



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

504/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. ROCCA FRANCESCO

CUSTODE:

Istituto Vendite giudiziarie di Vigevano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Fiore

CF:FRICLD75P26Z112B

con studio in ZAVATTARELLO (PV) Fraz. Cascine n. 25

telefono: 3346728104

email: geometra.fioreclaudio@gmail.com

PEC: claudio.fiore@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 504/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANNAZZARO DE' BURGONDI Via Roma 48, della superficie commerciale di **83,74** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento situato al secondo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, con annessa cantina di pertinenza situata al piano terra.

Si tratta di una palazzina databile agli anni '50/60, situata nella zona centrale di Sannazzaro de' Burgondi, edificata in fregio alla Via Roma al civico 48.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 2957 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 48, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Est: Via Roma - Sud: Via Peschiera - Ovest: cortile interno - Nord: cortile interno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.384,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.384,25
Data della valutazione:	11/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 17/06/2022, con accesso a tutto l'immobile.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'immobile era in stato di abbandono, e che l'accesso è stato possibile mediante la fornitura delle relative chiavi da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/09/2006 a firma di Notaio Fabio DIAFERIA ai nn. 15982/5059 di repertorio, iscritta il 21/09/2006 ai nn. 2734, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 135000.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 28/07/2010 a firma di Pubbrico Ufficiale ai nn. 13664/79 di repertorio, iscritta il 11/08/2010 ai nn. 1982, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

Importo ipoteca: 31323,12.

Importo capitale: 15661,56

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/12/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Pavia ai nn. 2604 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 ai nn. 21, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento in oggetto non ha quote millesimali, in quanto nella palazzina vi è la presenza di due sole unità abitative, e non risulta costituito alcun condominio.

Non sono state riscontrate pertanto spese condominiali, né risulta dalla documentazione che vi siano eventuali spese insolute, trattandosi di eventuali ripartizioni da considerarsi sostenute dai proprietari delle due unità abitative in via del tutto bonaria, senza documentazione ufficiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 19/09/2006), con atto stipulato il 19/09/2006 a firma di Notaio DIAFERIA Fabio ai nn. 15981 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 19/09/2006), con atto stipulato il 19/09/2006 a firma di Notaio DIAFERIA Fabio ai nn. 15981 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 19/09/2006), con atto stipulato il 19/09/2006 a firma di Notaio DIAFERIA Fabio ai nn. 15981 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 19/09/2006), con atto stipulato il 19/09/2006 a firma di Notaio DIAFERIA Fabio ai nn. 15981 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1994 fino al 14/11/2003), con atto stipulato il 30/05/1994 a firma di Dr. MANTICA ai nn. 30005 di repertorio, trascritto il 10/06/1994 a Mede ai nn. 6918.1/1994

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2003 fino al 19/09/2006), con atto stipulato il 14/11/2003 a firma di Notaio MONTENERO Lorenzo ai nn. 54017 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 19/04/2022, N. Prot. 4865, il Comune di Sannazzaro de' Burgondi, a seguito di richiesta di accesso agli atti depositata il 23/03/2022, comunica testualmente:

"In riferimento alla richiesta di accesso agli atti in oggetto, si comunica che a seguito di verifica è stato accertato che non è presente negli archivi comunali alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile in oggetto."

Lo stato attuale dei luoghi non presenta segni di interventi edilizi eseguiti dopo la costruzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANNAZZARO DE' BURGONDI VIA ROMA 48

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANNAZZARO DE' BURGONDI Via Roma 48, della superficie commerciale di **83,74** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento situato al secondo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, con annessa cantina di pertinenza situata al piano terra.

Si tratta di una palazzina databile agli anni '50/60, situata nella zona centrale di Sannazzaro de' Burgondi, edificata in fregio alla Via Roma al civico 48.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 2957 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 48, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Est: Via Roma - Sud: Via Peschiera - Ovest: cortile interno - Nord: cortile interno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone

limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 700 metri	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero edificio si presume sia stato edificato negli anni 1950/60 e si presenta in buone condizioni generali di manutenzione, con finiture delle parti comuni curate e con buon livello di pulizia e decoro. L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ha caratteristiche costruttive tipiche della zona della città in cui si trova, con murature miste in cemento armato e laterizio, solai in laterocemento, facciate rivestite in parte in piastrelle.

Le condizioni di stabilità dei muri maestri, per quanto visibile senza indagini approfondite, appaiono in buono stato.

L'unità immobiliare è costituita al piano secondo da un appartamento con ingresso che immette direttamente nel soggiorno, un locale adibito a cucina, un disimpegno, due camere da letto e un bagno; dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un balcone eterno.

Al piano terra si trova la cantina di pertinenza.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete, anche se appare evidente un lieve degrado generale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria.

I serramenti in legno con vetro singolo in mediocre stato di conservazione.

Le tapparelle in mediocre stato di conservazione.

I pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica in mediocre stato di conservazione.

L'intonaco interno in mediocre stato di conservazione.

Le tinteggiature, considerando lo stato di abbandono, sono in pessimo stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno e in discreto stato di conservazione.

Gli impianti idro-termo-sanitari presenti risultano mediamente in normali condizioni.

Gli impianti elettrici risalgono al periodo di costruzione dell'edificio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	80,28	x	100 %	=	80,28
balcone	6,26	x	25 %	=	1,57
cantina	9,45	x	20 %	=	1,89
Totale:	95,99				83,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (24/08/2022)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 808,00

Banca dati delle quotazioni immobiliare riferito al Comune di Sannazzaro de' Burgondi (24/08/2022)

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,74 x 750,00 = **62.805,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-9.420,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.384,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 53.384,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Operatori del settore immobiliare della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare riferito al Comune di Sannazzaro de' Burgondi, ed inoltre: Operatori nel settore edilizio della zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,74	0,00	53.384,25	53.384,25
				53.384,25 €	53.384,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.384,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.384,25**

data 11/01/2024

il tecnico incaricato
Claudio Fiore