

TRIBUNALE DI PAVIA

Liquidazione Controllata Sovraindebitamento

N. R.G. 6/2023

Curatore:

COMUNE DI APECCHIO - VIA DANTE ALIGHIERI N.29 - 31 - 33

Abitazione Civile con annessi spazi commerciali e box

IDENTIFICATO AL FOGLIO N. 47 M.LE 286 Sub. 3-5 Cat.A/2 - A/4

IDENTIFICATO AL FOGLIO N. 47 M.LE 286 Sub. 1-2-6 Cat. C/2 - C/1 - C/2

Parte:

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE Rev.0

Consulente Tecnico di Ufficio

Ing. Baroni Roberto



Sommario

1. INCARICO	3
2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE	3
2.1 COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	6
3. PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO	6
3.1 DESCRIZIONE DEL BENE	7
3.1.1 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	7
3.1.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	8
4. PRATICHE EDILIZIE E TITOLI AUTORIZZATIVI.....	8
4.1 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE.....	8
5. VALUTAZIONE IMMOBILE	9
6. ALLEGATI	11

1. INCARICO

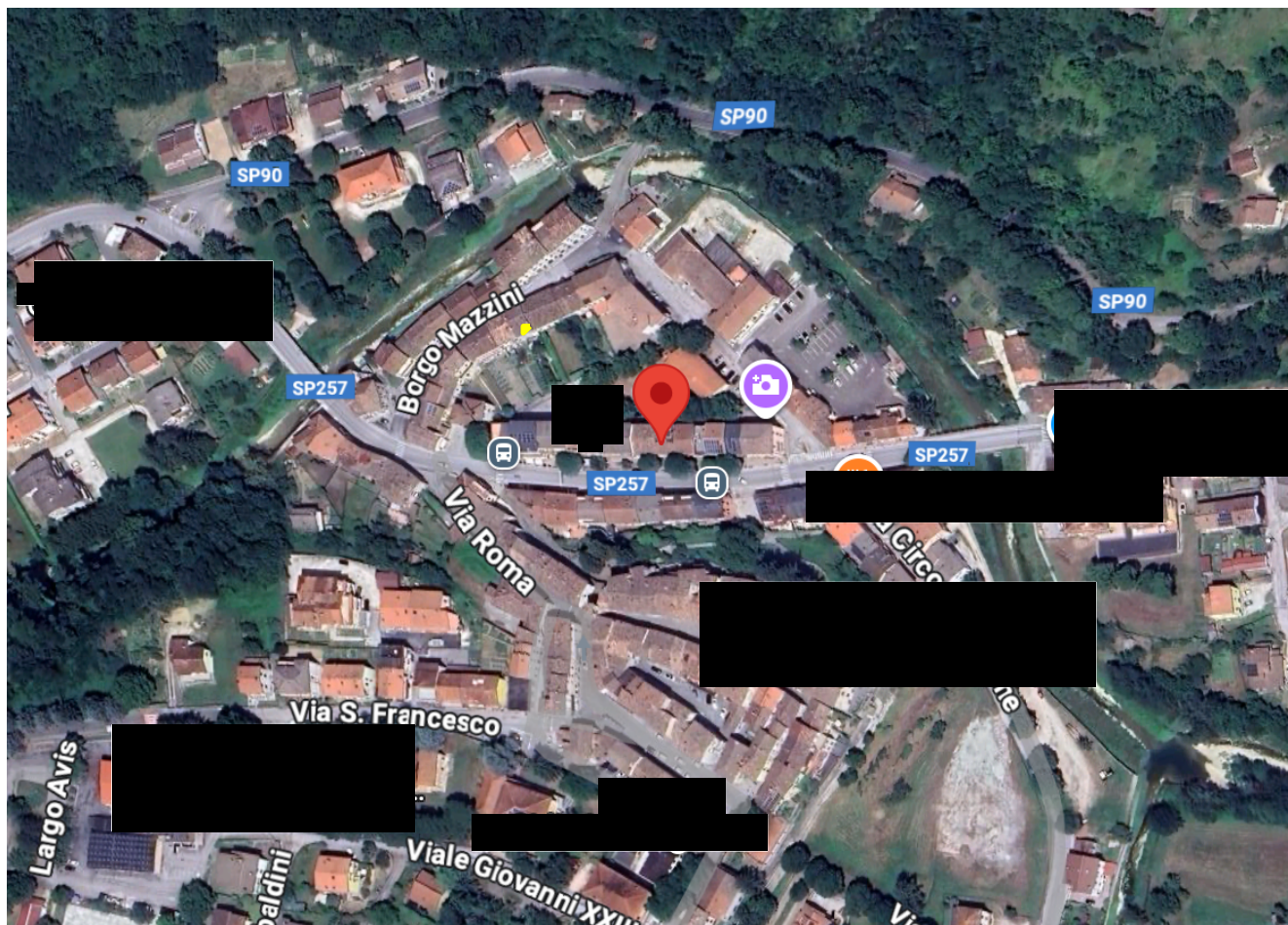
In data 02 Febbraio 2023, la [redacted] liquidatrice del procedimento in atto nominava il sottoscritto Ing. Baroni Roberto, [redacted] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, perito estimatore degli immobili in usufrutto del [redacted] con procedura RG 6/2023 sito in Comune di Apecchio, Via Dante Alighieri n. 9 identificato in catasto fabbricati del Comune di Apecchio al foglio n. 47 Map.le 286 sub 1-2-3-5-6.

