

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 216/2023

creditore:

debitore:

TRIBUNALE di PAVIA

Esecuzione Immobiliare Ruolo Generale n. 216/2023

creditori:

debitore:

RAPPORTO DI STIMA

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Ing. Filippo Leoni

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761

C.F. LNEFPP89E29G388T P.IVA 02615500184

con studio professionale in Pavia Via Ludovico il Moro n. 34

telefono 0382 46 38 71 – cellulare 333 75 57 142

e-mail filippo@leonitek.it

pec filippo.leoni@ingpec.eu

Giudice: Dott. Francesco Rocca

CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni

**Beni siti presso il Comune di Motta Visconti (Provincia di Milano)
Via Gian Paolo Annoni n. 42 (attuale Piazza della Repubblica n. 7)
LOTTO UNICO**

Il sottoscritto Ing. Filippo Leoni, con studio professionale in Pavia, Via Ludovico il Moro n. 34, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761, redige la presente perizia tecnica descrittiva/estimativa relativa a due immobili siti presso il Comune di Motta Visconti (MI), riconducibili al debitore Sig.ra

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti:

BENE IMMOBILE 1. Catasto Fabbricati di Milano, Comune di Motta Visconti (F783), foglio 8, particella 372, subalterno 49, corrispondente a Catasto Terreni come foglio 8 particella 372, rendita euro 242,73, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Via Annoni n. 42, piano 6-S1, superficie catastale totale mq. 95, totale escluse aree scoperte mq. 95.

Intestazione catastale:

titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Coerenze del fabbricato: Nord – affaccio su Piazza della Repubblica/area comune; Est – confine con altra u.i.; Sud – affaccio su mapp. 606; Ovest – confine con altra u.i. e vano scala condominiale.

Coerenza del mappale: Nord – mapp. 607; Est – mapp. 826 e 604; Sud – mapp. 606; Ovest – Via Vittorio Veneto.

Si rileva errato l'indirizzo del bene registrato presso l'Agenzia del Territorio; l'indirizzo effettivo risulta Piazza della Repubblica n. 7.

BENE IMMOBILE 2. Catasto Fabbricati di Milano, Comune di Motta Visconti (F783), foglio 8, particella 605, subalterno 12, corrispondente a Catasto Terreni come foglio 8 particella 605, rendita euro 36,15, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, piano T, Via Annoni n. 42, superficie catastale totale mq. 14.

Intestazione catastale:

, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Coerenza del fabbricato: Nord – affaccio su mapp. 606; Est – confine con altra u.i.; Sud – affaccio su mapp. 375; Ovest – confine con altra u.i.

Coerenze del mappale: Nord – mapp. 606; Est – mapp. 604; Sud – mapp. 375; Ovest – mapp. 606.

Si rileva errato l'indirizzo del bene registrato presso l'Agenzia del Territorio; l'indirizzo effettivo risulta Piazza della Repubblica n. 7, ingresso carraio da Via Vittorio Veneto snc.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'area nella quale si trovano gli immobili in oggetto è situata nella parte centrale del Comune di Motta Visconti, nell'intersezione tra la Via Vittorio Veneto e la Via Gian Paolo Annoni, le quali ritagliano un appezzamento destinato a parcheggio denominato Piazza della Repubblica, ove effettivamente è situato il fabbricato condominiale oggetto della presente. Il Comune, ben urbanizzato, ha un carattere prettamente agricolo e residenziale caratterizzato da ville singole ed a schiera e complessi condominiali di piccole, medie dimensioni, con attività commerciali, artigianali ed industriali. Essendo un comune con una limitata estensione superficiale, e sviluppato in maniera concentrica, i principali servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili anche pedonalmente. Il Comune, situato nel cuore della Pianura Padana, è compreso indicativamente tra il Fiume Ticino a Sud-Ovest e l'Alzaia Naviglio di Bereguardo ad Est; dista dal Capoluogo di Regione e di Provincia, Milano, circa km. 28,00. Motta Visconti, inoltre, è limitrofa a due cittadine di notevole importanza per il territorio: Vigevano e Pavia, distanti rispettivamente km. 21,00 e km. 19,00 circa. Il comune, con i suoi 10,51 km², conta indicativamente 8.090 abitanti. La zona residenziale è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI (BENE IMMOBILE 1 e BENE IMMOBILE 2)

