



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento n. 160/2024 R.G.E.



Promosso da
PRISMA SPV SPV S.R.L.

con l'avv. Chiara Eugenia Orlandi



Contro



Sig. _____ e

Sig.ra _____

con l'avv. _____



Giudice dell'Esecuzione Dr. Erminio Rizzi
Custode Giudiziario I.V.G. di Pavia
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE



1. *Conclusioni definitive*
 2. *Operazioni peritali*
 3. *Identificazione dei beni oggetto di vendita*
 - 3.1. *Identificazione catastale attuale*
 - 3.2. *Confini*
 - 3.3. *Identificazione catastale precedente*
 4. *Descrizione sintetica dei beni*
 - 4.1. *Caratteristiche della zona*
 - 4.2. *Caratteristiche del bene*
 5. *Descrizione analitica dei beni*
 - 5.1. *Descrizione dell'unità immobiliare*
 - 5.2. *Superfici nette e 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 di stima, fonti di informazione e considerazioni*
 - 11.1. *Stima*
 - 11.2. *Adeguamenti e correzioni alla stima*
 - 11.3. *Prezzo base d'asta*
- Allegati*



1. CONCLUSIONI DEFINITIVE



- Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra e al piano primo di 3 vani oltre accessori area esterna, cantina posta al piano sottotetto e posto auto scoperto, sito in Bascapè (PV), in Via Enrico Mattei n.30;
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bascapè (PV), Sezione Urbana A, Foglio 4, Particella 313, graffato alla Particella 319 e Particella 314 Subalterno 14;
- Piena proprietà in capo a:

_____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____

per la quota di 8/10 della piena proprietà del bene;

_____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____

per la quota di 2/10 della piena proprietà del bene;

- Al momento della compravendita del 21/02/2002 gli esecutati risultavano di stato civile libero;
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione dei pignoramenti del 30/04/2024 e 28/05/2024, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 26/11/2007, RG 17722 RP 46754, per atto Notaio Emanuele Ferrari del 14/11/2007 n. 134370/10174 di Repertorio.

Importo totale euro 213.000,00, capitale euro 142.000,00.

A FAVORE di Banco di Sicilia SPA con domicilio a Palermo, C.F. 05102070827.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____

per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene;

_____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____

per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene.

N.B. la suddetta iscrizione riporta quote non coerenti con la titolarità dei beni; il titolo di mutuo allegato al fascicolo non esplicita le quote.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di ipoteca legale del 07/03/2008, RG 31322 RP 7402, per atto Equitalia Esatri spa del 27/02/2008 n. 716/68 di Repertorio.

A FAVORE di Equitalia Esatri spa con domicilio ipotecario a Milano Via dell'Innovazione 7M, C.F. 09816500152.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____

per la quota di 8/10 della piena proprietà del bene.

N.B. la suddetta iscrizione non riporta la particella 319 che catastalmente risulta essere graffata alla particella 313.





- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 25/02/2022, RG 24242 RP 4520, per atto Agenzia delle Entrate/Riscossione del 24/02/2022 n. 17088/6822 di Repertorio.

Importo totale euro 70.554,30, capitale euro 35.277,15.

A FAVORE di Equitalia Esatri spa con domicilio ipotecario a Milano Via dell'Innovazione 7M, C.F. 09816500152.

CONTRO _____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____ per la quota di 2/10 della piena proprietà del bene.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/05/2023, RG 64598 RP 10824, per atto Notaio Emanuele Ferrari del 14/11/2007 n. 134370/10174 di Repertorio.

Importo totale euro 213.000,00, capitale euro 142.000,00.

A FAVORE di Banco di Sicilia SPA con domicilio a Palermo, C.F. 05102070827.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____ per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene;

_____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____ per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene.

Rettifica alla nota già iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 26/11/2007 RG 177242 RG 46754 con riferimento all'esatta identificazione catastale degli immobili.

N.B. la suddetta iscrizione riporta quote non coerenti con la titolarità dei beni; il titolo di mutuo allegato al fascicolo non esplicita le quote.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di verbale di pignoramento immobili del 30/04/2024, RG 55729 RP 40179, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 10/04/2024 N. Repertorio 2729.

A FAVORE di Prisma SPV SRL con sede a Roma, C.F. 05028250263.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____ per la quota di 8/10 della piena proprietà del bene;

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di verbale di pignoramento immobili del 28/05/2024, RG 69454RP 49775, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 11/05/2024 N. Repertorio 2507.

