



Studio Tecnico
GRAMEGNA

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione immobiliare 334/2021

[REDACTED] contro [REDACTED]

Giudice: dott. Rocca Francesco

PERIZIA DI STIMA RELATIVA

AL PIU' PROVABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

SITE IN

BORGO PRIOLO-LOC. RIVAZZA, 8 – PIANO S1- TRIALZATO

Il geometra Pietro Gramegna iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Pavia al n. 2668, con studio in Stradella via Dallagiovanna n.16, il giorno 12/05/2022 veniva nominato dal Giudice dott. Rocca Francesco CTU per la redazione della perizia di stima immobiliare.

La consulenza tecnica affidata riguarda l'esecuzione immobiliare 334/2021 [REDACTED] contro [REDACTED] per la valutazione economica dell'entità immobiliare è stato effettuato un sopralluogo, sono state svolte le opportune indagini di conformità edilizia, urbanistica e catastale, sono state effettuate le verifiche documentali e di comparazione. Sono state poi svolte le opportune ricerche tecniche allo scopo di individuare lo specifico mercato omogeneo e raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in questione. In data 28.07.2022, è stato effettuato il sopralluogo.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: [REDACTED] quota 7/9
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto:
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - o trascrizione pignoramento nn. 5073/6575 del 04.08.2021
 - o iscrizioni a nome [REDACTED] proprietario 1/9 non eseguito
 - ipoteca giudiziale iscritta del 10.10.2011 nn.1231/7260
 - ipoteca legale iscritta del 10.07.2012 nn.496/4491
- Stato di possesso del bene: libero nel pieno possesso dell'esecutata
- Determinazione conclusiva del valore quota 7/9 €. 88.000,00
- Abbattimenti applicati:
 - o 15% riduzione forfettaria €.29.680,00
 - o Rimozione veranda €. 2.000,00
 - o Rimozione box €. 500,00
 - o Pratica edilizia e aggiornamento catastale €. 2.500,00

Beni in Comune di Borgo Priolo (Pv)

Loc. Rivazza, 8

LOTTO UNICO

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

- Identificativo corpo

Si tratta di una unità immobiliare abitativa posta al piano rialzato e relativi accessori e box al piano seminterrato facenti parte di un fabbricato abitativo sito in Borgo Priolo località Rivazza al civico 8 intestati alla Debitrice per la quota di 7/9 di proprietà

- Identificativo catastale

I beni risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio di Pavia, in Comune di Borgo Priolo, Catasto Fabbricati, foglio 1

particella 708 sub. 3, loc. Rivazza, 8 PS1, cat. C/6 cl. 2 mq. 20 rendita €. 41,32

particella 708 sub. 4, loc. Rivazza, 8 PT-S1, cat. A/7 cl. 2 vani 6 rendita €. 418,33

Catastralmente intestati a :

[REDACTED] proprietà 1/9

[REDACTED] proprietà 1/9

[REDACTED] proprietà 7/9

- Confini

Coerenze in corpo:

area cortilizia bcnc mappale 708, u.i. mappale 708 sub. 2, salvo migliori e come in fatto.

conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme a quanto riportato nelle schede catastali presenti in banca dati, fatta eccezione per il locale soggiorno ove è presente un dente, si allega planimetria difformità per una miglior comprensione.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento sono corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

2) STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero e nel pieno possesso dell'esecutata.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

3.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

3.3 Atti asservimento urbanistico:nessuno.

3.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.1 trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**, atto Ufficiale Giudiziario di Pavia del 08.07.2021 rep. n. 581/2021 trascritto il 04.08.2021 nn. 04.08.2021 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 7/9 sui beni in esecuzione al foglio 1 particelle 708 sub. 3 e 708 sub. 4.

4.2 iscrizioni

Si rappresenta che sulla quota di 1/9 relativa al soggetto proprietario e non interessante alla presente esecuzione [REDACTED] gravano:

- **Ipoteca Giudiziale**, atto del Tribunale di Voghera del 01.04.2011 n.562/2011 iscritta il 10.10.2011 nn. 7260/1231 a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo soc. coop. contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/9 sui beni foglio 1 particelle 708 sub. 2, 708 sub. 3 e 708 sub. 4.

