

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 505/2017 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Giudice dell'Esecuzione *d.ssa F. Claris Appiani*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---



**RGE n. 505/2017****“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Appartamento in

via Po civ. 7/10 con accesso pedonale dallo stesso civico indi alle parti comuni. Costituito da abitazione al piano secondo con ascensore di tipo mansarda avente ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, una camera, bagno, due ripostigli, porzioni di sottotetto non accessibile, balcone (si veda con attenzione la sezione REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE). Al piano S1 vano cantina. Superficie commerciale complessiva di circa mq 83,00.

Quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero complesso condominiale in ragione di millesimi 116,625.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di MOTTA VISCONTI come segue: *Abitazione*

**Foglio 11 – mappale 306 – sub. 15 – 2-S1 VIA PO n. 7/10 – A2 – CL. 4 – 4 VANI – R.C. 433,82**







**Beni in MOTTA VISCONTI – MI via Po civ. 7/10**

**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**APPARTAMENTO IN MANSARDA AL PIANO SECONDO CON  
ANNESSA CANTINA.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

Appartamento in complesso condominiale denominato “I Fili d’Oro” posto in Motta Visconti via Po civ. 7/10 con accesso pedonale dallo stesso civico indi alle parti comuni. Costituito da abitazione al piano secondo con ascensore di tipo mansarda avente ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, una camera, bagno, due ripostigli, porzioni di sottotetto non accessibile, balcone (si veda con attenzione la sezione REGOLARITA’ EDILIZIA E CATASTALE). Al piano S1 vano cantina. Superficie commerciale complessiva di circa mq 83,00.

Quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero complesso condominiale in ragione di millesimi 116,625.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di MOTTA VISCONTI come segue: *Abitazione*

**Foglio 11 – mappale 306 – sub. 15 – 2-S1 VIA PO n. 7/10 – A2 – CL. 4 – 4  
VANI – R.C. 433,82**

**Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell’atto di pignoramento.**

**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA 1/1  
**€ 75.750,00**

**Coerenze: in contorno da elaborato planimetrico catastale**

**ABITAZIONE al P2°**: vano scala sub. 1 e abitazione sub. 14, corte comune, abitazione sub. 14 e vano scala sub.1.

**CANTINA al S1**: corridoio comune e altro vano comune al sub.1, corte comune. (non è stato possibile accedere al vano cantina)

**2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 06/07/2018 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dal debitore esecutato e famiglia. L'appartamento è completamente arredato. Giuridicamente libero.

**3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 26/07/2018

**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: dall'atto di provenienza notaio C. Caruso del 29.10.12 n.3146 in premessa*

“omissis...

- con atto in data 13 marzo 2001 rep. n. 157213/13476 a rogito dottor Nicola Rivani Farolfi, notaio in Paullo, registrato a Milano il 2 aprile 2001 al n. 9064 serie 1V, e trascritto a Pavia in data 22 marzo 2001 ai nn. 4069/2715 e

al n. 4070/2716, é stata stipulata con il Comune di Motta Visconti una Convenzione per l'Attuazione del Piano di Lottizzazione interessante la zona "C1" di espansione del Piano Regolatore Generale denominato "A. De Gasperi", ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche, e della Legge della Regione Lombardia del 23 giugno 1997 n. 23, relativa ad appezzamenti di terreno distinti al Catasto Terreni del citato Comune al foglio 11, particelle 23, 24, 215 (ex 19/a), 218 (ex 19/d), 219 (ex 208/a già 27/a), 221 (ex 208/c già 27/a), 222 (ex 210/a già 28/a), 224 (ex 210/c già 28/a), come risulta dal frazionamento n. 155497;

- che detta Convenzione all'art. 4 lettera a) prevede, tra l'altro, l'obbligo, a carico dei proprietari dei citati immobili e dei loro aventi causa, di trasferire gratuitamente al Comune di Motta Visconti la proprietà di un'area della superficie di mq. 5463,86, per opere di urbanizzazione primaria, interna la piano di lottizzazione, all'ultimazione dei lavori, dopo la presentazione di denuncia di cambiamento al Catasto Terreni e il certificato di collaudo finale;

- che con atto in data 4 marzo 2003 rep. n. 164478/15540 a rogito dottor Nicola Rivani Farolfi, notaio in Paullo, registrato a Milano 4 il 24 marzo 2003 al n. 3054 serie 1, e trascritto a Pavia in data 18 marzo 2003 ai nn. 3074/6201, é stata stipulata tra il Comune di Motta Visconti e i proprietari delle aree interessate al Piano di Lottizzazione "A. De Gasperi", sopra citato, e loro aventi causa, una Convenzione per l'Attuazione di una variante parziale al Progetto di Lottizzazione, riguardante la formazione di una nuova tratta di collettore fognante; ...omissis”

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



- la distribuzione interna dei locali non è conforme alle previsioni progettuali: si specifica che le porzioni di sottotetto non accessibili sono state messe in comunicazione con i vani abitabili e in alcuni casi mancano completamente le partizioni. La camera costituisce un unico vano con il ripostiglio e la porzione appunto di sottotetto che dovrebbe essere inaccessibile; nella zona giorno è stata aperta una porta che rende accessibile il sottotetto.