Le unità immobiliari analizzate nella presente perizia si configurano in due corpi di fabbrica distinti, uno a carattere residenziale ed uno adibito ad autorimessa, entrambi facenti parte dello stesso complesso condominiale, confinante sul lato Nord con la Via G.P. Annoni e Piazza della Repubblica e sul lato Ovest con Via Vittorio Veneto, sui restati lati confina con altre proprietà. Il fabbricato è rifinito esternamente con piastrelle tipo klinker di colore ocra su tutti i prospetti, ad eccezione del Piano Terra, fronte ingresso, il quale risulta rivestito sempre con piastrelle tipo klinker ma di colore marrone scuro. Il Piano Terra ospita attività commerciali e di pubblico esercizio. Il Fabbricato è caratterizzato da una copertura piana con terrazzi praticabili, struttura in cls e tamponamenti in muratura, il tutto in uno stato manutentivo appena sufficiente.

3.1 – BENE IMMOBILE 1 _ descrizione analitica

Tale edificazione risulta essere realizzata nei primi anni '60, con tipologia strutturale a scheletro in cls armato, solai in latero cemento, tamponamenti in muratura e tramezzature interne in laterizio. Il fabbricato residenziale è costituito da 9 piani fuoriterza ed uno seminterrato. Il Piano Terra ospita attività commerciali e di pubblico esercizio, mentre i rimanenti fuoriterza sono destinati ad appartamenti residenziali; il Piano Seminterrato accoglie le cantine di pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti. L'immobile oggetto della presente perizia, per come è stato possibile rilevare durante il sopralluogo, si configura come un appartamento adibito a residenza, accessibile unicamente dal pianerottolo di distribuzione del vano scala, servito anche da ascensore, al Piano Sesto del fabbricato cui fa parte. Risulta composto da disimpegno di ingresso, ovvero di distribuzione a tutti i locali, cucina non abitabile/cuocivivande, tre stanze, di cui due adibite a camere da letto ed una a tinello/soggiorno ed un servizio igienico. Attualmente le tre stanze risultano utilizzate come camere da letto. L'immobile ha un doppio affaccio, una stanza ed il servizio igienico a Nord, verso Piazza della Repubblica, mentre i rimanenti locali a Sud, verso il cortile interno. Lateralmente, ad Est ed Ovest, l'unità confina con altri immobili di proprietà di terzi, oltre che con il vano scala condominiale, come descritto precedentemente. Nel complesso l'immobile si presenta in scadenti condizioni di manutenzione dovute prettamente ad un inadeguato utilizzo e cura dello stesso, così come per gli impianti, ormai vetusti, per i quali è possibile constatarne la difformità alle vigenti normative; nonostante ciò, è stato possibile accertare solo il funzionamento dell'impianto elettrico. Nel particolare le principali caratteristiche e finiture interne sono le seguenti: portoncino d'ingresso blindato; pavimenti in piastrelle di graniglia formato cm. 40x40 in tutti i locali presenti ad eccezione del bagno; il rivestimento della cucina è realizzato in piastrelle di formato cm. 5x5 ca. di colore bianco, fino ad una altezza dal piano di calpestio di m. 1,53, presente lungo tutto il perimetro del locale. Nello stesso locale cucina è presente, inoltre, uno scaldabagno a gas marca "Hermann Saunier Duval", modello "Opalia" per la produzione di acqua calda sanitaria. Al momento del sopralluogo risultano presenti arredi/forniture/attrezzatura da cucina, apparentemente in stato di utilizzo ma riversanti in condizioni scadenti. Proseguendo con le finiture interne, gli zoccolini perimetrali delle stanze, ove presenti, ad eccezione del bagno e della cucina, sono realizzati in legno tinta bruna; le pareti interne sono rifinite a gesso e tinteggiate, anch'esse manchevoli di cura e manutenzione, ad eccezione di una stanza, oggetto di ripristino della tinta parietale. Nonostante il sistema di riscaldamento risulti autonomo, confermato anche dallo studio di amministrazione, all'interno dell'immobile non sono presenti né corpi scaldanti né un sistema di raffrescamento. I serramenti esterni, costituiti da finestre e portefinestre sono realizzati in legno con vetro singolo, internamente ed esternamente tinteggiati. Gli oscuranti esterni sono tapparelle

