



TRIBUNALE DI PAVIA



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n. 162/2024

promossa da

Deutsche Bank Mutui spa

contro

- omissis -



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Erminio Rizzi

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. Erminio Rizzi la nomina di estimatore nella procedura esecutiva n. 162/2024 e, espone qui appresso le risultanze:

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene: libero
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - o Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
 - o Ipoteca legale
 - o Verballi di pignoramento
- Stato di possesso del bene: libero
- Valore del compendio:
- 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 1/1 al sig. - omissis - dei seguenti immobili in Comune di San Cipriano Po (PV) via E. Tizzoni n. 7:

Porzione di fabbricato di civile abitazione bifamiliare con circostante area cortilizia pertinenziale posto su due piani composto da ingresso, disimpegno e locale tecnico al piano terra, soggiorno e cucina, due camere da letto, bagno e balcone al piano primo; laboratorio con bagno al piano terra. Alle unità immobiliari competono i corrispondenti diritti di proprietà pari ad 1/2 sulla corte comune non censibile (foglio 10 mappale 802 sub. 1 ex mappale 501 sub. 5)

I beni risultano censiti al Catasto del Comune di San Cipriano Po come segue:

Catasto Fabbricati:

- Abitazione: Foglio 10 Particella 802 sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 136,00 mq, Totale escluse aree scoperte 129,00 mq, Rendita catastale € 207,36 - Indirizzo via E. Tizzoni n. 7 piano T-1;
- Laboratorio: Foglio 10 Particella 802 sub. 2, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 36 mq, Superficie catastale 43,00 mq, Rendita catastale € 48,34 - Indirizzo via E. Tizzoni n. 7 piano T;



Caratteristiche della zona: I beni sono situati in via Tizzoni di fronte al parco giochi ed in prossimità della chiesa e del municipio del Capoluogo.

2. STATO DI POSSESSO



Gli immobili risultano liberi (occupati di fatto dall'esecutato, non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva).

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 Voghera presentazione n. 15 del 14/01/2008 ai numeri 344/61 per la somma complessiva di euro 234.000,00 a favore di Deutsche Bank Mutui spa con sede a Milano a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Alessi Giuseppe di Milano Rep. n. 581305/11373 del 14/12/2007 a carico del sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/1 sugli immobili nel Comune di San Cipriano Po censiti al foglio 10 particella 802 (ex 501) sub. 4 e 2.

3.2.1.2. Ipoteca legale iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera presentazione n. 26 del 08/03/2019 ai numeri 1562/174 per la somma complessiva di euro 126.481,16 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma a garanzia di credito tributario con atto Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. n. 2684/7919 del 06/03/2019 a carico del sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/1 sugli immobili nel Comune di San Cipriano Po censiti al foglio 10 particella 802 sub. 4 e 2.

3.2.2. Trascrizioni:



3.2.2.1. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 05/04/2024 al n. 2401 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 26/04/2024 ai nn. 3144/2508 a favore di Deutsche Bank Mutui spa con sede a Milano a carico del sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/1





sugli immobili nel Comune di San Cipriano Po censiti al foglio 10 particella 802 sub. 4 e 2



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 costruito in base a:

1. Concessione edilizia n. 10/1977 del 26 aprile 1977 per la costruzione di una nuova casa di abitazione
2. Licenza di abitabilità del 11 gennaio 1978
3. Concessione edilizia n. 284/1991 del 4 marzo 1991 per la trasformazione d'uso di locale al piano terra in laboratorio

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 2.000,00.

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 donazione accettata a rogito notaio Franco Tonalini di Stradella (PV) del 26/01/2007 n. di rep. 73785. Racc. n. 23607 trascritto in Voghera il 06/02/2007 al n. 739 reg. part. a favore di - omissis - da - omissis - e - omissis - per la quota di 1/2 ciascuno avente in oggetto l'intera proprietà degli originari immobili in Comune di San Cipriano Po censiti al NCEU foglio 10 particella 501 sub. 4 e 2.
- 5.2. In forza di atto di divisione a rogito notaio Franco Tonalini di Stradella (PV) del 26/01/2007 rep. N. 73783 racc. 23605 trascritto a Voghera in data 06/02/2007 al n. 737 reg. part. A favore di - omissis - e - omissis - coniugi per la quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale da - omissis - e - omissis - l'intera proprietà degli originari immobili in Comune di San Cipriano Po censiti al NCEU foglio 10 particella 501 sub. 4 e 2.
- 5.3. In forza di atto di compravendita a rogito notaio Franco Tonalini di Stradella (PV) del 17/02/1982 rep. N. 19955 racc. 8951 trascritto a Voghera in data 08/03/1982 al n. 1010 reg. part. a favore di - omissis - e - omissis - coniugi per la quota di 1/2 di proprietà in

regime di comunione legale e - omissis - e - omissis - coniugi per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale da - omissis - l'intera proprietà degli originari immobili in Comune di San Cipriano Po censiti al NCT foglio 5 particella 277/e.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO UNICO:

Porzione di fabbricato di civile abitazione bifamiliare con circostante area cortilizia pertinenziale posto su due piani composto da ingresso, disimpegno e locale tecnico al piano terra, soggiorno e cucina, due camere da letto, bagno e balcone al piano primo; laboratorio con bagno al piano terra. Alle unità immobiliari competono i corrispondenti diritti di proprietà pari ad 1/2 sulla corte comune non censibile (foglio 10 mappale 802 sub. 1 ex mappale 501 sub. 5); rimangono comuni fra le due unità immobiliari oltre al cortile succitato anche tutte quelle parti del fabbricato quale il suolo sul quale è stato edificato, i muri portanti, perimetrali o divisorii, il tetto e tutte quelle parti che tali sono per legge o destinazione specifica.

PIANO	DESCRIZIONE	ALTEZZA media	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
P.T.	Abitazione	2,70 mt	35,10 mq	1,00	39,85 mq
P.T.	Laboratorio	2,70 mt	47,20 mq	1,00	55,15 mq
P.1°	Abitazione	2,90 mt	80,50 mq	1,00	95,00 mq
P.1°	Balcone	2,90 mt	5,00 mq	0,50	2,50 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					192,50 mq

OGGETTO	DESCRIZIONE
Stato di conservazione	Il fabbricato si presenta in normale stato conservativo
Struttura	Struttura portante in travi e pilastri in c.a.
Copertura	Copertura con struttura in laterocemento
Manto di copertura	Tegole in cemento
Canali e discendenti	Canali in lamiera preverniciata colore testa di moro
Prospetti esterni	I prospetti risultano intonacati al civile e tinteggiatura bianca
Pavimenti	Ceramica
Serramenti esterni	Serramenti in legno colore naturale vetro singolo al piano terra, doppi serramenti in PVC effetto legno e vetrocamera e alluminio vetro singolo
Soffitti	Intonacati al civile
Tapparelle	In PVC
Intonaci interni	Intonaco al civile
Porte interne	In legno tamburato e vetro
Porta di accesso	In alluminio e vetro
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.
Impianto CDZ	Impianto di condizionamento a pompa di calore con split e macchine esterne.
Scala esterna, porticato e ballatoio	Proprietà comune, scala esterna in c.a. e rivestimento in marmo, porticato con pavimentazione in ceramica e ballatoio
Area cortilizia	Proprietà comune, giardino a prato, marciapiede con pavimentazione in ceramica, pavimentazione in battuto di cemento sul retro. In cortile sono presenti capanni attrezzi da rimuovere e un box prefabbricato ad uso deposito temporaneo.

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 San Cipriano Po

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	192,50 mq	800,00 €/mq	154.000,00

TOTALE STIMA = 154.000,00 €

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 = 23.100,00 €

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 = 00,00 €

7.4.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale = 2.500,00 €

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 = 154.000,00 €

A dedurre adeguamenti e correzioni di stima = 25.600,00 €

Totale = 128.400,00 €

TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO = **128.000,00 €**

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:

- Relazione fotografica
- Planimetrie e visure catastali
- Pratiche edilizie
- Atti notarili di donazione e divisione
- Estratto OMI
- Visure ipotecarie

Voghera lì, 18 ottobre 2024

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Andrea Salvadeo

