

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Sezione Prima Civile – Ufficio Procedure Concorsuali

Liquidazione controllata del sovraindebitato - R.G.N. 31/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Paola CLARIS APPIANI

Liquidatore della procedura: Dott. Fabio BRAGHIERI

RELAZIONE TECNICA

La sottoscritta Geom. Elisa Romani - nata a Casale Monferrato il 21/06/1980, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Alessandria (AL) in posizione n° 2220 – con studio in Tortona (AL), Via Pelizza da Volpedo, 54 – Tel. 0131-814570 mail pec elisa.romani@geopec.it - in qualità di consulente tecnico nominato dal Liquidatore della Procedura Dott. Fabio Braghieri con la presente al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo all'immobile come di seguito indicato.

Accettato l'incarico e a seguito di primo sopralluogo effettuato in data 05/06/2024, al fine di eseguire gli opportuni rilevamenti ed accertamenti, annotando ogni circostanza di fatto atta allo scopo di ben assolvere l'incarico conferitomi, dai quali appunto è stato possibile ricavarne tutti gli elementi tecnici ed economici, conducendo anche un'indagine di mercato nelle zone ed in località simili, per procedere alla stima del valore dell'immobile e redigere la presente valutazione.

OGGETTO DELLA STIMA:

Lo scopo della presente attività è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare intestata al sovraindebitato sita nel comune di Valenza (AL). La sottoscritta per tanto, consultate le quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed analizzati i

prezzi della zona, tenuto conto del periodo di deprezzamento del mercato immobiliare, della posizione dell'immobile stesso, tenuto conto inoltre che sia all'esterno che all'interno dell'u.i. risultano delle difformità edilizie e mancanza di titoli edilizi abilitativi che non sono stati rinvenuti presso organo comunale competente, che influiscono sul valore degli immobili, ritiene di procedere alla valutazione con le seguenti considerazioni.

UNITA' IMMOBILIARE

Proprietà immobiliare composta da nr. 1 unità, in contesto condominiale, ubicata in Comune di Valenza (AL) con accesso da Vicolo Massimo del Pero civ. 9, di proprietà per la quota del cento per cento di XXX.

CONTESTO URBANO

L'unità immobiliare oggetto di stima e facente parte di complesso condominiale, è posizionata in zona centrale rispetto al centro abitato del comune di Valenza, in nucleo storico, a circa 100 metri dalla piazza principale del Duomo Santa Maria Maggiore e a circa 2 chilometri dalla stazione ferroviaria, collocata a Nord-Ovest del territorio comunale; è posizionato in zona caratterizzata dalla presenza delle seguenti infrastrutture: a circa 10 km dal casello autostradale di Alessandria Ovest, collocato a Sud-Ovest del territorio, e circa a 1 km dalla Strada Provinciale 494 ex SS494.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'immobile è attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati, sezione N.C.E.U.: Sez. Urb. VAL Foglio 50 – Particella 783 – Subalterno 7; piano 1; categoria A/4; Classe 6; Consistenza 6,5 vani; Rendita € 386,05 (trecentoottantasei/05).

Confini a partire da Nord in senso orario: altra u.i., affaccio su cortile interno, altra u.i., Vicolo del Pero.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L' unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale di non recente costruzione/ristrutturazione situato in zona centrale nel comune di Valenza, con finiture non di lusso, sprovvisto di ascensore ai piani, struttura portante in muratura, solai in laterizio, finitura esterna intonaco tinteggiato, copertura a tetto e manto in tegole, canali di scolo delle acque meteoriche in alluminio. Il complesso si sviluppa su tre piani fuori terra, l'unità interessata è posta al piano primo. All' unità immobiliare si accede dalla pubblica via, Vicolo del Pero, da passaggio carraio, che dà accesso al cortile interno e dal vano scala comune, posto all'interno del cortile, transitando su ballatoio comune si arriva all'unità immobiliare. Nel complesso le parti comuni dello stabile, facciate, vano scala, ballatoio e cortile, presentano un insufficiente stato di conservazione, è visibile che non sono stati effettuati lavori di manutenzione in modo continuativo atti alla conservazione dell'organismo edilizio nel tempo. Sono visibili la presenza di efflorescenze e rigonfiamenti di intonaco sulle porzioni di muratura del vano scala condominiale e sulle facciate sono evidenti macchie di umidità nella parte bassa, sia su quella principale volta sulla pubblica via che su quelle secondarie all'interno del cortile comune, risolvibili con una manutenzione generale e con prodotti specifici per tali superfici; così anche per le ringhiere del ballatoio e delle scale. Il cortile interno è in battuto di cemento ormai vetusto e completamente da ripristinare in quanto presenta parecchi avvallamenti e fessurazioni importanti. La zoccolatura esterna perimetrale è

presente solo nella facciata principale fronte vicolo ed è in pietra naturale per un'altezza di circa 60 cm. Gli elementi oscuranti esterni in prevalenza sono persiana ad anta doppia in legno, e alcune persiane avvolgibili di materiale plastico; i serramenti interni, finestre e porte finestre sono alcuni in legno doppio vetro e alcuni in pvc doppio vetro.

