



TRIBUNALE di PAVIA



Esecuzione Immobiliare Ruolo Generale n. 243/2023



creditore:

debitori:



RAPPORTO DI STIMA



Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Ing. Filippo Leoni
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761
C.F. LNEFPP89E29G388T P.IVA 02615500184

con studio professionale in Pavia Via Ludovico il Moro n. 34
telefono 0382 46 38 71 – cellulare 333 75 57 142
e-mail filippo@leonitek.it
pec filippo.leoni@ingpec.eu



Giudice: Dott. Francesco Rocca
CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni



**Bene sito presso il Comune di Mortara (Provincia di Pavia)
C.so Giuseppe Garibaldi n. 25
LOTTO UNICO**

Il sottoscritto Ing. Filippo Leoni, con studio professionale in Pavia, Via Ludovico il Moro n. 34, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761, redige la presente perizia tecnica descrittiva/estimativa relativa ad un immobile sito presso il Comune di Mortara (PV), riconducibile ai debitori Sig.ra _____, C.F. _____

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

L'immobile risulta così censito:

Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Mortara (F754), foglio 17, particella 2578, subalterno 13, corrispondente a Catasto Terreni come foglio 17 particella 2578, rendita euro 436,41, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, Corso Giuseppe Garibaldi n. 25, piano P3-4, superficie catastale totale mq. 143, totale escluse aree scoperte mq. 143.

Intestazione catastale:

proprietari rispettivamente della quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Coerenze dell'immobile: Nord – vano scala condominiale ed affaccio su corte comune; Est – confine con altra u.i.; Sud – affaccio su C.so G. Garibaldi; Ovest – confine con altra u.i.

Coerenza del mappale: Nord – mapp. 630 e 2109; Est – mapp. 630 (Via Primo Mazza); Sud – C.so G. Garibaldi; Ovest – mapp. 2113.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'area nella quale si trova l'immobile in oggetto è situata nella parte occidentale del Comune di Mortara, lungo il Corso Giuseppe Garibaldi al civico 25, strada di collegamento tra il nucleo storico cittadino e la stazione ferroviaria. Il Comune, ben urbanizzato, ha un carattere prettamente residenziale caratterizzato da abitazioni singole e complessi condominiali di svariate dimensioni, con attività

commerciali, artigianali ed industriali. Essendo un comune con una limitata estensione superficiale, e sviluppato in maniera concentrica rispetto al nucleo storico, i principali servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili anche pedonalmente. Il Comune, situato nel cuore della Pianura Padana, nella Lomellina centro-settentrionale, è compreso indicativamente tra i torrenti Agogna e Terdoppio; dista dal Capoluogo di Regione, Milano, circa km. 55,00 e dal Capoluogo di Provincia, Pavia, circa km. 45,00. Mortara, inoltre, è limitrofa alla città di Vigevano, distante circa km. 10,00. Il comune, con i suoi 51,97 km², conta indicativamente 15.300 abitanti. La zona residenziale è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'unità immobiliare analizzata nella presente perizia si configura in un appartamento con destinazione residenziale, con annessa cantina, facente parte di uno stabile condominiale posto all'intersezione tra Corso G. Garibaldi e la Via Primo Mazza, limitrofo alla stazione ferroviaria cittadina. Il fabbricato, con carattere prettamente riconducibile ad una edilizia popolare è rifinito esternamente in intonaco civile tinteggiato, privo di qualsivoglia tipo di ornamento. Il fabbricato, privo di ascensore, è caratterizzato da una copertura a falde con finitura in tegole marsigliesi o simili, struttura in muratura piena, oltre a cls e tamponamenti in muratura, il tutto in mediocre stato manutentivo.

