

**TRIBUNALE DI PAVIA**

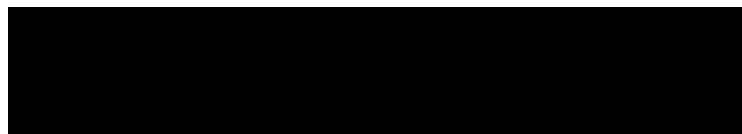
**IMMOBILIARE**

**Liquidazione controllata del sovraindebitamento  
n.3/2023**

**Fascicolo R.G. 3/2023**

**Giudice: Dott. Erminio RIZZI**

**Liquidatore: Dott.ssa Maila Orlandi**



**RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA DEL BENE**

**OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Tecnico Incaricato: Geom. Luca Lupi**

Oggetto : della relazione è l'immobile residenziale sito in Comune di Voghera (PV) via San Francesco D'Assisi,48

## 1 – Premessa

Il sottoscritto LUPI Geom. Luca, cf. LPULCU75D12A741X iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia, matricola 3620, con studio professionale in Stradella (PV) Piazza Meriggi, 2 a seguito dell'accettazione d'incarico conferita dal Liquidatore della procedura di Liquidazione controllata Dott.ssa Orlandi Maila, rivolto a determinare il più probabile valore in regime di libero mercato alla data odierna dell'unità immobiliare di cui in oggetto.

Lo scrivente, alla luce del sopralluogo effettuato in data 29/09/2023 e degli accertamenti tecnici successivamente esperiti, dopo aver effettuato le opportune indagini anche del mercato locale, espone quanto emerge dal proprio operato.

## 2 – Descrizione sommaria dell'Edificio

### **Ubicazione**

L'edificio è sito in Comune di Voghera (PV) via San Francesco D'Assisi, 48, angolo via Ugo Bassi, trattasi di un complesso condominiale denominato (Condominio Michelangelo) a destinazione residenziale edificio di tipo a blocco costituito da n.6

piani fuori terra e n.1 piano interrato ad uso accessori (cantine) e locali tecnici condominiali, edificato ante '67.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento a piano primo e cantina a piano interrato, con accesso pedonale da via San Francesco D'Assisi,48.

Il bene è localizzato nella zona periferica del centro abitato di Voghera, nelle vicinanze si trovano attività commerciali, la Scuola Secondaria, il Campo Sportivo Comunale.

L'unità immobiliare dista 1.5 km dal centro della città



## **Caratteristiche**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un complesso condominiale sviluppato in fregio a n.3 vie pubbliche, quali via San Francesco D'Assisi, via Ugo Bassi e via Tosonotto; il corpo di fabbrica è caratterizzato da spazi comuni, quali ingresso pedonale fronte via San Francesco D'Assisi, (per l'appartamento oggetto di valutazione), ascensore al servizio di tutti i piani fuori terra, vano scala a doppia rampa al servizio dei piani abitativi, rampa di scala al servizio del piano cantinato, ove sono presenti oltre alle cantine di proprietà esclusive, vani tecnici condominiali fra cui il locale centrale termica a servizio della climatizzazione invernale di tipo centralizzato.

La struttura dello stabile è caratterizzata da uno scheletrato in cemento armato, con tamponare perimetrali in muratura cassa vuota dello spessore di cm.35, i balconi sono in aggetto di c.a. con parapetti in ferro sagomato, le facciate esterne intonacate presentano finiture con rivestimenti in piastrelle e da materiale lapideo, così come i contorni delle superfici finestrate.

I tavolati divisorii interni sono in tavolato di laterizio con finitura a intonaco a civile.

I solai interpiano con sviluppo orizzontale sono in latero-cemento con finitura a intonaco a civile.

L'accesso all'unità abitativa è praticato da vano scala condominiale e ascensore con sbarco al piano.

L'accesso pedonale condominiale viene praticato da porta vetrata posta in fregio alla pubblica via San Francesco D'Assisi,48.

I pavimenti interni all'unità abitativa sono in piastrelle di scaglie di marmo, con la sola eccezione del locale bagno e locale cucina ove è presente una pavimentazione in gres porcellanato a seguito di interventi di rinnovamento avvenuti in tempi recenti.

3 – Descrizione sommaria dell'unità immobiliare

### **Caratteristiche e consistenza**

L'unità immobiliare considerata e meglio rappresentate nell'allegata planimetria catastale (Allegato A) è così costituita.

