
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 262/2023+67/2024 R.G.E.

YODA SPV S.R.L.

(Avv. Giulia Galati e Antonio Schiavone)

CONTRO

.....
.....

Giudice dell'Esecuzione ***Dott. Erminio RIZZI***

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

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento trascritto il 10/07/2023 ai n.ri 6836/4917, vengono individuati i seguenti beni immobili siti in Comune di Cava Manara (PV):

- Foglio 4 mapp. 1622 sub. 7 (quota intera di appartamento al piano primo);
- Foglio 4 mapp. 1622 sub. 5 (quota intera di autorimessa al piano terra della stessa palazzina);
- Foglio 4 mapp. 1563 di C.T. – appezzamento di terreno edificabile che, soppresso, ha originato la palazzina al mapp. 1622 con i beni di cui ai punti precedenti.
- Foglio 4 mapp. 1562 sub. 14 (quota intera di autorimessa al piano terra di fabbricato adiacente);
- Quota d 1/7 di area urbana al Foglio 4 mapp. 1564 – porzione di strada di accesso.

L'accesso pedonale e carraio all'intero complesso residenziale, ed in particolare alla palazzina con i beni in oggetto, si pratica da via Marx in servitù attiva sul mappale 1520 del fg.4 di C.T. (semisede stradale da cedere al Comune di Cava Manara), e pro-quota attraverso le strade private, mappali 1517 e 1564 del fg. 4 di C.F.

Si precisa che la quota di 1/18 di proprietà dell'esecutato dell'area urbana identificata al fg. 4 mapp. 1517 è stata oggetto di integrazione di pignoramento trascritta il 20/02/2024 ai n.ri 1447/1125.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota intera oltre a quote di comproprietà sui passaggi comuni.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: trattasi di società
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 22/04/2011 ai n.ri 4019/744.
 - Iscrizione (ipoteca giudiziale) del 23/09/2016 ai n.ri 7750/1087.
 - Iscrizione (ipoteca amministrativa) del 25/02/2022 ai n.ri 1539/221.
 - Trascrizione (pignoramento) del 10/07/2023 ai n.ri 6836/4917.
 - Trascrizione (pignoramento) del 20/02/2024 ai n.ri 1447/1125.
- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo in data 27/10/2023 l'appartamento (**mapp. 1622 sub. 7**) e l'autorimessa al **mapp. 1622 sub. 5** risultavano **liberi**; l'autorimessa al **mapp. 1562 sub. 14** risultava **occupata da terzi senza titolo**.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 104.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 15.600,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 88.400,00
- Criticità varie: nessuna.

Beni in CAVA MANARA (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON AUTORIMESSA
PERTINENZIALE AL PIANO TERRA E ALTRA AUTORIMESSA IN
FABBRICATO BASSO ADIACENTE (QUOTA DI 1/1 prop. DELLA SOCIETA'
ESECUTATA), in Cava Manara (PV), in via Marx n. 37.**

L'appartamento, inserito in una palazzina residenziale di tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), denominato "Condominio Olona" ha una superficie complessiva lorda di circa mq. 47,00 (balconi esclusi) ed è distribuito con ingresso/soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno, camera singola con balcone. L'autorimessa pertinenziale è ubicata al piano terra della palazzina mentre l'altra autorimessa è posta in fabbricato basso adiacente, destinato a box e parte integrante della palazzina denominata "Condominio Po". Entrambe le autorimesse prospettano su frontistante cortile comune pavimentato.

Accesso:

l'accesso pedonale e carraio all'intero complesso residenziale si pratica dalla via Marx, in servitù attiva sul mappale 1520 del fg.4 di C.T. (semisede stradale di proprietà della società eseguita, che verrà ceduta al Comune di Cava Manara) servitù costituitasi per destinazione del padre di famiglia, e attraverso le strade private, mappali 1517 e 1564 del fg.4 di C.F., oggetto della presente relazione, pro-quota, come infra segnalato.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **CAVA MANARA (PV)** come segue:

- **appartamento: Foglio 4 mapp. 1622 sub. 7, P.1, via Marx n. 37, cat. A/3 cl. 2, vani 3,5, Sup. Catastale Totale mq. 74, RC € 131,95.**

- *autorimessa 1: Foglio 4 mapp. 1622 sub. 5*, P.T., via Marx n. 37, cat. C/6 cl. 2, consistenza mq 18, Sup. Catastale Totale mq. 22, RC € 36,26.
- *autorimessa 2: Foglio 4 mapp. 1562 sub. 14*, P.T., via Marx n. 37, cat. C/6 cl. 2, consistenza mq 18, Sup. Catastale Totale mq. 22, RC € 36,26.

