

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 77/2017 R.G.E.**

**PROMOSSA DA**

   
**CONTRO**



Giudice dell'Esecuzione *Dott. PIERO PIERI*

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

*Tecnico Incaricato: geom. Cucchi Gabriele*

## *Conclusioni definitive*

### *1 - DESCRIZIONE DEL BENE (lotto unico)*

Intera quota di proprietà pari a 1000/1000 di: **un appartamento** di circa mq. 142,00 di superficie lorda (esclusi posto auto e cantina) al piano primo, secondo fuori terra, attualmente composto da: ingresso, ripostiglio/stireria, cucina, soggiorno, corridoio di disimpegno, camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, due bagni, **con annessa cantina** al piano seminterrato, **oltre a posto auto coperto** al piano terreno del corpo di fabbrica. Gli immobili si inseriscono in un edificio storico residenziale plurifamiliare denominato "Condominio S. Agata" sito in Pavia (PV), Via Cardano n.77/79, con accesso pedonale e carraio dalla sopracitata via. Il condominio è dotato di ascensore. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà individuate dall'art.1117 c.c., dal Regolamento di Condominio su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono in ragione di: millesimi 52,047 per l'appartamento con cantina e millesimi 1,967 per il posto auto .

Il tutto riportato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Pavia (PV) come segue:

**appartamento con cantina** – Sez. urbana A Foglio 5, particella 138, sub. 10, zona censuaria 1, via Cardano n. 77, piano 1-S1, categoria A/3, classe 4, vani 7, R.C. Euro 813,42;

**posto auto coperto** - Sez. urbana A Foglio 5, particella 138, sub. 22, zona censuaria 1, via Cardano n. 77, piano T, categoria C/6, classe 1, mq.9, R.C. Euro 41,83.

### *2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO*

**PROPRIETA': Quota di proprietà pari a 1000/1000** del Sig. [REDACTED]

**Atto di provenienza** atto di donazione della nuda proprietà in data 08.05.1989 n. 28992 di rep. n. 8516 di racc. Notaio [REDACTED] registrato a Stradella (PV) in data 13/06/1915 al n. 567 serie 1V e trascritto a Pavia il 02/06/1989 ai n.ri 4403/5733, da [REDACTED], con la riserva dell'usufrutto vita sua natural durante e dopo di lui anche in favore della moglie sig.ra [REDACTED]. Il figlio Sig. [REDACTED] accettava la donazione.

**N.B.** il Sig. [REDACTED], è deceduto il [REDACTED] come da Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Stradella (PV) in data [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Voghera (PV) il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], in cui la [REDACTED], anch'essa deceduta il [REDACTED], non risulta aver accettato la riserva di usufrutto effettuata a suo favore nell'atto di donazione di cui sopra; pertanto occorrerà procedere alla voltura catastale per la cancellazione dell'usufrutto.

**Stato di possesso: Giuridicamente libero**

### 3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### **Iscrizioni:**

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Pavia in data 07/12/2017 ai n.ri 20463 / 3610, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pavia del 01/04/2016 rep n. 609/2017 ; per complessivi € 35.00,00 (capitale € 21.953,12) a favore di:

[REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED];

a carico di [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1000/1000.

L'ipoteca grava sulla piena ed intera proprietà degli immobili oggetto di E.I. individuati al C.F. di Pavia (PV):

Sez. urbana A Foglio 5, particella 138, sub. 10, zona censuaria 1, via Cardano n. 77, piano 1-S1, categoria A/3, classe 4, vani 7.

#### **Pignoramenti:**

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia in data 26/01/2017 ai n.ri r.g. 1148 r.p. 682 a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pavia in data 27.12.2016 n. 11423/2016 di rep., a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1000/1000.

Il pignoramento colpisce l'intera a quota del diritto di piena proprietà dei beni oggetto di E.I. individuati al C.F. di Pavia come segue:

Sezione urbana A Foglio 5 Particella 138 Subalterno 10, cat. A/3, cons. 7 vani

Sezione urbana A Foglio 5 Particella 138 Subalterno 22, cat. C/6, cons. 9 mq.