3.1 – BENE IMMOBILE _ descrizione analitica

Tale edificazione risulta essere realizzata nei primi anni '50, con tipologia strutturale mista: muratura portante in mattoni pieni, partizioni in cls armato, solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio. Il fabbricato, configurato come condominio, è costituito da quattro piani fuoriterza, ospitanti, al Piano Terra attività commerciali e per i rimanenti unità residenziali. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per come è stato possibile rilevare durante il sopralluogo, si configura come un appartamento adibito a residenza, accessibile unicamente dal pianerottolo di distribuzione del vano scala, al piano terzo del fabbricato cui fa parte. Risulta composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, tre stanze adibite a camere da letto, un servizio igienico ed un disimpegno di distribuzione a tutte le stanze. L'immobile ha un doppio affaccio, il soggiorno e due camere da letto a Sud, verso la strada urbana di accesso al condominio, C.so G. Garibaldi, mentre la cucina, il servizio igienico oltre alla rimanente camera da letto a Nord, verso il cortile interno. Lateralmente, ad Est ed Ovest, l'unità confina con altri immobili di proprietà di terzi. Nel complesso l'immobile si presenta in scadenti condizioni di manutenzione dovute prettamente ad un inadeguato utilizzo e cura dello stesso, così come per gli impianti, ormai vetusti, per i quali è possibile constatarne la difformità alle vigenti

normative; nonostante ciò, è stato possibile accertare solo il funzionamento dell'impianto elettrico. Nel particolare le principali caratteristiche e finiture interne sono le seguenti: portoncino d'ingresso in legno a doppia anta non blindato; Internamente, tra l'ingresso ed il prospiciente disimpegno si interpone una seconda porta con struttura in legno, tinteggiato colore marrone scuro, e partizioni in vetro opacizzato con relativo tamponamento in stile a chiusura di tutto il vano; pavimenti in piastrelle di graniglia formato cm. 20x20 in tutti i locali presenti, con gradazioni cromatiche tendenti al color sabbia; il rivestimento della cucina è realizzato in piastrelle di formato cm. 20x20 di colore grigio chiaro, presente solo in corrispondenza della zona attrezzata. In sede di sopralluogo non risulta presente nessun tipo di arredo/fornitura/attrezzatura riconducibile ad una cucina, ma è presente una caldaia murale, a servizio esclusivo dell'immobile in oggetto, marca "Ferrolì" utilizzata sia per il riscaldamento sia per l'acqua calda sanitaria. Gli zoccolini perimetrali delle stanze, ad eccezione del bagno, sono realizzati in legno tinta bruna. Il servizio igienico risulta rivestito a parete con piastrelle di colore bianco con formato cm. 15x15, per una altezza dal piano di calpestio di m. 1,50, lungo tutto il perimetro del locale. Nel bagno sono presenti: un lavandino, inserito in un piccolo mobile in legno, bidet, vasca da bagno ad incasso, tutti compresi di rubinetteria e wc con vasca di risciacquo esterna; il tutto in ceramica bianca smaltata di marca e tipologia commerciale di fascia economica. I corpi scaldanti, presenti in ogni stanza, sono termosifoni in ghisa; non risulta presente nessun sistema di raffrescamento. I serramenti esterni, costituiti da sole finestre sono realizzati in legno a vetro singolo, internamente ed esternamente tinteggiati di colore bianco. Gli oscuranti esterni sono tapparelle avvolgibili in materiale plastico di colore rosso mattone. I serramenti interni sono in legno, tinteggiato colore marrone scuro, e partizioni in vetro opacizzato, con lo stesso disegno/stile della porta presente nel disimpegno d'ingresso. Le pareti interne sono rifinite a gesso e tinteggiate. L'altezza interna netta è di m. 3,05. Non risultano presenti superfici accessorie esterne di pertinenza esclusiva, direttamente connesse all'immobile quali balconi o terrazzi. All'interno dell'appartamento sono presenti modesti arredi ed oggetti di proprietà dei debitori.

Globalmente l'immobile si presenta fortemente carente delle ordinarie e regolari condizioni manutentive, tali da essere insufficienti per una adeguata fruibilità dello stesso. Inoltre, si riscontra una rilevante presenza di muffe, in particolar modo sul fronte rivolto a Nord.

A seguito di ricerche svolte, presso il Catasto Energetico, non risulta presente alcun Attestato di Prestazione Energetica per il subalterno in oggetto.