Intestazione catastale e reale dei beni:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- con sede in,
C.F. – proprietà per 1000/1000.

Competono agli immobili descritti le seguenti quote di comproprietà su aree urbane pertinenziali destinate all'accesso pedonale e carraio al compendio immobiliare [All. 16 e 17]:

- Quota di **1/7** (un settimo) dell'area urbana pertinenziale, censita in C.F. del Comune di Cava Manara, come segue: **foglio 4 mapp. 1564**, via Marx n. 37, piano T, Cat. F/1 - area urbana di mq. 362.
- Quota di **1/18** (un diciottesimo) dell'area urbana pertinenziale, censita in C.F. del Comune di Cava Manara, come segue: **foglio 4 mapp. 1517**, via Marx n. 37, piano T, Cat. F/1 - area urbana di mq. 265.
- proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero stabile identificate al **foglio 4 mapp. 1622 sub. 1 - bene comune non censibile**.

Coerenze da nord-est in senso orario:

- *dell'appartamento*: beni comuni mapp. 1622 sub. 1 per tre lati; vano scala mapp. 1622 sub. 1 e appartamento mapp. 1622 sub. 6;
- *dell'autorimessa mapp. 1622 sub. 5*: beni comuni mapp. 1622 sub. 1 per tre lati; autorimessa mapp. 1622 sub. 4.

Coerenze dell'autorimessa mapp. 1562 sub. 14:

- beni di terzi; box mapp. 1562 sub. 15; area di manovra mapp. 1562 sub. 17 comune ai sub. 14-15 e 16; box mapp. 1562 sub. 13.

Coerenze delle aree urbane ai mappali 1517 e 1564 in unico corpo:

- "Condominio Ticino", "Condominio Po", mappale 1622 di C.F., mappale 190 di C.T., via Marx e semisede stradale mappale 1520 del fg.4 di C.T.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento con l'avvertenza che la particella identificata a Catasto terreni al foglio 4 mappale 1563, consistenza 4 are 32 centiare, è stata soppressa a seguito di T.M. in data 04/04/2012 n. PV0056487 di prot., generando l'ente urbano con il nuovo numero 1622 di Catasto Fabbricati, sul quale è stato costruito il complesso residenziale denominato "Condominio Olona", costituito da appartamenti ed autorimesse, che, a seguito di denuncia di nuova costruzione registrata a Pavia il 10/04/2012 n. PV0058690, risultano così censiti:

- fg. 4 mappale 1622 sub. 2-3-4-5 – cat. C/6 (autorimesse);
- fg. 4 mappale 1622 sub. 6-7-8-9 – cat. A/3 (appartamenti);
- fg. 4 mappale 1622 sub. 1 – bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 1622 (giardino, ingresso carraio/pedonale e vano scala).

Attualmente nel "Condominio Olona" risultano di piena proprietà della società esecutata le u.i. oggetto di E.I. - fg. 4 mappale 1622 sub. 7 (abitazione) e sub. 5 (autorimessa).

2. STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi eseguiti in data **27 ottobre 2023** e in data **15 giugno 2024**, l'appartamento con autorimessa di pertinenza (mapp. 1622 sub. 5), risultavano liberi. L'autorimessa identificata al fg. 4 mapp. 1562 sub. 14 risultava occupata da terzi senza titolo. Giuridicamente liberi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data al **9 luglio 2024** con i Repertori aggiornati al **08/07/2024**.

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. *Convenzioni urbanistiche: nessuna.*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 19/07/2007 ai n.ri 9889/2524, gravante sul terreno al fg. 4 particella 1485. Successivamente con Annotazione ai n.ri 13114/2474 – Restrizione di beni, vennero svincolati i terreni al fg. 4 particelle **1563** e 1564; e con Annotazione ai n.ri 4045/614 del 26/04/2011 venne svincolato l'immobile al fg. 4 mapp. **1562 sub. 14**.

