

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 374/2022 R.G.E.

Promosso da

SIENA NPL 2018 SRL

Con l'Avv. Margherita Domenegotti

Contro

Sig. ----- e

Sig.ra -----

Con l'Avv.

**Giudice dell'Esecuzione Dr. Francesco Rocca
Custode Giudiziario I.V.G. di Pavia
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE**

SOMMARIO

1. *Conclusioni definitive*
2. *Operazioni peritali*
3. *Identificazione dei beni oggetto di vendita*
 - 3.1. *Identificazione catastale attuale*
 - 3.2. *Confini*
 - 3.3. *Identificazione catastale precedente*
4. *Descrizione sintetica dei beni*
 - 4.1. *Caratteristiche della zona*
 - 4.2. *Caratteristiche del bene*
5. *Descrizione analitica dei beni*
 - 5.1. *Descrizione dell'unità immobiliare*
 - 5.2. *Superfici nette e commerciali*
 - 5.3. *Caratteristiche delle strutture e finiture*
6. *Stato di possesso*
7. *Provenienza dei beni*
 - 7.1. *Attuale proprietà*
 - 7.2. *Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio*
8. *Formalità, vincoli e oneri giuridici*
 - 8.1. *Oneri e vincoli pregiudizievoli*
 - 8.2. *Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura*
 - 8.3. *Spese condominiali*
9. *Conformità urbanistico/edilizia*
 - 9.1. *Pratiche edilizie*
10. *Conformità catastale*
11. *Valutazione dei beni – Criteri e metodi di stima, fonti di informazione e considerazioni*
 - 11.1. *Stima*
 - 11.2. *Adeguamenti e correzioni alla stima*
 - 11.3. *Prezzo base d'asta*

Allegati

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra di 3 vani oltre accessori, area di pertinenza, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra tutti in corpi staccati sita in Chignolo Po, Via Mariotto n. 21, Località Lambrinia;
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chignolo Po alla Sezione Urbana A, Foglio 14, Particella 1306, Subalterno 3, graffata a Particella 1305 Subalterno 19, graffata a Particella 1322 e Particella 1307, Subalterno 4;
- Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo a
----- nata in India il 21/01/1978 C.F. ----- e
----- nato in India il 09/08/1960 C.F. -----;
- Al momento della compravendita del 15/02/2000 gli esecutati risultavano coniugati in regime di separazione dei beni;
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 30/09/2022, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 03/03/2000, RG 2719 RP 679, per atto Notaio Maria Borlone del 15/02/2000 N. Repertorio 32211
Importo totale Lire 250.000.000, capitale Lire 125.000.000.
A FAVORE di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni 3, C.F. 00884060526
CONTRO ----- nata in India il 21/01/1978 C.F. ----- e
----- nato in India il 09/08/1960 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni al tempo Particella 668 Subalterno 3 graffato a Particella 676 Subalterno 19 graffato a Particella 687 e Particella 675 Subalterno 4.
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili, del 16/10/2014, RG 13186 RP 9326, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 12/08/2014 N. Repertorio 5820
A FAVORE di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede a Siena, C.F. 00884060526
CONTRO ----- nata in India il 21/01/1978 C.F. ----- e
----- nato in India il 09/08/1960 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di procedura.
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca in rinnovazione del 29/07/2019, RG 13659 RP 2472, in riferimento all'iscrizione RP 679 del 03/03/2000 derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per atto Notaio Maria Borlone del 15/02/2000 N. Repertorio 32211

Importo totale euro 129.114,22, capitale euro 64.557,11.

