

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

Esecuzione Forzata

Xxx Xxx

contro

Xxx Xxx e Xxx Xxx

N. Gen. Rep. **193/16 e 777/18 riunite**

Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: ing. Paolo Rossi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1365

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia

C.F. RSS PLA 64B08 D925E – P.IVA N. 01429410184

Con studio in Garlasco – corso Cavour, 66/1 - 27026

Telefono e fax: 0382-822268 - Cellulare: 338-3961244

e-mail: paolo@iparos.it

PEC: paolo.rossi@pec.ording.pv.it

CONCLUSIONI FINALI

Si è individuato il solo lotto A

LOTTO A

A. Villetta unifamiliare e due box auto sita in Valle Lomellina (PV), via Cozzo n. 22/F, in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in separazione dei beni a:

Sig. **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX in persona del
Curatore dell'eredità giacente Avv. Xxx Xxx

Sig.ra **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX

Facenti parte del lotto A i seguenti beni:

A.1

VILLETTA						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	358 sub 3	Via Cozzo n. 22/F	A/7	3	6,5 vani	€ 352,48

A.2

BOX AUTO						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	358 sub 4	Via Cozzo n. 22/F	C/6	2	26 mq	€ 49,68

A.3

BOX AUTO						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	358 sub 2	Via Cozzo n. 22/F	C/6	2	26 mq	€ 49,68

Il valore del **lotto A** è pari a € **114.304,00** comprese detrazioni del 15% e per sgombero materiali.

Spese ordinarie annue di gestione immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**Bene immobile sito in Valle Lomellina (PV),
via Cozzo, 22/F
Lotto A**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso completo all'immobile di seguito descritto in data 10-04-2017

A. Villetta unifamiliare e due box auto sita in Valle Lomellina (PV), via Cozzo n. 22/F, in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in separazione dei beni a:

Sig. **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX in persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. Xxx Xxx

Sig.ra **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX

Trattasi attualmente di villetta unifamiliare su due piani con due box auto e giardino sul fronte e sul retro dell'immobile

La villetta è identificata in Catasto NCEU: Intestata a

Sig. **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/2 in separazione dei beni in persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. Xxx Xxx

Sig.ra **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/2 in separazione dei beni come di seguito esposto:

A.1

VILLETTA						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	358 sub 3	Via Cozzo n. 22/F	A/7	3	6,5 vani	€ 352,48

Scheda presentata il 03-12-2001

Variatione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09-11-2015

Variatione del classamento del 22-03-2003 protocollo 126649 in atti dal 22-03-2003 n. 15834.1/2003

Variatione per frazionamento, fusione e dichiarazione nuova costruzione del 03-12-2001 protocollo 296998 in atti dal 03-12-2001 n. 9249.1/2001

Coerenze appartamento: via Cozzo, box di cui al subalterno 4, mappale 350, box di cui al subalterno 2

A.2

BOX AUTO						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	358 sub 4	Via Cozzo n. 22/F	C/6	2	26 mq	€ 49,68

Scheda presentata il 03-12-2001

Variatione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09-11-2015

Variatione del classamento del 22-03-2003 protocollo 126649 in atti dal 22-03-2003 n. 15834.1/2003

Variatione per frazionamento, fusione e dichiarazione nuova costruzione del 03-12-2001 protocollo 296998 in atti dal 03-12-2001 n. 9249.1/2001

Coerenze appartamento: via Cozzo, mappale 357, mappale 350, villetta di cui al subalterno 3

A.3

BOX AUTO						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	358 sub 2	Via Cozzo n. 22/F	C/6	2	26 mq	€ 49,68

Scheda presentata il 03-12-2001

Variatione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09-11-2015

Variatione del classamento del 22-03-2003 protocollo 126649 in atti dal 22-03-2003 n. 15834.1/2003

Variatione per frazionamento, fusione e dichiarazione nuova costruzione del 03-12-2001 protocollo 296998 in atti dal 03-12-2001 n. 9249.1/2001

Coerenze appartamento: via Cozzo, villetta di cui al subalterno 3, mappale 350, mappale 359

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di villetta centrale facente parte di un gruppo di tre villette a schiera dotata di due box auto oltre cortile esclusivo sia sul fronte che sul retro dell'edificio.

Si accede all'immobile da via Cozzo attraverso un ingresso pedonale all'abitazione e due accessi carrai ai due box auto.

