

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 179/2024

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Con gli Avv.ti

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesca Claris Appiani

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail roster.licursi@gmail.com
[PEC roster.licursi@ingpec.eu](mailto:PEC_roster.licursi@ingpec.eu)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. n. 179/2024

1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Proprietà superficiaria di abitazione tipo civile posta al terzo piano di uno stabile condominiale con cantina e autorimessa al piano terra a Cassolnovo (Pv) in Via Giuseppe Garibaldi n. 21.

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e disimpegno, con superficie commerciale pari a 93 m².

Dati catastali

Abitazione: Foglio 22, Particella 1176, Subalterno 25, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 91 m², Rendita catastale € 411,87, Via Giuseppe Garibaldi n. 21, Piano T – 3.

Autorimessa: Foglio 22, Particella 1176, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m², Superficie catastale totale 16 m², Rendita catastale € 39,51, Via Giuseppe Garibaldi n. 21, Piano T.

2 – TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà degli immobili

L'intestazione catastale degli immobili non è corretta in quanto l'esecutato è titolare del diritto di proprietà superficiaria.

Regime patrimoniale

Nell'atto di provenienza l'esecutato si è dichiarato celibe.

Provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Catalano del 20/07/2007 rep. 57942/11379, trascritto Vigevano il 25/07/2007 ai nn. 10181/6124.

Stato di occupazione: liberi, di fatto occupati dall'esecutato e dalla propria famiglia.

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/03/2008 repertorio n. 38137/17692 a rogito Notaio Brighina Adolfo, iscritta a Vigevano il 14/04/2008 R.G. n. 4406 R.P. n. 960, a favore di [REDACTED], contro l'esecutato, gravante sulla proprietà superficiaria.

Trascrizioni

- 1) Convenzione per concessione di area in diritto di superficie stipulata con atto a rogito Segretario Comunale dott.ssa [REDACTED] del 02/05/1984 rep. n. 259, ratificata con atto di ripetizione e conferma a rogito Notaio Battaglia del 03/12/1985 rep. n. 13353/2416, trascritto a Vigevano in data 11/01/1986 ai nn. 235/185
- 2) Verbale di pignoramento immobili del 02/04/2024 repertorio n. 2712 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 09/05/2024 R.G. n. 4287 R.P. n. 3307, a favore [REDACTED] contro l'esecutato, gravante sulla proprietà superficiaria.

5 – VALORE

Valore stimato immobili intero (proprietà superficiaria): € 56.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% 8.400,00
- spese condominiali non note
- regolarizzazioni € 5.000,00

Valore della proprietà superficiaria al netto delle decurtazioni (arr.): € 43.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"Proprietà superficiaria per anni 99 a partire dal 26/10/1974 dell'unità immobiliare sita in Comune di Cassolnovo, via Garibaldi n. 21/A e precisamente dell'appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo e composto da quattro vani, oltre servizi con annesse cantina e autorimessa al piano terra, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue :

a) foglio 22, mappale 1176, subalterno n. 25, via Giuseppe Garibaldi n. 21, piano T-3, categoria A/2, classe 1, vani 5,5 classe 1, rendita euro 411,87;

b) foglio 22, mappale 1176, subalterno n. 3, via Giuseppe Garibaldi n. 21, piano T, categoria C/6, classe 2, mq. 15, rendita euro 39,51."

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà superficiaria di abitazione tipo civile posta al terzo piano di uno stabile condominiale con cantina e autorimessa al piano terra a Cassolnovo (Pv) in Via Giuseppe Garibaldi n. 21.

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e disimpegno, con superficie commerciale pari a 93 m².

3 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U. del comune di Cassolnovo (Pv) come segue (**Allegato 2** – Visure catastali):

Abitazione: Foglio 22, Particella 1176, Subalterno 25, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 91 m², Rendita catastale € 411,87, Via Giuseppe Garibaldi n. 21, Piano T – 3.

Autorimessa: Foglio 22, Particella 1176, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m², Superficie catastale totale 16 m², Rendita catastale € 39,51, Via Giuseppe Garibaldi n. 21, Piano T.

Intestazione catastale: [REDACTED]

L'intestazione catastale degli immobili non è corretta in quanto l'esecutato è titolare del diritto di proprietà superficiaria.

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto del Foglio 22 della mappa di N.C.T. del comune di Cassolnovo da cui si evince la corrispondenza del fabbricato che include i beni oggetto di stima con la particella 1176; si segnala che la sagoma del fabbricato riportata in mappa non è corretta.

Coerenze dell'appartamento al terzo piano: cortile comune, appartamento sub. 20, cortile comune, appartamento sub. 26, vano scala comune sub. 1.

Coerenza della cantina al piano terra: cantina sub. 22, corridoio comune sub. 1, cantina sub. 23, cortile comune.