A FAVORE di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con domicilio ipotecario eletto presso Siena NPL 2018 Srl, Via Piemonte 38 Roma, C.F. 00884060526

CONTRO ----- nata in India il 21/01/1978 C.F. ----- e

----- nato in India il 09/08/1960 C.F. -----

gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili, del 30/09/2022, RG 18903 RP 12495, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 19/08/2022 N. Repertorio 5542

A FAVORE di Siena NPL 2018 Srl con sede a Roma, C.F. 14535321005

CONTRO ----- nata in India il 21/01/1978 C.F. ----- e

----- nato in India il 09/08/1960 C.F. -----

gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, spese per aggiornamento catastale):

€ 22.644,60 - € 3.396,69 - € 500,60 = € 18.747,91

arrotondato in **€ 19.000,00 (diciannovemila/00)**

- Criticità varie:

-Si segnala che in data 22/02/2023 è stato effettuato un intervento dei Vigili del Fuoco di Lodi e di Pavia che rilevavano la presenza di ampie fessurazioni sulle pareti del vano scala, persiane pericolanti, porzioni di intonaco e calcestruzzo staccate; all'esito dell'intervento il funzionario dei VVFF escludeva il rischio di crollo strutturale imminente, veniva tuttavia allontanata l'unica famiglia residente nel fabbricato in quanto non fruibile in sicurezza.

Attualmente il fabbricato è in parte transennato per pericolo di caduta di persiane pericolanti o parti deteriorate e disabitato. Il Comune non esclude l'imminente emissione di un provvedimento di inagibilità del fabbricato per vetustà.

-Si segnala che per il pignoramento trascritto in data 16/10/2014, RG 13186 RP 9326, risultava iscritta la Procedura n. 761/2014 rge, poi dichiarata estinta per antieconomicità in data 26/09/2019.

- Si segnala che l'autorimessa alla Particella 1307 subalterno 4 risulta intestata catastalmente ai precedenti proprietari.

-Si segnala che risulta costituito il condominio, ma non risulta nominato l'amministratore da almeno 5 anni.

2. OPERAZIONI PERITALI

Con Decreto di Nomina del 17/11/2022, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 21/03/2023, con proroga per il deposito dell'elaborato di stima entro il giorno 07/03/2023.

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione effettuato in data 03/03/2023; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto Notarile di provenienza presso il Notaio Borlone.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo Po svolto in data 03/03/2023.
- Reperimento documenti dal Comando dei Vigili del Fuoco di Lodi e Pavia

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Chignolo Po, in Via Mariotto n. 21, Località Lambrinia. È costituito da appartamento posto al piano terra di 3 vani oltre accessori, area di pertinenza, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra tutti in corpi staccati. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 30/09/2022 RG 18903 RP 12495, individuano correttamente il bene oggetto di procedimento.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chignolo Po come segue:

- Sezione Urbana A, Foglio 14, Particella 1306, Subalterno 3, graffata a Particella 1305 Subalterno 19, graffata a Particella 1322, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 83 mq, Totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 150,81, Via Mariotto, piano T-S1;
- Sezione Urbana A, Foglio 14, Particella 1307, Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale Totale 12 mq, Rendita € 24,17, Via Mariotto, piano T;

Intestati a:

----- nata in India il 21/01/1978 C.F. ----- e

----- nato in India il 09/08/1960 C.F. -----

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

Si segnala che l'autorimessa alla Particella 1307 subalterno 4 risulta intestata catastalmente ai precedenti proprietari.

3.2 CONFINI

Dell'appartamento alla Particella 1306, da Nord in senso orario: corsello carraio comune, area esterna comune, vano scala comune, corridoio comune, altra u.i. altra proprietà, Via Mariotto.

Della cantina alla Particella 1305 al piano interrato, da Nord in senso orario: altra cantina altro subalterno, corridoio comune, altra cantina altro subalterno, terrapieno.

Dell'area alla Particella 1322, da Nord in senso orario: Particella 1321, Particella 291, Particella 1323, Particella 295.

Dell'autorimessa, da Nord in senso orario: altra autorimessa altro subalterno, Particella 1157, Particella 1155, altra autorimessa altro subalterno, cortile comune alla Particella 1309.

3. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata deriva da:
variazione del 30/01/2013 protocollo n. PV0011151 (n. 2989.1/2013) per allineamento mappe con soppressione della originaria Particella 687 e costituzione dell'attuale 1322,
variazione del 18/02/2011 protocollo n. PV0087690 (n. 57784.1/2011) per allineamento mappe con soppressione della originaria Particella 668 Subalterno 3 e precedente Particella 1244 Subalterno 19 con costituzione delle attuali 1306 Subalterno 3 e 1305 Subalterno 19,
variazione del 20/09/2006 protocollo n. PV0159084 (n. 54800.20/2006) per allineamento mappe con soppressione della originaria Particella 676 Subalterno 19 con costituzione della Particella 1244 Subalterno 19;
variazione del 18/02/2011 protocollo n. PV0087699 (n. 57795.1/2011) per allineamento mappe con soppressione della originaria Particella 675 Subalterno 4 con costituzione dell'attuale 1307 Subalterno 4,
le Particelle 676 Subalterno 19, 668 Subalterno 3, 687 e 675 Subalterno 4 derivano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Chignolo Po, in Via Mariotto n. 21, Località Lambrinia.



Localizzazione del Comune di Chignolo Po (PV) nel territorio.



Localizzazione dell'immobile nel contesto del Comune di Chignolo Po.

Il Comune di Chignolo Po è un comune di circa 4.000 abitanti in provincia di Pavia, situato a circa 28 Km a Est di Pavia, a 20 Km a Sud di Lodi e a 30 Km a Nord-Ovest di Piacenza in un contesto prevalentemente rurale. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi; è previsto un regolare servizio di autolinee a collegamento dei principali Comuni circostanti; è presente la stazione della linea ferroviaria Pavia-Cremona nella frazione Lambrinia. Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona; presenti servizi di base quali posta, servizi scolastici quali scuola primaria e secondaria di primo grado, farmacia e impianti sportivi. Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite ad attività agricola; sono presenti alcune zone industriali o produttive. L'immobile oggetto di stima si colloca in località Lambrinia, a circa 4 Km dal centro principale di Chignolo Po. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da edifici di corte, villette uni o plurifamiliari a uno o due piani e piccole palazzine di diverse epoche di edificazione.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

I beni oggetto di procedimento esecutivo sono costituiti da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra di 3 vani oltre accessori, area di pertinenza, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra tutti in corpi staccati.

I beni si collocano in un fabbricato di 4 piani fuori terra ad uso residenziale, autorimesse in corpo staccato e cantine in altro corpo staccato, ricompresi in un complesso condominiale denominato "Condominio Stefania"; non risulta nominato l'amministratore da più di 5 anni. L'ingresso al complesso avviene da Via Mariotto al civico 21 tramite portone pedonale, l'ingresso carraio privo di cancello immette direttamente nell'area comune da cui si raggiunge il fabbricato e i corpi staccati delle autorimesse, delle cantine e dell'area verde di pertinenza.

L'edificio non è dotato di ascensore.

Il complesso è in generale caratterizzato da finiture di tipo popolare e versa in stato di manutenzione pessimo.

In data 22/02/2023 è stato effettuato un intervento dei Vigili del Fuoco di Lodi e di Pavia che rilevavano la presenza di ampie fessurazioni sulle pareti del vano scala, persiane pericolanti, porzioni di intonaco e calcestruzzo staccate; all'esito dell'intervento il funzionario dei VVFF escludeva il rischio di crollo strutturale imminente, veniva tuttavia allontanata l'unica famiglia residente nel fabbricato in quanto non fruibile in sicurezza.

Attualmente il fabbricato è in parte transennato per pericolo di caduta di persiane pericolanti o parti deteriorate e disabitato. Il Comune non esclude l'imminente emissione di un provvedimento di inagibilità del fabbricato per vetustà.

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano terra, è accessibile tramite portoncino blindato dal vano scala comune; presenta un livello di finiture di tipo popolare, uno stato di manutenzione interno generalmente sufficiente.

La cantina al piano interrato in corpo staccato, presenta un livello di finiture di tipo popolare e uno stato di manutenzione scarso; la scala esterna di passaggio per raggiungere l'ingresso delle cantine e l'area esterna di pertinenza risulta difficilmente praticabile.

