

iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. 9337, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 10.10.2021 dal curatore fallimentare dott. Giovanni Rosaschino (G.E. dott. Francesco Rocca) nella causa – RG 30/2020 - promossa contro **IPAM COSMETICS CENTER DI PELLEGRINI ADRIANO E INNOCENTI MARAT S.n.c.** avendo ricevuto incarico per la stima dei beni e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze

Beni in TROVO (PV) LOTTO UNO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità residenziale (1/1) in Comune di TROVO (PV) – Via XXV Aprile – 13 – su tre piani fuori terra ed accessori; gli immobili sono una residenza su tre piani (piano terra ingresso e locale cantina, al primo piano cucina e al secondo camera da letto e bagno) con posto auto coperto posto di fronte all'ingresso e aree scoperte. Il tutto per mq. commerciali 82,90. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);



- I beni in oggetto risultano censiti
a N.C.E.U. di Pavia Comune di TROVO (PV) intestati a :

ANFOSSI PIERA ANNA (C.F.: NFS PNN50R61 L453O), nata a Trovo il 21.10.1950, proprietaria per 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, e **PELLEGRINI ADRIANO** (C.F.: PLL DRN 50B13 L453R), nato a Trovo il 13.02.1950, proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

e contraddistinti come:

Sez. Urb. A, Fg. 2, mapp. 301, Via Aprile 13 PT-1-2, cat. A/4, cl. 1 cons. 3,5 vani, superf. 82mq, tot. escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 92,19;

a N.C.E.U. di Pavia Comune di TROVO (PV) intestati a :

ANFOSSI PIERA ANNA (C.F.: NFS PNN50R61 L453O), nata a Trovo il 21.10.1950, proprietaria per 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione dei beni, e **PELLEGRINI ADRIANO** (C.F.: PLL DRN 50B13 L453R), nato a Trovo il 13.02.1950, proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

e contraddistinti come:

Sez. Urb. A, Fg. 2, mapp. 300, Via Aprile NN PT, cat. F/1, cons. 12mq;

N.B.: relativamente a questo immobile, catastalmente non risulta aggiornato lo stato patrimoniale dei coniugi che attualmente sono in regime di separazione legale dei beni.

Catastalmente gli immobili risultano censiti alla Via Aprile, in realtà trattasi di Via XXXV Aprile.

a N.C.T. di Pavia Comune di TROVO (PV) intestati a :

ANFOSSI PIERA ANNA (C.F.: NFS PNN50R61 L453O), nata a Trovo il 21.10.1950, proprietaria per 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, e **PELLEGRINI ADRIANO** (C.F.: PLL DRN 50B13 L453R), nato a Trovo il 13.02.1950, proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

e contraddistinti come:

Fg. 2, mapp. 559, seminativo, cl. 1 superficie 68 mq, reddito dom. € 0,74, reddito agr. € 0,49;

Fg. 2, mapp. 560, seminativo, cl. 1 superficie 20 mq, reddito dom. € 0,22, reddito agr. € 0,14;

Allegato 1: visure catastali

Coerenze:

mapp. 301:

Nord: via xxv Aprile; Est: mapp.li 1027 e 1026; Sud: mapp.299; Ovest: mapp. 298.

mapp. 300:

Nord: mapp. 298; Est e Sud: mapp.299; Ovest: mapp. 298.

Mapp. 559

Nord: mapp.li 560, 296 e 298; Est: mapp.li 298 e 287; Sud: mapp.li 287 e 482; Ovest: mapp.li 482, 1109 e 560

Mapp. 560

Nord: mapp.li 1109 e 296; Est: mapp.li 296 e 559; Sud: mapp.li 559, 482 e 1109; Ovest: mapp.1109;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di TROVO, Via XXV Aprile, situata ai margini dell'agglomerato urbano.

Residenza su tre piani fuori terra ed accessori; gli immobili sono un appartamento su tre piani (piano terra ingresso e locale cantina, al primo piano cucina e al secondo camera da letto e bagno) con posto auto coperto posto di fronte all'ingresso e aree scoperte ad uso orto. Il tutto per mq. commerciali 82,90.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto. Il mapp. 300 a Catasto come F/1 viene utilizzato come posto auto.

Caratteristiche zona: periferica a traffico scarso.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale ed agricole.

Caratteristiche zona: il comune di TROVO (1.015 abitanti ca.) è situato nella parte nord occidentale del Pavese, a 199 km dal capoluogo.

L'economia è fondamentalmente agricola con prevalente coltivazione del riso e del mais. Il centro abitato dista circa 19 km da Pavia, 37 Km da Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Principali collegamenti pubblici (Km): per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, TROVO è servito dalle linee di bus Autoguidovie S.p.a e PMT S.r.l che lo collegano ai principali centri. La Stazione ferroviaria

più vicina è situata a Certosa di Pavia (11 Km) sulla linea Alessandria – Pavia -Milano. L'autostrada più vicina è l'A7, uscita Bereguardo (6 km ca.).

