

FOSSATI ISABELLA
Località Gerbidi Inferiori, 16
27057 - VARZI (PV)
Partita IVA: 02053200180
Codice fiscale: FSSLL80B69M109Z
Telefono: 03831956029 - Fax: 0383300400
e-mail: isabella.fossati@tiscali.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Pavia

procedura n. 205/2022

Promotore: OMISSIS

Debitori: OMISSIS

Varzi, 27 Gennaio 2023


Geom. ISABELLA FOSSATI

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota dei beni pignorati: diritto di piena proprietà per l'intero

così intestato:

- OMISSIS, proprietà per 1/1;

Regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto dei beni pignorati:

- OMISSIS: stato libero

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Trascrizione a favore del 6 maggio 2016, R.P. 4397 R.G. 6933 – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, Notaio Grossi Marcello, rep. 5265/3620 del 29 aprile 2016 – COMPRAVENDITA – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.
- 2) Iscrizione contro del 6 maggio 2016, R.P. 1240 R.G. 6934 – ATTO NOTARILE PUBBLICO, Notaio Grossi Marcello, rep. 5266/3621 del 29 aprile 2016– IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di OMISSIS contro OMISSIS
- 3) Iscrizione contro del 4 maggio 2022, R.P. 1666 R.G. 8464 – atto giudiziario rep.2026/2021 del 7 ottobre 2021 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.
- 4) Iscrizione contro del 4 maggio 2022, R.P. 1667 R.G. 8465 – atto giudiziario rep.2026/2021 del 7 ottobre 2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.
- 5) Iscrizione contro del 4 maggio 2022, R.P. 1675 R.G. 8475 – atto giudiziario rep.2023/2021 del 7 ottobre 2021 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.
- 6) Trascrizione contro del 17 giugno 2022, R.P. 8144 R.G. 12245 – atto giudiziario rep.3109/2021 del 14 maggio 2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Stato di possesso del bene:

LIBERO (Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva).

Valore compendio pignorato:

Gli immobili sono stati valutati € 143.000

Tale valore è poi stato decurtato del 15% ovvero di € 21.450,00 per assenza di garanzia per vizi occulti.

Il prezzo a base d'asta è stato quindi stimato e arrotondato a € 122.000

Data sopralluogo:

Il sopralluogo agli immobili pignorati è stato effettuato in data 26/01/2023.

Si specifica che è stato possibile accedere a tutte le parti degli immobili.

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

La sottoscritta **Geometra ISABELLA FOSSATI**, con studio in Varzi (PV), LOCALITA' GERBIDI INFERIORI n. 16, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 3816, a seguito dell'incarico ricevuto in data 12 gennaio 2022 dalla Dott.ssa Claris Appiani di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Belgioioso (PV), si è recata in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- In data 18 luglio 2022 e 29 agosto 2022 il C.T.U. eseguiva visure catastali, richiesta delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico, della mappa catastale e foto aerea (vedi allegati C.1-C.2-C.3-C.4-C.5-C.6-C.7 e E.2).
- In data 1 settembre 2022 la sottoscritta richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Voghera una certificazione circa l'esistenza di Contratti di affitto registrati riguardanti gli immobili oggetto di causa ma l'ufficio non ha mai inviato risposta (vedi allegato E.3).
- In data 8 settembre 2022 il C.T.U. eseguiva ispezione ipotecaria telematica presso L'Agenzia delle Entrate, servizio Pubblicità immobiliare di Pavia (vedi allegati A.1-A.2-A.3-A.4-A.5.-A.6-A.7).
- In data 10 settembre 2022 Il Notaio Marcello Grossi di Corvetta forniva copia dell'Atto notarile di acquisto degli immobili oggetto dell'esecuzione (vedi allegato D.1).
- In data 10 ottobre 2022 il C.T.U. inviava richiesta di accesso atti al Comune di Vermezzo con Zelo, in data 11 novembre 2022 il CTU si è recato presso il Comune a visionare e ottenere copia delle pratiche edilizie (vedi allegati B.1-B.2-B.3-B.4-B.5-B.6.-B.7).
- In data 27 gennaio 2023 il C.T.U. eseguiva ispezione al fabbricato oggetto di pignoramento in Comune di Vermezzo con Zelo avendo accesso a tutte le parti degli immobili. Venivano eseguiti rilievi dello stato di fatto e fotografie (vedi allegati da F.1 a F.18).

3. VALUTAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento mansardato al terzo ed ultimo piano di un edificio condominiale, con annesso box doppio al piano terra. Come risulta dalla documentazione fotografica (vedi allegati da F.1-F.18), l'unità immobiliare è composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera e un terrazzo.

L'immobile è attualmente abitato dall'esecutato.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- **Comune di Vermezzo con Zelo (MI), Via Kennedy, 6:** appartamento al piano terzo con annesso box doppio al piano terra, il tutto così censito all'Agenzia delle Entrate di Pavia - Territorio:

Catasto fabbricati – Sezione Vermezzo

Foglio 3 n. 509 sub. 713 Cat. A/2 cl.2 vani 3,5 – R.C. 234,99

Via Kennedy n.6 – piano: 3

Catasto fabbricati – Sezione Vermezzo

Foglio 3 n. 509 sub. 7 Cat. C/6 cl.4 mq. 35 – R.C. 94,00

Via Kennedy n.8 – piano: T

➤ **Intestazione:**

- OMISSIS, proprietario per 1/1;

➤ **Variazioni catastali:**

dalla visura catastale storica risulta una variazione territoriale per trasferimento Comune da Vermezzo a Vermezzo con Zelo sezione Vermezzo redatta in data 08/02/2019 e registrata al n.6/2019

➤ **Confini dell'appartamento:**

da Nord, in senso orario: Appartamento sub.22, cortile comune da due lati, vano scala comune.

➤ **Confini del box:**

da Nord, in senso orario: Box sub.4, Box sub.6, cortile comune, vano scala, atrio e ingresso comuni condominiali.

3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Come evidenziato nelle planimetrie catastali (vedi allegati C.6 e C.7) nonché nella documentazione fotografica (vedi allegati da F.1 a F.18), si tratta di un piccolo appartamento bilocale con superficie utile abitabile di circa mq. 50, a parere del C.T.U. non è tecnicamente razionale la formazione di due ipotetici lotti a causa della ridotta superficie e della conseguente svalutazione dell'immobile.

3.3 CORRISPONDENZA TRA I DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E RISULTANZE CATASTALI

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle attuali risultanze catastali.

3.4 CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

3.5 PROVENIENZA – SERVITU’ DI PASSAGGIO – VINCOLI – INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

A. Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati con Atto di compravendita per scrittura privata, del Notaio Grossi Marcello di Corbetta in data 29 aprile 2016, rep.5625/3620, registrato a Milano il 5 maggio 2016 al n.25272/1T e trascritto a Pavia il 6 maggio 2016 ai nr. 6933/4397.

Si allega copia dell'atto rilasciato dal Notaio Grossi Marcello (vedi allegato D.1).

La società venditrice era OMISSIS.

Come risulta dall'atto suddetto l'immobile è stato venduto per un valore di € 150.000,00.

B. Nel suddetto atto è indicato che il bene venduto dalla suddetta società era così pervenuto:

“con atto di compravendita in data 6 luglio 1995, n. 90861/4865 di repertorio del Notaio Giampaolo Colli di Abbiategrasso, registrato ad Abbiategrasso in data 19 luglio 1995 al n. 469, serie 1V, trascritto nei Registri Immobiliari di Pavia in data 7 luglio 1995 ai nn. 8287/5338, la società venditrice ebbe ad acquistare, in Comune di Vermezzo, in fregio a via Kennedy e a via C. Ponti, un fabbricato con annessa area cortilizia pertinenziale, allora distinti nel Catasto Fabbricati col mapp. 78 sub. dal n. 501 al n. 505, del fg. 3, nonchè l'area allora individuata nel Catasto Terreni di detto Comune, al fg. 6, col mapp. 487, gravata di servitù di passo pedonale e carraio a favore della proprietà ai mappali 231 e 486 del fg. 6”.