Modificato l'accesso ad altro ripostiglio – usato come cameretta- ovvero dalla zona soggiorno alla zona disimpegno.

- si segnalano inoltre lievi differenze nelle dimensioni dei vani rilevate rispetto le previsioni progettuali.

- richiesta di agibilità presentata in data 20 luglio 2007 n. 9700 è stata rigettata con provvedimento del 05/01/2009 prot. N. 95 col quale il Comune sospendeva il rilascio del certificato di agibilità sino all'avvenuta regolarizzazione delle difformità riscontrate e integrazione documentale opportuna. Nello specifico per l'unità oggetto di perizia era contestata l'altezza di passaggio delle porte che conducono al balcone-terrazzo ritenute insufficienti rispetto i regolamenti. In data 24/06/2009 con prot. 8409 il progettista inoltrava istanza di deroga. Detta istanza era diniegata dal Comune con missiva del 13/07/2009 prot. N. 9198 per vizi di presentazione dell'istanza stessa. A detto diniego non è seguito alcun atto e/o integrazione.

L'immobile oggetto di perizia è privo del certificato di agibilità. Le modalità di regolarizzazione degli aspetti tecnici di cui sopra devono essere discussi con l'amministrazione comunale onde addivenire se possibile a una deroga (a mero titolo di esempio una strada percorribile potrebbe essere quella di

chiedere deroga indicando il terrazzo non più accessibile se non per ispezioni e manutenzioni e accesso alla caldaia esterna. E' solo un esempio che deve essere sondato e verificato con la massima attenzione e certezza) o altrimenti attuare interventi edilizi consoni. Poiché in questa fase non è possibile determinare quale sia la strada percorribile e i relativi costi lo scrivente CTU si limita a segnalare questo stato di cose carente non apportando decurtazioni per la mancanza dell'agibilità e/o per eventuali opere edilizie necessarie e/o per eventuali limitazioni d'uso del bene dovessero scaturire, questi aspetti e la relativa onerosità dovranno quindi essere sondati dagli interessati in via preventiva e con la massima attenzione.

Si apporta una decurtazione a corpo e non a misura per la formazione delle partizioni mancanti rispetto le previsioni progettuali, per una pratica di sanatoria e relativa sanzione. Detta sanatoria dovrà comunque essere discussa con l'ufficio tecnico competente per pianificare la regolarizzazione di quanto sopra relazionato.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: in virtù delle osservazioni al punto precedente lo stato catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Milano comune di MOTTA VISCONTI identifica l'attuale proprietà:

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- Millesimi di proprietà 116,625 MM
- spesa media annua di ordinaria 1.200,00 € circa
- spese ordinarie insolute (8.108,89 € salvo conguaglio)



- spese straordinarie insolute (1.705,60 € salvo conguaglio)
- spese straordinarie deliberate e non ancora scadute (1.705,60 € salvo conguaglio)
- eventuali info rilevanti a livello condominiale: altri morosi

**Regolamento di Condominio:** Regolamenti di Condominio del condominio "I Fili d'Oro" e "Le Perle" che, unitamente alle tabelle millesimali, si trovano allegati all'atto in data 31 luglio 2007 rep. n. 4524/1371 in autentica dottor Marco Avagliano, notaio in Cornaredo, registrato a Rho il giorno 1 agosto 2007 al n. 2562 serie 1T..

**Cause in corso:** Nessuna

**Servitù passive:** Nessuno

## 5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione

Energetica resta escluso per:

- c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli



di proprietà.

1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 26/07/2018 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per acquisto fattone in data 29/10/2012 n.

3146/2625 di rep. Notaio Claudio Caruso trascritto a Pavia il 06/11/2012

ai RG 16345 RP 11127, contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valore dichiarato € 105.075,73 di cui euro 97.689,17 per l'appartamento, euro 7.386,56 per il box che non è oggetto di perizia.