L'autorimessa al piano terra in corpo staccato, presenta un livello di finiture di tipo popolare e uno stato di manutenzione scarso.

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene oggetto del procedimento, costituito da unità abitativa sopra descritta, risulta così articolato:

Unità abitativa, al piano terra: ingresso nel corridoio disimpegno cieco, cameretta dotata di finestra con affaccio Est, ripostiglio cieco, bagno dotato di finestra con affaccio Est, Camera dotata di finestra con affaccio Est, cucina dotata di finestra con affaccio Nord, soggiorno dotato di finestre con affaccio Nord e Ovest. L'altezza dei locali è di 2,74 m.

Autorimessa, al piano terreno: vano dotato di basculante co altezza 3,41 m.

Cantina, al piano interrato: vano cieco di altezza 1,87 m, da raggiungersi tramite scala difficilmente praticabile.

Area esterna di pertinenza: area a margine della proprietà condominiale da raggiungersi tramite scala difficilmente praticabile.

5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

<i>Locale/elemento</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie netta utile</i>	<i>Altezza netta o media</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni manutenzione</i>
Ingresso corridoio	P. 0	8,08 mq	2,74 m	///	Sufficiente
Cameretta	P. 0	11,75 mq	2,74 m	E	Sufficiente
Ripostiglio	P. 0	1,75 mq	2,74 m	///	Sufficiente
Bagno	P. 0	5,91 mq	2,74 m	E	Sufficiente
Camera	P. 0	14,14 mq	2,74 m	E	Sufficiente
Cucina	P. 0	7,40 mq	2,74 m	N	Sufficiente
Soggiorno	P. 0	17,18 mq	2,74 m	N - O	Sufficiente
Autorimessa	P. 0	12,78 mq	3,41 m	///	Scarso
Cantina	P. -1	4,79 mq	1,87 m	///	Scarso
Area esterna	P. 0	55,81 mq	///	///	Scarso

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

<i>Elemento</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie esterna lorda SEL</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Appartamento	P. 0	78,87 mq	1,00	78,87 mq
Autorimessa	P. 0	15,20 mq	0,50	7,60 mq
Cantina	P. -1	5,72 mq	0,30	1,71 mq
Area esterna	P. 0	55,81 mq	0,10	5,58 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				94 mq
TOTALE ESCLUSA AREA ESTERNA (arrotondata)				88 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI – La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: presumibilmente in c.a., stato non verificabile. Il vano scala è già stato oggetto di consolidamento.
- Solai: in laterocemento, stato non verificabile.
- Strutture verticali: presumibilmente in c.a. e tamponamenti, stato non verificabile.
- Copertura: a falde, stato non verificabile.
- Facciata esterna: intonacata e tinteggiata, prospetti stato pessimo.
- Area esterna comune: area di corte in stato di abbandono.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: pessimo.

N.B. Il Comune non esclude l'imminente emissione di un provvedimento di inagibilità del fabbricato per vetustà.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino di tipo semplice, stato scarso.
- Infissi esterni: persiane di colore scuro, stato scarso.
- Infissi interni: serramenti in alluminio, stato sufficiente.
- Porte interne: a battente in legno ad anta semplice, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato sufficiente.
- Pavimenti: piastrelle in gres di colore azzurro o beige cm 24x16 posa dritta, stato sufficiente;

- Rivestimenti: ceramica di colore azzurro o beige cm 24x16 posa dritta per la cucina e il bagno, stato sufficiente.
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente scarso; plafoni intonacati e tinteggiati, stato scarso.
- Zoccolino: in legno, stato scarso.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto in parte sottotraccia, in parte con cavi a vista, stato non verificabile.
- Impianto TV: non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: non verificabile.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina; vasca, lavabo, vaso, bidet, punto lavatrice nel bagno, stato non verificabile.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca completi di rubinetteria, stato sufficiente.
- Gas: non verificabile.
- Termico: l'appartamento è privo di radiatori, è presente uno scaldacqua, stato non verificabile.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'appartamento: sufficiente.

