

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n. 140/2023

promossa da

Pop NPLS 2020 srl

contro

- omissis -, - omissis -, - 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. 140/2023 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: Dario Doniselli coniugato in regime di comunione dei beni
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - o Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
 - o Ipoteca della riscossione
 - o Ipoteca giudiziale
 - o Ipoteca della riscossione
 - o Verbali di pignoramento
- Stato di possesso del bene: libero
- Valore del compendio: 410.000,00
- 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 1/2 al sig. - omissis -, per la quota di 1/4 ciascuno ai sig.ri - omissis - e - omissis - del seguente immobile in Comune di Vigevano (PV) corso Genova n. 30:

Unità immobiliare ad uso abitazione costituita da porzione di villa urbana bifamiliare disposta su tre piani con ingresso indipendente così disposta: al piano terra ingresso con scala esterna e ascensore oltre ad area cortilizia, al piano primo due terrazzi, cucina, soggiorno, bagno con lavanderia, due camere da letto e scala interna, al piano secondo camera, bagno, lavanderia e ripostiglio.

Il bene risulta censito al Catasto del Comune di Vigevano come segue:

Catasto Fabbricati:

- Abitazione: Foglio 51 Particella 3 Subalterno 11 graffato 1401, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale 271 mq, superficie catastale escluse aree scoperte mq 261, Rendita catastale € 1.328,59 - Indirizzo corso Genova n. 30 piano T -1-2;

- Area cortilizia: Foglio 51 Particella 1404 Categoria F/1, consistenza 73 mq – Indirizzo corso Genova n. 30 Piano T

Caratteristiche della zona: I beni sono situati in corso Genova nelle immediate vicinanze del centro storico, a fianco della proprietà vi è un giardino pubblico a cui si può accedere direttamente con accesso carraio.

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 Vigevano presentazione n. 22 del 09/01/2012 ai numeri 189/23 per la somma complessiva di euro 476.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio soc. coop. con sede in Sondrio a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Antonio Trotta di Vigevano Rep. n. 132098/48439 del 14/12/2011 a carico dei sig.ri - omissis - e - omissis - in qualità di proprietari per la quota di 1/2 ciascuno sull'immobile nel Comune di Vigevano censito al foglio 51 particella 3 sub. 11 graffato particella 1404 e foglio 51 particella 1401.

3.2.1.2. Ipoteca della riscossione iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano presentazione n. 50 del 14/10/2016 ai numeri 8429/1191 per la somma complessiva di euro 286.276,86 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma a carico del sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/2 sull'immobile nel Comune di Vigevano censito al foglio 51 particella 3 subalterno 11 graffato foglio 51 particella 1401.

3.2.1.3. Ipoteca giudiziale iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano presentazione n. 10 del 26/07/2019 ai numeri 6774/967 per la somma complessiva di euro 43.802,11 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia del 22/06/2017 numero di repertorio 1760 a favore di Banca IFIS spa con sede a Mestre (VE) CONTRO - omissis - in qualità di

proprietario per la quota di 1/2 sull'immobile nel Comune di Vigevano censito al foglio 51 particella 3 subalterno 11 graffato foglio 51 particella 1401 e foglio 51 particella 1404.

- 3.2.1.4. Ipoteca della riscossione iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano presentazione n. 41 del 22/12/2021 ai numeri 11965/1599 per la somma complessiva di euro 421.783,80 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma a carico del sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/2 sull'immobile nel Comune di Vigevano censito al foglio 51 particella 3 subalterno 11 graffato foglio 51 particella 1401.

3.2.2. Trascrizioni:

- 3.2.2.1. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 24/03/2023 al n. 1832 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 02/05/2023 ai nn. 4262/3016 a favore di POP NPLS 2020 srl a carico dei sig.ri - omissis - in qualità di titolare per la quota di 1/1, - omissis - e - omissis - in qualità di titolari per la quota di 1/2 ciascuno sugli immobili censiti nel Comune di Vigevano foglio 51 particella 3 sub. 11 graffato foglio 51 particella 1401 e foglio 51 particella 1404.

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 Vigevano si evince che l'immobile risulta di antica costruzione e che successivamente è stata presentata la seguente pratica edilizia:

1. Permesso di costruire n. 560/09 di protocollo tecnico e n. 29687/09 di protocollo generale rilasciato dal Comune di Vigevano in data 13/08/2009, inizio dei lavori del 12/10/2009 numero di protocollo generale 47085 del 14/10/20229 per lavori di demolizione di autorimessa a confine e riedificazione sul medesimo confine di nuove autorimessa, demolizione e ricostruzione di scala esterna e dotazione di ascensore esterno (montapersona) ai sensi della L.R. 6/89, demolizione di fabbricato residenziale esistente, casa del custode.

Dalle risultanze effettuate durante l'accesso agli atti risulta che le opere sono state solo parzialmente eseguite ed il titolo non più rinnovato è scaduto; pertanto va presentata nuova pratica edilizia al fine di completare le opere incompiute e depositare la fine dei lavori con le certificazioni di conformità ed i collaudi delle opere realizzate (rif. Struttura ascensore e scala, impianto ascensore). Si stima che per succitate pratiche un costo pari ad euro 5.000,00.

- 3.3.2. Accertamento di conformità Catastale: Le planimetrie catastali in atti risultano non conformi allo stato dei luoghi, si stima un costo pari ad euro 500,00.

4. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

- 4.1. Spese condominiali ordinarie: ---
- 4.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate: ----
- 4.3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori della perizia: ---

5. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- 5.1. In forza di successione legittima in morte di – omissis - il 03/11/1983 registrata a Vigevano in data 05/02/1985 al num. 78 vol 486 e trascritta in data 06/02/1985 ai nn. 642/506 devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Badalla Pier Candido in data 17/11/1983 rep. 49770/26037 e trascritto in data 25/09/1984 ai nn. 6152/4801 a - omissis - per l'intero diritto di usufrutto ed a - omissis - per l'intero diritto di nuda proprietà pervennero gli originari terreni sui quali insistono i suddetti fabbricati.
- 5.2. In forza di atto di compravendita notaio Trotta Antonio di Vigevano del 19/03/2008 num. di rep. 123340/42271 trascritto il 16/04/2008 ai nn. 4477/2832 a favore di Centro Gestioni srl che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da - omissis - e - omissis - avente in oggetto L'intera proprietà degli originari immobili in Comune di Vigevano censiti al foglio 51 particella 3 sub. 1,2,3,4,5.
- 5.3. In forza di atto di compravendita notaio Trotta Antonio di Vigevano del 14/12/2011 num. di rep. 132097/48438 trascritto il 09/01/2012 ai nn. 188/136 a favore di - omissis - e - omissis - che avevano acquistato la piena proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni da Centro Gestioni srl avente in oggetto L'intera proprietà degli originari immobili in Comune di Vigevano censiti al foglio 51 particella 3 sub. 11 graffate foglio 51 particella 1401, foglio 51 particella 1404.
- 5.4. In forza di successione legittima a - omissis - e - omissis - era pervenuta la quota pari a 1/4 ciascuno di piena proprietà per successione legittima in morte di - omissis - a Vigevano il 09/01/20218 registrata il 31/01/2019 al numero di rep. 2349/88888 Vigevano, trascritta il 06/2/2019 ai nn. 974/692 avente in oggetto le unità immobiliari nel Comune di Vigevano censite al foglio 51 particella 3 sub. 11 graffate foglio 51 particella 1401 e foglio 51 particella 1404. Risulta trascritta in data 11/02/2020 ai nn. 932/652 accettazione espressa di eredità di - omissis - da parte degli eredi sigg. ri - omissis - e - omissis - da atto Notaio Ciccariello Raffaele con sede a Mortara del 21/01/2020.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare ad uso abitazione costituita da porzione di villa urbana bifamiliare disposta su tre piani con ingresso indipendente così disposta: al piano terra ingresso con scala esterna e ascensore oltre ad area cortilizia, al piano primo due terrazzi, cucina, soggiorno, bagno con

lavanderia, due camere da letto e scala interna, al piano secondo camera, bagno, lavanderia e ripostiglio.

PIANO	DESCRIZIONE	ALTEZZA media	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
P.1°	Abitazione	3,50 mt	148,20 mq	1,00	174,35 mq
P.T -1°	Scala + ascensore est.		6,50 mq	1,00	8,00 mq
P.1°	Terrazzo + ingresso		32,70 mq	0,30	10,60 mq
P.1°	Terrazzo 2 + balcone		20,20 mq	0,50	11,67 mq
P.2°	Abitazione	2,50 mt	106,10 mq	1,00	121,16 mq
P.2°	Sottotetto – rip.	1,70 mt	39,40 mq	0,25	13,05 mq
P.2°	Balcone		2,70 mq	0,50	1,35 mq
P.T.	Ingresso + area cortilizia		180,00 mq	0,05	9,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE					349,18 mq

OGGETTO	DESCRIZIONE
Stato di conservazione	Il fabbricato si presenta in buono stato conservativo
Struttura	Struttura portante in muratura
Copertura	Copertura con struttura portante in legno lamellare
Manto di copertura	Tegole coppo
Canali e discendenti	Canali in lamiera preverniciata colore testa di moro
Prospetti esterni	I prospetti risultano intonacati al civile, tinteggiati
Pavimento	Pavimento al piano primo in parquet, in gres porcellanato in cucina, nei bagni e al piano mansardato
Serramenti esterni	Serramenti in legno a vetro doppio
Soffitti	Primo piano con decori in gesso, 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 massello con imbotte e cornici in stile
Porta di accesso	Blindata in scadente stato conservativo
Impianto elettrico	Incassato senza certificazione, contatore e quadro interni
Impianto riscaldamento	Impianto a gas autonomo con caldaia murale interna, distribuzione sottotraccia a collettori, emissione con termosifoni.
Scala interna	In muratura con pedate rivestite in legno e parapetto in ferro battuto
Scala esterna	In carpenteria metallica di forma circolare
Ascensore	Impianto ascensore non presente/funzionante, assente cabina ed altri accessori
Terrazzi	Pavimento in grès porcellanato, parapetti in cemento con colonne
Cortile	Non pavimentato, in terra battuta e ghiaietto

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 decrescere il valore del bene.

7.2. Fonti di informazione

Catasto: Provincia di Pavia

Ufficio Tecnico: Comune di Vigevano

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	349,18 mq	1.400,00 €/mq	488.852,00

TOTALE STIMA = 453.934,00 €

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 = 73.327,00 €
- 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 = 00,00 €

7.4.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale = 5.500,00 €

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 =	488.852,00 €
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima =	78.827,00 €
Totale =	410.025,00 €
TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO =	<u>410.000,00 €</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
- Successione
- Relazione fotografica
- Planimetrie e visure catastali
- Pratica edilizia
- Estratto OMI
- Visure ipotecarie

Voghera lì, 16 ottobre 2023

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Andrea Salvadeo