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere occupato dal Sig. Atzeni Graziano, (C.F. TZN GZN 51L31 F727H), nato a Morgongiori (OR) il 31.07.1951, con regolare contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Pavia il 30.01.2018, al n. 000891 serie 3T, codice identificativo TNZ18T000891000TK, con prot n. 18013018522526167.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Convenzione matrimoniale di separazione dei beni**

Atto notarile pubblico, del 26.06.2020, rep. 53931/8078, Notaio Rossi Angelina in Pavia, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia il 13.07.2020 ai nn. gen./part. 9633/6340

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca giudiziale) atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 09.08.2017 rep. 1346, sentenza di condanna iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia ai nn. gen./part. 16136/2828 in data 05.10.2017 a favore di **INNOCENTI MARAT** (C.F. NNC MRT 47E02 A562B), nato a San Giuliano Terme (PI), il 02.05.1947 - a carico di **PELLEGRINI ADRIANO** (C.F. PLL DRN 50B13 L453R), nato a Trovo (PV) il 13.02.1950, a garanzia di un debito di € 15.763,62 (capitale € 10.975,00), per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

4.2.2 Trascrizioni:

Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pavia ai nn. gen /part. 19057/13022 in data 06.10.2021 – A favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO IPAM COSMETICS CENTER DI PELLEGRINI ADRIANO E INNOCENTI MARAT SNC E DEI SOCI ILL. RESO. INNOCENTI M. E PELLEGRINI A.** – Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 14.07.2020 n. di repertorio 30/2020, a carico di **PELLEGRINI ADRIANO** (C.F. PLL DRN 50B13 L453R), nato a Trovo (PV) il 13.02.1950, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:* avendo eseguito una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TROVO, si è potuto constatare che gli edifici sono stati costruiti in data antecedente al 1 settembre 1967, la situazione dello stato dei luoghi, a tutt'oggi, **è conforme** alle disposizioni urbanistiche. L'U.T. del Comune di Trovo ha comunicato che in archivio non sono state rinvenute pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di valutazione. Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte.

Lo stato attuale è conforme a quanto risulta a Catasto.

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT, l'unità è segnalata come "TESSUTO RESIDENZIALE CONTINUO MEDIAMENTE DENSO".

4.3.2 *Accertamento di conformità Catastale:* le piantine catastali sono aggiornate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **Nessuna.**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *Nessuna*
Altre spese: *Nessuna*.
Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARI: **ANFOSSI PIERA ANNA** (C.F.: NFS PNN50R61 L453O), nata a Trovo il 21.10.1950, proprietaria per 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, e **PELLEGRINI ADRIANO** (C.F.: PLL DRN 50B13 L453R), nato a Trovo il 13.02.1950, proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.
Proprietari per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

avendo eseguito una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TROVO, si è potuto constatare che gli edifici sono stati costruiti in data antecedente al 1 settembre 1967, la situazione dello stato dei luoghi, a tutt'oggi, è conforme alle disposizioni urbanistiche. L'U.T. del Comune di Trovo ha comunicato che in archivio non sono state rinvenute pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di valutazione. Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte.

Lo stato attuale è conforme a quanto risulta a Catasto e in Comune

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda degli immobili, risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

DESCRIZIONE

Unità residenziale in costruzione (1/1) in Comune di TROVO (PV) – Via XXV Aprile - 13–

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di TROVO, Via XXV Aprile, situata ai margini dell'agglomerato urbano.

Residenza su tre piani fuori terra ed accessori; gli immobili sono un appartamento su tre piani (piano terra ingresso e locale cantina, al primo piano cucina e al secondo camera da letto e bagno) con posto auto coperto posto di fronte all'ingresso e aree scoperte ad uso orto. Il tutto per mq. commerciali 82,90.

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

Comune di TROVO (PV) – intestati a :

ANFOSSI PIERA ANNA (C.F.: NFS PNN50R61 L453O), nata a Trovo il 21.10.1950, proprietaria per 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, e **PELLEGRINI ADRIANO** (C.F.: PLL DRN 50B13 L453R), nato a Trovo il 13.02.1950, proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

e contraddistinti come:

Sez. Urb. A, Fg. 2, mapp. 301, Via Aprile 13 PT-1-2, cat. A/4, cl. 1 cons. 3,5 vani, superf. 82mq, tot. escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 92,19;

a N.C.E.U. di Pavia Comune di TROVO (PV) intestati a :

ANFOSSI PIERA ANNA (C.F.: NFS PNN50R61 L453O), nata a Trovo il 21.10.1950, proprietaria per 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di comunione dei beni, e **PELLEGRINI ADRIANO** (C.F.: PLL DRN 50B13 L453R), nato a Trovo il 13.02.1950, proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

e contraddistinti come:

Sez. Urb. A, Fg. 2, mapp. 300, Via Aprile NN PT, cat. F/1, cons. 12mq;

N.B.: relativamente a questo immobile, catastalmente non risulta aggiornato lo stato patrimoniale dei coniugi che attualmente sono in regime di separazione legale dei beni.