- **Ipoteca Legale**, atto di Equitalia Nord s.p.a. del 04.07.2012 n.243/7912 iscritta il 10.07.2012 nn. 4491/496 a favore di Banca Equitalia Nord s.p.a. contro [REDACTED]

██████ per la quota di proprietà di 1/9 sui beni foglio 1 particelle 708 sub. 2, 708 sub. 3 e 708 sub. 4.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: nessuna

spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

altre spese: nessuna

cause in corso: nessuna ad esclusione della presente

6) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZI e/o CATASTALI:

Dalla verifica effettuata presso gli archivi del Comune di Borgo Priolo si evince che la costruzione dell'intero fabbricato abitativo risale agli anni ottanta, risulta la Concessione Edilizia n.697/1986 rilasciata in data 11.09.1986 dal Comune di Borgo Priolo.

Si significa la presenza di due incongruenze tra le tavole progettuali e lo stato dei luoghi, il soggiorno presenta un piccolo dente che da progetto era in demolizione ma quest'opera non è stata realizzata ed il dente è ancora presente.

Inoltre uno dei balconi è stato trasformato senza titolo in veranda con una struttura in alluminio e vetro che andrà rimossa.

Per la regolarizzazione edilizia si stima un costo di €. 2.500,00 e per la rimozione della struttura in alluminio e vetro - veranda si valuta un costo di €. 2.000,00.

Si allega planimetria con indicato quanto sopra citato.

Sull'area cortilizia comune sono insistenti due box prefabbricati in struttura di lamiera sprovvisti di titolo edilizio che non risultano censiti catastalmente. Non è dato sapere al CTU da quanto tempo insistono sull'area ma decorsi i 180 giorni (se già trascorsi o da compiere) dal loro posizionamento queste strutture andranno rimosse ed i costi, in quanto ricadenti su area comune come già predetto, saranno in capo alle due unità immobiliari facenti parte del fabbricato abitativo per un valore del 50% ciascuna.

Per la rimozione si stima una spesa di €. 1.000,00, quindi la quota parte riguardante l'esecuzione sarà di €. 500,00.

7) PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vengono di seguito riportati gli estremi degli atti notarili per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- Titolare: [redacted] quota 1/9, [redacted] quota 1/9 e [redacted] (esecutata) quota di 7/9, in forza alla Dichiarazione di Successione a nome [redacted], deceduto il [redacted] dichiarazione n. 22 vol. 477 del 14.03.1989 trascritta a Voghera al n. 3054/3974 del 05.07.1989.

8) DESCRIZIONE DEI BENI:

I beni oggetto di esecuzione, un'unità abitativa e box, fanno parte di un fabbricato abitativo su area comune edificato nel 1986, disposto su un piano fuori terra ed un seminterrato sito in Comune di Borgo Priolo località Rivazza al civico n.8.

L'accesso avviene dalla pubblica via, l'ingresso all'unità abitativa avviene per mezzo di un portoncino blindato in legno.

L'abitazione in esame, posta al piano rialzato è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un disimpegno, balconi e veranda. Al piano seminterrato troviamo un locale sgombero, ripostiglio, lavanderia ed il box.

I due piani sono collegati internamente da una scala in legno, oltre ad accessi esterni per entrambi i piani.

Si significa che il fabbricato, di cui fa parte anche un'altra unità abitativa non oggetto di perizia, insiste su area cortilizia comune- bcnc adibita in parte a giardino e orto ed in parte a spazi di manovra.

Caratteristiche di zona: prettamente residenziale e fornita dei principali servizi, ricade nella fascia periferica del Comune di Borgo Priolo, poco distante dalla città di Casteggio.

Il tutto è riprodotto nelle planimetrie e nelle riprese fotografiche allegate.