Coerenza dell'autorimessa al piano terra: autorimessa sub. 4, cortile comune, autorimessa sub. 1, beni comuni sub. 1.

Nell'**Allegato 4** si riportano le planimetrie catastali delle unità immobiliari e l'elaborato planimetrico catastale.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un appartamento al terzo e ultimo piano di uno stabile condominiale degli anni '80 a quattro piani fuori terra, con cantina e autorimessa al piano terra.

L'abitazione è composta da soggiorno con due balconi, cucina, due camere da letto di cui una con balcone, disimpegno, due bagni e un ripostiglio.

Il fabbricato condominiale è articolato attorno a due corpi scala, senza ascensore, ed è dotato di ampio cortile comune su cui si aprono le autorimesse.

L'ingresso pedonale è ubicato al civico n. 21/A di Via Garibaldi, mentre l'accesso carraio alle autorimesse si pratica dal cancello automatizzato aperto su Via Bona Fernandino; la cantina è raggiungibile dal vano scala condominiale.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 7**.

Caratteristiche edilizie

Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio, solai e tetto in laterocemento, copertura in tegole; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento è soggetto a fenomeni di condensa di umidità con formazione di muffa su soffitto e pareti, presumibilmente a causa di scarso isolamento del sottotetto.

Le pavimentazioni dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica; i bagni e la

parete cottura sono rivestiti con piastrelle di ceramica; box e cantina hanno pavimentazione in cemento.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno, la porta d'ingresso è blindata; la porta della cantina è in lamiera zincata, come pure la basculante dell'autorimessa, con apertura manuale.

Caratteristiche degli impianti

L'appartamento è dotato di impianti elettrico di tipo civile, citofono, impianto idrosanitario e gas, split per l'aria condizionata in soggiorno, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano installata in cucina anche per la produzione di acqua calda sanitaria, con termosifoni in alluminio a piastre in tutti i locali.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti, né è stato redatto l'attestato di certificazione energetica dell'edificio.

5 – PROVENIENZA, REGIME PATRIMONIALE E STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato in forza atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Catalano del 20/07/2007 rep. 57942/11379, trascritto Vigevano il 25/07/2007 ai nn. 10181/6124 (**Allegato 5**).

Nell'atto di provenienza l'esecutato dichiara di essere

Nell'atto si legge che i beni sono trasferiti in diritto di superficie per 99 anni a decorrere dal 26 ottobre 1974 con proprietà per l'area del Comune di Cassolnovo in forza di convenzione per concessione di area in diritto di superficie stipulata con atto a rogito Segretario Comunale dott.ssa del 02/05/1984 rep. n. 259, ratificata con atto di ripetizione e conferma a rogito Notaio Battaglia del 03/12/1985 rep. n. 13353/2416, trascritto a Vigevano in data 11/01/1986 ai nn. 235/185.

I beni, inoltre, sono stati trasferiti a seguito di autorizzazione del Comune di Cassolnovo che ha verificato la sussistenza in capo all'esecutato di tutti i requisiti oggettivi e oggettivi per l'assegnazione di alloggio di edilizia economica popolare.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 09/12/2024 gli immobili risultavano occupati dall'esecutato e dalla propria famiglia.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietà superficiaria dal 20/07/2007 a oggi

[REDACTED]
[REDACTED]

(Proprietà per l'area: Comune di Cassolnovo).

Proprietà superficiaria dal 15/11/1988 al 20/07/2007

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Domenico Battaglia del 15/11/1988 rep. 22128, trascritto a Vigevano il 13/12/1988 ai nn. 7733/5265.

(Proprietà per l'area: Comune di Cassolnovo).

7 – VINCOLI

Di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima (periodo informatizzato dal 19/02/1998 al 10/12/2024).

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.1.4 Altri pesi o limitazioni: convenzione per concessione di area in diritto di superficie stipulata con atto a rogito Segretario Comunale dott.ssa del 02/05/1984 rep. n. 259, ratificata con atto di ripetizione e conferma a rogito Notaio Battaglia del 03/12/1985 rep. n. 13353/2416, trascritto a Vigevano in data 11/01/1986 ai nn. 235/185 (nota di trascrizione dell'**Allegato 6**).

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/03/2008 repertorio n. 38137/17692 a rogito Notaio Brighina Adolfo, iscritta a Vigevano il 14/04/2008 R.G. n. 4406 R.P. n. 960, a favore di [REDACTED], contro l'esecutato, gravante sulla proprietà superficiaria (nota di iscrizione nell'**Allegato 6**).

7.2.2 Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili del 02/04/2024 repertorio n. 2712 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 09/05/2024 R.G. n. 4287 R.P. n. 3307, a favore [REDACTED] contro l'esecutato, gravante sulla proprietà superficiaria (nota di trascrizione in atti).