---

4 - VALORE: € 506.310,00 - € 79.646,50 = € 426.663,50

Valore di stima complessivo del lotto: € 506.310,00

Decurtazioni: (del 15% per garanzia su vizi ecc;) € 75.946,50

Decurtazioni: spese di regolarizzazione urbanistica e catastale € 3.700,00

**Valore intero al netto delle decurtazioni e arrotondamenti € 426.660,00**  
(Euroquattrocentoventiseimilaseicentosessanta/00)

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

## Beni in Pavia (PV)

### **LOTTO UNICO**

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

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO E POSTO AUTO COPERTO AL PIANO TERRA.**

**Intera quota di proprietà pari a 1000/1000 del Sig. :** [REDACTED]

di un appartamento di circa mq. 142,00 di superficie lorda (esclusi posto auto e cantina) al piano primo, secondo fuori terra, attualmente composto da: ingresso, ripostiglio/stireria, cucina, soggiorno, corridoio di disimpegno, camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, due bagni, **con annessa cantina** al piano seminterrato, **oltre a posto auto coperto** al piano terreno del corpo di fabbrica. Gli immobili si inseriscono in un edificio storico residenziale plurifamiliare denominato "Condominio S. Agata" sito in Pavia (PV), con accesso pedonale al civico n.77 di Via Cardano e accesso carraio al civico n.79 di Via Cardano. Il condominio è dotato di ascensore. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà individuate dall'art.1117 c.c., dal Regolamento di Condominio su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono in ragione di: millesimi 52,047 per l'appartamento con cantina e millesimi 1,967 per il posto auto .

Il tutto riportato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Pavia (PV) come segue:

**appartamento** – Sez. urbana A Foglio 5, particella 138, sub. 10, zona censuaria 1, via Cardano n. 77, piano 1-S1, categoria A/3, classe 4, vani 7, R.C. Euro 813,42;

**posto auto coperto** - Sez. urbana A Foglio 5, particella 138, sub. 22, zona censuaria 1, via Cardano n. 77, piano T, categoria C/6, classe 1, mq.9, R.C. Euro 41,83.

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali **corrispondono** alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. (con le avvertenze evidenziate al succ. capitolo 3.3.2 e 3.3.3)

Il pignoramento colpisce **l'intera quota** del diritto di proprietà dei beni oggetto di stima (con le avvertenze evidenziate al succ. capitolo 3.3.2 e 3.3.3)

**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: Euro **426.660,00** (Euroquattrocentoventiseimilaseicentossessanta/00)

Coerenze in senso orario come da atto di provenienza in quanto non presente in catasto elenco subalterni ed elaborato planimetrico:

dell'appartamento da nord in senso orario: a Nord appartamento n. 20; a Est giardino condominiale, a Sud Via Cardano e cortile comune; a Ovest appartamento n. 18 – vano scala – cortile comune;

della cantina da nord in senso orario: a Nord cantina n. 8; a Est corridoio comune; a Sud corridoio comune; a Ovest locale n. 27 e cortile comune;

del posto auto da nord in senso orario: a Nord terrapieno di terzi; a Est giardino condominiale; a Sud corridoio comune; a Ovest posto auto n. 40.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 08/04/2019 si è potuto accedere a tutti i beni oggetto di pignoramento, l'appartamento attualmente risulta abitato dal debitore esecutato con la moglie. **Giuridicamente libero.**

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 17/05/2019 con i Repertori aggiornati al 16/05/2019.

### **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:* **Nessuno**

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

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

#### 3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Pavia in data 07/12/2017 ai n.ri 20463 / 3610, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pavia del 01/04/2016 rep n. 609/2017 ; per complessivi € 35.00,00 (capitale € 21.953,12) a favore di: [REDACTED]

[REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]; a carico di: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1000/1000. L'ipoteca grava sulla piena ed intera proprietà degli immobili oggetto di E.I. individuati al C.F. di Pavia (PV):

Sez. urbana A Foglio 5, particella 138, sub. 10, zona censuaria 1, via Cardano n. 77, piano 1-S1, categoria A/3, classe 4, vani 7.

