



Allegato 8-Copia anonima della perizia



TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°460 / 2023.

CONDOMINIO SANT'AMBROGIO

**Creditrice
procedente**

XXXX
XXXXXXXXX
X.X.X.
Debitrice eseguita

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTOR ERMINIO RIZZI

Tecnico incaricato: architetto Mario Giorcelli



GENERALITA'

Oggetto della presente stima è un immobile nel territorio comunale di Marzano (in provincia di Pavia) che.

consta di 1682 abitanti e si trova nel Pavese orientale, sul fiume Lambro meridionale

. La distanza da Pavia capoluogo di Provincia è di 36,70 chilometri, quella da Milano

29,66 chilometri.

Bene in Marzano (PV).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

Unità immobiliare in edificio condominiale localizzato in xxx xx Xxxx snc (zona definita come centrale nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate) riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Marzano (PV) al Foglio x, Particella xxx, subalterno xx via xx Xxxxx XX, categoria A/3, classe 3, P-1, consistenza vani 6,5, rendita catastale Euro 285,34 , Foglio 1, categoria C/6, Particella xxx, subalterno xx, classe 2, P-S1 consistenza mq.27, rendita catastale Euro 52,37; Catasto Fabbricati del Comune di Marzano (PV) al Foglio x, categoria C/6, Particella xxx classe 2, P-S1 subalterno xx consistenza mq. 26, rendita catastale Euro 54,38.

(Vedere **Allegato 1**-Documentazione Catastale).

L'intero complesso immobiliare consta di due piani fuori terra e di un piano seminterrato destinato a box-auto per un numero di 27 unità complessive.

(Vedere **Allegato 2** -Planimetria dello stato di fatto dell'immobile e **Allegato 6**-Documentazione

fotografica)

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava intestato a XXXX XXXXXXXXXX XXX con diritto di proprietà per 1/1 con sede in Xxxxx (XX), via Xxxxxx xx XXXXXXXX n.°x., partita IVA ed iscrizione nel registro delle Imprese di Milano n°XXXXXXXXXXXX, R.E.A. n.°MI-XXXXXXX. La stessa proprietà risultava occupata in comodato d'uso dalla signora XXXXXXX XXXXXXX e dalla signora XXXXXXX XXXXXXX.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito di una zona a prevalente carattere residenziale con tipologie edilizie simili a quelle relative alla presente perizia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio come da certificazione notarile come da articolo 567 c.p.c. a cura dello Studio dei Natai Marco Marchetti e Susi Cavigioli). (Vedere **Allegato 3** - Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.).

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno a conoscenza dello scrivente.

Altre limitazioni d'uso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

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

Trascrizioni

A favore CONDOMINIO SANT'AMBROGIO

del 22/03/2023, Registro Particolare 400 Registro Generale 603 Presentazione n°11 del 15 / 01 / 2024

Contro ATTO GIUDIZIARIO 13 / 11 / 2023 Numero di repertorio 7319 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile sito in Marzano (PV).

Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

Difficoltà: dal confronto del fabbricato con la mappa catastale in scala 1 a 2000 si riscontra la conformità della sagoma dell'edificio.

(Vedere **Allegato 4**) al fine di acquisire la documentazione per la verifica della conformità edilizia.

Accertamento di conformità Catastale:

Viene confermata la conformità della scheda catastale relativamente a tutti i piani dell'edificio ed all'area di pertinenza del costruito. (Vedere **Allegato 1**- Documentazione Catastale, **Allegato 2** -Planimetria dello stato di fatto dell'immobile ed **Allegato 6**- Documentazione fotografica).

Coerenze in un sol corpo in senso orario foglio 1 mappali 900, 1037, 898, 70, 1046, 1047, 827, 76, 298, 79, 305, 80, 81, 82, 83.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

Pagina 3 di 8

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto, originariamente, risultava censito a Catasto Fabbricati con la particella 826 subb. 15 e 16 del Foglio 1, Sezione A.

Successivamente con Variazione dell'Ufficio del Territorio di Pavia del 24 maggio 2007 n.°PV xxxxxxxx detti beni sono stati fusi nella attuale particella 826 sub.XX.

Sezione A, Foglio 1, Particella XXX subb.XX e XX.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Si rimanda all'**Allegato 3**-Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. (pagine 2 e 3) .

