

S2G- ASSOCIATI

Via Po, 19

27043 – Broni (PV)

Partita Iva: 02698540180

Telefono: 0385.52945

Cellulare: 348.2713494 – 320.6253281

e-mail: st.gramegna@gmail.com

Pec: ernestino.gramegna@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 28/2024 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

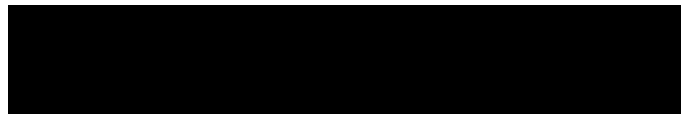
ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

PRISMA SPV S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni

Dott. **CUNATI MARIAELENA**

data di nomina per l'incarico: 20/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*





Premessa

Premesso:

- che in data 20/03/2024 con provvedimento del Giudice Istruttore dr. Erminio Rizzi il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto presso l'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923, c.f.: GRM RST 62P08 I968J, amministratore dello studio associato S2G – ASSOCIATI Studio Professionale P.I.: 02698540180, con sede in Broni (PV) via Po 19, veniva nominato Perito Estimatore nella citata procedura;



tutto ciò premesso



- In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato i beni immobili siti nel Comune di Stradella (PV) in Via Carlo Civaldi n. 25 al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

Beni in Comune di Stradella (PV)



LOTTO UNICO

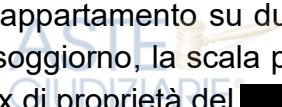
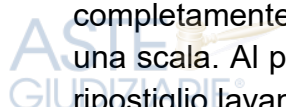


1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE



In catasto sono riportati due appartamenti uno al piano terra ed uno al primo piano con ingresso comune su una scala per il piano superiore; oggi lo stato di fatto è completamente cambiato infatti si trova un unico appartamento su due piani collegato da una scala. Al piano terra si riscontrano un ampio soggiorno, la scala per il primo piano, un ripostiglio lavanderia, una cucina ricavata in un box di proprietà del [REDACTED] non inserita nel pignoramento, un piccolo disimpegno, un bagno e una camera da letto; al primo piano si trovano un lungo corridoio con a sinistra una camera da letto singola con bagno, una camera matrimoniale, un bagno, una camera da letto singola ed a destra posto sopra la cucina un terrazzo sempre non inserito nel pignoramento; il tutto meglio



identificato nella planimetria allegata. L'appartamento oggetto della presente relazione è posto in Comune di **Stradella (PV)**, in Via Carlo Civardi n. 25. La superficie commerciale del bene è di circa mq. 158,16. Il fabbricato è a due piani fuori terra.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Stradella (PV) come segue:

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
	17	1275	12	-	-	A/4	3	3,5 vani	189,80
	17	1275	14	-	-	A/4	3	3,5 mq	189,80
Indirizzo									
VIA Carlo Civardi n. 13 piano T - 1									

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali non corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento come sopra descritto.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 115.900,00

Coerenze dell'intero mappale rispetto alla mappa terreni:

a nord i mappali 700, 701 e 703; ad est altre unità immobiliari del mappale 1275; a sud Via Carlo Civardi; a ovest altre unità immobiliari del mappale 1275.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi in data 10/10/2024 e 31/03/2025 l'appartamento risultava occupato dai figli e dalla ex moglie del sig.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria:

- **Iscrizione contro** del 21/08/2023 – n. reg. part. 647 n. reg. gen. 6849 Ipoteca Volontaria per Ipoteca in rinnovazione - concessione a garanzia di mutuo atto Notarile pubblico Not. Angelo Magnani con sede a [REDACTED] 05/09/2003 – formalità di riferimento iscrizione n. [REDACTED] richiedente DOBANK S.P.A. con sede a Verona via Piazzetta Monte 1. Iscrizione a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede a Milano (MI) c.f.: 1326030150 a [REDACTED] quota di piena proprietà sui beni siti in Stradella (PV) censito al fg. 17 particella 128 subalterni 12 e 14.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Nota di trascrizione** n. reg. gen. 715 n. reg. part. 577 del 02/02/2024. Atto Giudiziario del 19/01/2024 rep. n. 8671 U.N.E.P. TRIBUNALE DI PAVIA c.f.: 80013930187 Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sui beni oggetto di perizia a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma c.f. 05028250263 o [REDACTED] tario dei beni censiti al fg. 17 del Comune di Stradella particella 1275 subalterni 12 e 14.

