

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n. 129/2023

promossa da



contro

- omissis -

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Erminio Rizzi

Ausiliario Estimatore: arch. Andrea Salvadeo

Il sottoscritto arch. Andrea Salvadeo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al num. 835, ricevuto dal G.E. dott. Erminio Rizzi la nomina di estimatore nella procedura esecutiva n. 141/2023 e, espone qui appresso le risultanze:

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene: ---
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - o Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
 - o Verbali di pignoramento
- Stato di possesso del bene: libero
- Valore del compendio: 102.000,00 €
- Criticità varie: ---

SOPRALLUOGHI

Esperiti i necessari accertamenti, acquisito l'atto di provenienza, la documentazione catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Pavia e le autorizzazioni edilizie presso gli Uffici Comunali, mi recavo presso il bene oggetto di esecuzione riuscendo ad accedere a tutte le sue parti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 alla [REDACTED] ei seguenti immobili in Comune di Godiasco Salice Terme (PV) viale Mangiagalli n. 68/70:

Appartamento al piano secondo sottotetto costituito da soggiorno con angolo cottura, balcone, due camere, bagno, ampia cantina al piano terra ed autorimessa al piano interrato con accesso dal corsello esterno.

Il bene risulta censito al Catasto del Comune di Godiasco Salice Terme come segue:

Catasto Fabbricati:

- Abitazione: Foglio 3 Particella 730 Subalterno 11, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,0 vani, Superficie catastale 89 mq, superficie catastale escluse aree scoperte mq 87, Rendita catastale € 340,86 – viale Luigi Mangiagalli piano S1-2;
- Autorimessa: Foglio 3 Particella 730 Subalterno 11, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13,00 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita catastale € 48,34 – viale Luigi Mangiagalli piano S1

Caratteristiche della zona: I beni sono situati in viale Mangiagalli a fianco del centro di riabilitazione Don Gnocchi nella zona collinare di Salice Terme.

2. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ---

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: ---

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ---

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: ---

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

3.2.1. Iscrizioni:

3.2.1.1. Ipoteca volontaria iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera presentazione n. 33 del 12/12/2014 ai numeri 6835/752 per la somma complessiva di euro 1.390.000,00 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo - soc. coop. con sede in Binasco a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Raffaele Ciccariello di Mortara Rep. n. 9146/6940 del 10/12/2014 a carico di - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/1 sugli immobili nel Comune di Godiasco Salice Terme censiti al foglio 3 particella 730 sub. 11 e foglio 3 particella 730 subalterno 37.

3.2.2. Trascrizioni:

3.2.2.1. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 10/03/2023 al n. 1391 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 18/04/2023 ai nn. 3177/2325 a favore [REDACTED] carico di - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/1 sugli immobili nel Comune di Godiasco Salice Terme censiti al foglio 3 particella 730 sub. 11 e foglio 3 particella 730 subalterno 37.

3.3. Oneri di regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e/o Catastali:

3.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia e pratiche edilizie:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salice Terme si evince che l'immobile risulta autorizzato in base alle seguenti pratiche edilizie:

1. Permesso di costruire n. 20/05 rilasciato dal Comune di Godiasco Salice Terme in data 5/07/2005 num. Prot. 4199 del 08/07/2005.
2. Variante al Permesso di costruire n. 20/05 per recupero del sottotetto esistente Prot. num. 1701 del 15/03/2007
3. Denuncia di inizio attività per opere di completamento dell'edificio Prot. num. 4411 del 24/07/2008 e successiva integrazione presentata con Prot. num. 4743 del 11/08/2008
4. Denuncia di inizio attività per modifiche minori in corso d'opera Prot. num. 3901 del 23/06/2009
5. Richiesta di agibilità Prot. n. 4173 del 03/07/2009

Dalle risultanze effettuate durante l'accesso agli atti risulta che le opere sono state eseguite in conformità col titolo edilizio.

3.3.2. Accertamento di conformità Catastale: Le planimetrie catastali in atti risultano conformi allo stato dei luoghi.

4. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

- 4.1. Spese condominiali ordinarie: 410,15 €
- 4.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate: 633,31 €
- 4.3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori della perizia: 543,81

5. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- 5.1. In forza di atto di compravendita notaio Emilio Muzio di Voghera del 31/01/1992 num. di rep. 65130/16258 trascritto il 02/03/1992 ai nn. 1599/1307 a favore di - omissis - che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da - omissis - avente in oggetto il terreno al foglio 3 particella 65.
- 5.2. In forza di atto di compravendita notaio Maurizio De Blasi di Voghera del 14/06/2005 num. di rep. 52015/16009 trascritto il 22/06/2005 ai nn. 5557/3583 a favore di - omissis - che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da - omissis - avente in oggetto il terreno al foglio 3 particella 730.
- 5.3. In forza di atto di compravendita notaio Raffaele Ciccariello di Mortara del 26/10/2009 num. di rep. 5103/3816 trascritto il 11/11/2009 ai nn. 8206/5815 a favore di - omissis - con sede in Rozzano che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da - omissis - avente in oggetto appartamento e autorimessa censiti al NCEU foglio 3 particella 730 subalterno 11 e 37.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO UNICO:

Appartamento al piano secondo sottotetto costituito da soggiorno con angolo cottura, balcone, due camere, bagno, ampia cantina al piano terra ed autorimessa al piano interrato con accesso dal corsello esterno.

PIANO	DESCRIZIONE	ALTEZZA media	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
P.2°	Abitazione- mansarda	2,40 mt	67,13 mq	1,00	81,50 mq
P.2°	Balcone		7,90 mq	0,50	3,95 mq
P.2°	Ripostiglio esterno	2,40 mt	1,20 mq	0,33	0,39 mq
P. Int	Cantina	2,45 mt	18,15 mq	0,25	4,53 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE					90,37 mq
P.int	Autorimessa	2,45 mt	12,80 mq	1,00	14,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AUTORIMESSA					14,00 mq

OGGETTO	DESCRIZIONE
Stato di conservazione	Il fabbricato si presenta in normale stato conservativo
Struttura	Struttura portante in muratura
Copertura	Copertura con struttura portante in legno lamellare
Manto di copertura	Tegole in laterizio tipo portoghese
Canali e discendenti	Canali in lamiera preverniciata colore testa di moro
Prospetti esterni	I prospetti risultano intonacati al civile, tinteggiati
Pavimento	Pavimento zona giorno e bagno in grès, camere in parquet
Serramenti esterni	Serramenti in legno a vetro doppio
Soffitti	Copertura in travi di legno lamellare a vista
Persiane	In legno a doghe fisse
Intonaci interni	Intonaco al civile con finitura a gesso
Porte interne	In legno tamburato colore noce
Porta di accesso	Blindata
Impianto elettrico	Incassato senza certificazione, contatore e quadro interni
Impianto riscaldamento	Impianto a gas autonomo con predisposizione caldaia murale esterna (non presente), distribuzione sottotraccia a collettori, emissione con termosifoni in alluminio.
Cantina	Al piano interrato da sgomberare da mobili e oggetti vari.
Autorimessa	Al piano interrato da sgomberare da mobili e oggetti vari.

7. VALUTAZIONE DEL BENE

7.1. Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze secondo i criteri proposti dalle norme UNI 10750/2005 e dell'allegato C del D.P.R. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad una serie di fattori tra questi: l'ubicazione, l'entità delle superfici esterne, il grado di finitura e di fruibilità che possono incrementare o decresce il valore del bene.

7.2. Fonti di informazione

Catasto: Provincia di Pavia

Ufficio Tecnico: Comune di Godiasco Salice Terme

Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2023

Altre fonti: Agenzie Immobiliari della zona ed operatori del settore.

7.3. Valutazione estimativa

Al bene oggetto di valutazione si attribuisce un sufficiente grado di commerciabilità tenuto conto dello scadente stato conservativo dell'intero fabbricato.

Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	90,37 mq	1.300,00 €/mq	117.481,00 €
Autorimessa	14,00 mq	380,00 €/mq	5.320,00 €

TOTALE STIMA = 122.801,00 €

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

7.4.1. Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari si base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita nonché per eventuale sgombero di materiali presenti nell'immobile = 18.420,15 €

7.4.2. Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento = 00,00 €

7.4.3. Decurtazioni per lo stato di possesso (10%) = 00,00 €

7.4.4. Decurtazioni per servitù = 00,00 €

7.4.5. Spese smaltimento di rifiuti tossici/nocivi o speciali = 2.000,00 €

7.4.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale = 00,00 €

7.5. Prezzo a base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato =	122.801,00 €
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima =	20.420,15 €
Totale =	102.380,85 €
TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO =	<u>102.000,00 €</u>

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Si allegano:

- Atto compravendita
- Relazione fotografica
- Planimetrie e visure catastali
- Pratica edilizia
- Estratto OMI
- Visure ipotecarie
- Bilancio Consuntivo, Preventivo e Spese straordinarie

Voghera lì, 16 ottobre 2023

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Andrea Salvadeo