Nel quadro "D" dell' iscrizione si precisa che:

II TRIBUNALE CON DECRETO INGIUNTIVO DEL 25/10/1017 HA DICHIARATO DEFINITIVAMENTE ESECUTIVO IL PRESENTE DECRETO INGIUNTIVO CON CUI SI INTIMA E FA PRECETTO [REDACTED]

[REDACTED] CON SEDE A [REDACTED]  
[REDACTED], SOCIET PRIVA DI BENI IMMOBILIARI, PERTANTO DI ISCRIVE CONTRO IL SUO SOCIO ED AMMINISTRATORE IL SIGNOR [REDACTED]

[REDACTED] A PAGARE [REDACTED]

L'IMPORTO DI EURO 21.953,12 OLTRE RIMBORSO SPESE GEN AL 15% CPA E IVA, OLTRE INTERESSI EX ART.5 D.LGS. 231/02 E SUCCESSIVE OCCORRENDE NEI CONFRONTI DI [REDACTED] PER L'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' SUGLI IMMOBILI DESCRITTI (QUADRO B) ANCHE IN FORZA DI SUCCESSIONE DEL PADRE [REDACTED]

[REDACTED].

### **3.2.2 Pignoramenti:**

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia in data 26/01/2017 ai n.ri r.g. 1148 r.p. 682 a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pavia in data 27.12.2016 n. 11423/2016 di rep., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1000/1000.

Il pignoramento colpisce **l'intera a quota** del diritto di piena proprietà dei beni oggetto di E.I. individuati al C.F. di Pavia come segue:

Sezione urbana A Foglio 5 Particella 138 Subalterno 10, cat. A/3, cons. 7 vani

Sezione urbana A Foglio 5 Particella 138 Subalterno 22, cat. C/6, cons. 9 mq.

Nel quadro "D" della trascrizione si precisa che:

PIGNORAMENTO RICHIESTO DAL SIGNOR [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], PER LA SOMMA DI EURO 18.914,21 OLTRE INTERESSI EX ART.5 D. LGS. 231/02 E SUCCESSIVE OCCORRENDE NEI CONFRONTI DI [REDACTED]  
[REDACTED] PER L'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ SUGLI IMMOBILI DESCRITTI (QUADRO B) ANCHE IN FORZA DI SUCCESSIONE DEL [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### **3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

#### **3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:**

in sede in sopralluogo sono state riscontrate alcune lievi difformità tra la planimetria catastale depositata, l'ultimo progetto depositato presso il Comune di Pavia e lo stato dei luoghi; dal rilevato è emerso che: è stato aperto un vano porta che comunica il locale soggiorno con la cucina; è stato ricavato un vano ripostiglio/stireria con apertura sia verso la

cucina che verso il corridoio d'ingresso; è stata realizzata un'apertura tra le due camerette in cui la parete divisoria tra le due risulta costituita di fatto da libreria ed elementi di arredo; le camerette confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto risultano leggermente ampliate verso il disimpegno. (vedi planimetria di rilievo in allegati in cui sono evidenziate le anomalie).

Tali incongruenze potranno essere regolarizzate, a livello urbanistico, con una pratica in sanatoria che comprenderà un progetto redatto da un tecnico abilitato, con un costo presunto pari a circa €. 1.500,00 ed il pagamento di un'oblazione pari a €.516,00 oltre ai diritti comunali, salvo quanto diversamente potrebbe essere disposto dall'ufficio tecnico comunale in sede di istanza definitiva. Quindi, il costo complessivo per sanare l'abuso si stima in circa €. 2.500,00 compresa l'oblazione, i diritti comunali e gli oneri accessori di legge previsti per il professionista.

In sede in sopralluogo si è accertata, in ogni caso, la sostanziale conformità tra la destinazione urbanistica attuale (residenziale) e lo stato dei luoghi.

**3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:** le planimetrie catastali rinvenute presso l'Agenzia del Territorio di Pavia identificano parzialmente la corretta distribuzione e la destinazione degli spazi interni dell'unità immobiliare pignorata, con le avvertenze citate al capitolo 3.3.1 precedente. Si evidenzia altresì che, come indicato al successivo capitolo 3.3.3, l'intestazione catastale riporta ancora titolare del diritto di usufrutto pari a 1000/1000 sui beni oggetto di pignoramento, il padre dell'esecutato, Sig. ██████████, che è deceduto il 03/07/1994, pertanto occorrerà procedere alla voltura catastale per la l'aggiornamento dell'intestazione tramite cancellazione del diritto di usufrutto.

Il costo preventivabile, per la nuova scheda catastale da aggiornare (procedura DOCFA) al fine di concludere la sanatoria compresa l'evasione della domanda di voltura catastale per aggiornare l'intestazione, è quantificabile in circa €. 1.200,00 inclusi gli oneri accessori di legge per il professionista incaricato.



