

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT SPA

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **77/2019**

Giudice: Dott. FRANCESCO ROCCA
Custode Giudiziario: IVG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco

C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

**Bene immobile sito in CILAVEGNA (PV)
Via Giuseppe Campana n. 47/49
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, esecutato [REDACTED] di un **appartamento** sito in Via Giuseppe Campana, al civico, 47/49 – Cilavegna (PV). Porzione di fabbricato di civile abitazione al piano primo, collegato da una scala esterna aperta senza finiture, composto da ampio ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, bagno e camera. E' annesso alla proprietà un posto auto scoperto, ubicato vicino la scala di accesso all'abitazione. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **100** circa compreso di posto auto.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione abitazione:

[REDACTED]
[REDACTED] – Proprietà per 1/1 – regime di separazione dei beni.

Descrizione abitazione:

Foglio 5, mappale n. 457, sub. 10, Via G. Campana n. 47, (P1), Categoria A/3, Classe 2, vani 4,5, rendita catastale euro 218,46, già mappale 457 sub. 9. Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 11 luglio 2014 n. PV0099344 di prot.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

cortile comune, mappali 1711, 1890, 458 e 456.

Descrizione posto auto:

Foglio 5, mappale n. 1711, sub. 5, Via G. Campana n. 49, (PT), Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 22, Superficie Catastale mq 23, rendita catastale euro 48,86.

Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 9 luglio 2014 n. PV0097306 di prot.

Coerenze in contorno al posto auto, da nord in senso orario:

mappali 457, 1711 sub. 4 e 1711 sub. 2, 1830.

Alla proprietà compete una proporzionale quota degli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di legge, con particolare riferimento al cortile comune al fabbricato censito al Foglio 5 mappale 457 sub. 4, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 5 mappale 457 sub. 1, della superficie di circa 180 metri quadrati, confinante con i subalterni 4 e 5 e con la proprietà [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico normale con parcheggi normali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), supermercati Carrefour, (buono), cinema – teatro-cinema a Pavia e Milano (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università a Milano e Pavia (buoni) negozi al dettaglio (buono), Ospedale a Pavia (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 250 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal signor [REDACTED] con regolare contratto di locazione ad uso abitativo, registrato all'Agenzia delle Entrate di Vigevano (PV) **in data 9 ottobre 2015 al n. 2326 per la durata di 8 anni fino al 05 ottobre 2023**. Si fa presente che il suddetto contratto è stato registrato prima della trascrizione del pignoramento (**TRASCRIZIONE N. 1458/1035 del 20/02/2019 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 04/02/2019 rep. n. 563**).

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: Nessuno

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

4.2.1. Ipoteca volontaria:

ISCRIZIONE N. 1300/151 del 27/02/2015 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio Catalano Gianluca del 19/02/2015 Numero di repertorio 70395/19002 - **A favore: Unicredit SPA**, società per azioni con sede in Roma, Codice fiscale: 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto in Roma Via A. Specchi, 16) - [REDACTED] - [REDACTED] - Mutuo di euro 87.763,20, durata 14 anni, ipoteca di euro 131.652,00

4.2.2. Verbale di pignoramento:

TRASCRIZIONE N. 1458/1035 del 20/02/2019 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 04/02/2019 rep. n. 563 - Ufficiale Giudiziario di Pavia - **A favore: Unicredit SPA** con sede in Milano - [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina dei progetti visionati in comune, si evincono delle difformità, le finestre inserite nel soggiorno/pranzo e camera sono difformi dal progetto depositato.

Pertanto bisogna sanare l'abuso sopra citato, con ripristino dello stato dei luoghi, con una pratica in comune presentata da un tecnico abilitato — PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 DEL 06-06-2001 e un successivo aggiornamento catastale.

Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, ed eventuali oneri da pagare in comune, euro 3.000,00 oltre IVA e CPA.

Si precisa che in data 01 aprile 2014 prot. n. 0002249/2014 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) pratica n. 015/2014. In data 11 luglio 2014 sono stati presentati comunicazione di Ultimazione Lavori prot. n. 0004899/2014 e certificato di collaudo finale dei lavori prot. n. 0004900/2014 per la SCIA sopra descritta.