avvolgibili in materiale plastico di colore grigio chiaro, talune fortemente danneggiate. I serramenti interni sono in legno, tinteggiati di colore marrone e/o bianco, con partizione centrale in vetro lavorato (tipo serigrafato). Il servizio igienico risulta rivestito a parete con piastrelle di colore bianco/celeste con formato cm. 5x5, per una altezza dal piano di calpestio di m. 1,53, lungo tutto il perimetro del locale ed a pavimento con piastrelle di formato cm. 7x16 di colore bianco e nero. Nel bagno sono presenti: un lavandino a colonna, bidet, vasca da bagno ad incasso, tutti compresi di rubinetteria e wc con scarico a valvola "passo-rapido"; il tutto in ceramica bianca smaltata di marca e tipologia commerciale di prima fascia economica. L'altezza interna netta è di m. 2,95. L'immobile ha un accessorio esterno di pertinenza esclusiva, ovvero balcone, rivolto a Sud, direttamente accessibile solo da una delle stanze presenti; il parapetto del balcone, così come il parapetto della porta finestra della cucina e delle stanze è realizzato con struttura metallica e finitura in vetro opacizzato.

Globalmente, l'immobile si presenta fortemente carente delle ordinarie e regolari condizioni manutentive, tali da essere insufficienti per una adeguata fruibilità dello stesso; nonostante ciò, l'appartamento risulta abitato.

A seguito di ricerche svolte, presso il Catasto Energetico, è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica per il subalterno in oggetto, codice identificativo 1515100007719 del 03/07/2019 valido fino al 03/07/2029, Classe Energetica F, $EP_{gl,nren} = 121,68 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

L'immobile è dotato di un locale accessorio/di deposito, ovvero cantina, posto al Piano Seminterrato; non è stato possibile accedervi e di conseguenza analizzarlo.

Si riportano indicativamente le superfici lorde rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

Abitazione P.6° mq. 92,00 ca. – Balcone P.6° mq. 3,00 ca. – Cantina P. Semint. mq. non rilevati.

Si riportano indicativamente le superfici nette dei singoli locali:

Abitazione P.6°: disimpegno mq. 11,15 ca. – cucina mq. 7,80 ca. – soggiorno mq. 14,60 ca. – camera da letto 1 mq. 17,00 ca. – camera da letto 2 mq. 18,20 ca. – servizio igienico mq. 6,70 ca. – Balcone mq. 3,00 ca.

Cantina P. Semint. mq. non rilevati.

3.1 – BENE IMMOBILE 2 _ descrizione analitica

L'autorimessa risulta ubicata all'interno di un corpo di fabbrica separato dal condominio di cui sopra, pur facendo parte dello stesso complesso. Tale edificazione può essere considerata coeva al fabbricato

condominiale, con la medesima tipologia e modalità costruttiva: struttura a scheletro in cls armato, tamponamenti in muratura e copertura piana in laterocemento rivestita da membrana impermeabile, tipo guaina catramata. Nel complesso l'immobile si presenta in scadenti condizioni dovute prettamente ad una mancanza di regolari manutenzioni dello stesso, così come per l'impianto elettrico, ormai vetusto, per il quale è possibile constatarne la difformità alle vigenti normative; nonostante ciò, risulta funzionante. Nel particolare le principali caratteristiche e finiture interne sono le seguenti: pavimento in battuto di cemento, pareti e plafone intonacate al rustico e tinteggiate, porta basculante di accesso in lamiera preverniciata. L'accesso carraio al corsello comune tra fabbricato condominiale e fabbricato autorimesse avviene dalla Via Vittorio Veneto.

Si riporta indicativamente la superficie lorda rilevata, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

Autorimessa mq. 17,30 ca.

Si riporta indicativamente la superficie netta del locale:

Autorimessa mq. 14,70 ca.

L'amministratore *pro tempore* del condominio di cui fa parte l'immobile in oggetto

Silvestri, rappresentante legale dello studio, non

Dai dati richiesti e ricevuti dalla società di cui sopra è emerso quanto segue:

- i millesimi di proprietà sono pari a 20,970/1.000,000.

