

Esecuzione immobiliare n. 307/2022 R.G.E.
Perito: arch. Andrea Salvadeo

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n. 307/2022

promossa da

contro

- omissis -e - 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. 307/2022 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: - omissis -e - omissis -
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - o Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
 - o Verbali di pignoramento
- Stato di possesso del bene: libero
- Valore del compendio: 65.000,00 €
- 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 -e per la quota di 1/2 alla sig.ra - omissis - del seguente immobile in Comune di Tromello (PV) via F. Filzi n. 9:

Fabbricato di civile abitazione posto su due piani composto da ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, scala interna di collegamento, disimpegno due camere da letto e bagno al piano primo; in corpo staccato piccolo fabbricato accessorio costituito al piano terra da un vano con bagno e piccolo sedime cortilizio, al piano primo solaio con accesso dall'esterno.

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

Catasto Fabbricati:

- Fabbricato: Foglio 18 Particella 3125 graffato 3124, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita catastale € 165,27 - Indirizzo via F. Filzi n. 9 piano T-1;

Caratteristiche della zona: I beni sono situati in via F.Filzi facente parte del centro storico, a poca distanza dai servizi pubblici del Capoluogo.

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. 4 del 06/08/2003 ai numeri 9669/2073 per la somma complessiva di euro 150.000,00 a favore della
a garanzia di mutuo fondiario
con atto notaio Lorenzo Montenero di Mede Rep. n. 53236 del 01/08/2003 a carico dei sig.ri - omissis -e - omissis - sig.ri - omissis -e - omissis - in qualità di proprietari per la quota di 1/2 ciascuno sull'immobile nel Comune di Tromello censito al foglio 18 particelle 59, 73 e 74.

3.2.1.2. Ipoteca in rinnovazione iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano presentazione n. 8 del 17/07/2023 ai numeri 7077/913 per la somma complessiva di euro 150.000,00 a favore di
a garanzia di mutuo fondiario con atto
notaio Lorenzo Montenero di Mede Rep. n. 53236 del 01/08/2003 a carico del sig.ri - omissis -e - omissis - in qualità di proprietari per la quota di 1/2 ciascuno sull'immobile nel Comune di Tromello censito al foglio 18 particella 3125 graffato alla particella 3124.

3.2.2. Trascrizioni:

3.2.2.1. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 18/07/2022 al n. 4736 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 02/09/2022 ai nn. 8294/5914 a favore di
a carico dei sig.ri - omissis -e - omissis - in qualità di proprietari per la quota di 1/2 ciascuno sull'immobile nel Comune di Tromello censito al foglio 18 particella 3125 graffato alla particella 3124.

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

1. Licenza edilizia n. 2063 del 05 agosto 1971 per la modifica del fabbricato di civile abitazione per la formazione di un bagno al piano primo, modifiche delle aperture verso la corte comune e la via Filzi, realizzazione di scarico fognario previa immissione in fossa settica.

Dalle risultanze effettuate durante l'accesso agli atti risulta che lo stato dei luoghi è stato modificato pertanto va presentata pratica edilizia in sanatoria del costo stimato in euro 3.000,00.

- #### 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 atto di compravendita notaio Montenero Lorenzo di Mede del 01/08/2003 num. di rep. 53235 trascritto il 06/08/2003 ai nn. 9668/6281 a favore di - omissis -e - omissis - che avevano acquistato la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno da - omissis - e - omissis - avente in oggetto l'intera proprietà degli originari immobili in Comune di Tromello censiti al NCEU foglio 18 particelle 59, 73 e 74.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO UNICO:

Fabbricato di civile abitazione posto su due piani composto da ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, scala interna di collegamento, disimpegno due camere da letto e bagno al piano primo; in corpo staccato piccolo fabbricato accessorio costituito al piano terra da un vano con bagno e piccolo sedime cortilizio, al piano primo locale solaio con accesso dall'esterno.

PIANO	DESCRIZIONE	ALTEZZA media	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
P.T.	Abitazione	2,70 mt	49,50 mq	1,00	65,15 mq
P.1°	Abitazione	2,80 mt	50,40 mq	1,00	65,15 mq
P.T-P.1°	Cantina + bagno+ solaio	2,15 mt	18,40 mq	0,25	6,75 mq
P.1°	Area Cortilizia		7,50 mq	0,10	0,75 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE					137,80 mq

OGGETTO	DESCRIZIONE
Stato di conservazione	Il fabbricato si presenta in scadente stato conservativo
Struttura	Struttura portante in muratura
Copertura	Copertura con struttura portante in legno
Manto di copertura	Tegole coppo
Canali e discendenti	Canali in lamiera preverniciata colore testa di moro
Prospetti esterni	I prospetti risultano al piano terra rivestiti da piastrelle ed intonacati al civile e tinteggiati al piano primo
Pavimento	Piano Terra in ceramica, piano primo in parquet, bagno in ceramica
Serramenti esterni	Serramenti in legno colore naturale
Soffitti	Al civile oppure con rivestimento in pannelli prefiniti ad effetto legno
Persiane	In legno a doghe fisse
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, distribuzione sottotraccia a collettori, emissione con termosifoni, caldaia murale interna non presente.
Scala interna	In muratura con rivestimento in moquette
Fabbricato accessorio	Fabbricato rustico con evidenti necessità di manutenzione urgente della copertura e delle murature.
Area cortilizia	Pavimento in battuto di cemento con piccola tettoia in amianto. Si stima una spesa pari ad euro 1.500,00 per lo smaltimento.

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 Tromello

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 dello scadente stato conservativo dell'intero fabbricato.

Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	137,80 mq	600,00 €/mq	82.680,00

TOTALE STIMA = 82.680,00 €

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 = 12.402,00 €
- 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 = 1.500,00 €
- 7.4.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale = 3.500,00 €

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 =	82.680,00 €
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima =	17.402,00 €

Totale =	65.278,00 €
TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO =	<u>65.000,00 €</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
- Relazione fotografica
- Planimetrie e visure catastali
- Pratica edilizia
- Estratto OMI
- Visure ipotecarie

Voghera li, 23 agosto 2024

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Andrea Salvadeo