A FAVORE di Prisma SPV SRL con sede a Roma, C.F. 05028250263.

CONTRO _____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____ per la quota di 2/10 della piena proprietà del bene.

- Lo stato dell'immobile risulta OCCUPATO senza titolo.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, spese di ripristino):
€ 122.354,21 - € 18.353,13 - € 800,00 = € 103.201,08





arrotondato in **€ 103.000,00 (centotremila/00)**



▪ Criticità varie:

- le note di Iscrizione del mutuo del 12/05/2023 RG 64598 RP 10824 e del 12/05/2023 RG 64598 RP 10824 riportano quote non coerenti con la titolarità dei beni; il titolo di mutuo allegato al fascicolo non esplicita le quote.
- La nota di Iscrizione dell'ipoteca legale del 07/03/2008, RG 31322 RP 7402 non riporta la particella 319 che catastalmente risulta essere graffata alla particella 313.





2. OPERAZIONI PERITALI



Con Decreto di Nomina del 26/08/2024, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 03/12/2024.

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

- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione effettuato in data 17/10/2024; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto Notarile di provenienza presso Agenzia delle Entrate, atto Notaio Elena Terrenghi.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Bascapè (PV) in data 17/09/2024, accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico avvenuto in data 30/10/2024.
- Verifica di dati e spese inerenti il Condominio "Euro Uno" presso Amministrazioni Condominiali Zucca, con studio a Lodi (LO).





3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Bascapè (PV), in Via Enrico Mattei 30. E' costituito da 3 vani oltre accessori posti al piano terra e al piano primo, area esterna, cantina posta al piano sottotetto e posto auto scoperto.

Gli identificativi catastali con riferimento alle note di trascrizione dei pignoramenti del 30/04/2024 RG 55729 RP 40179 e del 28/05/2024 RG 69454 RP 49775, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.



3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bascapè (PV) come segue:

- Sezione Urbana A Foglio 4, Particella 313, Subalterno 4, graffato alla Particella 319, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale 112 mq, Totale escluse aree scoperte 99 mq, Rendita € 226,21, Via Enrico Mattei 30, piano T-1-2;
- Sezione Urbana A Foglio 4, Particella 314, Subalterno 14, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 27, Superficie Catastale Totale 29 mq, Rendita € 54,38, Via Enrico Mattei 30, piano T;

Intestati a:

_____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____

per la quota di 8/10 della piena proprietà del bene;

_____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____

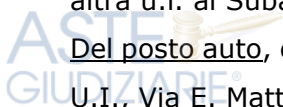
per la quota di 2/10 della piena proprietà del bene;

3.2 CONFINI

Dell'appartamento, a corpo compresa area esterna di pertinenza, da Nord in senso orario: Particella 59, altra U.I. alla Particella 320, altra U.I. e corridoio comune, altra U.I., Particella 59.

Della soffitta, da Nord in senso orario: corridoio comune, altra u.i. al Subalterno 12, sottotetto, altra u.i. al Subalterno 3.

Del posto auto, da Nord in senso orario: corsello di manovra alla particella 313 subalterno 1, altra U.I., Via E. Mattei, altra U.I.