3.2.3 formalità pregiudizievoli nel ventennio:

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli attuali proprietari tramite i seguenti atti Notarili:

- **Nota di trascrizione** Atto Notaio Magnani Angelo del 05/09/2023 rep. n. 465005 trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia Servizio di Pubblicità immobiliare di [REDACTED]

- **Iscrizione contro** del 08/09/2009 – n. reg. part. 1140 n. reg. gen. 6687 Ipoteca [REDACTED]

particella 128 subalterni 12 e 14 oltre altri beni in comune di Bressana Bottarone, Canneto Pavese e Stradella.

- Nota di trascrizione

trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia Servizio di Pubblicità immobiliare di Voghera il

moglie) sui beni in Comune di Stradella che comprende i beni oggetto della perizia.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: l'edificio risulta costruito tramite le seguenti pratiche edilizie:

effettuate le ricerche presso il comune di Stradella si evince che il fabbricato è stato edificato precedentemente al 1967, non si sono riscontrate pratiche in merito a lavori effettuati successivamente, pertanto non è conforme allo stato attuale dei luoghi.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali non corrispondono con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali. nessuna

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Cause in corso: **Nessuna.**

Servitù: **Nessuno.**

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità, in base alle vigenti normative, di allegare l'A.P.E., il sottoscritto C.T.U., effettuata la ricerca presso il sito del CENED non ha riscontrato la presenza di nessun certificato energetico per il fabbricato oggetto di perizia.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di PAVIA (PV), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.



TITOLARE ATTUALE: a tutto il 31/07/2023, l'unità immobiliare risulta di **piena proprietà**

venuto in possesso dei beni oggetto di perizia con atto di compravendita in data

oggetto immobile in Comune di Stradella (PV) censito al catasto fabbricati come segue:

fg. 17 Particella 128 subalterno 12, Via Carlo Civardi, piano T categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita €. 189.80;

fg. 17 Particella 128 subalterno 14, Via Carlo Civardi, piano 1 categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita €. 189.80;

beni oggetto di perizia;

inoltre risulta venduto e non oggetto della presente perizia la seguente unità immobiliare fg. 17 Particella 130 subalterno 8, Via Carlo Civardi, piano T categoria C/6, consistenza mq. 15.

1) **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- Fino alla data del 05/09/2003 il bene oggetto di perizia era di proprietà del signor

per l'intero, beni a lui pervenuti tramite atto notaio Magnani Angelo con sede a Santa Maria della Versa redatto in data 10/12/1988 rep. 5709.

- In precedenza e per la precisione fino al 10/12/1988 i beni erano di proprietà della

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. *Accertamento di destinazione urbanistica:*

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Stradella (PV) l'immobile risulta inserito in zona – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIARE – TCR1 – definito dall' Art. 64 delle Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.

7.2. *Pratiche edilizie e amministrative:*

Vedasi capitolo accertamento di conformità Urbanistico edilizia.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: l'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento a



due piani fuori terra, tipica casa a schiera posta lungo la via Civardi. Trattasi di un'unica unità immobiliare composta al piano terra soggiorno, scala per il primo piano, ripostiglio, cucina non oggetto di perizia, disimpegno, bagno e camera da letto singola; al primo piano si trova una camera da letto singola con bagno, una camera matrimoniale, un bagno ed una camera da letto singola, si trova anche un terrazzo posto sul tetto della cucina che non è considerato nella presente perizia in quanto non compreso nel pignoramento.

