



TRIBUNALE DI PAVIA



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE



promossa da

Banca Popolare di Sondrio



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Mariaelena Cunati

Ausiliario Estimatore: arch. Andrea Salvadeo





Il sottoscritto arch. Andrea Salvadeo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al num. 835, ricevuto dal G.E. dott.ssa Mariaelena Cunati la nomina di estimatore nella procedura esecutiva n. 450/2024 e, espone qui appresso le risultanze:

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà dei beni pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene: coniugata in regime di separazione dei beni
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - o Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
 - o Verbale di pignoramento
- Stato di possesso del bene: libero
- Valore del compendio: 150.000,00 €
- Criticità varie: ---



SOPRALLUOGHI

Esperiti i necessari accertamenti, acquisito l'atto di provenienza, la documentazione catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Pavia e le autorizzazioni edilizie presso gli Uffici Comunali, mi recavo presso il bene oggetto di esecuzione riuscendo ad accedere a tutte le sue parti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 alla sig.ra - omissis - dei seguenti immobili in Comune di Landriano (PV) in via Costa n.8:

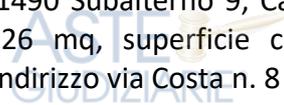
A - Unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, locale caldaia, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e balcone con annesso ripostiglio al piano terra.

B – Autorimessa privata al piano terra

Il bene risulta censito al Catasto del Comune di Landriano come segue:

Catasto Fabbricati:

- Abitazione: Sez. urbana A, Foglio 4 Particella 1490 Subalterno 9, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 126 mq, superficie catastale escluse aree scoperte mq 125, Rendita catastale € 856,03 - Indirizzo via Costa n. 8 piano T – 1;
- Autorimessa: Sez. urbana A, Foglio 4 Particella 1490 Subalterno 21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Superficie catastale 28 mq, Rendita catastale € 77,47 - Indirizzo via Costa n. 8 piano T;





Coerenze da Nord in senso orario:

Abitazione: affaccio su via Costa, affaccio su giardino, affaccio su area cortilizia, altra unità immobiliare di proprietà di terzi e bene comune non censibile di cui al sub 16;

Ripostiglio: altra unità immobiliare di terzi, bene comune non censibile di cui al sub. 15, bene comune non censibile di cui al sub. 16, altra unità immobiliare di terzi;

Autorimessa: bene comune non censibile di cui al sub. 22, altra unità immobiliare di terzi, proprietà di cui alla particella 1120, area urbana di cui alla particella 1841

Alle unità in oggetto competono una quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero edificio.

Caratteristiche della zona: I beni sono situati nel capoluogo in prossimità del complesso scolastico.

2. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi (occupati di fatto dall'esecutata, non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva).

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: ---

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: ---

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ---

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: ---

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

3.2.1. Iscrizioni:

3.2.1.1. Ipoteca volontaria iscritta all'Ufficio provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 presentazione n. 416 del 19/04/2018 ai numeri 50830/8395 per la somma complessiva di euro 329.800,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni con sede a Sondrio a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Fabrizio Tellini di Olgiate Olona (VA) Rep. n. 142/105 del 05/04/2018 a carico della sig.ra - omissis - in qualità di proprietaria per la quota di 1/1 sugli immobili nel Comune di Landriano sez. A foglio 4 particella 1490 sub. 9 e 21.



3.2.2. Trascrizioni:

3.2.2.1. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 30/10/2024 al n. 8023 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 presentazione n. 59 del 20/11/2024 ai nn. 154833/109337 a favore di Banca Popolare di Sondrio di Sondrio a carico della sig.ra - omissis - in qualità di proprietaria per la quota di 1/1 sugli immobili nel Comune di Landriano sez. A foglio 4 particella 1490 sub. 9 e 21.



3.3. Oneri di regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e/o Catastali:



3.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia e pratiche edilizie:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Landriano si evince che:

L'immobile risulta di antica costruzione, nel corso del tempo è stato oggetto di opere ristrutturazione edilizia che hanno comportato la trasformazione del fabbricato nelle attuali unità immobiliari e di cui è stato ottenuto certificato di agibilità.

1. DIA - Prot. n. 7997 del 01/08/2001 – Rifacimento del cortile in lastre di porfido

Opere di ristrutturazione del fabbricato principale:

2. DIA - P.E. n. 775/11 del 29.11.11
3. Comunicazione di eseguita attività P.E. n. 921/14 del 30.04.14
4. Permesso di Costruire P.E. n. 896/13 del 06.02.14
5. Comunicazione di eseguita attività P.E. n. 920/14 del 30.04.14
6. Certificato di Agibilità Prot. N. 8321 del 02.08.2014

L'unità immobiliare ad uso abitativo è conforme allo stato autorizzato.