3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE



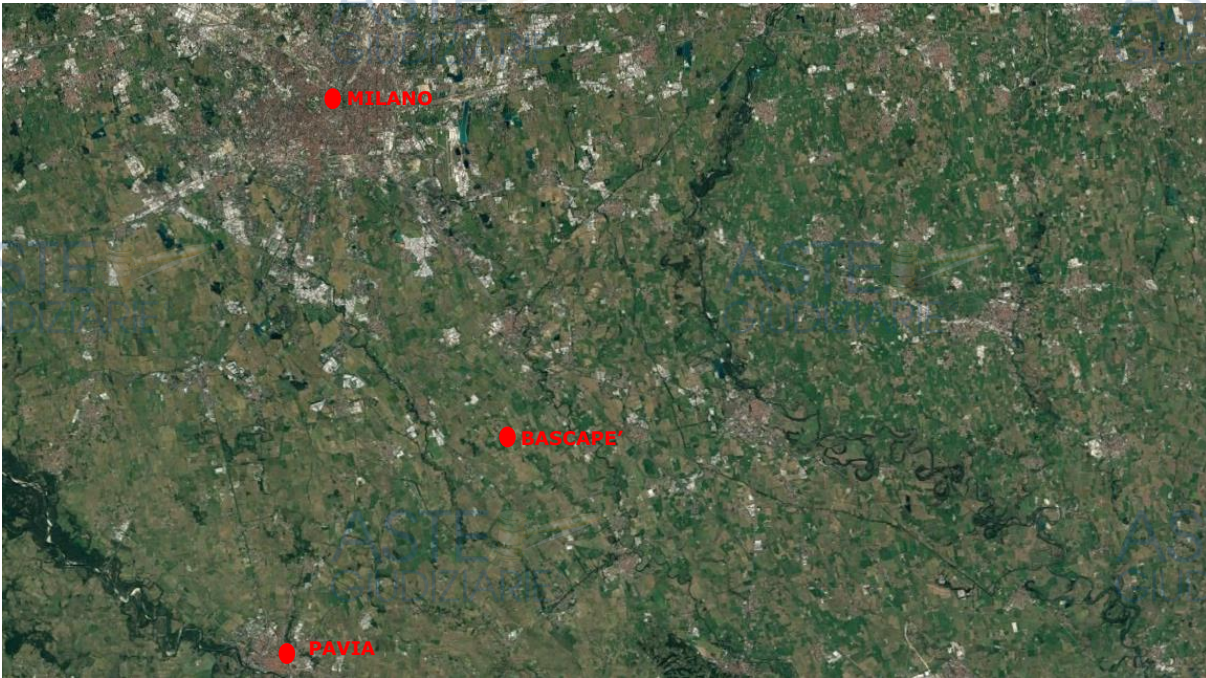
L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata relativamente all'immobile identificato alla Sezione Urbana A Foglio 4, Particella 313 subalterno 4 graffata alla Particella 319 e Particella 314 Subalterno 14 derivano da costituzione del 28/11/2001 Protocollo n. 291171 (n. 2661.1/2001).



4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Bascapè (PV), in Via Enrico Mattei n.30.



Localizzazione del Comune di Bascapè (PV) nel territorio.



Localizzazione del bene nel contesto del Comune di Bascapè (PV).



Il Comune di Bascapè è un comune di circa 1.700 abitanti in provincia di Pavia, situato a circa 25 Km a Nord/est di Pavia, a circa 25 km a Sud/Est di Milano e a circa 47 Km a Est di Vigevano. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e Statali garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi. A circa 10 km si trova il casello autostradale di Melegnano dell'Autostrada del Sole A1.

E' previsto un servizio di autolinee di collegamento con i principali Comuni circostanti e con il comune di Pavia. Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona; presenti servizi di base quali posta, servizi scolastici quali scuola dell'infanzia, primaria, impianti sportivi.

L'immobile oggetto di stima si trova a circa 350 metri dal Municipio e dal centro del comune di Bascapè; la tipologia edilizia prevalente è rappresentata da palazzine a più piani ed edifici unifamiliari di diverse epoche di edificazione.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra, primo e sottotetto di 3 vani oltre accessori, giardino di pertinenza e posto auto scoperto al piano terra.

Il bene si colloca in un fabbricato costituito in condominio, denominato "Condominio Euro Uno". L'ingresso pedonale e l'ingresso carraio avvengono da Via Enrico Mattei n.30.

Il complesso è in generale caratterizzato da finiture di tipo civile e versa in stato di manutenzione buono.

L'unità abitativa in oggetto è accessibile tramite portoncino blindato in legno di tipo semplice; presenta un livello di finiture di tipo civile, uno stato di manutenzione interno ed esterno buono. La soffitta, posta al piano sottotetto è raggiungibile mediante scala condominiale, presenta un livello di manutenzione buono.

Il posto auto scoperto, posta al piano terra, è raggiungibili tramite corsello esterno comune, presenta un livello di manutenzione buono.





5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI



5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene oggetto del procedimento, costituito da unità abitativa sopra descritta, risulta così articolato:

Unità abitativa, accesso al vano scala comune tramite porta in alluminio e vetri, l'immobile non è provvisto di ascensore.

Ingresso all'unità abitativa tramite portoncino blindato in legno di tipo semplice, si accede al locale giorno con angolo cottura dotata di finestra e porta finestra con affaccio a Nord/Ovest.

Dalla zona giorno si accede al disimpegno cieco da qui al ripostiglio (sottoscala) e al bagno dotato di finestra con affaccio a Sud/Ovest.