**3.3.3 Intestazione:** l'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia IDENTIFICA

l'attuale proprietà in: [REDACTED]

[REDACTED], nuda proprietà per 1000/1000;

[REDACTED], usufruttuario per 1000/1000.

N.B. il Sig. [REDACTED] come da Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Stradella (PV) in data [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Voghera (PV) il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], in cui la Sig.ra [REDACTED], anch'essa deceduta il [REDACTED], non risulta aver accettato la riserva di usufrutto effettuata a suo favore nell'atto di donazione di cui sopra; pertanto occorrerà procedere alla voltura catastale per la cancellazione dell'usufrutto.

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

**Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:** con riferimento alla gestione ordinaria annuale 2018/19, come da prospetto in allegati fornito dall'Amministratore, da cui sono state contabilizzate spese condominiali per **Euro 4.665,04**.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** sentito l'amministratore, come da prospetto allegato, **risultano spese insolte pari a Euro 1.555,01** per quanto riguarda la gestione ordinaria 2018/19, mentre risultano interamente saldate le spese straordinarie effettuate nel 2018.

**Altre spese: Nessuna**

**Cause in corso: Nessuna.**

**Servitù passive: Nessuna.**

## 5. PRESTAZIONE ENERGETICA

La D.G.R. n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) precisa che per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali resta escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## 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.

**TITOLARE ATTUALE:** a tutto il mese di Maggio 2019, le unità immobiliari risultano di piena proprietà 1000/1000 di: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per atto di donazione della nuda proprietà in data 08.05.1989 n. 28992 di rep. n. 8516 di racc. Notaio [REDACTED] [REDACTED] registrato a Stradella (PV) in data 13/06/1915 al n. 567 serie 1V e trascritto a Pavia il 02/06/1989 ai n.ri 4403/5733, da [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], con la riserva dell'usufrutto vita sua natural durante e dopo di lui anche in favore della moglie sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. Il figlio Sig. [REDACTED] accettava la donazione.

### **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- a [REDACTED], in forza di atto di compravendita in data 07 Luglio 1980 n. 122971/2707 di rep. notaio [REDACTED], registrato a Pavia in data 24 Luglio 1980 al n. 2302, e debitamente trascritto a Pavia il 22/07/1980 ai n.ri 4855/6134; il Sig. [REDACTED], è deceduto il [REDACTED] come da Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Stradella (PV) in data [REDACTED] al n. [REDACTED]

trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Voghera (PV) il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], in cui la Sig.ra [REDACTED], non risulta aver accettato la riserva di usufrutto effettuata a suo favore nell'atto di donazione di cui sopra.

## **7. PRATICHE EDILIZIE e CATASTALI**

### ***7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:***

con riferimento al P.G.T. VIGENTE del Comune di Pavia (Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 15/7/2013 e successiva Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 16/5/2017) le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano inserite in “**Beni storico-artistico-monumentali vincolati**” il tutto regolamentato dall'art. 14 delle N.A..Tale zona comprende tutti gli edifici o complessi che rivestono un particolare rilievo per le caratteristiche di impianto tipologico e per la loro importanza come beni storico-artistico-monumentali, assoggettati a vincolo di tutela diretto ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. 42/2004 . Interventi consentiti a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) Sono ammessi anche interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) ed e) del DPR 6 giugno 2001 n° 380 solo su espresse condizioni richieste dalla Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio e, in caso di interventi nel sottosuolo, della Sovrintendenza per i Beni archeologici, in emissione a pareri relativi a interventi non disciplinati al co. 2 lett. a, b e c. e) Sono ammessi gli interventi edilizi per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse generale disciplinati dal comma 4 dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi. f) Negli ambiti soggetti ai Piani di Recupero elencati nell'allegato C si applicano i parametri, i criteri e le disposizioni contenute nelle medesime schede.

Si rileva che gli immobili risultano conformi per destinazione d'uso alle prescrizioni urbanistiche contenute nel P.G.T. vigente.

