

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n. 141/2023

promossa da

PONENTE SPV srl

contro

- 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. 141/2023 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: celibe
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - o Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
 - o Verbali di pignoramento
- Stato di possesso del bene: libero
- Valore del compendio: 64.000,00 €
- Criticità varie: Abitazione non conforme alle norme edilizie si prescrive la messa in ripristino in conformità al progetto del 1967, si prevede la DEMOLIZIONE di alcuni ambienti non sanabili. Locale deposito attrezzi da presentare pratica di sanatoria edilizia. Il fabbricato rustico adibito ad autorimessa di cui al mappale 1863 risulta di fatto di proprietà - omissis - (vedasi atto di compravendita rif. mappale 1015) sebbene non incluso nella procedura esecutiva.

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 al sig. - omissis - dei seguenti immobili in Comune di Palestro (PV) via Garibaldi n. 42 con accesso da vicolo Pellipari:

- A. Fabbricati indipendenti su corte comune costituiti da:
 - 1. Unità immobiliare ad uso abitazione costituita da casa unifamiliare indipendente disposta su due piani: al piano terra ingresso e scala, soggiorno, tinello con angolo cottura, camera, disimpegno bagno ripostiglio e camera da letto, al piano primo disimpegno, bagno, due camere e cucina abitabile con balcone.
 - 2. Locale deposito attrezzi con orto pertinenziale
 - 3. Piccolo ripostiglio con sedime di proprietà esclusiva
- B. Terreno prospiciente la corte comune con destinazione verde privato

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

Catasto Fabbricati:

- Abitazione: Foglio 22 Particella 1866, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 203 mq, superficie catastale escluse aree scoperte mq 186, Rendita catastale € 309,87 - Indirizzo via Giuseppe Garibaldi n. 42 piano T-1;
- Terreno: Foglio 22 Particella 1021 Qualità Vigneto Classe U, superficie 415 mq Reddito Dominicale € 2,68 Agrario € 2,04

Caratteristiche della zona: I beni sono situati in vicolo Pellipari che si trova nel centro storico del capoluogo

2. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi (occupati di fatto dagli esecutati 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: ---

3.1.4. 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. 2 del 12/03/2010 ai numeri 2141/514 per la somma complessiva di euro 90.000,00 a favore del Credito Artigiano spa con sede in Milano a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Luigi Ligori di Vigevano Rep. n. 189393/14782 del 04/03/2010 a carico del sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/1 ciascuno sugli immobili nel Comune di Palestro censiti al foglio 22 particella 1866 sub. 11 e foglio 22 particella 1021.

3.2.2. Trascrizioni:

3.2.2.1. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 29/03/2023 al n. 1975 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 03/05/2023 ai nn. 4325/3062 a favore di Ponente SPV srl con sede a Roma a carico del sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/1 ciascuno

sugli immobili nel Comune di Palestro censiti al foglio 22 particella 1866 sub. 11 e foglio 22 particella 1021.

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. Progetto di ampliamento abitazione con Licenza edilizia del 01/07/1967 e licenza di abitabilità del 30/03/1971.
2. Concessione edilizia n. 23/89 del 30/03/1990 per la sistemazione di fabbricato rurale con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione.

Dalle risultanze effettuate durante l'accesso agli atti risulta che le opere sono state eseguite in difformità dei titoli edilizi pertanto qui di seguito si indicano le modalità ed i costi relativi agli interventi da eseguire sull'immobile:

1. Per quanto riguarda il progetto di ampliamento del 1967 e licenza di abitabilità del 1971 si riscontra una difformità nella costruzione dell'ampliamento che determina un aumento della Superficie lorda di pavimento in quanto la parte centrale del fabbricato prevedeva un loggiato di distribuzione al piano primo ed un porticato aperto al piano terra che è stato invece chiuso da muratura e quindi divenuto ingresso e disimpegno dell'abitazione. Tale difformità incide sugli indici urbanistici determinando un volume aggiuntivo che allo stato attuale delle norme di PGT del Comune di Palestro non è possibile sanare in quanto applicando alla superficie dell'area di proprietà l'indice di zona e confrontandolo con il costruito il volume che si ricava supera l'indice edificatorio consentito escludendo di fatto un possibile ampliamento dell'unità immobiliare. In considerazione delle risultanze succitate al fine di ottenere la conformità edilizia-urbanistica si considera la messa in ripristino dello stato autorizzato con la conseguente demolizione delle parti non autorizzate e la nuova costruzione delle pareti non realizzate; il costo complessivo di massima stimato per la messa in ripristino è pari ad euro 25.000,00 €.
2. Per quanto riguarda la concessione edilizia del 1980 inerente all'ampliamento con cambio di destinazione d'uso del fabbricato rurale si riscontra una difformità al piano terra in quanto i locali sono diversamente distribuiti, al posto del soggiorno infatti sono stati realizzati il disimpegno, bagno, camera da letto e ripostiglio ed al piano primo al posto della camera una cucina abitabile. Il costo complessivo per la sanatoria edilizia relativa a lavori eseguiti in difformità del titolo edilizio è stimato i euro 2.000,00.
3. Per quanto riguarda il locale deposito attrezzature non sono stati reperiti titoli edilizi ma il fabbricato è difforme dalla planimetria catastale in atti del 1987, il fabbricato essendo un accessorio dell'abitazione con superficie lorda di pavimento