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 22/04/2011 ai n.ri 4019/744, per complessivi Euro 560.000,00 (capitale Euro 280.000,00 – durata anni 30), a favore di **INTESA SANPAOLO SPA** con sede in Torino, C.F. 00799960158, in forza di **atto di mutuo fondiario** del 19/04/2011 n. 56894/22541 di rep. notaio Roberto Borri di Pavia, a carico di, C.F. L'ipoteca grava sul terreno all'epoca identificato al Catasto Terreni di Cava Manara al **fg. 4 particella 1563**.

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Vigevano il 23/09/2016 ai n.ri 7750/1087, per complessivi Euro 120.000,00 (capitale Euro 80.000,00), a favore di **CATTOLICA ASSICURAZIONI SOC. COOP.** con sede in Verona, C.F. 00320160237, in forza di **decreto ingiuntivo**

emesso dal tribunale di Verona in data 13/06/2013 rep. n. 2362, a carico di,
C.F. Grava sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cava Manara al **fg. 4 mappale 1562 sub. 14 e fg. 4 mappale 1622 subalterni 5 e 7.**

- **ipoteca della riscossione** iscritta a Vigevano il 25/02/2022 ai n.ri 1539/221, per complessivi Euro 376.143,34 (capitale Euro 188.071,67), nascente da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di accertamento esecutivo emesso dall'Agenzia Delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, in data 24/02/2022 rep. n. 3330/7922, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** sede Roma, C.F. 13756881002, contro, C.F. Grava sulle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati di Cava Manara al **fg. 4 mappale 1622 subalterni 5 e 7.**

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano il 10/07/2023 ai n.ri 6836/4917, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 22/06/2023 n. 3816 di rep. Tribunale di Pavia a favore di **YODA SPV S.R.L.** con sede in Conegliano, C.F. 05111630264, rappresentata e difesa dall'Avv. G.E. Caffù con studio in Vigevano (PV), via Madonna Sette Dolori n. 11, contro

Il pignoramento colpisce quota intera dei seguenti beni ubicati nel Comune di Cava Manara:

- C.T. fg. 4 mapp. 1563
- C.F. fg. 4 mapp. 1622 sub. 5 (box)
- C.F. fg. 4 mapp. 1622 sub. 7 (appartamento)
- C.F. fg. 4 mapp. 1562 sub. 14 (box)

Oltre alla quota di 1/7 dell'area urbana identificata a C.F. del Comune di Cava Manara al fg. 4 mapp. 1564 – area urbana di mq. 362.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano il 20/02/2024 ai n.ri 1447/1125, a seguito di atto giudiziario del 06/02/2024 n. 222 di rep. Tribunale di Pavia a favore di YODA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 05111630264, rappresentata e difesa dall'Avv. G.E. Caffù con studio in Vigevano (PV), via Madonna Sette Dolori n. 11, contro
.....

Il pignoramento colpisce la quota di 1/18 dell'area urbana identificata a C.F. del Comune di Cava Manara al fg. 4 mapp. 1517 – area urbana di mq. 265.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si segnala che trattasi di fabbricati residenziali con sole quattro unità abitative per cui non è stato nominato amministratore di condominio e non è stato quindi possibile reperire la documentazione contabile relativa alle spese dello stabile e i millesimi di proprietà dell'appartamento; non è stato pertanto possibile determinare:

- importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione;
- spese condominiali appartamento;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia.

Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

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, a tutto il 08/07/2024.

- Quanto alla proprietà dei beni oggetto di E.I. ad eccezione della quota di 1/18 del terreno identificato a C.T. al fg. 4 mapp. 1517:

Premesso che: la società esecutata acquistò l'intera proprietà di un terreno identificato al foglio 4 particella 1485 (ex 191), il quale venne poi frazionato nelle particelle 1562, 1564 e 1563; quest'ultima poi soppressa e sostituita dal mappale 1622.

Sui terreni di cui ai mappali 1562 e 1622 l'esecutata vi eresse due fabbricati, denominati "Condominio Po" e "Condominio Olona", di cui fanno parte gli immobili identificati al foglio 4 mappali 1562 sub. 14; 1622 sub. 5 e 1622 sub. 7.

Il terreno particella 1564 divenne area urbana (strada di accesso pedonale e carroia) comune ai predetti fabbricati.