Dai documenti visionati in comune e dal colloquio con il tecnico incaricato, si è accertato che sono stati pagati alcuni oneri dovuti, ma si suppone non nella totalità. Inoltre non è stata presentata la richiesta di agibilità dell'immobile e trasmesse le schede catastali. Pertanto vanno aggiunti alle spese per regolarizzazione conformità urbanistica-edilizia ulteriori euro 3.000,00 oltre accessori di legge.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono difformità come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€ 1.500,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€ 1.500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 000,00
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

a tutto il 09 luglio 2019, le suddette unità immobiliari risultava di proprietà del signor [REDACTED] sopra generalizzato.

[REDACTED] in regime di separazione di beni gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti nel modo seguente:

- quanto all'immobile distinto in catasto al fg. 5 part. 457 sub 10 giusto atto di compravendita notaio Catalano Gianluca del 19/02/2015 rep. n. 70394/19001 trascritto il 27/02/2015 ai nri.1298/965 da potere di [REDACTED]

- quanto all'immobile distinto in catasto al fg. 5 part. 1711 sub 5 giusto atto di compravendita notaio Catalano Gianluca del 19/02/2015 rep. n. 70394/19001 trascritto il 27/02/2015 ai nn.1299/966 da potere di [REDACTED]

- [REDACTED] l'immobile distinto in catasto al fg. 5 part. 457 sub 10 (ex sub 9) oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di compravendita notaio Ligori Luigi del 19/11/2009 rep. n. 189108/14588 trascritto il 01/12/2009 ai nn. 12310/7606 [REDACTED].

- [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita notaio Marin Piero del 02/07/2009 rep. n. 9383/3981 trascritto il 14/07/2009 ai nn. 7538/4737 da potere [REDACTED]

- Al sig. Regina Nicolò l'immobile era pervenuto per atto di compravendita

notaio Maiatico Giuseppe del 13/07/2007 rep. n. 8583/1999 trascritto il 16/07/2007 ai nn. 9582/5743 da potere [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile era pervenuto in morte di [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia n. 12 vol. 632 del 24/06/2006 ufficio del registro di Mortara (PV) trascritta il 25/11/2006 ai nn. 15054/9006, devoluta in virtù di [REDACTED]

- [REDACTED] i terreni su cui era stato realizzato il fabbricato ove ricade l'immobile era pervenuto per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

- [REDACTED] l'immobile distinto in catasto al fg. 5 part. 1711 sub 5 oggetto della procedura esecutiva era pervenuto in virtù della successione al padre [REDACTED]

N.B.: Risulta trascritta in data 05/05/2006 ai nn. 4960/2950 accettazione tacita di eredità nascente da atto notaio Ligorì Luigi del 27/04/2006 rep. n. 181852/11737.

[REDACTED] il terreno su cui era stato realizzato l'immobile era pervenuto in parte per atto di compravendita notaio Roncaglione Elio del 06/04/1979 rep. n. 17191 registrato il 26/04/1979 al n. 705 vol. 179 ed in parte per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. La costruzione del fabbricato è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione completa di rustico esistente al fine di ricavare due abitazioni, con cambio di destinazione d'uso da rustico ad abitazione – Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 2 ottobre 2007 prot. n. 009441 – pratica n. 78/07. In data 31 ottobre 2007 prot. n. 9441/2007 – prot. n. 10572/2007 vi è stata una sospensione dei termini della DIA da parte del Comune. In data 24 ottobre 2008 prot. n. 11783 pratica n. 75/2008 è stata presentata una DIA in sanatoria. Tale istanza è stata dichiarata dal comune non ammissibile in quanto non presentava le condizioni previste dal D.P.R. 380/2001 e smi. In data 13 marzo 2009 prot. n. 2836 e successive integrazioni pratica n. 10/09 è stata presentata una DIA in sanatoria. In data 8 giugno 2010 è stata presentata una DIA pratica n. 35/2010 prot. n. 5697, in cui vi è stata una sospensione dei termini della DIA, per integrazione documenti.

DIA del 18 ottobre 2013 prot. n. 7718 pratica n. 71/2013, la quale è stata respinta dall'ente preposto.