CARATTERISTICHE DELLA CANTINA

- Ingresso: portone ad anta in metallo, stato scarso.
- Pavimento: pavimentazione in battuto di cemento, stato scarso.
- Struttura: pareti e plafone in calcestruzzo, non tinteggiati, stato scarso.

CARATTERISTICHE DELL'AUTORIMESSA

- Ingresso: anta basculante in metallo, stato scarso.
- Pavimento: pavimentazione in battuto di cemento, stato scarso.

6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/03/2023, l'immobile risultava disabitato. Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Stradella, per l'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento.

Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.

7. PROVENIENZA DEI BENI

7.1 ATTUALE PROPRIETA'

Alla data della presente relazione si riporta la seguente situazione dell'attuale proprietà:

----- nata in India il 21/01/1978 C.F. ----- e

----- nato in India il 09/08/1960 C.F. -----

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

Al momento della compravendita del 15/02/2000 gli esecutati risultavano coniugati in regime di separazione dei beni.

7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 30/09/2022 si riporta la seguente situazione:

- ----- nata in India il 21/01/1978 C.F. ----- e

----- nato in India il 09/08/1960 C.F. -----

Acquisto della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni (al tempo Particella 668 Subalterno 3 graffato a Particella 676 Subalterno 19 graffato a Particella 687 e Particella 675 Subalterno 4), pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Maria Borlone del 15/02/2000 n. 32210 di Repertorio, trascritto a Pavia il 03/03/2000 RG 2718 RP 2005, da ----- nato a Fuscaldo il 18/09/1962 C.F. -----, ----- nato a Fuscaldo il 26/09/1959 C.F. ----- e ----- nata a Fuscaldo il 25/04/1936 C.F. -----, titolari rispettivamente della quota di 1/6, 1/6 e 4/6 della piena proprietà degli immobili.

Titolo anteriore al ventennio.

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 30/09/2022, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNA
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNA
- Altri pesi o limitazioni d'uso:

Si precisa che all'immobile oggetto di procedura compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni condominiali.

8.2 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 30/09/2022, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 03/03/2000, RG 2719 RP 679, per atto Notaio Maria Borlone del 15/02/2000 N. Repertorio 32211
Importo totale Lire 250.000.000, capitale Lire 125.000.000.
A FAVORE di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni 3, C.F. 00884060526
CONTRO ----- nata in India il 21/01/1978 C.F. ----- e
----- nato in India il 09/08/1960 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni al tempo Particella 668 Subalterno 3 graffato a Particella 676 Subalterno 19 graffato a Particella 687 e Particella 675 Subalterno 4.
- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili, del 16/10/2014, RG 13186 RP 9326, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 12/08/2014 N. Repertorio 5820
A FAVORE di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede a Siena, C.F. 00884060526
CONTRO ----- nata in India il 21/01/1978 C.F. ----- e
----- nato in India il 09/08/1960 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

Per il suddetto pignoramento risultava iscritta la Procedura n. 761/2014 rge, poi dichiarata estinta per antieconomicità in data 26/09/2019.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca in rinnovazione del 29/07/2019, RG 13659 RP 2472, in riferimento all'iscrizione RP 679 del 03/03/2000 derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per atto Notaio Maria Borlone del 15/02/2000 N. Repertorio 32211

Importo totale euro 129.114,22, capitale euro 64.557,11.

A FAVORE di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con domicilio ipotecario eletto presso Siena NPL 2018 Srl, Via Piemonte 38 Roma, C.F. 00884060526

CONTRO ----- nata in India il 21/01/1978 C.F. ----- e

----- nato in India il 09/08/1960 C.F. -----

gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili, del 30/09/2022, RG 18903 RP 12495, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 19/08/2022 N. Repertorio 5542

A FAVORE di Siena NPL 2018 Srl con sede a Roma, C.F. 14535321005

CONTRO ----- nata in India il 21/01/1978 C.F. ----- e

----- nato in India il 09/08/1960 C.F. -----

gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

8.3 SPESE CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di procedura risulta costituito in condominio denominato "Condominio Stefania".