— Alla società,
C.F., la quota dell'intero in piena proprietà del terreno all'epoca identificato a C.T. fg. 4 particella 1485 (ex 191/a), è pervenuto per **atto di compravendita** del 19/12/2006 n. 50748/17669 di rep. notaio Roberto Borri di Pavia, trascritto a Vigevano il 12/01/2007 ai n.ri 318/227, dai sig.ri

- nata il a, C.F.;
- nato il a,
C.F.

N.B. Successivamente l'esecutata con atti di compravendita (di seguito elencati) ha venduto a terzi, unità immobiliari facenti parte dei fabbricati alle particelle 1562 e 1622, vendendo anche la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, tra cui anche l'area urbana alla particella 1564;

- Tras. n.ri 5948/4150 del 30/07/2015, beni omissis e 1/14 piena prop. mapp. 1564

- Tras. n.ri 3400/2363 del 24/04/2013, beni omissis e 1/14 piena prop. mapp. 1564
- Tras. n.ri 5122/3706 del 14/06/2012, beni omissis e 1/14 piena prop. mapp. 1564
- Tras. n.ri 3739/2481 del 15/04/2011, beni omissis e 1/14 piena prop. mapp. 1564
- Tras. n.ri 1670/1116 del 18/02/2009, beni omissis e 1/14 piena prop. mapp. 1564
- Tras. n.ri 9632/6170 del 28/07/2008, beni omissis e 1/14 piena prop. mapp. 1564
- Tras. n.ri 9630/6169 del 28/07/2008, beni omissis e 2/14 piena prop. mapp. 1564
- Tras. n.ri 9625/6165 del 28/07/2008, beni omissis e 2/14 piena prop. mapp. 1564
- Tras. n.ri 9616/6161 del 28/07/2008, beni omissis e 2/14 piena prop. mapp. 1564

A seguito delle sopra citate compravendite l'esecutata risulta proprietaria della quota di 1/7 di piena proprietà dell'area urbana identificata al **foglio 4 particella 1564**.

— A, la quota di 1/2 di piena proprietà (nella loro precedente identificazione a C.T. fg. 4 mapp. 191) in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Pavia in data 27/09/2005 rep. n. 31/406 e trascritto a Vigevano il 10/11/2005 ai n.ri 14666/8007, in morte di nato a, C.F., e deceduto il – eredità devoluta in virtù di testamento del 16/09/2005 n. 48368/15915 di rep. notaio Borri, registrato a Pavia il 22/09/2005 (con atto in data 11/11/2005 n. 48737/16171 di rep. notaio Borri, trascritto il 01/12/2005 ai n.ri 15814/8637, risulta accettazione tacita di eredità in morte di da parte dell'erede, relativamente a terreno estraneo alla presente procedura ma anch'esso derivante dal terreno al fg. 4 mapp.191).

— A e la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno (nella loro precedente identificazione a C.T. fg. 4 mapp. 191) in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Pavia in data 04/06/2002 rep. n. 42/373 e trascritto a Vigevano il 09/08/2002 ai n.ri 7666/5605, in morte di nato a, C.F.

....., e deceduto il – eredità devoluta per legge (con atto in data 11/11/2005 n. 48737/16171 di rep. notaio Borri, trascritto il 01/12/2005 ai n.ri 15815/8638, risulta accettazione tacita di eredità in morte di da parte dell'erede, relativamente a terreno estraneo alla presente procedura ma anch'esso derivante dal terreno al fg. 4 mapp.191. Con atto in data 11/11/2005 n. 48737/16171 di rep. notaio Borri, trascritto il 08/04/2006 ai n.ri 3876/2278, risulta accettazione tacita di eredità in morte di da parte dell'erede).

— A, e, la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno (nella loro precedente identificazione a C.T. fg. 4 mapp. 191) in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Pavia in data 26/10/1991 den. n. 79 vol. 247, trascritto a Vigevano il 04/06/1994 ai n.ri 4050/2946, in morte di nato a, C.F., e deceduto il – eredità devoluta per legge (con atto in data 11/11/2005 n. 48737/16171 di rep. notaio Borri, trascritto il 08/04/2006 ai n.ri 3875/2277, risulta accettazione tacita di eredità in morte di da parte degli eredi).