In data 02 Febbraio 2023, io sottoscritto Ing. Baroni Roberto, [redacted] accetto la suddetta nomina con inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di studio.

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Oggetto della presente stima di valutazione immobiliare è un fabbricato di civile abitazione, a schiera indipendente, sviluppato su tre livelli fuori terra; lo stesso si affaccia su area prospiciente la strada principale del comune di Apecchio, Via Dante Alighieri, ed è provvisto di relative autorimesse al piano -1 prospiciente in Vocabolocampo, il tutto sito in territorio comunale.

I beni si trovano in ambito prevalentemente residenziale, come si evince dalla foto aerea di seguito riportata:



- Inquadramento Geoportale RL -

I beni oggetto della presente sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Apecchio (PU) come segue:

- Foglio 47, mappale 286, subalterno 1, categoria C/2, classe 03, consistenza 44 mq, Rendita € 61,35, Via Dante Alighieri n. 9, Piano T; (USUFRUTTO)
- Foglio 47, mappale 286, subalterno 2, categoria C/1, classe 05, consistenza 31 mq, Rendita € 333,01, Via Dante Alighieri n. 9, Piano T; (USUFRUTTO)
- Foglio 47, mappale 286, subalterno 3, categoria A/2, classe 02, consistenza 8.5 vani, Rendita € 460,94, Via Dante Alighieri n. 9, Piano S1-T - 1 - 2; (USUFRUTTO) Superficie catastale 278 mq circa.
- Foglio 47, mappale 286, subalterno 5, categoria A/4, classe 05, consistenza 2.5 vani, Rendita € 71,01 Via Dante Alighieri n. 9, Piano 2; (USUFRUTTO) Superficie catastale 95 mq circa.
- Foglio 47, mappale 286, subalterno 6, categoria C/2, classe 02, consistenza 44 mq, Rendita € 52,27 Via VOCABOLO CAMPO Piano T (USUFRUTTO)

L'intestazione attuale riportata in visura catastale, per i proprietari effettivi degli immobili, i seguenti nominativi:

- Foglio 47, mappale 286, subalterno 1, categoria C/2; PT:

NUDA PROPRIETA'	QUOTA DI ½	[REDACTED]
NUDA PROPRIETA'	QUOTA DI ½	[REDACTED]
USUFRUTTO	QUOTA 1000/1000	[REDACTED]

- Foglio 47, mappale 286, subalterno 2, categoria C/1, PT:

NUDA PROPRIETA'	QUOTA DI ½	[REDACTED]
NUDA PROPRIETA'	QUOTA DI ½	[REDACTED]
USUFRUTTO	QUOTA 1000/1000	[REDACTED]

- Foglio 47, mappale 286, subalterno 3, categoria A/2, Piano S1-T - 1 - 2:

NUDA PROPRIETA'	QUOTA DI ½	[REDACTED]
NUDA PROPRIETA'	QUOTA DI ½	[REDACTED]
USUFRUTTO	QUOTA 1000/1000	[REDACTED]

- Foglio 47, mappale 286, subalterno 5, categoria A/4, Piano 2:

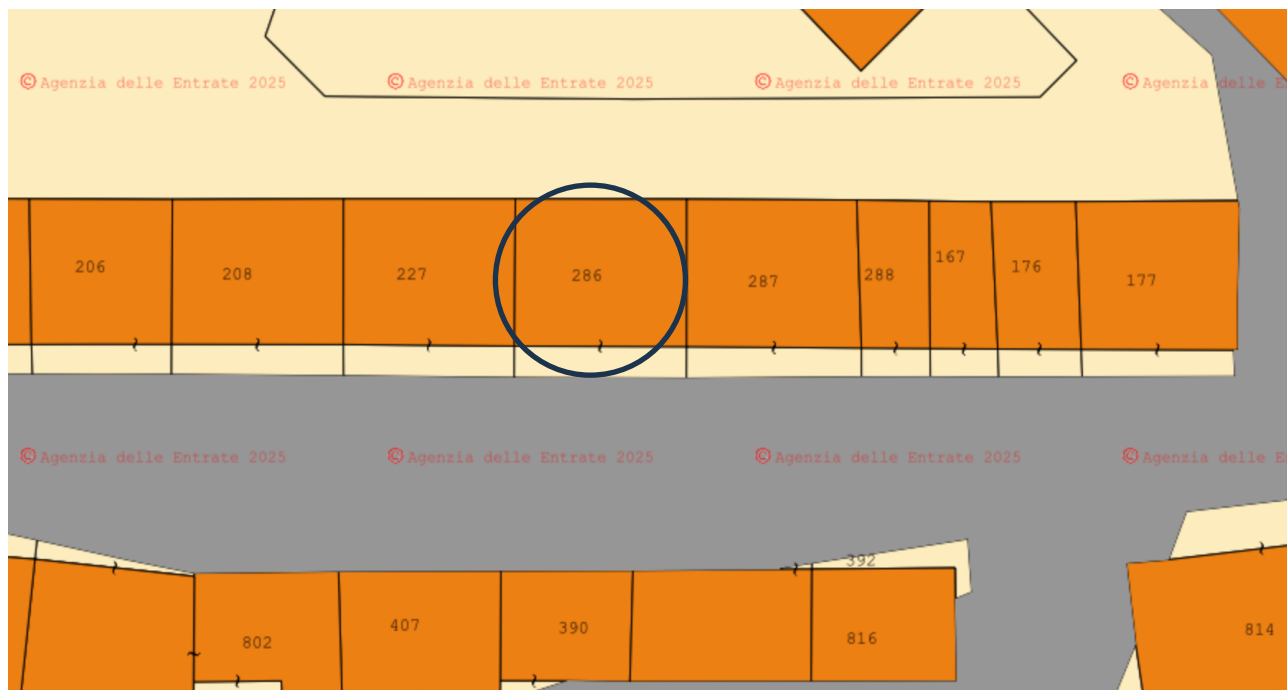
NUDA PROPRIETA'	QUOTA DI ½	[REDACTED]
NUDA PROPRIETA'	QUOTA DI ½	[REDACTED]
USUFRUTTO	QUOTA 1000/1000	[REDACTED]

- Foglio 47, mappale 286, subalterno 6, categoria C/2, PT:

NUDA PROPRIETA'	QUOTA DI ½	[REDACTED]
NUDA PROPRIETA'	QUOTA DI ½	[REDACTED]
USUFRUTTO	QUOTA 1000/1000	[REDACTED]

2.1 Coerenze da estratto di mappa catastale


Beni di cui al mappale 286, si inseriscono in tessuto residenziale avente a confine dx il mappale 287 e al confine sx il mappale 227; il tutto riconducibile nel foglio 47 del medesimo comune.



3. PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Da visura effettuata dal Portale “Sister” dell’Agenzia delle Entrate, si riportano le seguenti informazioni estrapolate da ispezione ipotecaria:

- Sub1: TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 1724 Registro Generale 3103 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 191170/19009 del 22/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Sub2: TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 1724 Registro Generale 3103 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 191170/19009 del 22/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Sub.3: TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 1724 Registro Generale 3103 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 191170/19009 del 22/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Sub.5: TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 1724 Registro Generale 3103 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 191170/19009 del 22/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Sub.6: TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 1724 Registro Generale 3103 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 191170/19009 del 22/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Come si evince dalla documentazione allegata l'immobile è in possesso degli attuali proprietari attraverso atto di compravendita tra vivi, cui si rispecchiano le quote riportate in tabella soprastante.