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente

Situazione urbanistica:

in riferimento al Piano di governo del Territorio. vigente nel Comune di Marzano, l'immobile oggetto della presente è inserito all'interno Dell'AREA CONSOLIDATA RESIDENZIALE ARTICOLO 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

(Vedere **Allegato 5**-Stralcio del Piano di Governo del Territorio)

DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO UNICO

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO			
Ingresso-Soggiorno	16,56	S-O	NORMALI
Pranzo	24,48	N	NORMALI
Bagno	16,32	S	NORMALI
Cucina	4,04	N-S	NORMALI
Disimpegno	2,55		NORMALI
Letto	12,30	S	NORMALI
Letto	12,00	N-E	NORMALI
Disimpegno	2,55		NORMALI
Bagno.	5,69	N	NORMALI
SOMMANO	89,17		

Altezze interne portico e locali piano

terreno mt..3,45-3,00-3,25

Altezze interne locali piano primo mt. 2,70

Altezze interne dei due box-auto mt.2,40

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq.89,17**

Superficie Commerciale complessiva:**mq.112,07**

(Porticato al 35%, balconi al 25 %).

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricato abitativo

Caratteristiche Strutturali

- Copertura: a falde con struttura mista e copertura in tegole coppi-canalei in cotto e pluviali e scossaline in rame.
- Fondazioni: struttura in c.a., in buone condizioni.
- Solai: solaio misto in c.a. e laterizio, in buone condizioni.
- Strutture verticali: muratura portante in buone condizioni.

Componenti Edilizie

- Cortile: esclusivo, pavimentato in piastrelle in sasso e cemento per la zona box-auto, il tutto in condizioni normali.
- Infissi esterni: finestre in legno con ante a battente e vetro doppio con persiane esterne in legno color noce, in condizioni normali.
- Infissi interni: porte interne pannellate dotate di vetri in legno color noce, in condizioni Normali.
- Pareti esterne: in parte intonacate al civile, in condizioni normali.
- Pavim. interna: per tutto l'appartamento pavimentazione in ceramica e parquet in normali condizioni
- Rivestimenti interni: nella cucina e nel bagno piastrelle di ceramica sulle pareti attrezzate, in normali condizioni .
- Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in normali condizioni.
- Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

- Citofonico: citofono esterno in prossimità del cancelletto pedonale d'ingresso.
- Elettrico: sottotraccia - tensione di rete: 220 V - in modesto stato; impianto tv: antenna
- Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico -apparecchi alimentati: elementi idrosanitari per due bagni costituiti da lavello, vaso, bidet, piatto doccia e vasca, in normali condizioni.
- Rete fognaria: fossa biologica collegata a collettore comunale
- . Telefonico: sotto traccia.
- Termico: autonomo a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria.

Caratteristiche Impianti

- Citofonico: citofono esterno in prossimità del cancelletto pedonale d'ingresso.
- Elettrico: sottotraccia - tensione di rete: 220 V - in modesto stato; impianto tv: antenna
- Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico -apparecchi alimentati: elementi idrosanitari per due bagni costituiti da lavello, vaso, bidet, piatto doccia e vasca, in normali condizioni.
- Rete fognaria: fossa biologica collegata a collettore comunale
- . Telefonico: sotto traccia.
- Termico: autonomo a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq., dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di Casatisma

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup-	Valore totale
Abitazione	Mq.112,07	E 69.035,12
Box-auto	Mq.50,00	E 19.000,00
Sommano		E 88.035,12

Valore complessivo del Lotto unico **Euro 88.035,12** (euro ottantottomilatrentacinque/12).

Valore della quota di 1000 / 10000 **Euro 88.035,12** (euro ottantottomilatrentacinque/12).

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/100

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi **Euro 13.205,26**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione **E 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **E 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso **E 0**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **E 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico

dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni

e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1000/1000 del lotto unico il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 74.829,86 (Euro settantaquattromilaottocentoventinove / 86)**.

Allegato 1 -Documentazione catastale.

Allegato 2 -Planimetria dello stato di fatto dell'immobile

Allegato 3 -Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c..

Allegato 4 -Domanda di accesso agli Atti del Comune di Marzano.

Allegato 5 -Stralcio di revisione del Piano di Governo del Territorio

Allegato 6 -Documentazione fotografica.

Allegato 7 -Ispezione ipotecaria

Allegato 8 -Copia anonima della perizia.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano (PV), 06 /08/2024

Il Consulente Tecnico d'ufficio Architetto Mario Giorcelli