- Quanto alla quota di 1/18 di piena proprietà su terreno identificato a C.T. al foglio 4 mappale 1517:

— Alla società esecutata, la quota dell'intero in piena proprietà del terreno all'epoca identificato a C.T. fg. 4 particella 1486 (ex 191/b), è pervenuto per **atto di compravendita** in data 11/11/2005 n. 48737/16171 di rep. notaio Roberto Borri di Pavia, trascritto a Vigevano il 01/12/2005 ai n.ri 15813/8636, dai sig.ri

- nata il, C.F.,
- nato il, C.F.

Si precisa che a seguito di tipo frazionamento e tipo mappale approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia in data 16 ottobre 2006 al numero 182359 di Protocollo e successiva denuncia di nuova costruzione registrata all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 2 novembre 2006, numero PV 0200093 di Protocollo, il mappale 1486 (ex 191/b) di are 10.00 è stato frazionato, dando origine ai mappali 1514 di are 01.65, 1515 di are 03.35, 1516 di are 00.21, 1518 di are 00.21, 1519 di are 01.56 (divenuti tutti enti urbani, sui quali è stato edificato un altro comparto edilizio, denominato "Condominio Ticino"), **1517** di are 02.65 (divenuta area urbana, dalla quale si pratica l'accesso pedonale e carraio) e 1520 di are 0.37, (rimasto a C.T. e che verrà successivamente ceduto al Comune di Cava Manara);

— A, la quota di 1/2 di piena proprietà (nella loro precedente identificazione a C.T. fg. 4 mapp. 191) in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Pavia in data 27/09/2005 rep. n. 31/406 e trascritto a Vigevano il 10/11/2005 ai n.ri 14666/8007, in morte di nato a, C.F., e deceduto il (risulta accettazione tacita di eredità in morte di da parte dell'erede in data 11/11/2005 n. 48737/16171 di rep. notaio Borri, trascritta a Vigevano il 01/12/2005 ai n.ri 15814/5637).

— A e la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno (nella loro precedente identificazione a C.T. fg. 4 mapp. 191) in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Pavia in data 04/06/2002 rep. n. 42/373 e trascritto a Vigevano il 09/08/2002 ai n.ri 7666/5605, in morte di nato a, C.F., e deceduto il (con atto in data 11/11/2005 n. 48737/16171 di rep. notaio Borri, trascritto il 01/12/2005 ai n.ri 15815/8638, risulta accettazione tacita di eredità in morte di da parte dell'erede

.....).

— A, e, la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno (nella loro precedente identificazione a C.T. fg. 4 mapp. 191) in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Pavia in data 26/10/1991 den. n. 79 vol. 247, trascritto a Vigevano il 04/06/1994 ai n.ri 4050/2946, in morte di nato a, C.F., e deceduto il (con atto in data 11/11/2005 n. 48737/16171 di rep. notaio Borri, trascritto il 08/04/2006 ai n.ri 3875/2277, risulta accettazione tacita di eredità in morte di).

7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T.** vigente del Comune di Cava Manara (Adottato con deliberazione del consiglio comunale n.40 del 28.07.2009 - Approvato con deliberazione del consiglio comunale n.2 del 29.01.2010 - Pubblicato sul B.U.R.L. serie inserzioni e concorsi n.29 del 21.07.2010), il complesso residenziale costituito dai condomini “Ticino” – “Po” – “Olona”, risulta inserito nella “Zona B2 – Tessuto urbano edificato consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione – indice 1 mc/mq”, regolamentata dall’art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione – Titolo IV - del Piano delle Regole [stralcio in allegati].

È la parte del territorio urbanizzato destinata prevalentemente alla residenza e alle funzioni con essa compatibili, in cui sono possibili interventi di completamento e consolidamento dell’esistente, secondo indirizzi di riqualificazione edilizia e ambientale.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il Condominio “Olona”, correttamente inserito in mappa e negli elaborati grafici del PGT del Comune di Cava Manara, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi [All. 11 -

12]:

- **Denuncia Inizio Attività**, sostitutiva del Permesso di Costruire (articoli 22 e 23 D.P.R. n. 380/2001), protocollo n. 8554/10 del 20/10/2010 – P.E. n. 121/10; per “Realizzazione di un edificio residenziale (n° 4 U.I.)”.