inferiore al 30% della SLP complessiva dell'abitazione potrà essere sanato con apposita pratica del costo stimato pari ad euro 3.500,00.

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 1.500,00.

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 atto di compravendita notaio Emilio Cherchi di Vercelli del 03/01/1982 num. di rep. 46448/7240 trascritto il 29/01/1985 ai nn. 463/353 e successivo atto di precisazione dei dati catastali ricevuto dal Notaio Emilio Cerchi in data 25/10/1985 repertorio num. 49620/7699 trascritto in data 19/11/1985 ai nn. 5930/4524 a favore di - omissis - che aveva acquistato la piena proprietà 1/1 da - omissis - dei beni oggetto di pignoramento.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO UNICO:

C. Fabbricati indipendenti su corte comune costituiti da:

4. Unità immobiliare ad uso abitazione costituita da casa unifamiliare indipendente disposta su due piani: al piano terra ingresso e scala, soggiorno, tinello con angolo cottura, camera, disimpegno bagno ripostiglio e camera da letto, al piano primo disimpegno, bagno, due camere e cucina abitabile con balcone.

5. Locale deposito attrezzi con orto pertinenziale a destinazione verde privato

6. Piccolo ripostiglio con sedime di proprietà esclusiva

D. Terreno prospiciente la corte comune con destinazione verde privato

PIANO	DESCRIZIONE	ALTEZZA media	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
P.T.	Abitazione	3,00/2,80 mt	84,70 mq	1,00	114,80 mq
P.1°	Abitazione	3,00/2,80 mt	86,50 mq	1,00	114,80 mq
P.1°	Balcone		5,32 mq	0,50	2,66 mq
P.T.	Deposito attrezzi	2,70 mt	49,50 mq	0,25	13,50 mq
P.T.	Ripostiglio	2,50 mt	4,5 mq	0,25	1,50 mq
P.T.	Verde privato		91,00 mq	0,03	4,55 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE					251,21 mq
P.T.	Verde privato		415,00 mq	1,00	415,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENO					415,00 mq

OGGETTO	DESCRIZIONE
Stato di conservazione	Il fabbricato si presenta in normale stato conservativo
Struttura	Struttura portante in muratura
Copertura	Copertura con struttura in legno massello e lastre con di eternit sull'abitazione mappale ex 1008 e lastre in fibrocemento nelle parti più recenti.
Manto di copertura	Lastre di eternit, lastre di fibrocemento, tegole in laterizio
Canali e discendenti	Canali in lamiera preverniciata colore testa di moro
Prospetti esterni	I prospetti risultano intonacati al civile
Pavimento	Pavimenti in grès porcellanato
Serramenti esterni	Serramenti in legno a vetro singolo
Soffitti	Intonacati
Tapparelle	In legno
Intonaci interni	Intonaco al civile
Porte interne	In legno tamburato
Porta di accesso	In legno massello
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. N. 2 caldaie
Scala interna	In muratura con pedate rivestite in marmo, ringhiera in ferro
Deposito attrezzi	Struttura in muratura, copertura in legno con manto in lastre di fibrocemento.
Terreno	Incolto su due livelli
Ripostiglio	Struttura in muratura con copertura in legno e manto di coppi

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 Palestro

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 del normale stato conservativo dell'intero fabbricato e del deprezzamento dovuto all'intervento di demolizione di una porzione di fabbricato:

Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	251,21 mq	435,00 €/mq	109.276,35 €
Terreno	415,00 mq	10,00 €/mq	4.150,00 €

TOTALE STIMA = 113.426,35 €

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 = 17.013,95 €

7.4.2. Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione, adeguamento e messa in ripristino = 25.000,00 €

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 = 7.000,00 €

TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA = 49.013,95 €

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 = 113.426,35 €

A dedurre adeguamenti e correzioni di stima = 49.013,95 €

Totale = 64.412,40 €

TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO = **64.000,00 €**

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
- Certificato di destinazione urbanistica
- Estratto OMI
- Visure ipotecarie

Voghera lì, 16 ottobre 2023

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Andrea Salvadeo