L'altezza dei locali è pari a mt. 2,72.

Dal soggiorno si accede ad area esterna facente parte della proprietà.

Dalla zona giorno si accede al piano primo tramite scala interna in muratura.

Al piano primo si trova disimpegno cieco, camera dotata di finestra con affaccio a Sud/Ovest, bagno con finestra esposta a Nord/Ovest, camera dotata di portafinestra con affaccio sul balcone esposto a Nord/Ovest, dalla camera si accede a locale adibito a cabina armadio.

L'altezza dei locali è pari a mt. 2,73.

Dalla scala condominiale si accede al sottotetto ove si trova locale adibito a soffitta, al locale si accede da corridoio comune tramite porta in lamiera zincata.

Posto auto di proprietà nell'area esterna nel condominio.

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/Cottura	P. T	28,57 mq	2,72 m	N/O	Buono
Disimpegno	P. T	1,24 mq	2,72 m	///	Buono
Ripostiglio	P. T	1,78 mq	2,72 m	///	Buono
Bagno	P. T	6,05 mq	2,72 m	S/O	Buono
Disimpegno/vano scala	P. 1	5,46 mq	2,73 m	///	Buono



Camera	P. 1	13,71 mq	2,73 m	S/O	Buono
Bagno	P. 1	6,83 mq	2,73 m	N/O	Buono
Camera	P. 1	10,38 mq	2,73 m	N/O	Buono
Cabina armadio	P. 1	4,70 mq	2,73 m	///	Buono
Balcone	P. 1	5,34 mq	2,73 m	N/O	Buono
Soffitta	P. 2	9,91 mq	2.30 h.m.	///	Buono

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Appartamento	P. 1- 2	103,87 mq	1,00	103,87 mq
Balcone	P. 2	5,34 mq	0,25	0,73 mq
Sottotetto (cantina)	P. 3	11,90 mq	0,30	3,57 mq
Posto auto	P. T	27,78 mq	0,30	8,33 mq
Area esterna	P. T	219,81 mq	0,05	10,99 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				127 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: intonacate, prospetti stato discreto.
- Area esterna condominiale: in autobloccanti, stato buono.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: buono.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino blindato in legno semplice, stato buono.



- Infissi esterni: tapparelle in pvc, stato buono.
- Infissi interni: serramenti in legno con doppio vetro, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato buono.
- Porte interne: a battente in legno ad anta cieca, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato buono.
- Pavimenti: piastrelle in ceramica di colore chiaro, cm 34x34, piastrelle bagno in ceramica cm 20x20 colore beige al piano terra e cm 20x20 colore azzurro al piano primo, stato buono;
- Rivestimenti: ceramica di colore beige parete attrezzata cucina e bagno al piano terra cm 20x20, di colore azzurro cm 20x20 bisazza nel bagno al piano primo, stato buono.
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente sufficiente; plafoni intonacati e tinteggiati, stato buono.
- Zoccolino: in legno, stato buono.



CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato funzionante.
- Impianto TV: presente, non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: presente, non verificabile.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina; lavabo, vaso, bidet, vasca, non verificabile.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, doccia e attacca lavatrice nel bagno al piano terra, lavabo, vaso, bidet e vasca idromassaggio nel bagno al piano primo, completi di rubinetteria finitura cromata, stato buono.
- Gas: impianto ad uso cucina e riscaldamento, non verificabile.
- Termico: riscaldamento autonomo, sistema di emissione con radiatori in alluminio, stato non verificabile.



Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'appartamento: buono.

CARATTERISTICHE DELLA SOFFITTA

- Ingresso: porta battente in maniera zincata, stato buono.
- Pavimento: pavimentazione in battuto di cemento, stato buono.
- Struttura: pareti in blocchi di cemento e plafone inclinato in cemento, stato buono.



Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione della soffitta: buono.

CARATTERISTICHE DEL POSTO AUTO





Pavimento: pavimentazione in autobloccanti, stato buono
Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del posto auto: buono.





6. STATO DI POSSESSO



Al momento del sopralluogo, effettuato in data 17/10/2024, l'immobile risultava occupato dalla sig.ra _____, madre dell'esecutata.

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

Lo stato dell'immobile risulta OCCUPATO senza titolo.





7. PROVENIENZA DEI BENI



7.1 ATTUALE PROPRIETA'

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

_____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____
per la quota di 8/10 della piena proprietà del bene;

_____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____
per la quota di 2/10 della piena proprietà del bene;

Al momento della compravendita del 21/02/2002 gli esecutati risultavano di stato civile libero.