Al momento del sopralluogo svoltosi in aprile 2025, l'immobile, in tutte le sue componenti abitative e pertinenziali, appare in uno stato in parte vetusto ma all'interno, dalla mobilia e dall'oggettistica presente, sembrerebbe frequentato ma non vissuto.

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di stima si compone di un'unica struttura edilizia, che si sviluppa a lato della strada principale, con ingresso pedonale lungo la pubblica via; mentre i garage/box hanno accesso dalla parte di VOCABOLO CAMPO, posta al piano -1 rispetto all'ingresso principale, in retro abitazione.

Come si evince dalla documentazione fotografica, l'immobile prospiciente sulla pubblica via, in via dante alighieri, viene identificato catastalmente al civico 9, mentre affisso in facciata troviamo i numeri 29-31-33, di cui al civico 29 Locale C/2 di 44 mq circa. Questo Sub, questo civico, risulta indipendente dall'abitazione poiché ha ingresso proprio e non comunicante con il restante fabbricato.

Al civico 33 si accede mediante porta ingresso su pubblica via, in immobile C/2 di circa 31 mq. Lo stesso in fase di sopralluogo risulta interconnesso con l'abitazione mediante porte da interno e adibito a civile abitazione con soggiorno – camera – bagno privato realizzato in camera mediante pareti vetrate; l'immobile è connesso all'abitazione principale.

Al civico 31 si ha accesso all'abitazione che comprende S1-PT-1-2, di cat. A/2. L'accesso dalla porta di ingresso vede un disimpegno con apertura per locale cantina e corridoio per arrivo in cucina; scala di accesso al piano primo e connessione alla propria dx con immobile del civico 33.. Primo Piano raggiungibile mediante scala interna, è composta di n.2 camere da letto di 20 mq circa, e n.2 altrettante camere con all'interno un bagno privato realizzato mediante vetrate divisorie; ogni locale è dotato di aperture finestrate. Mediante altra scala interna, si accede al piano 2, su disimpegno; sono presenti 3 camere da letto, un bagno, cucina e soggiorno insieme; ogni locale è dotato di aperture finestrate. Dall'ingresso principale su civico 31 vi si trova scala di accesso al piano sotto strada, P-1, di VOCABOLO CAMPO, con accesso ai box, un tempo impianto Meccanografico. L'immobile risulta edificato ante 1967, con finiture proprie dell'epoca che in fase di sopralluogo vengono acquisite dalla documentazione fotografica, facendo emergere singolarità ma anche abusi edilizi di bassa entità, tutti sanabili mediante idonea pratica in sanitaria.

3.1.1 Caratteristiche Costruttive

Fondazioni: non ispezionabili

Strutture portanti: struttura portante perimetrale con elementi in latero cemento.

Solai: solai in latero cemento, intonacati e tinteggiati; legno a cannette (i solai dei vari piani non risultano complanari)

Copertura: a falde inclinate, in legno con finitura in coppi.

Serramenti: in legno.

Schermatura solare esterna mediante persiane.

Portoni in legno per box

Porta d'ingresso: legno con serratura semplice.

Porte interne: in legno.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate fino a piano primo con strullato ad altezza 80 cm; restante parte in finitura di civile abitazione in intonaco grezzo.

Pavimentazioni interne: piastrelle di differenti materiali come gres ceramica nei locali che sono stati oggetto di rifacimento (P2 e bagni P1), mentre in altri locali si apprezza una pavimentazione in cotto.

Scala interna: corpo scala in cemento armato e finitura in beola. Corrimano e ringhiera in ferro.

3.1.2 Impianto di riscaldamento

È presente un impianto di riscaldamento a gas con caldaia e sistema a radiatori in alluminio e ghisa per le varie stanze presenti nei vari piani; in aggiunta in ultimo piano, P2, sono presenti più camini nelle stanze, che da una veloce ispezione risultano aperti ma necessitano di manutenzione e pulizia.

4. PRATICHE EDILIZIE E TITOLI AUTORIZZATIVI

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Apecchio (PU) è emerso che l'immobile è stato edificato ante 1967, ed i titoli autorizzativi presentati in riferimento ai beni oggetto di stima sono i seguenti:

- PE 68/1991 Prot. 3616 dell' 11/10/1991 avente come interventi la sostituzione della copertura dell'immobile.
- DIA 52/1999 Prot. 4729 avente come interventi la manutenzione del manto di copertura.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie presentate atte ad autorizzare lo stato dei luoghi.

