

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n. 255/2022

promossa da

Monte dei Paschi di Siena spa

contro

- omissis -

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Francesco Rocca

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. Francesco Rocca la nomina di estimatore nella procedura esecutiva n. 255/2022 e, espone qui appresso le risultanze:

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà dei beni pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale degli eseguiti al momento dell'acquisto del bene: - omissis - dichiara di essere nubile.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - o Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
 - o Verbali di pignoramento
- Stato di possesso del bene: libero
- Valore del compendio: 76.900,00 €
- 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 sig.ra - omissis - dei seguenti immobili in Comune di Vigevano (PV):

A - Unità immobiliare ad uso abitazione al piano terzo del complesso condominiale denominato Condominio Montebianco sito in Corso Milano, 34/D, costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e balcone, oltre a locale cantina al piano secondo interrato ed altresì ad un sottotetto al piano sesto.

B - Autorimessa al piano terra facente parte del Condominio Autorimesse Corio sita in via Corio n. 7.

I beni risultano censiti al Catasto del Comune di Vigevano come segue:

Catasto Fabbricati:

- Abitazione: Foglio 17 Particella 2066 Subalterno 16, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 106 mq, superficie catastale escluse aree scoperte mq 105, Rendita catastale € 312,46 - Indirizzo corso Milano n. 34 piano S2 – 3 – 6;

- Autorimessa: Foglio 17 Particella 1331 Categoria C/6, Classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 16,00 mq, Rendita catastale € 46,27, Indirizzo via Bernardino Corio n. 11, Piano T

Caratteristiche della zona: I beni sono situati in corso Milano e via Corio caratterizzata dalla vicinanza dell'ospedale civico.

2. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi (occupati di fatto dall'esecutata, non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva).

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:

3.1.3.1. Con atto di vicolo notaio Angelo Pandolfi di Vigevano in data 29/12/1992 rep. N. 211360, registrato a Vigevano il 13/01/1993 al n. 62, trascritto a Vigevano il 28/01/1993 al n. 483 del registro Particolare, l'autorimessa veniva vincolata all'appartamento; pertanto, ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122 (Legge Tognoli) l'appartamento e l'autorimessa non possono essere venduti disgiuntamente l'uno dall'altra.

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. 64 del 09/08/2010 ai numeri 8692/1972 per la somma complessiva di euro 330.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio De Vivo Ciro di Milano Rep. n. 12611/8762 del 04/08/2010 a carico della sig.ra - omissis - in qualità di proprietaria per la quota di 1/1 sugli immobili nel Comune di Vigevano censiti al foglio 17 particella 771 sub. 16 e foglio 17 particella 1331.

3.2.2. Trascrizioni:

3.2.2.1. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 28/06/2022 al n. 4263 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano presentazione n. 6 del 23/08/2022 ai nn. 8233/5879 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa a carico della sig.ra - omissis - in qualità di titolare per la quota di 1/1, sugli immobili censiti nel Comune di Vigevano foglio 17 particella 771 sub. 16 e foglio 17 particella 1331.

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:

1. Il condominio Montebianco risulta costruito in base a licenza edilizia n. 1521/59 del 30/12/1959 e successiva abitabilità n. 26212 del 29/08/1962 e che successivamente non sono state presentate pratiche edilizie riguardanti l'appartamento.
2. L'autorimessa risulta costruita in base a licenza edilizia rilasciata dal Comune di Vigevano in data 16/11/1992 n. 204/92.

Alla luce dei documenti depositati presso gli archivi comunali le unità immobiliari, altresì ai sensi della Legge n. 105 del 24 luglio 2024, risultano conformi allo stato dei luoghi.