#### **Appartamento**

*Piano Primo* composto da ingresso, ripostiglio, locale soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, bagno, camera da letto, balconata fronte lato nord.

*Piano Interrato* cantina .

Il tutto per una superficie utile pari a mq.63,61 corrispondente a una superficie commerciale comprensiva di tutte le murature di mq.73,15 e altezze interne di mt. 3,00.

-Sup. principale

Mq. 73,15 x 1,00 = mq. 73,15

-Sup. balconi

Mq.  $7,20 \times 0,25 = \text{mq. } 1,80$

### Cantina

Piano Interrato costituito da unico vano, con accesso per mezzo di rampa di scala condominiale da piano terra con altezza interna di ml 2,50.

-Sup. cantina

Mq.  $4,00 \times 0,25 = \text{mq. } 1,00$

### **Dotazioni impiantistiche**

#### Appartamento Piano Primo

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

-Impianto di produzione di acqua calda sanitaria garantito da n.1 boiler collocato nel locale bagno.

-Impianto di climatizzazione invernale di tipo centralizzato completo di terminali (radiatori in ghisa) dotati di valvole termostatiche.

-Antenna tv, citofono e apriporta elettrico.

-Impianto elettrico con quadro generale dotato di interruttori differenziali magnetotermici.

-Serramenti in legno con vetro semplice e oscuranti esterni in avvolgibili in pvc con cassonetti non isolati.

### Cantina

Impianto elettrico

### **Condizioni e stato di conservazione**

L'appartamento con il relativo accessorio (cantina) allo stato attuale è **libero** e si trova in **discrete** condizioni conservative.

In tempi recenti sono state eseguite opere interne di rinnovamento interessanti il locale cucina e il locale bagno.

#### 4 – Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati N.C.E.U. della Provincia di Pavia – Comune di Voghera in capo a :



Diritto di : Proprietà per 1/1

Come indicato sulla visura catastale con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Appartamento:

Indirizzo : Via San Francesco D'Assisi,48 Piano S1-1

Foglio 53 Mappale 2233 Sub. 20 Categoria A/3, classe 3

Consistenza 4,0 vani

Rendita Catastale €. 247,90 Sup.Totale 98,00 mq Totale escluse aree scoperte 96 mq.

**Regolarità catastale**

Dal confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" scheda n.1356625 data di presentazione del 08/05/1971 si riscontra la non conformità.

### **Provenienza**

#### Appartamento

-Impianto meccanografico del 30/06/1987

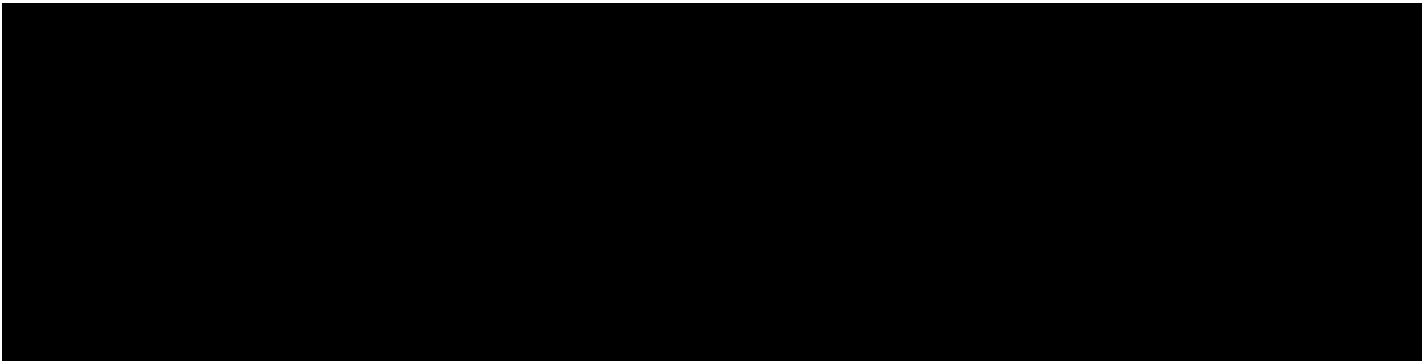


-Documento del 24/05/1980 Voltura in atti dal 27/10/1987

Repertorio n. 24247 Rogante Notaio MUZIO Emilio sede in Voghera  
Registrazione UR di Voghera Volume 239 n.1493 del 09/06/1980  
(n.632/1980)