4.1 Conformità edilizia e catastale

Da quanto emerso dal confronto tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e le pratiche edilizie nonché le planimetrie catastali, si segnala che sono presenti diverse anomalie identificate come abusi minori facilmente sanabili sia in piano terra che in piano primo che in piano secondo.

- Sub.1 _ Piano terra, C/2, Civ. 29:
Conforme.
- Sub 2 _ Piano terra, C/2, Civ. 33:
Non Conforme, anomalie riscontrate con creazione di bagno e n.2 aperture a collegamento del civ. 31 al piano terra.
- Sub3 _ Piano Terra – Piano 1 – Piano 2, A/2, Civ.31:
Non conforme, anomalie riscontrate in piano terra con aperture di collegamento con civ. 33; creazione di bagno in locale camera in P1, tramezza non presente in locale P2, incertezza di misura rispetto a quanto depositato.
Il Sub. 3 comprende parte del seminterrato, piano terra per ingresso e cucina, piano primo completo, piano secondo parte sx.

- Sub 5 _ Piano 2, A/4, Civ. 31:
Non conforme per errata distribuzione grafica o meglio incertezza di misura nei locali.
- Sub6 _ Piano Seminterrato C/2:
Box conforme.

L'impianto di riscaldamento mediante generatore di calore a gas (caldaia) non è stato possibile visionarne la conformità.

5. VALUTAZIONE IMMOBILE

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 e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, si procede ad identificare miglior quotazione immobiliare secondo quanto riportato in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro Urbino, Rilevazione prezzi OMI e annunci di proprietà simili, in considerazione dello stato di possesso del bene corrispondente ad usufrutto.

Valutazione OMI:

Provincia: PESARO

Comune: APECCHIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	910	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	770	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1050	L	2,9	4,3	L

Tabella superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
<u>Sub.1</u> Deposito	44 mq	0,5	22 mq
<u>Sub.2</u> Negozio Bottega	31 mq	0,5	15,5 mq
<u>Sub.3</u> Abitazione	278 mq	0,7	195,6 mq
Box	50 mq	0,5	25 mq
Balcone	13 mq	0,3	3,9 mq
<u>Sub.5</u> Abitazione	95 mq	0,7	66,5 mq
<u>Sub.6</u> Box	45 mq	0,5	22,5 mq
TOTALE			351 MQ

Tabella di stima immobiliare:

Descrizione	Quotazione	Valore Immobile
Valore immobile OMI	650 €/mq	228.150,00 €
Valore di mercato	500 €/mq	171.025,00 €
VALOREMEDIO PONDERALE	575 €/mq	201.825,00 €
Decurtazione bene vetusto	15%	171.551,25 €
Spese di sanatoria + Professionali		- 5.000,00 €
Spese di adeguamento catastale		- 1.600,00 €
TOTALE		164.951,25 €

L'oggetto di valutazione, risulta nell'usufrutto dell'esecutato nell'immobile sopracitato; quale viene così conteggiato: il valore viene calcolato in funzione dell'età dell'usufruttuario che secondo la tabella D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) Coefficienti usufrutto [aggiornati al 2025](#) con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024, definisce il tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto, pari a 2,50%.

Per il presente calcolo, verificato secondo normativa vigente, si è provveduto all'uso del programma di calcolo dello studio di [REDACTED], di cui si riporta l'output di valore.

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 164.951,25
Età dell'usufruttuario	58 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	24
Valore dell'usufrutto	€ 98.970,75
Valore della nuda proprietà	€ 65.980,50

Dallo studio effettuato, il valore dell'immobile, decurtato per lo stato dei luoghi, ha portato alla valutazione di usufrutto oggetto di indagine con quotazione pari a 98.970,75 €.

6. Allegati

- All. 1 - Dichiarazione Accesso Atti Comune di Apecchio
- All. 2 - Ispezione ipotecaria
- All. 3 - Documentazione Fotografica Immobili
- All. 4 - Visura catastale e relative planimetrie catastali

Tanto dovevo per incarico conferitomi

Pavia Aprile 2025

Ing. Baroni Roberto