



CONTRO

Giudice dell'Esecuzione
Dr. Francesco Rocca

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Negoziò

Foglio 19 particella 936 subalterno 3

Categoria C/1 classe 5 consistenza 42 mq , rendita € 574.82, piano terra

Appartamento

Foglio 19 particella 936 subalterno 4

Categoria A/4 classe 4 vani 5, rendita € 170.43, piano primo e secondo

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di proprietà di 1/1

C. - STATO DI POSSESSO

Giuridicamente libero

D. - REGIME PATRIMONIALE

Separazione dei beni

E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 28/03/2022 ai n.ri 2253/245 con presentazione n. 2, per complessivi € 75'000 (capitale € 69'263.96)

, in forza di atto decreto ingiuntivo in data 22/07/2021 n. 814 di rep. Tribunale di Udine.

3.2.2 Pignoramenti

- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 1/03/2023 ai n.ri 1697/1245 con presentazione n. 22, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 6/02/2023 n. 338 di rep. Tribunale di Pavia a favore di

F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€ 76'500 (Euro settantaseimilacinquecento)

G. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazione edilizia e catastale



RELAZIONE DI STIMA

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliari, ad uso residenziale e commerciale, site nel Comune di Broni in via Emilia n. 20, aventi entrambi accesso indipendente. La proprietà è costituita da un negozio al piano terra, di superficie lorda di circa cinquanta metri quadri, con vetrina ed ingresso dalla via Emilia; e da un appartamento che dalla scala interna al cortile conduce all'ingresso al piano primo (zona giorno), con un'altra scala interna si raggiunge il piano secondo dell'appartamento (zona notte) avente una superficie lorda di circa cento metri quadri.

Il tutto riportato a Catasto Fabbricati del Comune come segue:

Negozi

Foglio 19 particella 936 subalterno 3

Categoria C/1 classe 5 consistenza 42 mq, rendita € 574.82, piano terra

Appartamento

Foglio 19 particella 936 subalterno 4

Categoria A/4 classe 4 vani 5, rendita € 170.43, piano primo e secondo

Le risultanze della banca dati catastale corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Coerenze in senso orario da Nord del subalterno 3:

Nord: via Emilia

Est: cortile

Sud: cortile

Ovest: particella 2 (sedime di altro fabbricato)

Prospicienze (l'immobile è libero sui quattro lati) in senso orario da Nord del subalterno 4:

Nord: via Emilia

Est: cortile

Sud: cortile

Ovest: particella 2 (sedime di altro fabbricato)

Coerenze in senso orario da Nord della particella 936 desunte dalla mappa di catasto terreni:

Nord: via Emilia

Est: particella 936

Sud: particelle 946 e 1044

Ovest: particella 2

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 9 maggio 2023 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dai debitori esecutati. Giuridicamente liberi come da certificazione allegata alla presente rilasciata dall'Agenzia dell'Entrate.

3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera con i Repertori aggiornati.

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna trascrizione

3.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna trascrizione

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna trascrizione

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna trascrizione

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura desunti dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e dalla relazione notarile.

3.2.1 Iscrizioni

- ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 28/03/2022 ai n.ri 2253/245 con presentazione n. 2, per complessivi € 75'000 (capitale € 69'263.96) a favore di

Perito Incaricato:

Geom. PAOLO MORINI - Contatti: 038382395 / P.MORINI@LIVE.IT



... forza di atto decreto ingiuntivo in data 22/07/2021 n. 814 di rep. Tribunale di Udine, a carico [redacted] L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.2.2 Pignoramenti

- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 1/03/2023 ai n.ri 1697/1245 con presentazione n. 22, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 6/02/2023 n. 338 di rep. Tribunale di Pavia a favore di Dolomites Founding Srl con sede in Casalino (VA) C.F. 02107570949 contro [redacted]

[redacted] Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3 Verifiche catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Catastale:

- in riferimento al sub. 3

risulta demolito il ripostiglio esterno e non è stata rappresentata un'apertura sul muro a sud posta nel divisorio tra bagno ed antibagno;

- in riferimento al sub. 4

risultano errate le rappresentazioni delle aperture sul lato prospiciente la via Emilia che sono indicate come finestre mentre sono porte finestre e, inoltre, nella cucina al piano primo non è stata indicata un'apertura nel muro sul lato nord/ovest;

- per entrambi i subalterni si evidenzia la non corretta rappresentazione del sedime pertinenziale che cartograficamente e sul posto non è coincidente con il muro sul lato sud.

Il costo complessivo per l'aggiornamento catastale è quantificabile in circa € 1'700 (euro millesettecento).

3.3.2 Intestazione: corrispondente all'attuale proprietà in capo al soggetto esecutato.

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali: nessuna informazione in riferimento alla costituzione di condominio.

Altre spese: Regolarizzazione urbanistica e catastale – ved. Capitoli successivi.

Cause in corso: Nessuna trascrizione

Servitù: Nessuna apparente si rimanda agli atti d' acquisto – vedasi note di trascrizione allegata.

5. - PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla relazione notarile, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

5.1 Titolare Attuale

a tutt' oggi, le unità immobiliari risultano di piena proprietà di [redacted]

[redacted] – quota di proprietà 100/100, per decreto di trasferimento immobili a seguito di esecuzione immobiliare in data 21/05/2021 n. 15/2021 di repertorio, trascritto a Voghera il 15/07/2021 ai n.ri 5784/4473 contro [redacted]

Regime Patrimoniale dell' acquirente: ai sensi della L. n. 151/75 in separazione dei beni.

5.2 Precedenti Proprietari

1) A [redacted] con atto di compravendita del 22/06/1999 n. 31732/13420 di rep. Notaio A. Magnani in Broni, trascritto a Voghera in data 26/06/1999 ai n.ri 4621/3382 con presentazione n. 34, contro [redacted] – quota di proprietà di 1/1.

Nell' atto è riportato il seguente l'identificativo catastale: foglio 19 particella 5 (ora 936) subalterno 4.

2) A [redacted] con atto di compravendita del 16/09/1999 n. 32266/13708 di rep. Notaio A. Magnani in Broni, trascritto a Voghera in data 29/09/1999 ai n.ri 6666/4848 con presentazione n. 8, contro [redacted] – quota di proprietà di 1/1.

Nell'atto è riportato il seguente l'identificativo catastale: foglio 19 particella 5 (ora 936) subalterno 3.

6. - PRATICHE EDILIZIE e VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE

6.1 Pratiche edilizie e amministrative

Gli immobili oggetto della presente sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- autorizzazione del Podestà al sopralzo rilasciata in data 8 marzo 1940, relativa appunto alla formazione del secondo piano fuori terra (compreso nel sub. 4);

- richiesta di concessione edilizia con prat. 124/1987 rilasciata in data 1/09/1988 con il n. 48/1988, avente inizio lavori il 26/01/1989 e termine il 6/07/1990;

Il rilascio del certificato di abitabilità è stato effettuato in data 12/09/1990 con prot. N. 17



6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

In sede in sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:
per il sub. 3

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- la demolizione del ripostiglio nell'angolo sud-est;
- diversa altezza interna;

per il sub. 4

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- spostamento dell'apertura di passaggio tra cucina e soggiorno;
- formazione di un'apertura sul muro a confine del lato ovest nella cucina al piano primo;
- diversa altezza interna.

Per entrambe le unità si riscontra, inoltre, la rimozione dei serramenti esterni, di alcuni elementi radianti e della caldaia dell'impianto idro-sanitario. Rimosso anche il parapetto del balcone al piano primo del sub. 4.

Secondo le proprie valutazioni si dovrà procedere con pratica di sanatoria una volta completato l'edificio, e andrà richiesta nuova agibilità. Il costo stimato per la regolarizzazione edilizia è quantificabile in circa € 5'000 (euro cinquemila – costo professionale + sanzione).

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione Sommaria

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari s'inserisce in una zona centrale del Comune di Broni con una buona presenza di servizi e di esercizi commerciali, il contesto edificato è costituito prevalentemente da edilizia residenziale con fabbricati plurifamiliari realizzati intorno alla seconda metà del secolo scorso ma ben conservati. Il traffico di autoveicoli è presente essendo la via Emilia l'arteria viabilistica principale che attraversa il centro cittadino. Discreta altresì la dotazione di parcheggi. La stazione ferroviaria, presente nel contesto comunale, è comodamente raggiungibili in una decina di minuti a piedi.

Il Comune di Broni consta di circa diecimila abitanti, posto nell'ambito dell'Oltrepò Pavese a breve distanza dalla vicina Stradella, in cui si trova il servizio ospedaliero ed il casello autostradale della Torino-Piacenza.

Il capoluogo di Provincia dista circa trenta chilometri, comodamente raggiungibile con autovettura o con i mezzi pubblici.

Le unità pignorate fanno parte di un unico fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra. Al primo livello di questo si trova un'unità a destinazione commerciale con ingresso direttamente da via Emilia, costituita da un unico locale con altri vani accessori interni destinati a disimpegno al servizio dell'unico bagno.

Al piano primo, a cui si accede da una scala nel cortile interno, si trova la zona giorno di un appartamento, che poi da un'altra scala interna ed esclusiva a questo, conduce al secondo piano in cui si trova la zona notte con l'unico bagno. Questa unità residenziale è abbastanza ben distribuita con un discreto riscontro d'aria.

Per entrambe le unità le dotazioni impiantistiche sono alquanto scarse e da quanto riscontrato in sopralluogo ancora in fase di completamento e/o sostituzione per manutenzione. Si evidenziano infiltrazioni all'ultimo piano e umidità di risalita al piano terreno.