## ***7.2. Pratiche edilizie e amministrative:***

**Pratiche edilizie:** come descritto negli atti di provenienza e confermato dall'Ufficio Tecnico Comunale , richiesta di accesso agli atti del 27/02/2019 prot. gen. 201/0019833, visionata in data 26/03/2019 (in allegati), è emerso che il complesso residenziale in cui si inseriscono i beni oggetto di pignoramento è stato originariamente realizzato in epoca remota, in data anteriore al 01/09/1967, successivamente dall'esame dei registri delle pratiche edilizie sono state riscontrate:

Licenza edilizia n. 10701 P.G. 74 del 22/08/1974;

Licenza edilizia n. 21452 P.G. 74 del 17/10/1975; Licenza edilizia in Variante n. 20661 P.G. C.E. 471 del 17/02/1976;

Concessione Edilizia in variante finale n. 409/1978 , P.G. 12933/1978, U.T. 322/1978, rilasciata in data 24/01/1979;

Richiesta permesso di abitabilità del 02/06/1980 ;

Dichiarazione di abitabilità n. 98/80, P.G. 11332/1980 .(in allegati)

### **Pratiche catastali:**

L'appartamento con cantina risulta catastalmente rappresentato da Impianto meccanografico del 30/06/1987, con scheda catastale NA 00019 presentata in data 29/10/1979 al n. 2749/79 all'UTE di Pavia;

Variatione del 29/02/1988 prot. n. 222750 in atti dal 16/11/2000 evasa all'Agenzia del Territorio di Pavia per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione;

Variatione del 16/11/2000 prot. n. 223837 in atti dal 16/11/2000 evasa all'Agenzia del Territorio di Pavia per classamento con mod. 37 n. 1061/00 ;

Variatione toponomastica evasa all'Agenzia del Territorio di Pavia del 03/05/2002 prot. n. 105387 in atti dal 03/05/2002 .

Il posto auto al piano terra risulta catastalmente rappresentato da Impianto meccanografico del 30/06/1987, con scheda catastale NA 0002116 presentata in data 14/12/1978 al n. 2109/78 all'UTE di Pavia;

Variatione del 16/11/2000 prot. n. 223317 in atti dal 16/11/2000 evasa all'Agenzia del Territorio di Pavia per identificazione catastale;

Variatione del 16/11/2000 prot. n. 223837 in atti dal 16/11/2000 evasa all'Agenzia del Territorio di Pavia per classamento con mod. 37 n. 1061/00;

Variatione toponomastica evasa all'Agenzia del Territorio di Pavia del 03/05/2002 prot. n. 105399 in atti dal 03/05/2002 .

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

### ***8.1 Caratteristiche della zona:***

il complesso residenziale a cui appartiene l'immobile è ubicato in Via Cardano al n. 77, s'inserisce in una zona del centro storico, completamente urbanizzata, del Comune di Pavia a pochi passi da Piazza Duomo. I beni risultano distanti circa 800 mt. dalla stazione ferroviaria, sono ben posizionati rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici, gli esercizi commerciali principali, le fermate delle autolinee che collegano Pavia con Milano e con i principali comuni provinciali, l'Ufficio postale, il Municipio, le scuole primarie, secondarie e l'università. Il raccordo autostradale più vicino è quello di Bereguardo A/7 Milano - Genova posto alla distanza di circa 2,0 Km e raggiungibile dalla Tangenziale Ovest di Pavia. Il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale e commerciale. Il traffico è limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è scarsa.

### **8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:**

Pavia è un comune di circa 72.000 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Lombardia. Posta sul fiume Ticino, poco a nord dalla confluenza di questo nel Po e distante solamente 38 chilometri da Milano e al centro d'asse autostradale e ferroviario che collega

Milano con Genova .Pavia è facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo. Strade ed autostrade: SS 35 dei Giovi Genova - Milano ; SS 526 Pavia - Abbiategrasso; SS 234 Pavia - Cremona; SS 235 Pavia - Lodi; E9 / A7 Autostrada Milano - Genova (uscita Bereguardo - Pavia Nord); E54 / A21 Autostrada Torino - Piacenza (uscite Casteggio - Casatisma e Stradella - Broni). Ferrovie: Linea Milano –Genova.