- le spese ordinarie annuali cubano circa € 1.900,00.

- sono state deliberate spese condominiali extra, oltre alle ordinarie, quali rifacimento fognature ed interventi sugli ascensori. In previsione saranno da deliberare interventi straordinari sulla copertura.

- viene evidenziata la non regolarità dei pagamenti delle spese condominiali, dai bilanci, alla data del 14/12/2023 la posizione debitoria risulta pari ad € 22.816,69.

4. STATO DI POSSESSO/UTILIZZO

L'immobile, alla data del sopralluogo, si presenta occupato dal Sig.

, con regolare contratto di locazione ad uso abitativo, in corso di validità, registrato presso l'Agenzia delle Entrate n. prot. 22091911344459873 il 19/09/2022 al n. 004043-serie 3T. Lo stesso contratto vede la debitrice, la Sig.ra

creditore:
debitore:

in qualità di locatore ed il Sig. _____ unico conduttore, il bene in oggetto risulta essere solo l'unità residenziale e non l'autorimessa.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Non rilevate.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Non rilevate.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Non rilevati.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non rilevate.

5.2 – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5.2.1 – Iscrizione ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Donato Rubinetti del giorno 25/07/2019, Repertorio n. 56924/22436, iscritta a Pavia il 05/08/2019, Registro Generale n. 14584, Registro Particolare n. 2693.

Importo capitale: € 68.000,00 - Importo ipoteca: € 136.000,00 – durata 20 anni.

Soggetto a favore:

Soggetti contro:

Beni: Catasto Fabbricati di Milano, Comune di Motta Visconti, foglio 8 particella 372 subalterno 49 e foglio 8 particella 605 subalterno 12.

5.2.2 – Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale

Ordinario di Pavia, Repertorio n. 698 del 08/03/2020, iscritta a Pavia il 22/04/2022, Registro Generale n. 7702, Registro Particolare n. 1477.

Importo capitale: € 11.729,36 - Importo totale: € 13.806,00.

Soggetto a favore:

Soggetti contro:

Beni: Catasto Fabbricati di Milano, Comune di Motta Visconti, foglio 8 particella 372 subalterno 49 e foglio 8 particella 605 subalterno 12.

5.3 – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

creditore:
debitore:

5.3.1 – Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, Repertorio n. 2591 del 22/05/2023; Trascritto a Pavia in data 16/09/2023, Registro generale n. 11400, Registro particolare n. 7835.

Soggetto a favore:

Soggetti contro:

Beni: Catasto Fabbricati di Milano, Comune di Motta Visconti, foglio 8 particella 372 subalterno 49 e foglio 8 particella 605 subalterno 12.

6. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

6.1 – CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

A seguito dell'Accesso agli Atti presso i competenti Uffici del Comune di Motta Visconti, eseguito dal sottoscritto in data 01 dicembre 2023, dalla documentazione fornita dagli stessi Uffici è stato possibile verificare la presenza della pratica edilizia relativa a quanto in oggetto; nel particolare è stato rilevato:

- Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Motta Visconti in data 05/06/1962 n. 424 al Sig.

Terminate le indagini di cui sopra, si è potuto constatare che il confronto tra la documentazione indicata e lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi, per il Bene immobile 1 (abitazione), risulta corrispondere.

Non è stato riscontrato nessun riferimento al fabbricato relativo alle autorimesse.

6.2 – CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione delle schede catastali rilevate in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontate con lo stato di fatto dei due immobili in oggetto hanno portato a decretare come entrambi i subalterni risultino conformi. Non si è potuto verificare la regolarità catastale della cantina.