7.2 Descrizione Analitica

Legenda condizioni di manutenzione e fruibilità:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆ Buono / ◆◆ Discreto / ◆ Sufficiente / ◆ Scarso

NEGOZIO (rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Condizioni
P.T	Negozi	38.2	2.9	Nord-est	◆
	Disimpegno	1.4	2.9	Sud	◆◆
	Bagno	1.7	2.65	Sud	◆◆

APPARTAMENTO (rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Condizioni
P.1°	Cucina	18.7	2.85	Nord-est	◆
	Soggiorno	16.6	2.85	N/O – N/E	◆
	Balcone	6.3	--	Nord-est	◆



	Rip. sottoscala	1.8	--	--	◆◆
P. 2°	Disimpegno	3.3	2.6	--	◆◆
	C. Letto sing.	10.6	2.6	Nord-est	◆
	Bagno	4.9	2.6	Nord-est	◆
	C. Letto mat.	16.4	2.6	Nord-ovest	◆

7.3 Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, comprensiva della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Negozi	52.3	1.0	52.3

Superficie Commerciale Complessiva = mq 52.3

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Appartamento	104.6	1.0	104.6
Balcone	6.3	0.3	1.9

Superficie Commerciale Complessiva = mq 106.5

7.4 Caratteristiche Edilizie ed Impianti (stato di fatto)

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆ Buono / ◆◆ Discreto / ◆◆ Sufficiente / ◆ Scarso

➤ Caratteristiche Generali del Fabbricato

Copertura: a falde inclinate con struttura in legno – non verificabile.
 Fondazioni: non verificabili
 Solai: solaio misto ai piani superiore ed in poutrelles al piano terra - ◆◆
 Strutture verticali: murature portanti in laterizio - ◆◆
 Pareti esterne: intonacate e tinteggiate – ◆◆
 Accessi: cancello metallico che immette nel cortile - ◆◆
 Cortile: pavimentato con piastrelle in beola a spacco - ◆◆

➤ Componenti Edilizie Negozi – sub. 3

Ingresso: serramento a vetri con telaio metallico – ◆◆
 Infissi esterni: pressochè assenti
 Soglie e davanzali: in pietra naturale – ◆◆
 Porte interne: a battente in legno complete di maniglia e ferramenta – ◆◆
 Pavimenti interni: ceramica – ◆
 Rivestimenti interni: bagno: ceramica - ◆◆
 Plafoni: intonacati e tinteggiati – ◆
 Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, intonacati e tinteggiati – discreti (fenomeni d'umidità)

Impianti

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	Si	Non verificabile	◆
Idrico	Si	Non verificabile	◆
Termico	Caldaia assente	Non verificabile	◆
Fognario	Si	Non verificabile	---

➤ Componenti Edilizie Appartamento – sub. 4

Ingresso: porta blindata – ◆◆
 Infissi esterni: pressochè assenti



Soglie e davanzali: in pietra naturale – ♦♦
Porte interne: a battente in legno complete di maniglia e ferramenta – ♦♦
Pavimenti interni: ceramica - ♦♦
Rivestimenti interni: cucina, ceramica lato elettrodomestici - ♦♦
Bagno, ceramica sulle pareti verticali - ♦♦
Plafoni: intonacati e tinteggiati al piano primo – ♦♦
controsoffitto in legno - ♦
Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – ♦♦

Impianti

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	Si	Non verificabile	♦
Idrico	Si	Non verificabile	♦
Termico	Caldia assente	Non verificabile	♦
Fognario	Si	Non verificabile	---

8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudentiale, consiste nella relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed i valori unitari per beni simili a quelli oggetto di esecuzione individuati tra le compravendite del mercato immobiliare. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per metro quadro di superficie commerciale desunto dalle fonti d'informazione indicate nel paragrafo che segue. Nell'assumere il valore unitario è stato considerato il sistema intrinseco alla procedura di vendita, il contesto del mercato immobiliare e lo stato di finitura e conservazione dell'immobile.

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.

8.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Bollettino della Federazione Italiana Mediatori ed agenti d'affari.

8.3. Valutazione

Considerato lo stato generale che non permetta l'immediata fruibilità dei locali, di finitura e di manutenzione degli immobili si applicano i seguenti valori unitari medi: di €/mq 550 per il negozio - di €/mq 650 per l'abitazione che moltiplicati per le superfici commerciali delle unità rendono i seguenti importi

Negozi - Valore Lordo di stima: € 28'765

Abitazione - Valore Lordo di stima: € 69'225

Valutazione lorda complessiva € 97'990

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all'asta: - € 14'698,5

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione catastale: - € 1'700

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistica: - € 5'000

Somma delle decurtazioni - € 29'819,71

Valore complessivo al netto delle decurtazioni € 76'591,5

8.4. Prezzo a Base d'Asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della quota di proprietà di 1/1 viene determinato, per arrotondamento, in € 76'500 (Euro settantaseimilacinquecento)

Con quanto sopra relazionato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, il perito incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'III.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Voghera li 9 maggio 2023

Il C.T.U.: Geom. Paolo Morini



ALLEGATI:

- Documentazione fotografica a colori
- Visure Conservatoria RR.II.
- Atto di Provenienza
- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Quotazioni Immobiliari
- Planimetrie Catastali
- Certificazione Agenzia Entrate per verifica contratti d' affitto.
- Stralcio P.G.T.
- Estratti pratiche edilizie
- Copia perizia in formato privacy