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

4. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

- 4.1. Spese condominiali ordinarie: Appartamento = 3.986,46 € di cui 2.056,98 di spese legali; Autorimessa = 119,02 €
- 4.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate: ----
- 4.3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori della perizia: Abitazione = 5.332,67 €; Autorimessa 474,15 €

5. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

5.1. In forza di successione legittima in morte di - omissis - il 11/08/2005 registrata a Vigevano in data 25/05/2006 al num. 87 vol 654 e trascritta in data 10/02/2007 ai nn. 1564/912 era

pervenuta per la quota di 1/1 a - omissis -avente in oggetto l'intera proprietà degli originari immobili in Comune di Vigevano censiti al foglio 17 particella 2066 sub. 16 e foglio 17 particella 1331, eredità accettata con accettazione tacita di eredità trascritta a Vigevano in data 29/07/2010 ai num. 7911/4969;

5.2. In forza di atto di compravendita notaio Villa Alberto di Milano del 30/07/2007 num. di rep. 73169/17931 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano il 08/08/2007 ai nn. 11353/6912 a favore di - omissis -che avevano acquistato la quota 1/2 ciascuno da - omissis -avente in oggetto l'intera proprietà degli originari immobili in Comune di Vigevano censiti al foglio 17 particella 2066 sub. 16 e foglio 17 particella 1331.

5.3. In forza di atto di compravendita notaio De Vivo Ciro di Milano del 04/08/2010 num. di rep. 12610/8761 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano il 09/08/2010 ai nn. 8691/5441 a favore di - omissis - che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da - omissis - avente in oggetto l'intera proprietà degli originari immobili in Comune di Vigevano censiti al foglio 17 particella 2066 sub. 16 e foglio 17 particella 1331.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO UNICO:

A - Unità immobiliare ad uso abitazione al piano terzo del complesso condominiale denominato Condominio Montebianco sito in Corso Milano, 34/D, costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e balcone, oltre a locale cantina al piano secondo interrato ed altresì ad un sottotetto al piano sesto.

B - Autorimessa al piano terra facente parte del Condominio Autorimesse Corio sita in via Corio n. 7.

PIANO	DESCRIZIONE	ALTEZZA media	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
P.3°	Abitazione	3,00 mt	84,80 mq	1,00	100,60 mq
P.3°	Balcone		3,90 mq	0,50	1,95 mq
P.S.2°	Cantina		4,97 mq	0,25	1,25 mq
P.6°	Sottotetto		6,90 mq	0,25	2,20 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE					106,00 mq
P.T.	Autorimessa	2,40 mt	16,30 mq	1,00	17,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					17,00 mq

OGGETTO	DESCRIZIONE
---------	-------------

Stato di conservazione	Il fabbricato si presenta in normale stato conservativo
Struttura	Struttura portante in travi e pilastri in c.a.
Copertura	Copertura con struttura in travi di colmo in c.a. e travetti in legno
Manto di copertura	Tegole marsigliesi
Canali e discendenti	Canali in lamiera
Prospetti esterni	I prospetti risultano intonacati al civile, tinteggiati, al piano primo nella parte commerciale la superficie risulta con finitura in piastrelle
Pavimento	Appartamento – Zona giorno pavimento a scaglie di marmo (tipo palladiana) e cucina in piastrelle di grès porcellanato; zona notte in piastrelle di marmo effetto seminato, balconi in piastrelle di ceramica. Cantina, autorimessa e sottotetto in battuto di cemento
Serramenti esterni	Serramenti bianchi in PVC a vetro doppio
Soffitti	Plafone intonacato con finitura a gesso
Intonaci interni	Intonaco al civile con finitura a gesso
Porte interne	In legno tamburato colore noce nazionale
Porta di accesso	Blindata con finitura a pannello in noce nazionale
Impianto elettrico	Incassato senza certificazione, contatore e quadro interni
Impianto riscaldamento	Impianto a gas centralizzato, generatori in centrale termica, distribuzione sottotraccia a collettori, emissione con termosifoni in ghisa.
Impianto ACS	Boiler elettrico
Impianto CDZ	A split con n. 2 motori esterni.

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 Vigevano

Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° 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 del normale stato conservativo dell'unità immobiliare.

Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	106,00 mq	750,00 €/mq	79.500,00
Autorimessa	17,00 mq	650,00 €/mq	11.050,00

TOTALE STIMA = 90.550,00 €

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 = 13.582,50 €
- 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 = 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 =	90.550,00 €
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima =	13.582,50 €
Totale =	76.967,50 €
TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO =	<u>76.900,00 €</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
- Pratiche edilizie
- Visure ipotecarie
- Estratti Bilanci Condominio Montebianco e Corio
- Estratto OMI

Voghera lì, 22 agosto 2024

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Andrea Salvadeo