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** protocollo n. 3320/12 del 03/05/2012 – P.E. n. 55/12 – Variante alla P.E. n. 121/10 del 20/10/2010.

Con riferimento alle P.E. sopra citate si segnala che è stato richiesto il Certificato di Agibilità in data 01/06/2012 per le quattro autorimesse del P.T. e non risulta la richiesta del Certificato di Agibilità per l'appartamento oggetto di E.I.

Il Condominio “Po”, correttamente inserito in mappa e negli elaborati grafici del PGT, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi [All. 13 – 14 - 15]:

- **Permesso di Costruire** rilasciato in data 20/06/2007 – P.E. n. 67/07; per “Costruzione di palazzina composta da n. 5 unità abitative ed autorimesse”.

- **Permesso di Costruire** rilasciato in data 05/06/2008 – P.E. n. 37/08; per “Variante alla P.E. n. 67/07 del 24/05/2008”.

Con riferimento alle P.E. sopra citate si segnala “**Richiesta Certificato Abitabilità**” prot. 5956 del 08/07/2008.

7.3. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale:

Nel sopralluogo eseguito il **27 ottobre 2023** si è accertata la conformità dello stato dei luoghi rispetto alla P.E. depositate e alle schede catastali.

Si ribadisce che per l'appartamento oggetto di E.I. (fg. 4 mapp. 1622 sub. 7) non è stato richiesto Certificato di Agibilità.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Il complesso residenziale costituito dalle tre palazzine realizzate dalla società esecutata, con

accesso pedonale e carraio da stradina diramazione della via Carlo Marx, s'inserisce nella zona semiperiferica del Comune di Cava Manara, in un tipico contesto di edilizia di espansione di recente realizzazione.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali costituiti da condomini di piccole dimensioni e villini isolati e/o a schiera, direttamente confinanti con la zona agricola.

Il traffico è scarso e la dotazione di parcheggi in strada è limitata; il centro cittadino, identificabile con il palazzo comunale in via Manara, dista circa 600 m. La stazione ferroviaria di San Martino Siccomario-Cava Manara dista circa 600 m. dal complesso residenziale di via Marx.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Cava Manara è un comune italiano di 6.668 abitanti (Istat 01/01/2024) della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova presso il Po, alta sul bordo del terrazzo alluvionale, non lontano dalla confluenza del Ticino, al confine tra la Lomellina e la piccola regione del Siccomario. Dista circa 8 Km da Pavia (capoluogo di provincia) e circa 50 km dal centro di Milano. I collegamenti con gli altri comuni sono assicurati da regolare servizio di autolinee. Le stazioni ferroviarie più vicine al territorio comunale sono due: San Martino Siccomario-Cava Manara, situata sul confine tra i comuni di Cava Manara e San Martino Siccomario e posta sulle linee Milano-Genova e Pavia-Stradella; Cava-Carbonara, situata nel territorio del comune di Sommo e posta sulle linee Pavia-Vercelli e Pavia-Alessandria.

La tangenziale Ovest di Pavia, uscita Pavia sud, dista circa 3 Km. Il casello autostradale di Gropello Cairoli (A7 – Milano - Genova), dista circa 10 km.; quello di Casteggio-Casatisma (A21 – Torino – Piacenza – Brescia) è a circa 13 Km.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni pignorati sono posti nel complesso residenziale costituito dai condomini "Po" e

“Olona”, in Cava Manara (PV), con accesso pedonale e carraio da stradina interna, diramazione della via Carlo Marx n. 37, e consistono in un appartamento al P.1 con autorimessa di pertinenza al P.T. del “Condominio Olona” e di un’autorimessa al P.T. della porzione di fabbricato basso del limitrofo “Condominio Po”.

Il condominio “Olona” è una palazzina di tre piani fuori terra con quattro box al P.T., due appartamenti al P.1 e due appartamenti al P.2.

L’appartamento oggetto di E.I., ha una superficie complessiva lorda di circa mq. 47,00 (balconi esclusi) ed è distribuito con ingresso/soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno con attacco lavatrice, bagno, camera singola con balcone direttamente accessibile dal soggiorno.