In data 01 aprile 2014 prot. n. 0002249/2014 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) pratica n. 015/2014. In data

11 luglio 2014 sono stati presentati comunicazione di Ultimazione Lavori prot. n. 0004899/2014 e certificato di collaudo finale dei lavori prot. n. 0004900/2014 per la SCIA sopra descritta. Dai documenti visionati in comune e dal colloquio con il tecnico incaricato, si è accertato che sono stati pagati alcuni oneri dovuti, ma si suppone non nella totalità. Inoltre non è stata presentata la richiesta di agibilità dell'immobile e trasmesso le schede catastali.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di **1/1**, esecutato [REDACTED] **di un appartamento** sito in Via Giuseppe Campana, al civico, 47/49 – Cilavegna (PV).

Porzione di fabbricato di civile abitazione al piano primo, collegato da una scala esterna aperta senza finiture, composto da ampio ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, bagno e camera. E' annesso alla proprietà un posto auto scoperto, ubicato vicino la scala di accesso all'abitazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **100** circa compreso di posto auto.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione abitazione:

[REDACTED] – Proprietà per 1/1 – regime di separazione dei beni.

Descrizione abitazione:

Foglio 5, mappale n. 457, sub. 10, Via G. Campana n. 47, (P1), Categoria A/3, Classe 2, vani 4,5, rendita catastale euro 218,46, già mappale 457 sub. 9.

Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 11 luglio 2014 n. PV0099344 di prot.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

cortile comune, mappali 1711, 1890, 458 e 456.

Descrizione posto auto:

Foglio 5, mappale n. 1711, sub. 5, Via G. Campana n. 49, (PT), Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 22, Superficie Catastale mq 23, rendita catastale euro 48,86.

Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 9 luglio 2014 n. PV0097306 di prot.

Coerenze in contorno al posto auto, da nord in senso orario:

mappali 457, 1711 sub. 4 e 1711 sub. 2, 1830.

Alla proprietà compete una proporzionale quota degli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di legge, con particolare riferimento al cortile comune al fabbricato censito al Foglio 5 mappale 457 sub. 4, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 5 mappale 457 sub. 1, della superficie di circa 180 metri quadrati, confinante con i subalterni 4 e 5 e con la proprietà [REDACTED] o aventi causa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna h. 2,70 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Abitazione	77,00	1,00	77,00	Nord-Sud	Buona
Piano Terra					
Posto auto	23,00	0,20	4,60	Interno	Discreto
			81,60		
Totale	100,00		Arr. 82,00		
Totale			Arr. 82,00		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a. e legno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: in legno. Condizione: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intonaco non tinteggiato. Condizioni: discreta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: buoni, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro. Condizioni: buoni, Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Protezioni esterne: persiane. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in buone condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su due lati in ottime condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Pavimenti:</i> (componente edilizia):	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso</i> (componente edilizia):	tipologia: porta in legno in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva</i> (componente edilizia):	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Si fa presente che il contatore elettrico è in comune, di proprietà esclusiva della signora proprietaria dell'immobile del piano terra.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non rilevato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: non rilevato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Bagni completi di quattro apparecchi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo. alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in alluminio. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento</i> (componente edilizia):	tipologia: presente nel soggiorno/pranzo. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. tipologia: presente.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare	€ 800	€ 1.000
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2018)	€ 830	€ 970
Parametro utilizzato (€/Mq)		<u>€ 900</u>	

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione interna ed esterna e metratura commerciale.

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 800 e i 1.000 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **900 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del Comune di Cilavegna (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018/2019 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2018.

8.3.	Valutazioni corpi				
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	Abitazione	82,00	€ 73.800,00	€ 73.800,00
	TOTALE			€ 73.800,00	€ 73.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 11.070,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 6.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Decurtazioni per lo stato di possesso 15%:	- € 11.070,00
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	Nessuno
Spese insolite condominio:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. € 45.660,00

Milano, 20.09.2019.

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure storiche per immobile;
- 4 - Planimetrie catastali;
- 5 - Estratto di mappa;
- 6 - Atto di compravendita;
- 7 - Contratto di locazione;
- 8 - Documenti Comune;
- 9 - Ispezione ipotecaria nn. 12310/7806 del 15.10.2015;
- 10 - Recupero Attestato di Prestazione Energetica.