7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione dei pignoramenti del 30/04/2024 e del 28/05/2024 si riporta la seguente situazione:

- _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____
per la quota di 8/10 della piena proprietà del bene;

- _____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____
per la quota di 2/10 della piena proprietà del bene

pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Elena Terrenghi del 21/02/2002 n.7788 di Repertorio, trascritto a Milano 2 il 27/02/2002 RG 24944 RP 15426, da _____ con sede a Melegnano (MI) C.F. _____ titolare della quota di 1/1 della piena proprietà dei beni.

Titolo anteriore al ventennio.





8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione dei pignoramenti del 30/04/2024 e 28/05/2024, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 27/02/2002, RG 24945 RP 5167, per atto Notaio Elena Terrenghi del 21/02/2002 n. 7789 di Repertorio.

Importo totale euro 123.952,50, capitale euro 82.635,00.

A FAVORE di Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino s.c.r.l. con domicilio ipotecario eletto a Milano Via Manzoni 7, C.F. 00208220160.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____
per la quota di 8/10 della piena proprietà del bene;

_____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____
per la quota di 2/10 della piena proprietà del bene.

Comunicazione n. 2021 del 22/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/11/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 22/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 22/11/2005, RG 174161 RP 46612, per atto Notaio Luca Zona del 17/11/2005 n. 14709/7926 di Repertorio.

Importo totale euro 46.500,00, capitale euro 31.000,00.

A FAVORE di Banca Popolare di Bergamo spa con domicilio ipotecario eletto a Bergamo Piazza Vittorio Veneto 8, C.F. 03034840169.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____
per la quota di 8/10 della piena proprietà del bene;

_____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____
per la quota di 2/10 della piena proprietà del bene.

Comunicazione n. 1977 del 22/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/11/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 22/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).



TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di verbale di pignoramento immobili del 12/12/2005, RG 185960 RP 94261, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 21/10/2005 n.2577 di Repertorio.

A FAVORE di _____ con sede a Bascapè, C.F. _____.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____
per la quota di 8/10 della piena proprietà del bene;

_____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____
per la quota di 2/10 della piena proprietà del bene.

ANNOTAZIONE presentata presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 22/08/2007 RG 134358 RP 26080 per cancellazione.

ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di ipoteca legale 27/05/2009, RG 63860 RP 12856, per atto Equitalia Esatri spa del 19/05/2009 n. 7492/79 di Repertorio.

Importo totale euro 24.670,52, capitale euro 12.335,26.

A FAVORE di Equitalia Esatri spa con domicilio ipotecario eletto a Milano Viale dell'Innovazione 1/B, C.F. 09816500152.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____
per la quota di 8/10 della piena proprietà del bene;

ANNOTAZIONE presentata presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 11/11/2022 RG 159711 RP 19476 per cancellazione totale.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NESSUNO
- 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 dei pignoramenti del 30/04/2024 e del 28/05/2024, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 26/11/2007, RG 17722 RP 4 6754, per atto Notaio Emanuele Ferrari del 14/11/2007 n. 134370/10174 di Repertorio. Importo totale euro 213.000,00, capitale euro 142.000,00.

A FAVORE di Banco di Sicilia SPA con domicilio a Palermo, C.F. 05102070827.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____
per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene;

_____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____



per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene.

N.B. la suddetta iscrizione riporta quote non coerenti con la titolarità dei beni; il titolo di mutuo allegato al fascicolo non esplicita le quote.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/05/2023, RG 64598 RP 10824, per atto Notaio Emanuele Ferrari del 14/11/2007 n. 134370/10174 di Repertorio.

Importo totale euro 213.000,00, capitale euro 142.000,00.

A FAVORE di Banco di Sicilia SPA con domicilio a Palermo, C.F. 05102070827.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____

per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene;

_____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____

per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene.

Rettifica alla nota, già iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 26/11/2007 RG 177242 RG 46754 con riferimento all'esatta identificazione catastale degli immobili.

N.B. la suddetta iscrizione riporta quote non coerenti con la titolarità dei beni; il titolo di mutuo allegato al fascicolo non esplicita le quote.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di ipoteca legale del 07/03/2008, RG 31322 RP 7402, per atto Equitalia Esatri spa del 27/02/2008 n. 716/68 di Repertorio.