Da informazioni assunte presso il Comune, non risulta nominato l'amministratore da almeno 5 anni.

Non è stato reperito il regolamento di Condominio o informazioni circa le eventuali spese condominiali.

9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nel Piano delle Regole, Tavola 33b – Carta della disciplina delle aree Frazione Lambrinia - Ambiti del Tessuto Consolidato – Ambiti Residenziali a bassa densità (B3).

Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Non si riscontrano difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e rispetto alle pratiche edilizie protocollate.

Per l'unità oggetto di procedimento non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

CONFORME

9.1 PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, il fabbricato risulta oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia Pratica N. 13 Protocollo n. 746 del 18/05/1974 presentata dai Sigg. -----
----- per ristrutturazione di fabbricato esistente, rilasciata in data 09/06/1975.
- Abitabilità rilasciata in data 15/12/1976.
- Denuncia di Inizio Attività Protocollo N. 9563 del 16/12/2004 presentata da ----- in qualità di amministratore del Condominio Stefania per consolidamento statico delle fondazioni del vano scala con micropali.

Non è stata reperita la documentazione relativa alla Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto gas.

10. CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio identifica e rappresenta le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo.

Da visura catastale, la Particella 1307 Subalterno 4, risulta ancora intestata a -----
----- nato a Fuscaldo il 18/09/1962 C.F. -----, -----
--- nato a Fuscaldo il 26/09/1959 C.F. ----- e ----- nata a
Fuscaldo il 25/04/1936 C.F. -----; si rende necessario l'aggiornamento, che è
valutato in € 500,00 tra oneri professionali e tasse catastali.

NON CONFORME - SANABILE

11. VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI E METODI DI STIMA, FONTI D'INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, quali International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard, Linee Guida ABI 2018, Norma UNI 11558:2014 e Norma UNI 11612:2015.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il valore di mercato, così definito secondo gli EVS 2016 di TEGoVA: *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*. Nella presente relazione, in quanto all'interno di un procedimento giudiziario per cui non sono soddisfatte tutte le suddette condizioni previste dal libero mercato, si determina il valore di mercato *con assunzione*, mediante l'applicazione della riduzione del 15% sul valore stimato.

Il valore di mercato per i beni in oggetto è stimato applicando il metodo del confronto di mercato (market comparison approach-MCA) secondo cui il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha già determinato il prezzo di immobili simili. Con il metodo MCA è possibile determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, compiendo aggiustamenti sistematici sui prezzi marginali delle caratteristiche.

Vista la tipologia, le caratteristiche e la conformazione del bene, la stima viene effettuata su LOTTO UNICO.

Il criterio di misurazione delle superfici è la superficie esterna lorda (SEL), così come dedotta al precedente paragrafo 5.2.

11.1 STIMA PER MCA

La ricerca dei comparabili è stata svolta mediante ispezioni presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Chignolo Po, appartenenti allo stesso segmento di mercato, con caratteristiche simili all'immobile subject e nella medesima frazione.

- Subject

Comune di Chignolo Po, Sezione Urbana A, Foglio 14, Particella 1306, Subalterno 3, graffata a Particella 1305 Subalterno 19, graffata a Particella 1322, Categoria A/3, Via Mariotto n.21, appartamento posto al piano terra di 3 vani oltre accessori, area di pertinenza, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra.

- Comparabile A

Comune di Chignolo Po, Sezione Urbana A, Foglio 14, Particella ----, Subalterno 7, Categoria A/3, Subalterno 6, Categoria C/2 e Subalterno 2, Categoria C/6, Via Castellazzo n. --, appartamento posto al piano terra di 3 vani oltre accessori, cantina e autorimessa. Atto di compravendita a rogito Notaio Luca Spreafico del 07/09/2022 n. ----- di Repertorio, trascritto a Pavia in data 13/09/2022 RG ----- RP -----.