Coniugi in regime di comunione legale

-Documento del 08/09/1986 Voltura in atti dal 27/10/1987 Rogante  
Notaio MUZIO Emilio sede in Voghera Registrazione UR di Voghera  
Volume n.496 n.52 del 09/04/1987 (n.296/1987)





-Denuncia (nei passaggi di per causa di morte) del 27/12/2007 – UU  
sede di Voghera Registrazione Volume 702 n.30 registrato in data  
18/02/2008 – [REDACTED]ura n.  
1829.1/2008 – Pratica n. PV0050902 in atti dal 20/02/2008

[REDACTED]

-Atto del 24/09/2008 Pubblico ufficiale DE BLASI Maurizio sede in  
Voghera Repertorio n.59502 – Compravendita nota presentata con  
Modello Unico n.5803.1/2008 Reparto PI di Voghera in atti dal  
02/10/2008

[REDACTED]ritto di proprietà

1/1

**Ispezione ipocatastale**

-TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/10/2008 - Registro Particolare  
5803 Registro Generale 8134

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 59502/21970 del  
24/09/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in VOGHERA(PV)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

-ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2008 - Registro Particolare 1411  
Registro Generale 8136 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO  
Repertorio 59503/21971 del 24/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in VOGHERA(PV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

-TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/05/2017 - Registro Particolare  
2296 Registro Generale 3185

Pubblico ufficiale CHIABRERA MASSIMO Repertorio 7078/5495 del  
28/04/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in LUNGAVILLA(PV)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

-TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2017 - Registro Particolare  
2313 Registro Generale 3213

Pubblico ufficiale CHIABRERA MASSIMO Repertorio 7078/5495 del  
28/04/2017

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO  
ONEROSO

Immobili siti in LUNGAVILLA(PV)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

-TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2023 - Registro Particolare  
3963 Registro Generale 5316

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2/2023 del  
10/01/2023

ATTO GIUDIZIARIO - LIQUIDAZIONECONTROLLATA DEL  
SOVRAINDEBITATO

Immobili siti in LUNGAVILLA(PV), VOGHERA(PV)

Nota disponibile in formato elettronico

5 – Riferimenti Urbanistici

Piano di Governo del Territorio Ambiti residenziali di recente  
formazione ad alta densità ZTR1 Art. 29 PdR identifica le parti di  
territorio comunale a prevalente destinazione residenziale,

caratterizzate da un'edificazione ad alta densità, con la presenza sia di tipologie edilizie allineate lungo la strada sia di tipologie edilizie pluripiano isolate o a blocco.

Gli indici e parametri urbanistici ed edilizi perseguono l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

La zona non risulta sottoposta a vincoli di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/04.

#### 6 – Decreto di Abitabilità

Non sono stati repertati documenti

#### 7 – Titoli Edilizi

Complesso Condominiale anti'67

#### 8 – Abusi Edilizi

Nessun abuso da segnalare.

La non corrispondenza della scheda catastale potrà essere allineata con presentazione di docfa in variazione per esatta rappresentazione grafica.

#### 9 – Classificazione Energetica

Dalla consultazione telematica al Catasto Energetico Regione Lombardia, non risulta caricata nessuna certificazione.

#### 10 – Stima

#### Premesse

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metro quadro ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico – comparativo, che condurrà ad un valore unitario al metro quadro.

Questa stima adotta come parametro la superficie “commerciale” delle unità immobiliari (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino a uno spessore massimo di 40 cm) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze.

Il valore unitario è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore quali Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate); F.I.M.A.A.; Borsino Immobiliare.

## 11 – Valutazione

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra citate, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate,

nonché tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare e di tutto ciò che caratterizza il rapporto tra domanda e offerta nello specifico della zona di seguito i parametri estrapolati da:

-Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore unitario compreso tra:

Appartamento €/mq. 500,00/660,00

-F.I.M.A.A.: dai 20-50 anni valore unitario compreso tra:

Appartamento €/mq. 600,00/300,00

-Borsino Immobiliare: Appartamento valore medio €/mq. 806,00

E' stato riscontrato un prezzo medio di mercato attribuibile alla unità immobiliare, riferito al metro quadrato pari a €. 612,00.

Sulla base degli aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche dei comparabili considerati (ubicazione, accesso, posizione, visuale, dotazioni, stato di conservazione ecc.) ottenuti mediante l'applicazione dei relativi prezzi marginali in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di stima delle unità immobiliari in questione che, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato delle unità immobiliari.