I beni risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio di Pavia, in Comune di Borgo Priolo, Catasto Fabbricati, foglio 1

particella 708 sub. 3, loc. Rivazza, 8 PS1, cat. C/6 cl. 2 mq. 20 rendita €. 41,32

particella 708 sub. 4, loc. Rivazza, 8 PT-S1, cat. A/7 cl. 2 vani 6 rendita €. 418,33

Catastralmente intestati a :

[redacted] proprietà 1/9, [redacted] proprietà 1/9,

[redacted] proprietà 7/9

- Confini

Coerenze in corpo:

area cortilizia bcnc mappale 708, u.i. mappale 708 sub. 2, salvo migliori e come in fatto.

Immobile in capo alla debitrice per la quota di 7/9, piena proprietà.

LOCALE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.	CONDIZIONI
Unità abitativa	183,00	100%	183,00	discrete
Balconi	37,00	50%	18,00	discrete
Box-cantine	22,00	100%	22,00	discrete

Superficie commerciale totale abitazione PT-S1 mq. 201,00

Box PS1 mq. 22,00

9) CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI:

Caratteristiche strutturali

copertura: comune a falde, marsigliesi (lattoneria in rame in alcuni punti ammalorata)

fondazioni: non valutabili

strutture verticali: in muratura -c.a.

Componenti edilizie:

cancello carraio e pedonale: ferro

infissi esterni: in legno con doppi vetri, persiane in legno

infissi interni: porte in legno

porta d'ingresso: portoncino blindato in legno – basculante in lamiera verniciata

pareti interne: in muratura, intonacate – rivestimento in ceramica bagni e cucina

pareti esterne: in muratura intonacate al civile e tinteggiate

pavimentazione interna: piastrelle in ceramica, parquet, gress ceramica

scala interna: in legno

caratteristiche impianti:

elettrico: sottotraccia

idrico: presente, sanitari in ceramica completi di rubinetteria

fognario: collegato alla fognatura pubblica

telefonico: presente

termico: corpi scaldanti in ghisa e stufa

antenna Tv: presente

citofonico: presente

aria condizionata: presente

ascensore-montacarichi: non presente

E' sprovvisto di certificazione energetica



10) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criteri di stima

Il più probabile corrente valore di mercato dei beni in questione viene determinato con l'applicazione del metodo sintetico comparativo parametrico secondo indagini di mercato atte all'acquisizione dei prezzi medi di zona in funzione della tipologia edilizia, dello stato d'uso e conservazione, ecc., di beni immobili simili a quelli in esame.

10.2 fonti d'informazione:

Si è proceduto con l'acquisizione dei parametri medi di zona forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e si sono effettuate ricerche su vendite con simili caratteristiche.

Si sono prese in esame diverse esecuzioni immobiliari del territorio di Borgo Priolo.

10.3 Valutazione delle superfici

Abitazione PT-S1

Superf.	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
mq. 201,00	€ 700,00	€ 140.700,00	€ 140.700,00
box PS1			
mq. 22,00	€ 350,00	€ 7.700,00	€ 7.700,00

Valore complessivo del lotto € 148.400,00

(ricomprensivo della quota parte area bcnc)

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per esecuzione immobile in quota,

differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per

assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario

di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio

anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

giudiziaria € 29.680,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti (rimozione veranda) € 2.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%)	€.	0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	€.	0,00
Spese rimozione box prefabbricati (quota parte)	€.	500,00
Spese per lo smaltimento amianto	€.	0,00
Oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente	€.	0,00
Spese cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€.	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione per urbanistica / catastale	€.	2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione per cert. energetica	€.	0,00

Totale valore €. 113.720,00

Quota di 7/9 in esecuzione €. 88.448,89

10.5 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto uniti delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 88.000,00 arrotondato per difetto.

Stradella, 03.08.2022

Il C.T.U.



ALLEGATI

- All. 1 perizia formato "privacy"
- All. 2 documentazione fotografica,
- All. 3 estratto Google maps,
- All. 4 visure storiche catastale,
- All. 5 schede catastali,
- All. 6 estratto di mappa,
- All. 7 atto di provenienza,
- All. 8 ispezione ipotecaria,
- All. 9 tabella OMI Ag. Entrate,
- All. 10 pratiche edilizie,
- All. 11 planimetria difformità.

Si produce

- nota spese