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, la sig.ra

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dichiara in atto di essere dichiarata di essere

coniugata in regime di separazione dei beni.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

2) A (Catasto Terreni foglio 11, particelle 304 e 306 (ex 239, ex 225, ex 215, ex 19/a)

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXin forza di atto di compravendita del

13.03.2001 n. 157214/13477 a rogito dottor Nicola Rivani Farolfi e

trascritto a Pavia in data 22 marzo 2001 ai nn. 4071/2717

Contro

XX

XX

XX



3) A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di atto assegnazione a socio per scioglimento di società a rogito del Notaio Francesco Albertario di Casorate Primo in data 21 giugno 1999 n. 113735 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 19 luglio 1999 ai n.ri 9769/6815

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





traffico è medio e la dotazione di posteggi è buona.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Motta Visconti è un comune italiano di 7.985 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia, situato a circa 32 Km da Milano capoluogo di provincia, circa 20 km da Pavia. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Costituito da abitazione al piano secondo con ascensore di tipo mansarda avente ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, una camera, bagno, due ripostigli, porzioni di sottotetto non accessibile, balcone (si veda con attenzione la sezione REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE). Al piano S1 vano cantina.

Palazzina condominiale del 2007 in medio stato di manutenzione e livello medio di finiture.

L'abitazione oggetto di perizia è una mansarda con falda inclinata e struttura in latero cemento. Le finiture interne sono di medio pregio, lo stato di manutenzione generale è da considerarsi medio.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Non rientrano nel computo delle consistenze le superfici dei vani sottotetto che in progetto sono state previste come inaccessibili;

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.2.	Soggiorno-Cucina	31,40	Nord	medio
P.2.	Disimpegno	2,25	interno	medio

P.2.	Bagno	6,40	est	medio
P.2.	Ripostiglio 1	9,25	nord	medio
P.2.	Camera (solo la superficie legittima)	9,30	est	medio
P.2.	Ripostiglio 2	8,80	sud	medio

✓ Superficie balcone: mq. 14,30

✓ Superficie cantina: mq 4,50

✓ **Superficie Commerciale complessiva:**

**mq. 83,00**

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.

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 06/07/2018**

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

**Copertura:** a falde inclinate e manto in tegole.



- Fondazioni:* in c.a.
- Solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.
- Strutture verticali:* in c.a. con tamponamenti in doppio tavolato/murature portanti– integre.
- Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate
- Accesso pedonale:* cancelletto metallico, con pulsantiera citofonica;
- Corte comune:* camminamenti pavimentati e illuminati con parti a verde;
- Scala condominiale:* adeguata;
- Ascensore:* presente
- Impianti comuni:* illuminazione comune

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

- Ingresso:* porta blindata in legno – adeguata.
- Infissi esterni:* serramenti in metallo con doppio vetro, NON presenti persiane e/o oscuranti
- Soglie e davanzali:* in pietra naturale – adeguati.
- Porte interne:* a battente in legno, complete di maniglia e ferramenta – medio.
- Pavimenti interni:* ceramica monocottura 30x30 circa in buono stato manutentivo;
- Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica.
- Plafoni:* intonacati e tinteggiati – buono.



*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – buono

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente nell'ingresso – funzionante.

*Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V -. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico- funzionante.

*Termico:* autonomo: caldaia murale – radiatori a parete in metallo. *alimentazione:* gas metano anche per usi domestici - *acqua calda:* caldaia a circuito misto.

*Rete fognaria:* fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di



riferimento il valore medio per mq. di superficie commerciale riportato dall’Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell’Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento, per immobili simili in normale stato d’uso e manutenzione in zone semicentrali, oscilla da € 1.000 a € 1400,00/mq per abitazioni di tipo economico. 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**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MOTTA VISCONTI

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1400	L	2,9	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1700	L	4,1	5,1	L
Box	Normale	700	950	L	2,8	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1150	1600	L	3,5	4,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	1850	L	4,5	5,5	L



## 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Milano. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Motta Visconti.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

## 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Abitazione P2-S1	mq. 83	a corpo	compresi	95.000,00	<b>EURO 95.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 95.000,00**

## 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

**€ 95.000,00 X 15%** **€ 14.250,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

oneri professionali e spese tecniche di regolarizzazione edilizio catastale

NON include le eventuali opere necessarie per l'ottenimento dell'Agibilità

Non include eventuali limitazioni d'uso del bene dovessero scaturire per le quali si rimanda alla decurtazione generale del 15% per assenza da garanzia da vizi

**a corpo € 5.000,00**

### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**VALORE ARROTONDATO**

**QUOTA INTERO 1/1**

**€ 75.750,00**

\*\*\*\*\*

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.

Vigevano, 26/07/2018

il C.T.U.

*geom. Massimiliano Cannilla*