In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche secondo la seguente formula:

$V_m = P_n \times K_e \times K_j$  dove

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile al metro quadro

$P_n$  = Prezzo unitario noto e riferito ad aree simili

$K_e$  = Coefficiente riferito a fattori intrinseci

$K_j$  = Coefficiente riferito ai fattori estrinseci

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato degli immobili edificabili ubicati nella zona è così determinato:

Appartamento €/mq.612,00 X 1,00 x1,00 = €/mq.612,00

12 – Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra stimato, tenendo in considerazione i dati metrici riportati, ne consegue che il più probabile valore a corpo dell' unità immobiliare a destinazione residenziale e relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, viene valutato a corpo in:

Appartamento

Mq.73,15 x € 612,00 = **€.44.767,80**

12 – Considerazioni finali

-Spese di Aggiornamento catastale quantificabili in **€. 450,00**

-Spese per redazione APE (Attestazione Prestazione Energetica) in  
**€. 250,00**

-Istanza per ammissione del credito al passivo Condominio  
(Michelangelo) anno di esercizio consultivo 2021/2022 e preventivo  
2022/2023 pari a **€. 1944,67**

13 – Prezzo base d'asta

Valore degli immobili a corpo, al netto delle decurtazioni applicate e  
nello stato di fatto in cui si trovano, determina un valore arrotondato:

**€.42.125,00** (Euro QuarantaduemilaCentoventicinque/00)

Tanto si riferisce, redatta in maniera conforme alla realtà a completa  
evasione dell'incarico ricevuto.

Fanno parte integrante della presente relazione gli allegati di seguito  
riportati:

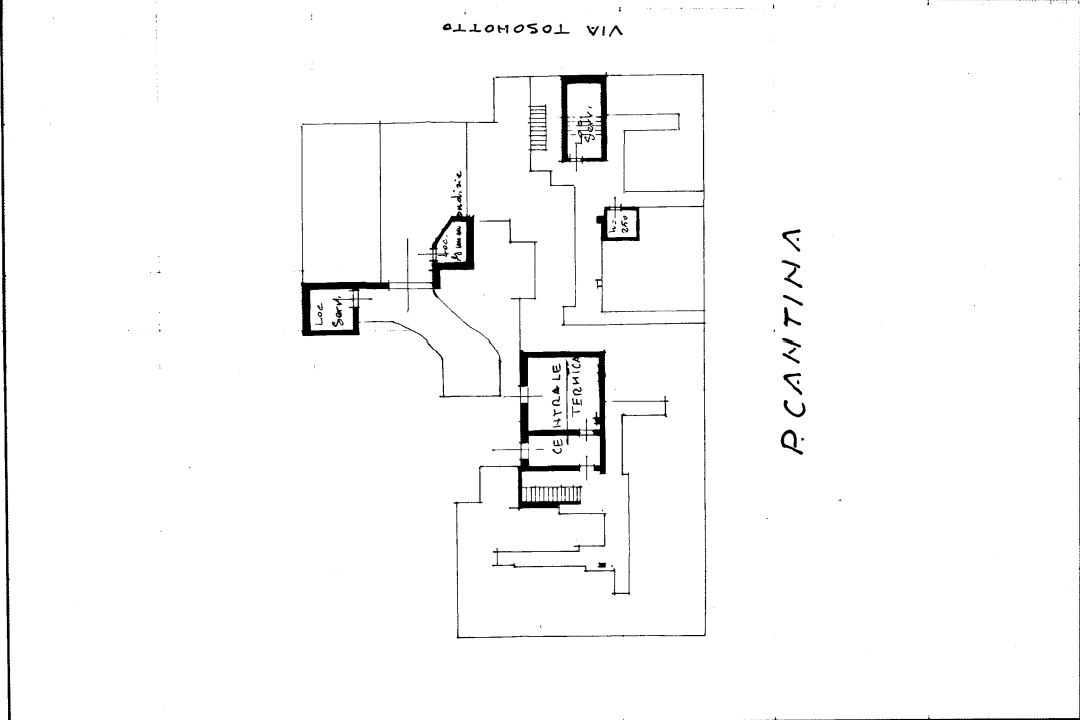
Allegato A- Planimetria catastale

Allegato B – Documentazione fotografica



INVIOLATO  
P. C. C.

Planim  
Ditta  
Allegat



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Completata dal Ing. G. B. ...  
FERRARIS  
 Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di ASOLA - 43085  
 DATA 6-5-1982  
 Firma: [Signature]

ORIENTAMENTO  
 SCALA DI 1:200