L'immobile oggetto di perizia è situato in Comune di Stradella in Via Carlo Civardi 25; la zona è stata edificata tra gli anni 30 e 40 con case a schiera a due piani fuori terra lungo la via Carlo Civardi; la via è stretta senza a senso unico e con marciapiedi su entrambi i lati della stessa, il traffico è limitato il passaggio con autovetture ed è quasi esclusivamente fatto dai residenti; il centro della città è nelle immediate vicinanze a piedi la distanza è di circa 400 mt. dove sono situati tutti gli uffici pubblici e le fermate degli autobus, anche la stazione ferroviaria di Stradella è posta a circa mt. 500 sempre a piedi.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: **Stradella** (Stradèla in dialetto oltrepadano) è un comune italiano di 11 600 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nell'Oltrepò Pavese, parte sulle ultime propaggini collinari, parte in pianura. In questo punto gli Appennini toccano l'estremo limite settentrionale e si avvicinano moltissimo al Po, cosicché la pianura Padana a sud del fiume si restringe in un corridoio detto *stretta di Stradella*. Stradella si trova allo sbocco della Val Versa ed è attraversata dall'omonimo torrente.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Stradella alla Via Carlo Civardi n. 25 è un fabbricato a due piani fuori terra; il fabbricato è stato edificato tra il 1930 e il 1940 ed ha subito varie sistemazioni, il livello di finiture è buono; è composto da soggiorno, scala per accesso al primo piano, lavanderia sottoscala, cucina non compresa nella presente perizia, piccolo disimpegno, bagno, camera singola; al primo piano si trovano una camera da letto singola con bagno, una camera matrimoniale, un bagno ed una camera singola, posto sopra la cucina si trova un terrazzo anch'esso non compreso nella presente perizia.

Le rifiniture sono di tipo civile, i pavimenti sono in gres, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, le finestre in alluminio anodizzato con vetrocamera con tapparelle, le porte interne sono in legno di buona fattura, la porta d'ingresso è blindata, le pareti sono imbiancate con colori chiari.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T	Soggiorno Ingresso	31,79	Sud	Buono
P.T	Rip.	6,64	Nord	Buono

P.T	Disimpegno	1,53	Interno	Buono
P.T	Camera Singola	16,43	Nord	Buono
P.T	Bagno	5,74	Nord	Buono
P.1	Camera Singola	9,84	Nord	Buono
P.1	Bagno	6,24	Nord	Buono
P. 1	Camera Matrim.	14.35	Nord	Buono
P.1	Bagno	5,74	Nord	Buono
P.1	Camera Singola	12,40	Nord	Buono
P.1	Corridoio	8,26	Sud	Buono

▪ Altezza media dei locali: cm. 300:

✓ Superficie netta calpestabile:	mq 118.96
✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori balconi pari al 30%	mq -
✓ Superfici parificate accessori indiretti pari al 25%:	mq. -
✓ Superficie Commerciale complessiva:	mq. 158.16
✓ Superficie Box:	mq. -

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastralmente distinti): **Nessuno**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate, con struttura in muricci e tavelloni.

Fondazioni: non verificate.

Solai: solaio in latero-cemento.

Strutture verticali: in muratura.

Pareti esterne: intonacate e imbiancate.

in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI:

OMI - per le abitazioni di tipo civili site nella zona urbana centrale con stato conservativo normale, le quotazioni immobiliari vano da un minimo di €. 850,00 ad un massimo di €. 1.100,00.

Visto l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, i dati di vendita effettiva, la sua posizione, la vetustà dell'immobile e le problematiche rilevate durante il sopralluogo, ma lo stato conservato dello stesso in ottime condizioni viene preso come valore €. 900,00/mq per l'appartamento.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento	mq. 158.16	a corpo	compresi	€ 900,00	EURO 142.344,00

Valore complessivo del lotto: €. **142.344,0** (Euro centoquarantaduecentoquarantaquattro/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della 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 delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della
21.351,60 (Euro ventunmilatrecentocinquatuno/60)

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese per sistemazione abusi edilizi:

€. 3.500,00

Spese per variazione catastale:

€. 1.500,00

Spese per certificato di abitabilità:

nessuno

Spese per sola bonifica delle coperture in amianto:

nessuno

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 115.992,40

(diconsi centoquindicimilanovecentonovantadue/40 euro)

Arrotondamento per difetto:

€. 115.900,00

(diconsi quindicimilanovecento/00 euro)

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Broni, 07/04/2025

il C.T.U.



ALLEGATI:

- documentazione Fotografica;
- scheda Catastale abitazione;
- scheda catastale box;
- estratto di mappa catastale;
- stralcio di P.G.T. con N.T.A.;
- Visura catastale;
- Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari.