



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ELIA CARMINATI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott.ssa CUNATI MARIAELENA

CUSTODE:

IVG Pavia-Vigevano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Geom. Fiore Claudio

CF:FRICLD75P26Z112B

con studio in ZAVATTARELLO (PV) Fraz. Cascine n. 25

telefono: 3346728104

email: geometra.fioreclaudio@gmail.com

PEC: claudio.fiore@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a MEZZANINO Via Palazzo 102, della superficie commerciale di **163,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ABITAZIONE: L'immobile adibito ad abitazione è una porzione di fabbricato ubicato in area di centro storico, in un contesto di fabbricati certamente di non recente edificazione, e con caratteristiche peculiarmente riconducibili alla tipologia comune per l'epoca, oggi non più in uso. In particolare si evidenzia che trattasi di fabbricati suddivisi in varie unità immobiliari secondo l'uso dell'epoca, con accesso direttamente dalla pubblica via, e cortile comune. I materiali di costruzione, la disposizione dei locali e gli elementi di finitura denotano chiaramente l'età dell'immobile, oggi in condizioni pessime sia a livello di manutenzione sia per quanto riguarda gli impianti vari. Al P.T. soggiorno, cucina, bagno e ripostigli, al P.1° camere e ripostigli, al P.2° Ripostigli, soffitta. La copertura dell'immobile richiede un urgente intervento di messa in sicurezza.

MAGAZZINO: L'immobile adibito a magazzino e cantina in corpo staccato dall'abitazione e parzialmente crollato e si presenta senza alcune pareti perimetrali e senza copertura.

I sedimi in corpo staccato, utilizzabile quale orto, posto nelle vicinanze dei predetti fabbricati, hanno una superficie complessiva di 604 mq, è incolto e urbanisticamente ha destinazione agricola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 744 (catasto fabbricati), zona censuaria F175, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Via Palazzo n. snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da data di presentazione planimetria 11/06/2015, prot. n. PV0089888

Coerenze: Da NORD in senso orario, mapp 135, papp. 746 e 42, mapp. 143, mapp. 141

Attualmente si riscontra l'indirizzo: Via Palazzo n. 102

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 745 (catasto fabbricati), zona censuaria F175, categoria C/2, classe U, consistenza 70 mq, rendita 68,69 Euro, indirizzo catastale: Via Palazzo n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 07/11/2008 Pratica n. PV0298818 in atti dal 07/11/2008 COSTITUZIONE (n. 3734.1/2008)

Coerenze: Da NORD in senso orario, mapp. 143, mapp. 787, strada comunale Via Palazzo, mapp. 741

Attualmente si riscontra l'indirizzo: Via Palazzo n. 102

A.2 terreno agricolo.



Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 302, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 3,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/01/1976
Coerenze: Da NORD in senso orario, mapp. 110, mapp. 125, mapp. 709, mapp. 272
- foglio 16 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor., superficie 302, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 3,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/01/1976
Coerenze: Da NORD in senso orario, mapp. 333 e 110, mapp. 124, mapp 709, mapp. 123



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	26,08 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.058,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.149,64
Data della valutazione:	25/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato il 05/06/2024 con accesso a tutto l'Immobile.

Immobile occupato di fatto dalla proprietà, non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

In relazione allo stato patrimoniale al momento dell'acquisto dei beni immobili oggetto di perizia, gli attuali proprietari avevano dichiarato in Atto di essere celibe e nubile.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*





4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 24/04/2023 a Pavia ai nn. 2472/3360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2019), con atto stipulato il 27/02/2019 a firma di Notaio Painsi Fabrizio ai nn. 2791/1926 di repertorio, trascritto il 07/03/2019 a PI Voghera ai nn. 1160.1/2019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2019), con atto stipulato il 27/02/2019 a firma di Notaio Painsi Fabrizio ai nn. 2791/1926 di repertorio, trascritto il 07/03/2019 a PI Voghera ai nn. 1160.1/2019