A FAVORE di Equitalia Esatri spa con domicilio ipotecario a Milano Via dell'Innovazione 7M, C.F. 09816500152.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____

per la quota di 8/10 della piena proprietà del bene.

N.B. la suddetta iscrizione non riporta la particella 319 che catastalmente risulta essere graffata alla particella 313.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 25/02/2022, RG 24242 RP 4520, per atto Agenzia delle Entrate/Riscossione del 24/02/2022 n. 17088/6822 di Repertorio.

Importo totale euro 70.554,30, capitale euro 35.277,15.

A FAVORE di Equitalia Esatri spa con domicilio ipotecario a Milano Via dell'Innovazione 7M, C.F. 09816500152.

CONTRO _____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____

per la quota di 2/10 della piena proprietà del bene.



ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/05/2023, RG 64598 RP 10824, per atto Notaio Emanuele Ferrari del 14/11/2007 n. 134370/10174 di Repertorio.

Importo totale euro 213.000,00, capitale euro 142.000,00.

A FAVORE di Banco di Sicilia SPA con domicilio a Palermo, C.F. 05102070827.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____

per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene;

_____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____

per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene.

Rettifica alla nota, già iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 26/11/2007 RG 177242 RG 46754 con riferimento all'esatta identificazione catastale degli immobili.

N.B. la suddetta iscrizione riporta quote non coerenti con la titolarità dei beni; il titolo di mutuo allegato al fascicolo non esplicita le quote.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di verbale di pignoramento immobili del 30/04/2024, RG 55729 RP 40179, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 10/04/2024 N. Repertorio 2729.

A FAVORE di Prisma SPV SRL con sede a Roma, C.F. 05028250263.

CONTRO _____ nato a MAGENTA (MI) il 28/11/1972 C.F. _____

per la quota di 8/10 della piena proprietà del bene;

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 di verbale di pignoramento immobili del 28/05/2024, RG 69454RP 49775, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 11/05/2024 N. Repertorio 2507.

A FAVORE di Prisma SPV SRL con sede a Roma, C.F. 05028250263.

CONTRO _____ nata a MILANO (MI) il 03/02/1965 C.F. _____

per la quota di 2/10 della piena proprietà del bene.

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 202,25.

Le spese per la gestione ordinaria media relative alla proprietà ammontano a circa € 2.200,00.

Per la gestione ordinaria 2023 a consuntivo risulta il totale di € 2.283,53, risulta un saldo di esercizio pari a € 168,59; il bilancio preventivo per la gestione 2024 prevede spese pari a € 1.990,55.



L'amministratore non informa di spese straordinarie deliberate.

Si allega il regolamento di Condominio, tabelle millesimale, Bilancio Consuntivo 2023 e Bilancio preventivo 2024.





9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA



Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato pdr_24a_disciplina-delle-aree_capoluogo-approvazione, Città Consolidata Ambiti Residenziali – B. Art. 24 e 25 Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

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

Non si riscontrano difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e rispetto alle pratiche edilizie protocollate.

Per l'unità oggetto di procedimento non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

CONFORME

9.1 PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate, l'Ufficio Tecnico del Comune ha prodotto la seguente documentazione, per cui il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n. 190/2000 del 26/08/2000, prot. 2581 del 14/07/2000, per realizzazione edificio residenziale plurifamiliare, presentata dalla Essevidi srl.
- Denuncia di Inizio Attività n. 17/2001, prot. 3437 del 13/10/2001 per Varianti.
- Attestato di agibilità n. 5/2010 rilasciato il 06/12/2010, prot. 4830 del 06/02/2010.

Lo stato di fatto esistente visionato e rilevato corrisponde a quanto assentito dalle suddette pratiche edilizie, ad eccezione della tettoia in legno con copertura in lastre di vetroresina realizzata sul lato Nord/Ovest.

Le difformità rilevate sono SANABILI, mediante rimozione delle opere abusive e ripristino dei luoghi come da stato assentito. I costi per la rimozione sono valutati in € 800,00.

NON CONFORME - SANABILE





10. CONFORMITA' CATASTALE



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

La planimetria, così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo, risulta coerente con lo stato di fatto.



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 su LOTTO UNICO.

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 Milano 2 e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Bascapè, appartenenti allo stesso segmento di mercato e con caratteristiche simili all'immobile subject.