C. Il C.T.U. ha rilevato che dagli atti di provenienza di cui sopra non risultano servitù particolari.

Quanto sopra costituisce l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

3.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA’ EDILIZIA, SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO – AGIBILITA’ – OPERE ABUSIVE

La costruzione dell'edificio condominiale, che comprende le unità immobiliari in oggetto, è avvenuta in conformità al Permesso di Costruire n.64/10, prot. 1788/11 rilasciato dal Comune di Vermezzo in data 2 maggio 2011.

Successivamente sono state presentate le seguenti varianti:

- Denuncia di Inizio Attività prot. 5117 presentata il 12/12/2012;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 1991 presentata il 27/05/2014;

L'agibilità si è perfezionata mediante attestato di agibilità parziale rilasciato dal Comune di Vermezzo in data 16/05/2016 e registrata al protocollo n.2628.

Il comune ha prodotto copia dei suddetti provvedimenti (vedi allegati da B.1 a B.7).

In merito alla conformità edilizia, in base ai documenti reperiti, risulta che le unità immobiliari in oggetto sono conformi allo stato di fatto.

3.7 INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

In lotto unico la stima riguarda un appartamento al piano terzo in palazzina condominiale distribuita su quattro piani fuori terra unifamiliare distribuita su due piani fuori terra, posta in Via Kennedy, 6 in Comune di Vermezzo con Zelo, località Vermezzo, il tutto identificato al NCEU alla sezione Vermezzo fgl. 3 n. 509, corrispondente al mappale 509 di catasto terreni.

L'edificio si trova in località Vermezzo dove sono presenti tutti i principali servizi (esercizi commerciali, ufficio postale, trasporti pubblici).

Il fabbricato, insiste sul mappale 150 di catasto terreni come si evince dalla mappa catastale (vedi allegato C.1).

L'accesso all'edificio avviene mediante ingresso comune pedonale e carraio, dalla Via Kennedy, al civico 6 per gli appartamenti ed al civico 8 per i box.

3.8 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato ed è adibito a sua abitazione principale. Il C.T.U. ha comunque richiesto in data 1 settembre 2022 all' Agenzia delle Entrate, il rilascio di certificazione attestante l'esistenza o meno, di contratti di locazione registrati a far tempo dalla data di acquisto dell'immobile da parte degli esecutati.

L'agenzia a tutt'oggi non ha ancora risposto.

3.9 ALTRI VINCOLI

A) Eventuali atti di asservimento urbanistico:

Dagli atti di provenienza non risultano atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubature, né altri pesi o limitazioni d'uso.

B) Iscrizioni – pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

colpiscono i mappali 509 sub. 7 e 713 in Comune di Vermezzo con Zelo:

- 1) Trascrizione a favore del 6 maggio 2016, R.P. 4397 R.G. 6933 – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, Notaio Grossi Marcello, rep. 5265/3620 del 29 aprile 2016 – COMPRAVENDITA – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.
- 2) Iscrizione contro del 6 maggio 2016, R.P. 1240 R.G. 6934 – ATTO NOTARILE PUBBLICO, Notaio Grossi Marcello, rep. 5266/3621 del 29 aprile 2016– IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

- 3) Iscrizione contro del 4 maggio 2022, R.P. 1666 R.G. 8464 – atto giudiziario rep.2026/2021 del 7 ottobre 2021 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.
- 4) Iscrizione contro del 4 maggio 2022, R.P. 1667 R.G. 8465 – atto giudiziario rep.2026/2021 del 7 ottobre 2021 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.
- 5) Iscrizione contro del 4 maggio 2022, R.P. 1675 R.G. 8475 – atto giudiziario rep.2023/2021 del 7 ottobre 2021 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.
- 6) Trascrizione contro del 17 giugno 2022, R.P. 8144 R.G. 12245 – atto giudiziario rep.3109/2021 del 14 maggio 2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