L'appartamento è distribuito su di un piano, piano primo (secondo fuori terra), composto da ingresso/soggiorno, bagno, camera singola, cucina abitabile, camera matrimoniale con annesso un piccolo ripostiglio, ampio terrazzo che è anche l'ingresso esterno all'unità. L'accesso all'appartamento avviene da ballatoio comune. L'unità nel complesso ha uno scarso stato manutentivo ed è caratterizzata dalle seguenti finiture interne: pareti interne e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le porte interne e le relative cornici sono in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato con relativo battiscopa stesso materiale. La cucina presenta rivestimento in piastrelle così come il bagno e quest'ultimo è dotato di vaso sanitario, bidet, lavabo, vasca e doccia. Il sistema di emissione dell'impianto di riscaldamento è costituito da caloriferi e caldaia interna posta nel locale cucina con evacuazione fumi in canna fumaria. Gli infissi interni sono in pvc doppio vetro di colore bianco, i serramenti esterni, in parte persiane doppia ante in legno di colore verde e in parte tapparelle a comando manuale, in materiale plastico di colore verde. L'impianto elettrico risulta in parte sottotraccia ed in parte esterno. Non è stato possibile avere copie di dichiarazioni di conformità degli impianti.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale.

CONSISTENZE (DPR 138/98)	Coeff. Conguaglio	Sup. (mq)	Sup. Commerciale (mq)
superfici locali principali e accessori diretti	1,00	90,00	90,00
terrazzo	0.30	20,00	6,00
	Tot.	110,00	96,00

Urbanisticamente l'immobile ricade nell'area definita dal P.R.G.C. come "CENTRO E NUCLEI STORICI" ZONA A1, Articoli 13.1.1 / 17.1 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale" In allegato alla presente si riporta Estratto del P.R.G.C. con relative Norme Tecniche di Attuazione.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:

A seguito di visura aggiornata al 04/06/2024 presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, gli immobili sopra elencati risultano di proprietà di:

* XXXX proprietà per 1/1

Gli immobili attualmente risultano non occupati.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/07/1998 - Registro Particolare 3714 Registro Generale 5148 Pubblico ufficiale ZUNINO GUIDO Repertorio 45616 del 29/06/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA – Soggetto DONANTE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/11/2019 - Registro Particolare 6044 Registro Generale 8215 Pubblico ufficiale IVALDI ALDO Repertorio 55090/16720 del 25/10/2019 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA – Soggetto SOVRAINDEBITATO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/2024 - Registro Particolare 2190
Registro Generale 2861 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio
49/2024 del 14/03/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA
DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO – Soggetto
SOVRAINDEBITATO

PROVENIENZE:

Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale IVALDI ALDO Sede VALENZA (AL)
Repertorio n. 55090 DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello
Unico n. 6044.1/2019 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 07/11/2019.

REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito di ricerche comunali, eseguite dalla scrivente come da richiesta
inviata via pec in data 04/06/2024 all'organo comunale competente e presa
visione ed estrazione copia documentale presso l'ufficio comunale
competente in data 25/06/2024 sono state rilevate diverse concessioni
edilizie riguardanti l'intero complesso immobiliare. Per quanto riguarda la
porzione di fabbricato e nello specifico l'unità immobiliare oggetto della
presente perizia estimativa, sono state presentate:

- Richiesta Nulla Osta protocollo n. 2400 del 16/03/1956 – per opere di
trasformazione ingresso carraio in negozio con retro e sovrastanti due
camere, rilasciato in data 20/03/1956 (reperita e di cui si allega copia);
- Pratica Edilizia nr. 146/65 protocollo 13702/1319 del 10/09/1965 per la
costruzione di terrazza, e rispettiva denuncia strutturale (reperita e di cui si
allega copia).

Comparando lo stato di fatto dell'unità immobiliare, lo stato urbanistico
licenziato e lo stato catastale, come da planimetria allegata, si riscontrano

alcune difformità interne ed esterne. Urbanisticamente, rispetto allo stato di fatto, internamente troviamo una differente distribuzione degli spazi interni, sanabile mediante l'esecuzione e la presentazione, da parte di tecnico competente, di pratica edilizia completa degli allegati necessari e richiesti al momento della presentazione da parte del ufficio comunale preposto, ed il versamento di un'oblazione che verrà quantificata dal ufficio comunale competente, il tutto nel rispetto delle normative vigenti al momento della redazione della presente perizia. Esternamente a copertura della terrazza, per tutta la sua superficie, è stato apposto un manufatto in struttura metallica e manto di copertura in materiale plastico; allo stato attuale, secondo le norme vigenti, al momento della redazione della presente perizia, si ritiene che non sia possibile sanare tale intervento edilizio secondo le Norme di Attuazione del P.R.G.C. di cui all'art. 17.1. comma 21) lettera c); per tanto tale struttura dovrà essere totalmente rimossa. Si fa inoltre presente che per l'u.i. non è stato reperito certificato di abitabilità.

In conclusione, si rende essenziale completare la documentazione tecnica inerente all'unità immobiliare aggiornando urbanisticamente e catastalmente le difformità edilizie interne riscontrate ed esternamente lo smaltimento della struttura sopra descritta a copertura della terrazza. Sarà inoltre necessario redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione si è considerato il valore minimo immobiliare, decurtato di circa il 5%, delle abitazioni di tipo civile, per la zona e lo stato conservativo

e, procedendo con il metodo sintetico-comparativo, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona, si procede alla determinazione del valore di mercato ad oggi, tenute presenti anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte.

Determinazione valore u.i.

Descrizione	Sup. Comm. (mq)	Valore Unitario	Valore di mercato
Abitazione	96,00	€ 430,00	€ 41.280,00
			€ 41.280,00

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può indicare come valore di mercato, attribuibile complessivamente all'appartamento, arrotondato in: **40.000,00 (euro quarantamila/00)**.

In data odierna, certa di aver compiutamente evaso il gradito incarico conferitomi, provvedo al deposito della presente.

Tortona, 22/11/2024


Geom. Elisa Romani

Allegato 1: Inquadramento Urbanistico e Documentazione Urbanistica

Allegato 2: Inquadramento Catastale

Allegato 3: Documentazione Fotografica

Allegato 4: Visure Ipotecarie

Allegato 5: Ripartizione spese condominiali

Allegato 6: Planimetria superfici