

**ARCHITETTO MARCO COSTA**

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia  
Via Famiglia Cignoli 16D - Montebello della Battaglia (PV)  
347 4371189 - 0383 890285  
c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186  
mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 350 / 2020 R.G.ES.**

creditore procedente

**DO VALUE SPA**

**(Avv. Giuseppe Lucibello)**

contro

**OMISSIS**

**(Avv. Marco Flore)**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Codega Antonio Maria**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa**

**INTEGRAZIONE VALUTAZIONE**

**PORZIONI LOCALI COMMERCIALI**

**C.F. FOGLIO 49 MAPPALE 2169 SUBALTERNI 11 - 13 - 22**

## INTEGRAZIONE

### PREMESSA

In data 27/06/2023 veniva richiesto da parte del Delegato alla Vendita dott.ssa Avv. Annamaria Silvano integrazione alla perizia al fine di meglio individuare il valore di parte del complesso immobiliare sito in via Goia via Balduzzi già descritto nell'elaborato peritale già depositato presso il PCT del Tribunale di Pavia, più precisamente il valore di alcune porzioni censite al Catasto Fabbricati del Comune di Mortara al foglio 49 mappale 2169 subalterni 11 - 13 e 22.

I subalterni suindicati sono parte dei locali commerciali, come già descritto nell'elaborato peritale, individuate al PT con accesso dalla via Balduzzi (subalterno 22) con annessi i contigui magazzini sul lato Sud (subalterni 11 e 13).

Tale integrazione scaturisce dal fatto che sugli immobili come sopra descritti ricade la seguente ipoteca, già indicata nella perizia originaria, a favore di Equitalia Esatri, ed è necessaria per la corretta predisposizione di un progetto di riparto in caso di vendita da parte del Delegato, specificando le somme ricavate dalla vendita di tali subalterni.

Con la presente si ritiene inoltre opportuno correggere l'incongruenza per l'"appartamento 3" in quanto dotato esclusivamente di stufa a legna (vedi pagina 21).

### QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

*Dall'ingresso di via Balduzzi con direzione Est Ovest - locali al PT*

- Comune di Mortara (PV), **Foglio 49, Mappale n° 2169, subalterno 22**, Via Balduzzi 24, 1P, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 186 mq, Superficie Catastale 194 mq, Rendita Catastale € 288,18 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Nota: l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla soppressione della particella 416 subalterno 22 del foglio 49 per Variazione del Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5715.1/2013) e ancor prima dalla precedente particella 416 subalterno 8 per VARIAZIONE del 28/05/2002 protocollo n. 133625 in atti dal 28/05/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICANEGOZIO - MAGAZZINO (n. 17044.1/2002).*

- Comune di Mortara (PV), **Foglio 49, Mappale n° 2169, subalterno 11**, Via Luigi Goia 27, PT, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 70 mq, Superficie Catastale 65 mq, Rendita Catastale € 108,46 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Nota: l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla soppressione della particella 416 subalterno 11 del foglio 49 per Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5706.1/2013) FRAZIONAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 02/01/1989 (n. 306/1985) e precedentemente dalla soppressione del precedente identificativo foglio 49 mappale 416 subalterno 1 per FRAZIONAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 02/01/1989 (n. 306/1985).*

- Comune di Mortara (PV), **Foglio 49, Mappale n° 2169, subalterno 13**, Via Luigi Goia 27, PT, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 57 mq , Superficie Catastale 65 mq, Rendita Catastale € 88,31 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Nota: l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla soppressione della particella 416 subalterno 13 del foglio 49 per Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5705.1/2013) FRAZIONAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 02/01/1989 (n. 306/1985) e precedentemente dalla soppressione del precedente identificativo foglio 49 mappale 416 subalterno 1 per FRAZIONAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 02/01/1989 (n. 306/1985).*

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 03/02/2010 - Registro Particolare 250 Registro Generale 984  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 968/79 del 19/01/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
A favore: EQUITALIA ESATRI S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09816500152 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ESATRI S.p.A. VIALE CAMPARI 37 PAVIA  
Contro: OMISSIS

*Note: L'ipoteca ricade su parte dei beni oggetto di esecuzione oggi censiti al foglio 49 mappale 2169 (allora mappale 416 in virtù di Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 5705.1/2013) **subalterno 11 categoria C/2, subalterno 13 categoria C/2, subalterno 22** categoria C/2 per un Capitale di € 81.110,69 Tasso interesse annuo 6,836% oltre interessi e spese per un totale di € 162.221,38.*

## **COERENZE**

Si riportano a seguire le coerenze secondo le attuali risultanze dell'estratto di mappa:

Porzione subalterno 22

Nord: altra proprietà;

Est: via Balduzzi;

Sud: altra proprietà mappale 2166;

Ovest: stessa proprietà subalterno 11;

Porzione subalterno 11

Nord: altra proprietà;

Est: stessa proprietà subalterno 22;

Sud: stessa proprietà subalterno 13;

Ovest: cortile;

Porzione subalterno 13

Nord: stessa proprietà subalterno 11;

Est: altra proprietà;

Sud: altra proprietà;

Ovest: cortile;

**CONSISTENZA**

In riferimento a quanto già espresso nell'elaborato peritale si precisa quanto segue:

**Locali commerciali subalterni 11 - 13 - 22**

- Superficie lorda commerciale PT: mq 314.00 x 100% mq 314.00

**VALUTAZIONE****Locali commerciali**

Come già espresso nell'elaborato peritale dalle indagini di mercato era scaturito quanto segue:

**Valore unitario = 750,00 €/mq (settecentocinquanta /00 euro)**

**Valore dei fabbricati LIBERI = 235.500,00 € (duecento trentacinquemila cinquecento/00€)**

**ADEGUAMENTI DELLA STIMA**

Come già espresso in maniera più esaustiva nelle perizia originaria, per l'intero compendio è necessaria la presentazione di una sanatoria al fine di regolarizzare la realizzazione di alcuni appartamenti ricavati dai locali commerciali al 1P: tuttavia, al fine della corretta valutazione delle porzioni ricadenti sui subalterni 11 - 13 - 22, non si rileva alcuna incidenza di tali abusi sul valore delle porzioni colpite dall'ipoteca in questione. Per la corretta valutazione è stato tuttavia tenuto dei costi singoli per la regolarizzazione della parte impiantistica elettrica ed idraulica.

## - IMMOBILE LIBERO

*Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:*

€ -35.325,00

Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:

*Dichiarazioni conformità impianti idraulici*

€ - 1.200,00

Dichiarazioni conformità impianti elettrici	€	- 1.500,00
IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>197.475,00</u>

**IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 197.500,00**

**(cento novantasette mila cinquecento /00 €)**

Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Montebello della Battaglia, li 11/07/2023



In fede (Arch. Marco Costa)