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 07/02/1979 fino al 06/08/2009), con atto stipulato il 07/02/1979 a firma di Notaio Pogliani ai nn. 5629/21642 di repertorio, trascritto il 23/02/1979 a PI Voghera ai nn. 712/896

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2009 fino al 27/02/2019), con atto stipulato il 06/09/2009 a firma di Notaio Boiocchi Marco ai nn. 22920/5418 di repertorio, trascritto il 31/08/2009 a PI Voghera ai nn. 4709/6542

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2009 fino al 27/02/2019), con atto stipulato il 06/09/2009 a firma di Notaio Boiocchi Marco ai nn. 22920/5418 di repertorio, trascritto il 31/08/2009 a PI Voghera ai nn. 4709/6542



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:





7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Compatibilità Paesaggistica N. **17/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria adeguamento igienico sanitario, presentata il 19/05/2011 con il n. 1175 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ottenimento compatibilità paesaggistica

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 22. Il titolo è riferito solamente al Abitazione e accessori

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona G2: zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola DGR 7/5983 del 02.08.21. Il titolo è riferito solamente al Terreni in corpo staccato



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: messa in sicurezza parte di copertura abitazione e accessorio magazzino parzialmente crollato in corpo staccato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sistemazione orditura primaria e secondaria copertura Rimozione parte di muratura rimasta e parte crollata di accessori in corpo staccato da abitazione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere edili: €.19.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nuova distribuzione spazi interni e modifica aperture, riferito ad abitazione sistemazione magazzini e locali deposito in corpo staccato da abitazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Docfa comprensivo di oneri: €.980,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere eseguite senza deposito di pratiche edilizie autorizzative

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA Sanatoria con autorizzazioni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria comprensivo di oneri: €.3.200,00





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenti parti di impianti idro-termo-sanitari e elettrici non a norma

Le difformità sono regolarizzabili mediante: messa a norma di impianti idro-termo-sanitari e elettrici

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- messa a norma Impianti: €2.150,00



BENI IN MEZZANINO VIA PALAZZO 102

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MEZZANINO Via Palazzo 102, della superficie commerciale di **163,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



ABITAZIONE: L'immobile adibito ad abitazione è una porzione di fabbricato ubicato in area di centro storico, in un contesto di fabbricati certamente di non recente edificazione, e con caratteristiche peculiarmente riconducibili alla tipologia comune per l'epoca, oggi non più in uso. In particolare si evidenzia che trattasi di fabbricati suddivisi in varie unità immobiliari secondo l'uso dell'epoca, con accesso direttamente dalla pubblica via, e cortile comune. I materiali di costruzione, la disposizione dei locali e gli elementi di finitura denotano chiaramente l'età dell'immobile, oggi in condizioni pessime sia a livello di manutenzione sia per quanto riguarda gli impianti vari. Al P.T. soggiorno, cucina, bagno e ripostigli, al P.1° camere e ripostigli, al P.2° Ripostigli, soffitta. La copertura dell'immobile richiede un urgente intervento di messa in sicurezza.

MAGAZZINO: L'immobile adibito a magazzino e cantina in corpo staccato dall'abitazione e parzialmente crollato e si presenta senza alcune pareti perimetrali e senza copertura.

I sedimi in corpo staccato, utilizzabile quale orto, posto nelle vicinanze dei predetti fabbricati, hanno una superficie complessiva di 604 mq, è incolto e urbanisticamente ha destinazione agricola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 744 (catasto fabbricati), zona censuaria F175, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Via Palazzo n. snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da data di presentazione planimetria 11/06/2015, prot. n. PV0089888

Coerenze: Da NORD in senso orario, mapp 135, papp. 746 e 42, mapp. 143, mapp. 141

Attualmente si riscontra l'indirizzo: Via Palazzo n. 102



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



DESCRIZIONE DELLA ZONA





I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio
spazi verde
farmacie



al di sotto della media

buono

nella media



COLLEGAMENTI

autobus distante 300

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



scarsa

scarsa

molto scarso

pessimo

scarsa

pessimo

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione disposta su tre livelli fuori terra, con locali adibiti a soggiorno, cucina e bagno al piano terra, camere da letto al primo piano e due locali ripostigli in soffitta al piano secondo. Immobile inserito in un fabbricato con accesso da cortile comune con altre Unità Immobiliare. Il collegamento tra i vari piani è reso possibile dalla presenza di una scala interna, piuttosto stretta e ripida, poco agevole da utilizzare.