La struttura è in muratura con struttura del tetto in legno e copertura in coppi. I due box sono dotati di portone in lamiera di accesso carraio sul fronte e portoncino in ferro di accesso dal cortile sul retro dell'immobile.

L'abitazione è costituita da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e bagno al piano terreno e bagno e tre camere al piano primo.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con centrale termica in cucina ed elementi riscaldanti in ghisa ma attualmente l'impianto di riscaldamento non è funzionante e gli attuali conduttori utilizzano una stufetta in legno posizionata nel soggiorno.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica di media qualità. La cucina ha rivestimento in piastrelle bianche in ceramica sulla parete attrezzata. I bagni hanno rivestimento in piastrelle di ceramica di media qualità fino alla quota di circa 2 m. Gli elementi dei bagni sono di medio-bassa qualità.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in legno.

I box auto hanno pavimentazione con piastrelle in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

Caratteristiche zona: zona di paese

Caratteristiche zone limitrofe: zona di campagna della lomellina

Principali collegamenti pubblici (Km): distanza da Mede 10 Km, distanza da Mortara 13 Km, distanza da valenza 20 Km

Servizi offerti dalla zona: non si segnalano particolari servizi offerti.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato occupato in base a contratto d'affitto stipulato in data 13-08-2013 con validità fino al 12-08-2017 con tacita proroga di altri 2 anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale: derivante da compravendita con atto pubblico notarile numero 186677/13229 del 28-09-2007 a cura Notaio Luigi Ligoni in Vigevano contro Xxx Xxx e Xxx Xxx a favore di Xxx S.r.l. con sede in Sedriano C.F. 12736950150 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 02-10-2007 ai nn. 12677/3148

Importo capitale: € 32.000,00

Importo ipoteca: € 58.680,00

Riferito limitatamente ai mappali 358 sub 2 cat. C/6 e 358 sub 4 cat. C/6

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro Xxx Xxx e Xxx Xxx a favore di Xxx S.p.A. con sede in Milano C.F. 00651540585 con atto Notaio Luigi Ligori in data 28-09-2007 repertorio n° 186678/13230 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 02-10-2007 ai nn. 12678/3149

Importo capitale: € 152.000,00

Importo ipoteca: € 304.000,00

Riferito limitatamente al mappale 358 sub 3 cat. A/7

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: contro Xxx Xxx e Xxx Xxx a favore di Sestante Finance S.r.l. con sede in Roma C.F. 03367430968 con verbale di pignoramento emesso dall'UNEP di Pavia in data 04-02-2016 n. 821 trascritto il 10-05-2016 presso la Conservatoria dei RR.II. ai nn. 3528/2464

Riferito limitatamente al mappale 358 sub 3 cat. A/7

Pignoramento: contro Xxx Xxx e Xxx Xxx a favore di Xxx S.r.l. con sede in Roma C.F. 03367430968 con verbale di pignoramento emesso dall'UNEP di Pavia in data 14-11-2018 n. 7869 trascritto il 14-12-2018 presso la Conservatoria dei RR.II. ai nn. 10641/7197

Riferito limitatamente ai mappali 358 sub 2 cat. C/6 e 358 sub 4 cat. C/6

4.2.3. Altri oneri: **nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **CONFORME**

Intero lotto:

L'immobile di cui al punto A è stato realizzato in base a concessione edilizia del 15-12-1999 n. 41/99 protocollo n. 5937. Ultimazione dei lavori presentata in data 01-07-2002 con richiesta di certificato di agibilità protocollo n. 3180.

Regolarizzazioni:

NESSUNA

4.3.2. Conformità catastale:

Intero lotto:

CONFORME: la planimetria corrisponde con lo stato attuale

Regolarizzazioni:

NESSUNA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Cause in corso: nessuno

Atti ablativi: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: **Xxx Xxx** nato a **Xxx (xx)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per la quota di 1/2 in separazione dei beni in persona del Curatore dell'eredità giacente **Avv. Simone Campi** e alla **Xxx Xxx** nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per la quota di 1/2 in separazione dei beni

I Sig.ri **Xxx Xxx** e **Xxx Xxx** acquistano i beni da **Xxx S.r.l.** con sede in Milano C.F. 12736950150 con **atto di compravendita** a cura del Notaio Luigi Ligori in data 28-09-2007 repertorio 186677/13229 trascritto il 02-10-2007 presso la Conservatoria dei RR.II. ai nn. 12676/7574