### **8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Trattasi di **un appartamento** al primo piano con **cantina** al piano seminterrato e **posto auto** al piano terra, tutti i beni sono inseriti nel complesso edilizio denominato “Condominio S. Agata”, originariamente edificato in epoca remota e completamente ristrutturato alla fine degli anni '70; in buono stato di manutenzione e conservazione. In dettaglio i beni in esame sono ubicati al piano primo, secondo fuori terra di una palazzina di complessivi tre piani ricadente in centro storico del Comune di Pavia, in zona vincolata dalla Soprintendenza dei Beni storico-artistico-monumentali, destinata alla residenza, con piano terra adibito agli accessori: porticati locali tecnici e scale di accesso comuni, posti auto; piano interrato destinato a alle cantine di pertinenza degli appartamenti. L'accesso ai beni oggetto di pignoramento avviene da Via Cardano al civico n. 77, dal portone in legno massello adiacente alla sopraccitata via si percorre un marciapiede in pavimento in pietra serena e attraverso un portoncino in ferro si entra nell'atrio comune, da qui, percorrendo la scala e/o l'ascensore condominiale si arriva al disimpegno comune da cui si accede all'unità immobiliare oggetto di stima. Per precisione, si evidenzia che l'appartamento risulta dotato anche di una porta di accesso secondaria, posizionata nell'angolo sud ovest del disimpegno interno, che si apre su un ulteriore vano scala comune, questo perché originariamente si poteva pensare ad una sua divisione andando a creare due unità abitative, fatto non attuabile al giorno d'oggi se non con interventi impiantistici e murari che risulterebbero sconvenienti dal punto di vista dei rapporti costi / benefici. Al posto auto, ubicato al piano terra nel lato sud del corpo di fabbrica condominiale, si accede dall'esterno, tramite l'ingresso carraio

prospiciente Via Cardano al civico n. 79, transitando il corsello di distribuzione comune pavimentato in sassi. La cantina è raggiungibile attraverso la scala comune interna e dal corridoio comune.

L'articolazione degli spazi interni dell'appartamento al piano primo risulta così distribuita: ingresso, ripostiglio/stireria, soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, due camerette da letto singole, bagno, disimpegno, con cantina al piano seminterrato.

Complessivamente l'appartamento, risulta: adeguatamente dimensionato, planimetricamente ben distribuito, con un buon riscontro d'aria, con un buon livello di finiture, adeguato all'epoca di originaria edificazione e successiva ristrutturazione. Lo stato di conservazione è da considerarsi buono e non si evidenziano segni di degrado, tutti i vani risultano integri e tinteggiati di recente, le finiture risultano di buona qualità, i corpi riscaldanti costituiti da termosifoni in ghisa con contabilizzatori e valvole termostatiche, risultano presenti e funzionanti.

**SPECIFICHE APPARTAMENTO** (misure indicative - rif. Sopralluogo 08/04/2019):

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
P.1.	ingresso	10,53	sud	buone
P.1.	stireria	6,47	interna	buone
P.1.	cucina	6,47	est	buone
P.1.	soggiorno	37,38	est/ovest	buone
P.1.	camera da letto 1	16,00	est	buone
P.1.	camera da letto 2	9,65	est	buone
P.1.	camera da letto 3	8,45	sud	buone
P.1.	Disimp./corridoio	10,58	ovest	buone
P.1.	Bagno 1	7,45	est	buone
P.1.	Bagno 2	2,80	sud	buone

- ✓ Altezza locali: H. cm. 295 appartamento ; cantina – H. cm. 220
- ✓ Superficie netta calpestabile (esclusa cantina): **mq. 121,71**
- ✓ Superficie cantina, circa: **mq. 4,60 (25%)**
- ✓ Superficie lorda appartamento, circa: **mq. 142,66 (100%)**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva (box escluso):** **mq. 143,81**

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.

**ACCESSORI E PERTINENZE** (catastralmente distinti): *posto auto coperto* -

Sez. urbana A Foglio 5, particella 138, sub. 22, zona censuaria 1, via Cardano n. 77, piano T, categoria C/6, classe 1, mq.9, R.C. Euro 41,83.

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI** - stato di fatto al 08/04/2019

➤ **Caratteristiche del Condominio**

*Copertura:* a falde inclinate con gronda con travetti in legno e assito con coperture in coppi antichi di laterizio – non riscontrabile.

*Fondazioni:* in c.a.- non riscontrabili

*Solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls– integro.



- Strutture verticali:* in muratura portante con tamponamenti in doppio tavolato/murature portanti in mattoni pieni di laterizio da cm. 40 – integre.
- Pareti esterne:* intonacate al civile in parte ed in parte in antichi mattoni a vista – integre.
- Recinzioni:* tutti i lati sono confinanti con altri immobili del centro storico, cancello carraio e cancelletto pedonale risultano automatizzati .
- Corte condominiale:* camminamenti e corsello di distribuzione ai box in sassi di pietra– integra.
- Scala condominiale:* correttamente dimensionata, pedata, alzata e zoccolino in pietra, protetta da ringhiera metallica a disegno semplice – adeguata.
- Ascensore:* presente e funzionante, certificazioni non verificabili.
- Impianti comuni:* funzionanti, certificazioni non verificabili.