8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Cassolnovo (riportate in estratto nell'**Allegato 8**) e le planimetrie catastali (**Allegato 4**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il fabbricato è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 100/1983 prot. 5395 del 02/06/1984 rilasciata per la costruzione di alloggi di tipo popolare in zona P.E.E.P. con successive varianti n. 77/1984 prot. 3592 del 12/07/1984, n. 98/1984 prot. 3914 del 26/07/1984, n. 68/85 prot. 2480 del 03/05/1985 e n. 82/1986 prot. 3038 del 17/05/1986.

In data 03/11/1987 al prot. n. 9214 il Comune di Cassolnovo ha rilasciato il Decreto di Agibilità n. 5/87.

Rispetto agli elaborati della pratica edilizia, l'appartamento (raffigurato in una "pianta tipo" per tutto il complesso) presenta le seguenti difformità: non sono state realizzate le tramezze interne nei bagni a formare lo spazio per il box doccia nel primo e il disimpegno nel secondo; si segnalano, inoltre, discostamenti nelle misure dei locali, pur corretta la distribuzione degli stessi.

Nella cantina non è stata realizzata una tramezza interna parziale ove è presente il pilastro sul muro perimetrale.

Gli immobili sono correttamente rappresentati nelle planimetrie catastali con eccezione dell'indicazione dell'altezza dell'appartamento e della mancata indicazione

del balcone della camera da letto, correttamente autorizzato; trattasi presumibilmente di dimenticanza; nell'aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento dovrà essere oggi censita separatamente la cantina.

Si segnala infine, l'errata rappresentazione della sagoma del fabbricato nella mappa catastale, mentre, relativamente alle intestazioni catastali, si ribadisce che è erroneamente indicata la quota intera del diritto di proprietà in luogo della sola proprietà superficiaria.

I costi per la regolarizzazione edilizia e catastali sono stimati in € 5.000,00; tale importo sarà decurtato dal valore finale stimato per i beni e comprende un importo forfettario per la sanzione di € 1.000,00; l'importo corretto della sanzione potrà essere determinato solo al momento di presentazione della pratica; in ogni caso, eventuali ulteriori costi di regolarizzazione si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di stima appartengono a una palazzina residenziale di quattro piani fuori terra, articolata attorno a due corpi scala, ubicata ai margini settentrionali del centro abitato di Cassolnovo.



Foto aerea di Cassolnovo con ubicazione dei beni

L'Amministratore del Condominio è Alessandra Torrelli con studio in Vigevano, che,

interpellata dalla scrivente, non ha al momento riferito l'importo delle spese condominiali eventualmente insolute.

Si riporta a titolo informativo che il proprietario ha riferito l'importo annuo di spese condominiali in circa 1.200-1.300 euro.

10 – SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono le unità immobiliari oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Locale	Altezza (m)	Superficie netta (m ²)	Esposizione	Condizioni
Piano terzo				
Soggiorno	2,75	28,25	Ovest-Est	Scadenti
Balcone 1	-	6,40	Ovest	Sufficienti
Balcone 2	-	4,20	Est	Sufficienti
Cucina	2,75	7,35	Est	Sufficienti
Bagno 1	2,75	6,20	Ovest	Scadenti
Bagno 2	2,75	5,00	Est	Scadenti
Camera 1	2,75	11,77	Ovest	Scadenti
Balcone 3	-	4,90	Ovest	Sufficienti
Camera 2	2,75	16,00	Est	Scadenti
Piano terra				
Autorimessa	2,40	15,00	-	Sufficienti
Cantina	2,40	5,70	-	Discrete

11 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell'unità immobiliare principale sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale; l'autorimessa è stimata a corpo.

La superficie commerciale determinata per la valutazione dell'abitazione è pari a **93 m²**. La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m ²)
Abitazione P3	86,90	100%	86,90
Balconi	15,50	30%	4,65
Cantina PT	6,70	25%	1,68
Superficie totale			93,23
Superficie commerciale abitazione (arr.)			93,00
Autorimessa			A corpo

12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari disponibili.

Nell'**Allegato 9** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 770,00 e € 920,00 per lo stato conservativo "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili e del trasferimento del diritto di superficie il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore di mercato è di € 550,00 al metro quadrato.

Abitazione – Proprietà superficiaria

SUPERFICIE COMMERCIALE 93 m²
VALORE € 50.000,00

Autorimessa – Proprietà superficiaria

VALORE A CORPO € 6.000,00
VALORE TOTALE € 56.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 8.400,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna.

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio: non note.

Spese di regolarizzazione: € 5.000,00.

Valore della proprietà superficiaria dei beni al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€ 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 27 dicembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Atto di provenienza

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Documentazione fotografica

Allegato 8: Estratti pratiche edilizie

Allegato 9: Quotazioni immobiliari OMI