
- XXX coniuge in regime di comunione dei beni;

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari dal 2006 ad oggi

- attuale proprietario per la quota XXX in regime di comunione dei beni;

Precedenti proprietari dal 2004 al 2006

- precedente proprietario per la quota 1/1 XXX in regime di separazione dei beni;

9 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo effettuato il 20/11/2024 i beni immobili risultavano liberi (occupati da terzi, senza un titolo valido, pertanto non opponibili alla procedura)

10 DIVISIBILITA'

I beni immobili risultano divisibili, ovvero si potrebbe separare la cantina dall'immobile abitativo. Tuttavia nella presente perizia sono stati valutati come lotto unico a vantaggio della procedura.

11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | Nessuna |
| 2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge | Nessuna |
| 3. Atti di asservimento urbanistico | Nessuno |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso: | Nessuna |

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Trascrizioni

Compravendita

Nota di trascrizione Registro generale n. 2970 - Registro particolare n. 1755

Presentazione n. 58 del 21/03/2006 Sezione A

Data 17/03/2006 Numero di repertorio 15267/4475

Notaio XXX

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 9428 Registro particolare n. 5891

Presentazione n. 11 del 27/09/2010 Sezione A –

Data 30/06/2010 Numero di repertorio 1897

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Codice fiscale 850 076 80185

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 7966 Registro particolare n. 5776

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Presentazione n. 22 del 28/09/2012 Sezione A

Data 27/07/2012 Numero di repertorio 2274

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Codice fiscale 850 076 80185

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 5118 Registro particolare n. 3907

Presentazione n. 20 del 31/05/2024 Sezione A

Data 23/05/2024 Numero di repertorio 3523

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Codice fiscale 800 139 30187

A favore

XXX

Contro

XXX

12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistica-edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannazzaro de' Burgondi, in data 19/09/2024

emerge che l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n. 43/58 del 18/06/1963 prot. n. 3715;
- successiva variante con licenza edilizia in data 2/04/1964 prot. n. 2326;
- decreto di abitabilità in data 8/03/1969 prot. n. 1078

L'immobile in esame non risulta completamente conforme ai titoli edilizi suindicati per le seguenti variazioni riguardanti la distribuzione interna: la cucina è stata modificata in angolo cottura demolendo la tramezzatura divisoria, il soggiorno/pranzo è stato reso comunicante con il corridoio centrale demolendo la tramezzatura divisoria.

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Alla presente perizia si allegano i titoli abilitativi e per quanto concerne le tavole grafiche solo gli stralci delle tavole grafiche relative all'ultima variante del 1964 in quanto rappresentative dello stato autorizzato.

Accertamento di conformità catastale

Le planimetrie catastali che rappresentano l'immobile in esame non corrispondono completamente allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo per le seguenti variazioni riguardanti la distribuzione interna: la cucina è stata modificata in angolo cottura demolendo la tramezzatura divisoria, il soggiorno/pranzo è stato reso comunicante con il corridoio centrale demolendo la tramezzatura divisoria.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Oneri e gravami condominiali

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un condominio; non è stato possibile ottenere dati inerenti le spese condominiali nonostante la richiesta inoltrata all'amministratore condominiale.

14 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci :

- superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni ;
- Il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
- Il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- il 50% della superficie dei balconi fino a m. 1,20 di larghezza;
- dal 30 al 50% della superficie delle terrazze a seconda del loro livello di piano;
- Il 33% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) collegati all'abitazione ;
- Il 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) non collegati all'abitazione;
- dal 2 al 10% della superficie delle aree scoperte ad uso esclusivo (giardini, cortili, ecc.) ;

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Si riporta nella tabella seguente il calcolo della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
appartamento piano quarto	81,00	100%	81,00
balconi	6,20	50%	3,10
cantina	4,70	25%	1,18
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			85,28

15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo sintetico comparativo in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, del grado di urbanizzazione e dell'esistenza in zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione considerate: Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari della zona ed Osservatori Immobiliari.

Si riportano di seguito le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 890,00 ed € 1.100,00 per lo stato conservativo "normale".

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: SANNAZZARO DE' BURGONDI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	960	1300	L	2,5	3	L
Abitazioni civili	NORMALE	890	1100	L	2,5	2,8	L
Box	NORMALE	530	710	L	2,1	2,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	220	260	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	95	110	L			

Alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, il valore unitario utilizzato per la stima del valore di mercato dell'abitazione è stimato in € 900,00 al metro quadrato.

Si riporta di seguito la valutazione:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO
Appartamento e cantina	85.28 mq x 900,00 €.	€. 76.752,00
VALORE TOTALE		€. 76.752,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita, per eventuale smaltimento beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto

Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Spese di regolarizzazione edilizia e/o catastale

3.000,00

Totale adeguamenti di stima

€. 14.512,80

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro **76.752,00** – 14.512,80= **Euro 62.239,20**

Arrotondato a: Euro 62.239,00

Diconsieuro **sessantaduemiladuecentotrentanove/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Pavia, lì 20/11/2024

Il Perito Estimatore

Ing. Nicola Verdi



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Allegati:

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Visure catastali
- 4) Planimetria catastale
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) Titoli abilitativi