- Comparabile B

Comune di Chignolo Po, Sezione Urbana A, Foglio 14, Particella --, Subalterno 4, Categoria A/3, Via Mariotto n. --, abitazione al piano primo di 3 vani oltre accessori. Atto di compravendita a rogito Notaio Paola Baggini del 19/01/2022 n. ----- di Repertorio, trascritto a Pavia in data 26/01/2022 RG ---- RP ---.



Tabella dati			
<i>Prezzo caratteristiche</i>	<i>Compravendite</i>		<i>subject</i>
	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>	<i>S</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	52.500,00	68.000,00	
dati DAT (mesi)	6	14	0
superficie SUP (mq)	144,46	101,42	78,87
Balconi BAL (mq)	0,00	3,74	0
Autorimessa BOX (mq)	50,81	0,00	15
Cantina CAN (mq)	35,65	0,00	5,72
Superficie Esterna SUE (mq)	0,00	0,00	55,81
Servizi SER (n)	2	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	1	1	1
livello del piano LIV (n)	0	1	0
Stato manut est. STMe (n)	2	3	1
Stato manut int. STMi (n)	2	3	2

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - $p(\text{DAT})/\text{PRZ} \backslash (\text{annuale})$	0,000
Coefficiente mercantile balcone - $p(\text{BAL})/p(\text{SUP})$	0,250
Coefficiente mercantile autorimessa – $p(\text{BOX})/p(\text{SUP})$	0,500
Coefficiente mercantile cantina - $p(\text{CAN})/p(\text{SUP})$	0,300
Prezzo medio area esterna (euro/mq)	50,00
Saggio di variazione del livello di piano - $p(\text{LIV})/\text{PRZ}$	0,000
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	10.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	20.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	180,56
SUP commerciale comparabile B	102,36
SUP commerciale subject S	88,19

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	290,76
Prezzo medio comparabile B	664,35
Prezzo marginale	290,76

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	2500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	500

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	3500

Riscal Centr	
Costo (euro)	4500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	900

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale		p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)		0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)		290,76	290,76
p(BAL) (euro/mq)		72,69	72,69
p(BOX) (euro/mq)		145,38	145,38
p(CAN) (euro/mq)		87,23	87,23
p(SUE) (euro)		50,00	50,00
p(SER) (euro)		500,00	500,00
p(RIA) (euro)		3.500,00	3.500,00
p(RIC) (euro)		900,00	900,00
p(LIV) (euro)		-525,00	-686,87
p(STMe) (euro)		10.000,00	10.000,00
p(STMi) (euro)		20.000,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>
PRZ (euro)	52.500,00	68.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-19.071,08	-6.556,68
BAL (euro)	0,00	-271,86
BOX (euro)	-5.177,02	2.209,79
CAN (euro)	-2.610,75	498,95
SUE (euro)	2.790,50	2.790,50
SER (euro)	-500,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	686,87
STMe (euro)	-10.000,00	-20.000,00
STMi (euro)	0,00	-20.000,00
PREZZI CORRETTI	17.931,64	27.357,56

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 17.931,64	€ 27.357,56
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 22.644,60	
€/MQ	€ 256,78	

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2022 Semestre 1 per la zona centrale, abitazioni civili in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 1.100 a 1.200, non sono presenti quotazioni per abitazioni civili per la zona periferica; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 256,78, al di sotto delle quotazioni OMI, coerente con lo stato del bene e del fabbricato, con la zona in cui si colloca il bene e con l'andamento del mercato immobiliare attuale.

Al paragrafo successivo si applica la riduzione per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 3.396,69
Spese per aggiornamento catastale	€ 500,00

11.3 PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 22.644,60 - € 3.396,69 - € 500,60 = € 18.747,91

che si arrotonda in

€ 19.000,00 (diciannovemila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrasso, 06/03/2023

L'Esperto Valutatore
Arch. Vanessa Stampini
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Visure catastali storiche
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa catastale
7. Ispezioni ipotecarie
8. Verifica esistenza locazione
9. Estratto Pratiche Edilizie e Abitabilità
10. Riferimenti comparabili A e B
11. Riferimento quotazioni OMI
12. Verbale sopralluogo
13. Documentazione intervento Vigili del Fuoco