Proprietari dal 28-09-2007 ad oggi

6.2 Precedenti proprietari:

Xxx S.r.l. acquista i terreni sui quali verrà edificato l'immobile dalla Sig.ra **Xxx Xxx** nata a **Xxx** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** con **atto di compravendita** a cura del Notaio Giuseppe De Rosa in data 29-04-1991 repertorio 4017 trascritto il 20-05-1991 presso la Conservatoria dei RR.II. ai nn. 4138/3107

Proprietaria dal 29-04-1991 al 28-09-2007

Riferito limitatamente a corpo unico

Proprietaria nel periodo antecedente il ventennio:

Sig.ra **Xxx Xxx** nata a **Xxx** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX**

Riferito limitatamente a corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato in base a concessione edilizia del 15-12-1999 n. 41/99 protocollo n. 5937. Ultimazione dei lavori presentata in data 01-07-2002 con richiesta di certificato di agibilità protocollo n. 3180.

Riferito limitatamente a corpo unico

Descrizione fabbricato di civile abitazione di cui al punto A

A. Villetta unifamiliare e due box auto sita in Valle Lomellina (PV), via Cozzo n. 22/F, in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in separazione dei beni a:

Sig. **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX in persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. Xxx Xxx

Sig.ra **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX

L'immobile di cui al punto A è stato realizzato in base a concessione edilizia del 15-12-1999 n. 41/99 protocollo n. 5937. Ultimazione dei lavori presentata in data 01-07-2002 con richiesta di certificato di agibilità protocollo n. 3180.

Tutti gli immobili in oggetto e qui sotto descritti sono identificati in Catasto: Intestati a:

Sig. **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/2 in separazione dei beni in persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. Xxx Xxx

Sig.ra **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/2 in separazione dei beni come di seguito esposto:

Di seguito le descrizioni dei vari edifici comprendenti l'intero lotto

A.1 Villetta unifamiliare

Trattasi attualmente di villetta unifamiliare

Identificato in Catasto NCEU:

A.1

VILLETTA						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	358 sub 3	Via Cozzo n. 22/F	A/7	3	6,5 vani	€ 352,48

Consistenza

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terreno	67	1	67	Est e Ovest	Medie
Piano Primo	67	1	67	Est e Ovest	Medie
Balcone	3,6	0,3	1,08	--	Medie
Totale	137,6		135,08		

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Certificazione energetica n° 181680000207 del 25-09-2007.

A.2 Box auto

Trattasi attualmente di box auto adiacente alla villetta

A.2

BOX AUTO						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	358 sub 4	Via Cozzo n. 22/F	C/6	2	26 mq	€ 49,68

Consistenza

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Box auto 1	30	1	30	--	Buone
Totale	30		30		

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Non necessaria.

A.3 Box auto

Trattasi attualmente di box auto adiacente alla villetta

A.3

BOX AUTO						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	358 sub 2	Via Cozzo n. 22/F	C/6	2	26 mq	€ 49,68

Consistenza

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Box auto 2	30	1	30	--	Buone
Totale	30		30		

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Non necessaria.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si stima l'immobile desumendo il valore di mercato a mq delle varie tipologie riscontrate in base ai prezzi OMI mediati da valutazioni di mercato sul più probabile prezzo medio considerando inoltre lo stato di crisi attuale del mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazioni

Ufficio catastale Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Rilevazione prezzi OMI.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore /mq	Valore
A.1 – Appartamento P2 e cantina	135,08	€ 800,00	€ 108.064,00
A.2 – Box auto	30,00	€ 450,00	€ 13.500,00
A.3 – Box Auto	30,00	€ 450,00	€ 13.500,00
Totale	195,08		€ 135.064,00

8.4. 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 e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 20.259,60
Detrazione per eventuale sgombero materiali	€ 500,40
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€ 20.760,00

8.5. Valutazione dell'intero immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 114.304,00

(Euro Centoquattordicimilatrecentoquattro/00)

Garlasco 14 febbraio 2019

**Il perito estimatore:
Ing. Paolo Rossi**

Allegati:

01. Visura catastale;
02. Estratto di mappa;
03. Planimetria catastale;
04. Documentazione fotografica;
05. Estratto visura OMI;
06. Contratto d'affitto;
07. Atto di acquisto;
08. Ispezioni ipotecarie;
09. Copia privacy della perizia.