L’autorimessa pertinenziale è ubicata al piano terra della palazzina mentre l’altra autorimessa è posta in fabbricato basso adiacente, destinato a box e parte della palazzina denominata “Condominio Po”. Entrambe le autorimesse prospettano su frontistante cortile comune pavimentato e sono comodamente accessibili.

La palazzina, caratterizzata dagli inserti in mattoni faccia a vista in facciata, è stata edificata secondo le metodologie costruttive correnti ed in base alle norme vigenti all’epoca del rilascio del provvedimento autorizzativo (2010) in materia di contenimenti energetici, con l’avvertenza che attualmente tale normativa è più restrittiva. Per la costruzione sono stati utilizzati materiali di discreta qualità e il fabbricato con le relative parti comuni, versa in discreto stato di conservazione e manutenzione e, grazie alle soluzioni impiantistiche adottate e alla formazione di adeguato cappotto termico in facciata, è ancora sufficientemente performante dal punto di vista energetico. L’appartamento, planimetricamente ben distribuito e con buona fruibilità, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, dispone di un buon riscontro d’aria ed un discreto livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibile con l’uso e la vetustà del fabbricato stesso.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.1	ingresso/soggiorno	19,10	sud-ovest	discreto
P.1	disimpegno	1,30	interno	discreto
P.1	camera	11,30	nord-est	discreto
P.1	bagno	5,20	nord-est	discreto

- Altezza locali: cm. 270

- ✓ Superficie lorda appartamento, circa: **mq. 47,00**
- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq. 36,90**
- ✓ Superficie totale n. 2 balconi, circa: **mq. 16,00**
- ✓ **Superficie Commerciale Complessiva:** **mq. 55,00**
- ✓ Superficie catastale autorimessa mapp. 1622 sub. 5: **mq. 22,00**
- ✓ Superficie catastale autorimessa mapp. 1562 sub. 14: **mq. 22,00**

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.

Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare i balconi al 50%.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti):

- ❖ *autorimessa fg. 4 mapp. 1622 sub. 5*
- ❖ *autorimessa fg. 4 mapp. 1562 sub. 14*

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 27.10.2023 ÷ 15.06.2024

➤ **Caratteristiche fabbricato residenziale**

Copertura: a falde inclinate con orditura lignea e manto in tegole di cemento (tipo Wierer), lattoneria in rame e gronde in cemento – integra.

Fondazioni: in c.a.

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

Strutture verticali: in c.a. con murature portanti adeguatamente coibentate (cappotto) – integre.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate e caratterizzate dalla presenza di inserti in mattoni faccia a vista – integre.

Accesso al residence: stradina prevalentemente sterrata, diramazione dalla via Carlo Marx, liberamente accessibile.

Aree esterne: corte carrabile pavimentata in massetti autobloccanti in cls; porzioni destinate a verde condominiale attualmente incolte e pervase da vegetazione spontanea.

Scala condominiale: scala a rampe parallele, aperta sui ballatoi frontali, correttamente dimensionata, rivestita con pietra naturale e protetta da ringhiera metallica a disegno semplice; pianerottoli pavimentati con piastrelle in ceramica – buona fruibilità.

Impianti comuni: funzionanti, certificazioni non verificabili.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

➤ **Componenti Edilizie Appartamento**

Ingresso: portoncino blindato.

Infissi esterni: serramenti in legno con vetri termoisolanti, protetti da persiane in

	alluminio – discreti.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in pietra naturale – adeguati.
<i>Porte interne:</i>	in legno a battente (scorrevole tipo “Scrigno” in camera – porta a libro in bagno) – discrete.
<i>Pavimenti interni:</i>	ceramica cm. 33x33; zoccolini perimetrali in legno – discreti.
<i>Rivestimenti interni:</i>	<i>Cucina:</i> fascia in ceramica. <i>Bagno:</i> ceramica cm. 25x40 h. cm. 200 – discreti.
<i>Balconi:</i>	n. 2 balconi; solai aggettanti in c.a. pavimentati con piastrelle antigelive cm. 15x15, contorni in pietra naturale, protetti da ringhiera metallica a disegno semplice – buona fruibilità.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, rasati e tinteggiati – discreti (alcune porzioni con intonaci ammalorati causa perdita risolta).
<i>Plafoni:</i>	rasati e tinteggiati – discreti.