Per quanto riguarda l'autorimessa non sono stati reperiti atti autorizzativi se non una planimetria catastale del 06/07/1979 ed una richiesta di agibilità non concessa pertanto si considera che debba essere presentata pratica di sanatoria per la regolarizzazione del fabbricato di cui il costo è stimato complessivamente in euro 5.000,00.



3.3.2. Accertamento di conformità Catastale: Le planimetrie catastali in atti risultano corrispondenti allo stato dei luoghi.



4. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

- 4.1. Spese condominiali ordinarie: 1.100,00 €
4.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate: ----
4.3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori della perizia: ----

5. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- 5.1. In forza di atto di compravendita notaio Fabrizio Tellini di Olgiate Olona del 05/04/2018 num. di rep. 141/104 trascritto presso l'Agenda del Territorio di Milano 2 il 19/04/2018 ai nn. 50827/33888 a favore di - omissis - che aveva acquistato la quota 1/1 da - omissis - avente in oggetto l'intera proprietà degli immobili in nel Comune di Landriano sez. A foglio 4 particella 1490 sub. 9 e 21.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO UNICO:

A - Unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, locale caldaia, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e balcone con annesso ripostiglio al piano terra.

B - Autorimessa privata al piano terra

PIANO	DESCRIZIONE	ALTEZZA media	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
P.1°	Abitazione	2,78 mt	105,30 mq	1,00	125,00 mq
P.1°	Balcone		5,00 mq	0,50	2,50 mq
P.T	Ripostiglio	1,50 mt	2,50 mq	0,25	0,75 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE					128,25 mq
P.T.	Autorimessa	2,20 mt	25,00 mq	1,00	28,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AUTORIMESSA					28,00 mq

OGGETTO	DESCRIZIONE
Stato di conservazione	Il fabbricato si presenta in normale stato conservativo
Struttura	Struttura portante in muratura di mattoni pieni
Copertura	Copertura con struttura in laterocemento e caldana in cemento
Manto di copertura	Tegole
Canali e discendenti	Canali in lamiera preverniciata
Prospetti esterni	I prospetti risultano intonacati al civile, tinteggiati colore bianco

Pavimento	Piastrelle di grès porcellanato
Serramenti esterni	Serramenti in legno a vetro doppio tinta noce nazionale
Rivestimenti	Piastrelle monocottura
Muri interni	Tavolati in cartongesso
Sanitari	In ceramica bianca
Soffitti	Plafone intonacato con finitura a civile
Intonaci interni	Intonaco con finitura a gesso
Porte interne	In legno tamburato
Porta di accesso	Porta blindata
Impianto elettrico	Incassato senza certificazione, contatore e quadro interni
Impianto riscaldamento + ACS	Impianto a gas autonomo, caldaia murale interna, distribuzione sottotraccia a collettori, emissione con termosifoni.
Impianto CDZ	Impianto a pompa di calore ad aria con split interno e macchina esterna
Ripostiglio	Sottoscala piastrellato ed intonacato
Autorimessa	Corpo esterno, pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico esterno, saracinesca in lamiera.

7. VALUTAZIONE DEL BENE

7.1. Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze secondo i criteri proposti dalle norme UNI 10750/2005 e dell'allegato C del D.P.R. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad una serie di fattori tra questi: l'ubicazione, l'entità delle superfici esterne, il grado di finitura e di fruibilità che possono incrementare o decrescere il valore del bene.

7.2. Fonti di informazione

Catasto: Provincia di Pavia
Ufficio Tecnico: Comune di Landriano
Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2024
Altre fonti: Agenzie Immobiliari della zona ed operatori del settore.

7.3. Valutazione estimativa

Al bene oggetto di valutazione si attribuisce un sufficiente grado di commerciabilità tenuto conto del normale stato conservativo dell'unità immobiliare.



Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	128,25 mq	1.300,00 €/mq	166.725,00
Autorimessa	28,00 mq	600,00 €/mq	16.800,00

TOTALE STIMA = 183.525,00 €



7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

7.4.1. Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari si base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita nonché per eventuale sgombero di materiali presenti nell'immobile = 27.528,75 €

7.4.2. Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento = 00,00 €

7.4.3. Decurtazioni per lo stato di possesso (10%) = 00,00 €

7.4.4. Decurtazioni per servitù = 00,00 €

7.4.5. Spese smaltimento di rifiuti tossici/nocivi o speciali = 00,00 €

7.4.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale = 5.000,00 €

7.5. Prezzo a base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato = 183.525,00 €

A dedurre adeguamenti e correzioni di stima = 32.528,75 €

Totale = 150.996,25 €

TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO = 150.000,00 €



Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per qualsiasi chiarimento





- Atto compravendita
- Relazione fotografica
- Planimetrie e visure catastali
- Pratiche edilizie
- Visure ipotecarie
- Estratto OMI



Pavia li, 14 marzo 2025

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Andrea Salvadeo