7. STORIA DEGLI INTESTATI DEI BENI IMMOBILI E PROVENIENZE A COPERTURA DEL VENTENNIO

Intestazione attuale:

Sig.ra

titolare

del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Provenienze, a ritroso:

A) Con atto di compravendita del giorno 25/07/2019 Repertorio n. 56923/22435 a firma del Notaio Dott. Donato Rubinetti, trascritto a Pavia il 05/08/2019 ai nn. 14583/9520, il Sig.

trasferisce l'intera piena proprietà degli immobili alla

B) Con atto di decreto di trasferimento immobili del 23/02/2017 Repertorio n. 199/2017 del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 15/03/2017 ai nn. 4022/2571, viene trasferita l'intera piena proprietà degli immobili dai Sigg.

e , proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di , al

C) Con atto di compravendita del giorno 29/05/2006 Repertorio n. 56490/24151 a firma del Notaio Dott. Pietro Remo Sampietro, trascritto a Pavia il 13/06/2006 ai nn. 14952/8357, i Sigg.

titolare della quota di 3/4 della piena proprietà e titolare della quota di 1/4 della piena proprietà, trasferiscono l'intera piena proprietà degli immobili ai

, acquisendoli rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

D) Per successione *ex lege*, in morte del Sig.

deceduto il registrata il 16/11/2005 Repertorio n. 10/315 e trascritta il 17/08/2007 ai nn. 20773/11985, gli immobili vengono ereditati dai Sigg.

, acquisendo rispettivamente la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà.

NOTA BENE: non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

E) Con atto di compravendita del giorno 02/07/1966 Repertorio n. 31016/17067 a firma del Notaio Dott. Alessandro Canali, trascritto a Pavia il 13/07/1966 ai nn. 4340/3246, il Sig.

trasferisce l'intera piena proprietà degli immobili ai

acquisendoli rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

8.1 – CRITERIO DI STIMA

Per giungere alla stima del più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si prende in esame il criterio della comparazione di beni oggi sul mercato con caratteristiche paragonabili nella stessa zona di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche, eventualmente applicando coefficienti per adeguamento alla realtà economica.

8.2 – FONTI DI INFORMAZIONE

Ulteriori controlli circa i valori di mercato si sono potuti effettuare utilizzando pubblicazioni territoriali e riferimenti pubblicati da organi ufficialmente riconosciuti nel campo immobiliare, quali O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. "Scenario Immobiliare Pavese".

8.3 – VALUTAZIONI**8.3.1 – BENE IMMOBILE 1 - abitazione**

BENE IMM. 1	SUPERFICIE	VALORE [€/mq]	VALORE INTERO [€]	VALORE DEL DIRITTO [€]
Abitazione P.6°	mq. 92,00 ca.	750,00	69.000,00	69.000,00
Balcone P.6°	mq. 3,00 ca.	200,00	600,00	600,00
Cantina P.S.1	mq. --	a corpo	1.000,00	1.000,00
TOTALE			70.600,00	70.600,00

8.3.2 – BENE IMMOBILE 2 - autorimessa

BENE IMM. 2	SUPERFICIE	VALORE [€/mq]	VALORE INTERO [€]	VALORE DEL DIRITTO [€]
Autorimessa P.T.	mq. 17,30 ca.	a corpo	4.500,00	4.500,00
TOTALE			4.500,00	4.500,00

Totale valore del diritto al lordo della riduzione:

€ 75.100,00 (settantacinquemilacento/00).

Adeguamenti e correzioni della stima: si applica una riduzione del 15% circa del valore stimato, della quota di diritto, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto; giungendo così al valore definitivo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova alla data della perizia, pari ad € 63.835,00 (sessantatremilaottocentotrentacinque/00).



TOTALE VALORE STIMATO DEL DIRITTO pari a € 63.900,00 (sessantatremilanovecento/00), per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

- 8.4 Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno.
- 8.5 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna.
- 8.6 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna.
- 8.7 PGT vigente: PdR art. 20 – Tessuto Residenziale Consolidato
- 8.8 Data del sopralluogo: 11 dicembre 2023

*_*_*_*

Pavia, lì 22 dicembre 2023

Il Perito

Ing. Filippo Leoni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Allegati:

- ALL. "A" - Documentazione fotografica dei due beni immobili
- ALL. "B" - Visure catastali storiche dei due beni immobili
- ALL. "C" - Schede catastali dei due beni immobili
- ALL. "D" - Estratto di mappa catastale
- ALL. "E" - Estratto del P.d.R. del P.G.T.
- ALL. "F" - Estratti pratiche edilizie
- ALL. "G" - Ispezioni Conservatoria RR.II.
- ALL. "H" - Contratto di locazione ad uso abitativo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®