Tutto il fabbricato in cui si trova l'appartamento è di vecchia costruzione, realizzato con muratura mista di pietrame e mattoni, solai intermedi in travetti in legno, struttura del tetto in legname ammalorato e da sostituire e superiore manto di copertura in coppi.

Le murature risultano intonacate e tinteggiate, ma sono molto evidenti ampie porzioni degradate, con scrostature dell'intonaco estese e presenza traccie aperte; i pavimenti sono in parte in piastrelle di ceramica, probabilmente oggetto di rifacimenti parziali eseguiti recentemente, così come pavimenti e rivestimenti del bagno.

I serramenti sono in pvc, in condizioni mediocri, l'impianto elettrico ed idrosanitario da sistemare per renderli a norma, impianto di riscaldamento con stufa a legna.

In generale si tratta quindi di una unità immobiliare in pessimo stato di manutenzione e di conservazione con interventi edili e impiantistici urgenti da eseguire.

L'immobile accessorio in corpo staccato, parzialmente crollato, è costituito da solo qualche parete perimetrale in mattoni e privo di copertura.

I sedimi in corpo staccato, posti nelle vicinanze dei predetti fabbricati, sono incolti e urbanisticamente ha destinazione agricola.

CLASSE ENERGETICA:

[254,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1809200000318 registrata in data 28/02/2018



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	140,00	x	100 %	=	140,00
soffitta	66,00	x	35 %	=	23,10
Totale:	206,00				163,10

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 745 (catasto fabbricati), zona censuaria F175, categoria C/2, classe U, consistenza 70 mq, rendita 68,69 Euro, indirizzo catastale: Via Palazzo n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 07/11/2008 Pratica n. PV0298818 in atti dal 07/11/2008 COSTITUZIONE (n. 3734.1/2008)
Coerenze: Da NORD in senso orario, mapp. 143, mapp. 787, strada comunale Via Palazzo, mapp. 741
Attualmente si riscontra l'indirizzo: Via Palazzo n. 102

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina/magazzino crollato	parzialmente 70,00	x	20 %	=	14,00
Totale:	70,00				14,00

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 302, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 3,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/01/1976
Coerenze: Da NORD in senso orario, mapp. 110, mapp. 125, mapp. 709, mapp. 272
- foglio 16 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor., superficie 302, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 3,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/01/1976
Coerenze: Da NORD in senso orario, mapp. 333 e 110, mapp. 124, mapp 709, mapp. 123

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	302,00	x	2 %	=	6,04
Terreno	302,00	x	2 %	=	6,04
Totale:	604,00				12,08

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/10/2024

Fonte di informazione: Enti e tribunali

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 424,24 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.873,00 pari a: 521,77 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2024

Fonte di informazione: Enti e tribunale

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.750,00 pari a 256,94 Euro/mq

Valore Ctu: 65.000,00 pari a: 601,85 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.750,00 pari a: 256,94 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliare riferito al comune di Mezzanino (25/11/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 890,00

Borsino quotazioni immobiliari (25/11/2024)

Valore minimo: 661,00

Valore massimo: 732,00

Operatori del settore immobiliare della zona (25/11/2024)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 680,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	163,10	x	380,00	=	61.978,00
Valore superficie accessori:	26,08	x	380,00	=	9.910,40
					71.888,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 71.888,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 71.888,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Operatori del settore immobiliare della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare , ed inoltre: Operatori nel settore edilizio della zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	163,10	26,08	71.888,40	71.888,40
				71.888,40 €	71.888,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 25.830,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 46.058,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 6.908,76

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 39.149,64



il tecnico incaricato
Geom. Fiore Claudio