➤ **Caratteristiche Impianti**

<i>Citofonico:</i>	impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente all'interno - funzionamento e conformità non verificabile.
<i>Elettrico:</i>	impianto interno sottotraccia con prese e punti luce in numero adeguato - <i>tensione di rete:</i> 220 V; <i>impianto tv:</i> antenna centralizzata e prese nei vari locali; <i>telefonico:</i> predisposto - funzionamento e conformità non verificabile.
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> lavello in cucina; <i>bagno:</i> attacco lavabo, sanitari sospesi, doccia cm. 70x100; attacco lavatrice nel

disimpegno – funzionamento e certificazioni non verificabili.

Termico: autonomo con pannelli radianti a pavimento (termoarredo in bagno) e caldaia murale a condensazione in vano esterno -
alimentazione: metano anche per usi domestici – *acqua calda:* dall'impianto termico coadiuvato da pannelli solari sulla copertura – funzionamento e certificazioni non verificabili.

Climatizzazione: predisposto.

➤ **Accessori/Pertinenze**

Box mapp. 1622/5: autorimessa pertinenziale al piano terra del condominio “Olona”, di catastali mq. 23 (misure interne circa cm. 255x725), direttamente accessibile dal cortile comune; pavimento in ceramica cm. 30x60, muri e solaio intonacati e tinteggiati; presa e punto luce; basculante rivestita in legno con apertura netta di circa cm. 230.

Box mapp. 1562/14: autorimessa al piano terra (condominio “Po”) di catastali mq. 23 direttamente accessibile dal cortile comune; pavimento in ceramica cm. 13x30, muri intonacati (alcune lesioni nell’intonaco presumibilmente dovute ad assestamenti); copertura piana protetta da guaina bituminosa; punto luce a parete; basculante rivestita in legno con apertura netta di circa cm. 250.

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, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di

compravendita; in particolare si è condotta un'indagine specifica con la ricerca di immobili di confronto (comparabili), che ha permesso di recuperare il titolo di provenienza di immobili della stessa tipologia e nello stesso contesto (anno 2015), così da ottenere ulteriori elementi utili di confronto con gli immobili oggetto di stima.

Si è quindi proceduto ad una verifica accurata relativa ad immobili analoghi posti nel comune di Cava Manara ed attualmente pubblicizzati dalle varie agenzie immobiliari. I dati raccolti sono stati confrontati con i valori dell'Agenzia delle Entrate (OMI 2_2023) e del Borsino Immobiliare e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

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: Vigevano

Ufficio Tecnico di: Cava Manara-PV-.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio / Borsino Immobiliare. 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 P.1 (fg. 4 mapp. 1622 sub. 7)	mq. 55,00	a corpo	compresi	€ 82.000,00	EURO 104.000,00
Autorimessa al P.T. (fg. 4 mapp. 1622 sub. 5)	mq. 22,00 (catastali)	a corpo	-----	€ 11.000,00	
Autorimessa al P.T. (fg. 4 mapp. 1562 sub. 14)	mq. 22,00 (catastali)	a corpo	-----	€ 11.000,00	
Comprese quota d 1/7 di area urbana identificata al Foglio 4 mapp. 1564 e quota di 1/18 di area urbana identificata al fg. 4 mapp. 1517					

Valore complessivo del lotto: € **104.000,00** (Euro centoquattromila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta: **€ 15.600,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **comprese**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **nessuna**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€ 88.400,00**

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.

Vigevano, 10 luglio 2024

il C.T.U.

Dott. Arch. Roberto Barrese

ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. Documentazione Fotografica
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 08.07.2024)
4. Copia Atto di Provenienza – mapp. 1485 (ex 191/a)
5. Copia Atto di Provenienza – mapp. 1486 (ex 191/b)
6. Estratto di Mappa
7. Visure storiche appartamento e due box
8. Elaborati planimetrici evidenziati
9. Schede Catastali appartamento e due box
10. Stralcio di P.G.T. con N.T.A.
11. DIA 121/2010 – Condominio Olona
12. SCIA 55/2012 – Condominio Olona
13. PdC 67/2007 – Condominio Po
14. PdC 37/2008 – Condominio Po
15. Richiesta Abitabilità – Condominio Po
16. Visura storica fg. 4 mapp. 1564
17. Visura storica fg. 4 mapp. 1517
18. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Cava Manara 2-2023)