- Subject

Comune di Bascapè, Sezione Urbana A, Foglio 4, Particella 313, graffato alla Particella 319 e Particella 314 Subalterno 14, appartamento posto al piano terra e primo di 3 vani oltre accessori, area esterna di pertinenza, cantina posta al piano sottotetto e posto auto scoperto.

- Comparabile A

Comune di Bascapè, Sezione Urbana A, Foglio 3, Particella ____, Subalterno 6, Via Antonio Crivelli n.____, appartamento posto al piano terra e al piano primo di 3 vani oltre accessori. Atto di compravendita a rogito Notaio Irma Sasso del 27/06/2024 n. _____ di Repertorio, trascritto a Milano 2 in data 11/07/2024 RG _____ RP _____.

- Comparabile B

Comune di Bascapè Sezione Urbana A, Foglio 3, Particella ____ e ____ , Subalterno 5, Via Antonio Crivelli n.____, appartamento posto al piano terra di 3 vani oltre accessori e area esterna di pertinenza. Atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Capaccioni del 06/06/2024 n. _____ di Repertorio, trascritto a Milano 2 in data 26/06/2024 RG _____ RP _____.



Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Comparabile A	Comparabile B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	80.000,00	93.000,00	
dati DAT (mesi)	4	4	0,00
superficie SUP (mq)	113,56	62,88	183,27
Balconi BAL (mq)	7,84	0,00	5,34
Posto Auto PAU (mq)	0,00	0,00	27,78
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	11,90
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	145,57	219,81
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)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	4	2
Stato manut int. STMi (n)	3	4	3

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - $p(\text{DAT})/\text{PRZ} \backslash (\text{annuale})$	0,000
Coefficiente mercantile balcone - $p(\text{BAL})/p(\text{SUP})$	0,250
Coefficiente mercantile posto auto - $p(\text{PAU})/p(\text{SUP})$	0,300
Coefficiente mercantile cantina - $p(\text{CAN})/p(\text{SUP})$	0,300
Saggio di variazione del livello di piano - $p(\text{LIV})/\text{PRZ}$	0,000
Prezzo medio area esterna (euro/mq)	20,000
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	15.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	40.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	115,52
SUP commerciale comparabile B	62,88
SUP commerciale subject S	196,51

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	692,52
Prezzo medio comparabile B	1.432,71
Prezzo marginale	692,52

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	2500
anni (t)	14
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1100

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

Riscal Centr	
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)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	692,52	692,52
p(BAL) (euro/mq)	173,13	173,13
p(PAU) (euro/mq)	207,76	207,76
p(CAN) (euro/mq)	207,76	207,76
p(SUE) (euro/mq)	20,00	20,00
p(SER) (euro)	1.100,00	1.100,00
p(RIA) (euro)	3.500,00	3.500,00
p(RIC) (euro)	1.260,00	1.260,00
p(LIV) (euro)	0,00	0,00
p(STMe) (euro)	15.000,00	15.000,00
p(STMi) (euro)	40.000,00	40.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	80.000,00	93.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	48.275,62	83.372,58
BAL (euro)	-432,83	924,52
PAU (euro)	5.771,47	5.771,47
CAN (euro)	2.472,30	2.472,30
SUE (euro)	4.396,20	1.484,80
SER (euro)	1.100,00	1.100,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	-15.000,00	-30.000,00
STMi (euro)	0,00	-40.000,00
PREZZI CORRETTI	126.582,77	118.125,66

Giudice Dr. Erminio Rizzi

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 126.582,77	€ 118.125,66
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 122.354,21	
€/MQ	€ 622,64	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	7,16%	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 2024 Semestre 1 per la zona centrale, abitazioni civili in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 780 a 940; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 622,64, inferiore alle quotazioni OMI riferite alla zona, ma coerente con l'andamento del mercato immobiliare attuale, la collocazione del bene in zona decentrata e le condizioni dell'immobile.

Al paragrafo successivo si applica la riduzione per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 18.353,13
Spese per ripristini	€ 800,00



11.3 PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 122.354,21 - € 18.353,13 - € 800,00 = € 103.201,08

che si arrotonda in

€ 103.000,00 (centotremila/00)



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.



Con osservanza



Abbiategrasso, 04/11/2024



L'Esperto Valutatore

Arch. Vanessa Stampini

(documento firmato digitalmente)





1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atto di 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. Estratto spese condominiali
11. Regolamento di condominio
12. Riferimenti comparabili A e B
13. Riferimento quotazioni OMI