L'immobile è dotato di un locale accessorio/di deposito, ovvero cantina, posto al Piano Quarto, nonché sottotetto. Nel particolare le principali caratteristiche e finiture interne sono le seguenti: porta di

creditore:
debitori: R

Ingresso in legno, pavimentazione lasciata al grezzo senza alcun tipo di rivestimento, così come le pareti laterali e la falda di copertura a contenimento del vano, le quali non risultano intonacate, lasciando in vista la struttura in laterizio. L'impianto elettrico è presente e funzionante, ma non è stato possibile comprovarne la conformità. L'altezza interna varia da un massimo di m. 2,40 ad un minimo di circa m. 0,50. La cantina risulta occupata completamente da oggettistica di proprietà dei debitori.

Si riportano indicativamente le superfici lorde rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

Abitazione P.3° mq. 142,00 ca. – Cantina P.4° (sottotetto) mq. 10,00 ca.

Si riportano indicativamente le superfici nette dei singoli locali:

Abitazione P.3°: disimpegno ingresso mq. 11,50 ca. – disimpegno distribuzione mq. 7,80 ca. – cucina mq. 16,20 ca. – soggiorno mq. 21,60 ca. – camera da letto 1 mq. 20,00 ca. – camera da letto 2 mq. 22,00 ca. – camera da letto 3 mq. 15,00 ca. – servizio igienico mq. 7,20 ca.

Cantina P.4° (sottotetto): cantina mq. 8,50.

L'amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile in oggetto è il Rag. Giuseppe Spanò dello studio Madas s.r.l.

Dai colloqui intercorsi con la società di cui sopra è emerso quanto segue:

- i millesimi di proprietà sono pari a 113,77/1.000,00.
- le spese ordinarie annuali cubano circa € 1.494,00.
- non sono state deliberate spese condominiali extra, oltre alle ordinarie, nonostante siano presenti manutenzioni straordinarie riguardanti copertura, facciate e balconi in procinto di programmazione.
- viene evidenziata la non regolarità dei pagamenti delle spese condominiali, dai bilanci, alla data del 05/12/2023 il debito risulta pari ad € 9.318,62.

4. STATO DI POSSESSO/UTILIZZO

L'immobile, alla data del sopralluogo, si presenta parzialmente libero da beni mobili/arredi e non occupato.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Non rilevate.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Non rilevate.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Non rilevati.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non rilevate.

5.2 – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (a carico di entrambi i debitori)

5.2.1 – Iscrizione ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio [redacted] del giorno 03/04/2013, Repertorio n. 245038/32259, iscritta a Vigevano il 10/04/2013, Registro Generale n. 2989, Registro Particolare n. 353.

Importo ipoteca: € 194.000,00

Soggetto a favore: [redacted]

Soggetti contro: [redacted]

Bene: Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Mortara, foglio 17, particella 2578, subalterno 13.

5.3 – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (a carico di entrambi i debitori)

5.3.1 – Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, Repertorio n. 3688 del 19/06/2023; Trascritto a Vigevano in data 23/06/2023, Registro generale n. 6236, Registro particolare n. 4449.

Soggetti a favore: [redacted]

Soggetti contro: [redacted]

Bene: Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Mortara, foglio 17, particella 2578, subalterno 13.

6. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

6.1 – CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

A seguito dell'Accesso agli Atti presso i competenti Uffici del Comune di Mortara, richiesto dal sottoscritto in data 02 novembre 2023, dalla documentazione fornita dagli stessi Uffici è stato possibile verificare la presenza della pratica edilizia relativa a quanto in oggetto; nel particolare è stato rilevato:

- Autorizzazione di Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Mortara in data 01/07/1950 prot. n. 6285 ai Sigg. Eredi Gallone.

Giudice: Dott. Francesco Rocca

CTU / Tecnico estimatore: Ing. Filippo Leoni

Pagina 6

creditore
debitori:

Terminate le indagini di cui sopra, si è potuto constatare che il confronto tra la documentazione indicata e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo risulta pressoché corrispondere, rilevando minime imprecisioni relativamente ad alcune quote indicate in progetto.