SCHEMA IMMOBILE – LOTTO UNICO

Comune: VERMEZZO CON ZELO (MI) – Sezione Vermezzo

Indirizzo: VIA Kennedy n.6 Piano 3 – T

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 509, sub.713 cat. A/2, consistenza 3,5 Vani

- Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 509, sub.7, cat. C/6, consistenza 35 mq

Descrizione dettagliata dell'immobile:

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento mansardato al terzo ed ultimo piano di un edificio condominiale, con annesso box doppio al piano terra. Come risulta dalla documentazione fotografica (vedi allegati da F.1-F.18), l'unità immobiliare è composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera e un terrazzo.

L'appartamento ha forma pressoché rettangolare ed ha due affacci sul cortile comune condominiale.

La pavimentazione è in gres porcellanato finto legno in tutti i locali i rivestimenti del bagno e zona cottura sono in ceramica e nei restanti locali le pareti sono tinteggiate.

I serramenti interni sono in legno e quelli esterni sono anch'essi in legno con vetro doppio, con persiane oscuranti in legno.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a pavimento radiante con caldaia che produce anche acqua calda sanitaria.

E' presente l'impianto di raffrescamento con pompa di calore elettrica e split.

L'impianto elettrico e quello idraulico sono presenti, e sono a norma per quanto visibile.

All'esterno l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi ottimo.

Norme Piano Urbanistico:

In base al vigente PGT l'immobile ricade nella zona consolidata denominata: "Ambito del tessuto edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili – sub-ambito RC" – Art. 46 delle NTA

SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO UNICO

Comune: VERMEZZO CON ZELO (MI) – Sezione Vermezzo

Indirizzo: VIA KENNEDY n. 6 Piano 3 - T

Superficie utile suddivisa per ciascun locale:

Descrizione locale	Sup. utile
Soggiorno/Pranzo/angolo cottura	29,60
Disimpegno	2,33
Bagno	5,34
Camera da letto	14,47
Superficie utile totale, m²	51,74

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Abitazione	65,00	100%	65,00
Terrazzo	15,00	30%	4,5
Box	40,00	50%	20,00
Superficie commerciale totale, m²			89,50

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.400,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.950,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.675,00

Considerazioni sul valore di stima calcolato:

Al fine di una corretta valutazione dell'immobile il C.T.U. ha assunto informazioni presso le agenzie immobiliari locali e periti che lavorano in zona, considerando che nell'atto di provenienza degli immobili, datato 2015, veniva dichiarato un valore complessivo di € 150.000.

Ciò premesso, si è deciso di procedere alla stima adottando il metodo sintetico comparativo, ossia confrontando le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto con quelle di altri immobili sostanzialmente simili di cui si è verificato il prezzo di vendita.

A tale proposito, per l'appartamento, si sono acquisiti i dati delle quotazioni OMI (vedi allegato E.1) dove il valore minimo segnalato è di € 1.400/mq mentre il valore massimo segnalato è di € 1.950/mq per abitazioni civili poste in Vermezzo con Zelo ed in stato conservativo ottimo.

In base a quanto rilevato, tenuto conto che i valori OMI sono coerenti con quanto rilevato nel mercato immobiliare, tenuto conto che l'immobile è in stato conservativo discreto, si ritiene congruo un valore unitario pari ad € 900/mq.