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

- Ingresso:* portoncino blindato con pannelli in legno–adeguato.
- Infissi esterni:* serramenti in legno con vetri doppi, protetti da persiane ad ante in legno – buoni.
- Soglie e davanzali:* in pietra serena naturale – adeguati.
- Porte interne:* a battente in legno colore noce dotate di maniglia e ferramenta in ottone – buone.
- Pavimenti interni:* in parquet di legno di rovere maschiato in tutti i locali ad esclusione dei due bagni e della cucina che risultano pavimentati in piastrelle di ceramica dim. circa cm. 20x20; – integri.
- Rivestimenti interni:* cucina: in piastrelle di ceramica lato elettrodomestici circa cm. 20x20 h. cm. 180 circa; w.c. in piastrelle di ceramica cm. 20x20

h. cm. 200 circa. – integri.

*Plafoni:* intonacati e tinteggiati – integri.

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 10, intonacati e tinteggiati – integre.

*cantina:* porta basculante in lamiera di acciaio, pavimento in battuto di cemento, pareti portanti e divisorie in muratura intonacate, con soffitto a volte di mattoni pieni. Punto luce a parete

➤ **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente presente nella facciata condominiale nell'ingresso (cannello in metallo) – funzionante.

*Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato all'epoca di originaria edificazione - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative .

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno1:* lavabo, w.c., bidet, vasca da bagno e attacco lavatrice; rubinetteria in acciaio, *bagno2:* lavabo, w.c., bidet, doccia; rubinetteria in acciaio, – funzionante. Da verificare secondo le vigenti normative.

*Telefonico:* predisposto .

*Termico:* centralizzato – con caldaia condominiale posizionata all'interno in apposito locale centrale termica, corpi riscaldanti costituiti da radiatori a colonna in ghisa nei locali - *alimentazione:* gas

metano anche per usi domestici - *acqua calda*: dall'impianto. Da verificare secondo le vigenti normative.

*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, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Pertanto si assumono come parametro di riferimento per la parte residenziale i valori minimi di €. 3.200,00 e massimi di €. 4.000,00 per mq. ; e per il posto auto il valore minimo di €. 780,00 e massimo di €. 970,00 per mq. di superficie commerciale riportati dall'Agenzia del Territorio 2° semestre 2018 (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) . Tali riferimenti sono stati inoltre confrontati e raggugliati con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località, con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie, con il momento generalmente sfavorevole per quanto concerne il mercato immobiliare.

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**.

### 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Pavia. 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
Appartamento al piano primo C.F. Sez. A Fg. 5 n. 138 sub. 10	mq. 142,66	A corpo	compresi	€ 499.310,0	<b>EURO 506.310,00</b>
Posto auto al piano terra C.F. Sez. A Fg. 5 n. 138 sub. 22	mq. 9,00	A corpo	-	€ 7.000,0	

**Valore complessivo del lotto: € 506.310,00** (Eurocinquecentoseimilatrecentodieci/00)

**Valore quota di 1/1: € 506.310,00** (Eurocinquecentoseimilatrecentodieci/00)

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**Riduzione del valore del 15%**, come previsto nelle vendite forzate, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 75.946,50**

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

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

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 3.700,00

**Totale adeguamenti e correzioni della stima € 79.646,50**

**Pertanto al netto di adeguamenti e correzioni della stima avremo:**

### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

**9.5.1 Valore dell'intero immobile** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

trova: € 506.310,00 - € 79.646,50 = € 426.663,50

Opportunamente arrotondato a € 426.660,00

(Euroquattrocentoventiseimilaseicentosessanta/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.

Torrazza Coste, 28/05/2019

il C.T.U.

*geom. Gabriele Cucchi*

**ALLEGATI:**

- Visure Conservatoria RR.II.
- Copia Atto di Provenienza
- Schema situazione debitoria verso il Condominio
- Estratto di Mappa
- Estratto di PGT E NA
- Visure catastali.
- N. 2 Schede Catastali (appartamento con posto auto)
- Elaborato grafico restituzione al cad rilievo
- Documentazione Fotografica