6.2 – CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione della scheda catastale rilevata in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontata con lo stato di fatto dell'immobile in oggetto ha portato a constatare come il subalterno non risulti pienamente conforme.

Nel particolare, si rileva una lieve difformità riguardante la mancata rappresentazione di un vano porta di passaggio tra la stanza adibita a soggiorno ed il disimpegno di distribuzione alle rimanenti stanze. Inoltre, in merito alla cantina, si è rilevata una altezza inferiore a quella riportata all'interno della scheda.

7. STORIA DEGLI INTESTATI DEI BENI IMMOBILI E PROVENIENZE A COPERTURA DEL VENTENNIO

Intestazione attuale:

Sig.ra R

rispettivamente della quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Provenienze, a ritroso:

A) Con Successione testamentaria, in morte di [redacted] Repertorio n. 2637, Registrato in data 22/10/1982 Volume 83 n. 1028 a firma del Pubblico Ufficiale [redacted] risultava di proprietà dei [redacted]

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

B) Con atto di compravendita del giorno 03/04/2013 Repertorio n. 245037/32258 a firma del Notaio [redacted] in data 10/04/2013 ai nn. 2988/2058, i [redacted]

rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**8.1 – CRITERIO DI STIMA**

Per giungere alla stima del più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si prende in esame il criterio della comparazione di beni oggi sul mercato con caratteristiche paragonabili nella stessa zona di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche, eventualmente applicando coefficienti per adeguamento alla realtà economica.

8.2 – FONTI DI INFORMAZIONE

Ulteriori controlli circa i valori di mercato si sono potuti effettuare utilizzando pubblicazioni territoriali e riferimenti pubblicati da organi ufficialmente riconosciuti nel campo immobiliare, quali O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. "Scenario Immobiliare Pavese".

8.3 – VALUTAZIONI**BENE IMMOBILE**

BENE IMM.	SUPERFICIE	VALORE [€/mq]	VALORE INTERO [€]	VALORE DEL DIRITTO [€]
Abitazione P.3°	mq. 142,00 ca.	450,00	63.900,00	63.900,00
Cantina P.4°	mq. 10,00 ca.	a corpo	700,00	700,00
TOTALE			64.600,00	64.600,00

Totale valore del diritto al lordo della riduzione:

€ 64.600,00 (sessantaquattromilaseicento/00).

Adeguamenti e correzioni della stima: si applica una riduzione del 15% circa del valore stimato, della quota di diritto, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto; giungendo così al valore definitivo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova il lotto, alla data della perizia, pari ad € 54.910,00 (cinquantaquattromilanovecentodieci/00).

TOTALE VALORE STIMATO DEL DIRITTO pari a € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).

Si vuole sottolineare come il lotto in oggetto sia in comproprietà in ragione di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, ai Sig. _____

8.4 Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno.

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

8.6 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: premesso che la lieve irregolarità catastale potrà essere oggetto di rettifica/correzione, le spese in merito alle attività tecniche per tale regolarizzazione, possono essere stimabili indicativamente nell'ordine di € 700,00 oltre ad IVA in misura di legge, Cassa Professionale, oneri aggiuntivi e diritti catastali.

8.7 PGT vigente: PdR indica tavola PR03/a – "Risanamento conservativo"

8.8 Data del sopralluogo: 30 novembre 2023

*_*_*_*

Pavia, li 11 dicembre 2023

Il Perito

Ing. Filippo Leoni

Allegati:

- ALL. "A" - Documentazione fotografica del bene immobile
- ALL. "B" - Visura catastale storica del bene immobile
- ALL. "C" - Scheda catastale del bene immobile
- ALL. "D" - Estratto di mappa catastale
- ALL. "E" - Estratto del P.d.R. del P.G.T.
- ALL. "F" - Estratto pratica edilizia
- ALL. "G" - Ispezioni Conservatoria RR.II.