Catastalmente gli immobili risultano censiti alla Via Aprile, in realtà trattasi di Via XXXV Aprile.

a N.C.T. di Pavia Comune di TROVO (PV) intestati a :

ANFOSSI PIERA ANNA (C.F.: NFS PNN50R61 L453O), nata a Trovo il 21.10.1950, proprietaria per 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, e **PELLEGRINI ADRIANO** (C.F.: PLL DRN 50B13 L453R), nato a Trovo il 13.02.1950, proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

e contraddistinti come:

Fg. 2, mapp. 559, seminativo, cl. 1 superficie 68 mq, reddito dom. € 0,74, reddito agr. € 0,49;

Fg. 2, mapp. 560, seminativo, cl. 1 superficie 20 mq, reddito dom. € 0,22, reddito agr. € 0,14;

Allegato 1: visure catastali

Coerenze:

mapp. 301:

Nord: via XXV Aprile; Est: mapp.li 1027 e 1026; Sud: mapp.299; Ovest: mapp. 298.

mapp. 300:

Nord: mapp. 298; Est e Sud: mapp.299; Ovest: mapp. 298.

Mapp. 559

Nord: mapp.li 560, 296 e 298; Est: mapp.li 298 e 287; Sud: mapp.li 287 e 482; Ovest: mapp.li 482, 1109 e 560

Mapp. 560

Nord: mapp.li 1109 e 296; Est: mapp.li 296 e 559; Sud: mapp.li 559, 482 e 1109; Ovest: mapp.1109;

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
p. terra accessori	29,00	0,50	14,50	mediocri
p. terra posto auto	12,00	0,50	6,00	normali
p. terra terreni	88,00	0,05	4,40	normali
abitazione piano primo	29,00	1.0	29,00	mediocri
abitazione piano secondo	29,00	1,0	29,00	mediocri

ABITAZIONE con accessori
Superficie Lorda complessiva: mq. **187 ca.**
Superficie Commerciale complessiva: mq. **82,90 ca.**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	copertura non eseguita
<i>Fondazioni:</i>	non valutabili
<i>Strutture verticali:</i>	muratura portante – integra ma non valutabile
<i>Travi:</i>	non valutabili - integre

Componenti Edilizie

<i>Cancello carraio:</i>	in ferro in condivisione con altri subalterni
<i>Infissi esterni:</i>	in legno con vetro singolo
<i>Infissi interni:</i>	in legno
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura
<i>Pavim. interna:</i>	piastrelle in ceramica
<i>Tramezzatura interna:</i>	forati in laterizio

Caratteristiche Impianti

<i>Ascensore:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	presente, in uso
<i>Fognario</i>	presente
<i>Idrico:</i>	presente
<i>Montacarichi:</i>	nessuno
<i>Termico:</i>	stufa a pellet
<i>Condizionamento:</i>	assente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €/mq. 500,00 e €/mq. 700,00. Da cui L1a = €/mq. 600,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 860 e 950 euro a mq.) in uno stato conservativo normale mentre sul "borsino immobiliare" troviamo valori tra 564 e 685 €/mq. Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 1.131,00 arrotondata a €/mq. 764,75

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscana Case, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da ottobre 2021; anche sul web (nei siti immobiliare.it, Tecnocasa.it,

Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it ad esempio) sono stati cercati e trovati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono appartamenti (appartamenti bilocali o terra/tetto) in zona a TROVO. I valori rilevati (1 solo paragonabili per metratura) quindi sono di €/mq. 438,14

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili comparabili. Non sono state trovate altre esecuzioni immobiliari.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento $La = (600 + 764,75 + 438,14)/3 = \text{€} 600.96$ arrotondato a 600

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Pavia.

Ufficio tecnico di TROVO

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in TROVO.

9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore
complessivo arrotondato				
Abitazione	82,90	€ 600,00	€ 49.740	€ 50.000

Valore complessivo del lotto: **€ 50.000,00**

Valore della quota di 1/1: **€ 50.000,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 15%):

€ 7.500

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 0

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 per certificazione energetica:

€ 500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

già conteggiate nella riduzione di valore

€ 0

9.5. Prezzo base d'asta

Valore base d'asta immobile libero **€ 42.000**

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%): **€ 35.000**

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di TROVO
- Documentazione Comunale
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)











