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.600,00
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 143.200,00 = € 1600,00 x m² 89,50

Valore stimato arrotondato: € 143.000,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Riduzione del 15% sul valore dell'unità immobiliare per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 21.450,00
Totale	€ 21.450,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE	Importo
Valore stimato	143.000,00
Spese per adeguamenti a dedurre	-€ 21.450,00
Prezzo a base d'asta	€ 121.550,00

ARROTONDATO A € 122.000,00
(euro centoventiduemila/00)

- **Comune di Vermezzo con Zelo (MI), Via Kennedy, 6:** appartamento al piano terzo con annesso box doppio al piano terra, il tutto così censito all'Agenzia delle Entrate di Pavia - Territorio:

Catasto fabbricati – Sezione Vermezzo

Foglio 3 n. 509 sub. 713 Cat. A/2 cl.2 vani 3,5 – R.C. 234,99

Via Kennedy n.6 – piano: 3

Catasto fabbricati – Sezione Vermezzo

Foglio 3 n. 509 sub. 7 Cat. C/6 cl.4 mq. 35 – R.C. 94,00

Via Kennedy n.8 – piano: T

➤ **Intestazione:**

- OMISSIS, proprietario per 1/1;

➤ **Variazioni catastali:**

dalla visura catastale storica risulta una variazione territoriale per trasferimento Comune da Vermezzo a Vermezzo con Zelo sezione Vermezzo redatta in data 08/02/2019 e registrata al n.6/2019

➤ **Confini dell'appartamento:**

da Nord, in senso orario: Appartamento sub.22, cortile comune da due lati, vano scala comune.

➤ **Confini del box:**

da Nord, in senso orario: Box sub.4, Box sub.6, cortile comune, vano scala, atrio e ingresso comuni condominiali.

ALLEGATI

- A.1 – Elenco formalità ipotecarie
- A.2 - Trascrizione pregiudizievole
- A.3 - Iscrizione ipotecaria
- A.4 - Iscrizione ipotecaria
- A.5 - Iscrizione ipotecaria
- A.6 - Iscrizione ipotecaria
- A.7 - Trascrizione pregiudizievole
- B.1 - Permesso di costruire n. 5534 del 28 dicembre 2010 - Titolo
- B.2 - Permesso di costruire n. 5534 del 28 dicembre 2010 - Tavole
- B.3 - Denuncia Inizio Attività, prot. 5117 del 12 dicembre 2012 - Titolo
- B.4 - Denuncia Inizio Attività, prot. 5117 del 12 dicembre 2012 - Tavole
- B.5 - Denuncia Inizio Attività, prot. 1991 del 27 maggio 2014 - Titolo
- B.6 - Denuncia Inizio Attività, prot. 1991 del 27 maggio 2014 - Tavole
- B.7 - Certificato di agibilità n. 2628 del 16 maggio 2016
- C.1 - Estratto di mappa
- C.2 - Visura catastale per nominativo
- C.3 - visura catastale storica appartamento
- C.4 - visura catastale storica box
- C.5 - Elaborato planimetrico
- C.6 - Planimetria catastale abitazione
- C.7 - Planimetria catastale box
- D.1 - Atto di compravendita
- E.1 - OMI
- E.2 - Foto aerea
- E.3 - Richiesta sussistenza contratti di locazione
- F.1 – Foto ingresso all'appartamento
- F.2 - Foto zona cottura
- F.3 - Foto soggiorno pranzo
- F.4 - Foto soggiorno pranzo
- F.5 – Foto disimpegno
- F.6 - Foto camera da letto
- F.7 – Foto Bagno
- F.8 - Foto terrazzo
- F.9 - Foto terrazzo
- F.10 – Foto esterno box
- F.11 – Foto interno box
- F.12 – Foto facciata condominio verso cortile
- F.13 – Foto facciata condominio verso cortile
- F.14 – Foto Portone d'ingresso al condominio
- F.15 – Foto ingresso esterno condominiale
- F.16 – Foto facciata condominio verso la via Kennedy
- F.17 – Foto Portone di accesso carraio
- F.18 – Foto facciata condominio verso la via Kennedy

Varzi, 27 gennaio 2023

The image shows a circular professional stamp for Geom. FOSSATI Isabella, with the text 'PROVINCIA DI VARESE' and 'n. 8816'. A handwritten signature is written over the stamp, and the name 'Geom. FOSSATI Isabella' is printed below it.

