

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 325/2023 R.G.E.

Promosso da

Con l'Avv.

Contro

Sig. -----

Con l'Avv.

Giudice dell'Esecuzione Dr. Alessandro Maiola
Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

SOMMARIO

1. *Conclusioni definitive*
2. *Operazioni peritali*
3. *Identificazione dei beni oggetto di vendita*
 - 3.1. *Identificazione catastale attuale*
 - 3.2. *Confini*
 - 3.3. *Identificazione catastale precedente*
4. *Descrizione sintetica dei beni*
 - 4.1. *Caratteristiche della zona*
 - 4.2. *Caratteristiche del bene*
5. *Descrizione analitica dei beni*
 - 5.1. *Descrizione dell'unità immobiliare*
 - 5.2. *Superfici nette e commerciali*
 - 5.3. *Caratteristiche delle strutture e finiture*
6. *Stato di possesso*
7. *Provenienza dei beni*
 - 7.1. *Attuale proprietà*
 - 7.2. *Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio*
8. *Formalità, vincoli e oneri giuridici*
 - 8.1. *Oneri e vincoli pregiudizievoli*
 - 8.2. *Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura*
 - 8.3. *Spese condominiali*
9. *Conformità urbanistico/edilizia*
 - 9.1. *Pratiche edilizie*
10. *Conformità catastale*
11. *Valutazione dei beni – Criteri e metodi di stima, fonti di informazione e considerazioni*
 - 11.1. *Stima*
 - 11.2. *Adeguamenti e correzioni alla stima*
 - 11.3. *Prezzo base d'asta*

Allegati

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Appartamento in fabbricato di tre piani fuori terra, posto al piano terzo di 3 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano terra sito in Mortara (PV), in Via Galileo Galilei n. 11/13. (catastalmente al civico n.7 e 13);
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mortara al Foglio 16, Particella 1132, Subalterno 17 e Particella 1474, Subalterno 1;
- Piena proprietà in capo a
----- nata in (EE) il . C.F. -----;
- Al momento della compravendita del 21/02/2011 l'esecutata risultava in regime di separazione dei beni;
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 03/10/2023, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 02/03/2011, RG 2047 RP 384, per atto Notaio Catalano Gianluca del 21/02/2011 N. Repertorio 65917/15793
Importo totale euro 185.438,00, capitale euro 123.625,00.
A FAVORE di con domicilio ipotecario eletto a , C.F.

CONTRO ----- nata in (EE) il . C.F. ----- e
----- nato in (EE) il . C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 03/10/2023, RG 9094 RP 6584, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 18/09/2023 N. Repertorio 5098

A FAVORE di con sede a , C.F.

CONTRO ----- nata in (EE) il . C.F. -----
per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni.

- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, costi di ripristino e spese condominiali insolute):

€ 26.193,93 - € 3.929,09 - € 2.000,00 - € 1.756,46 = € 18.508,38
arrotondato in **€ 19.000,00 (diciannovemila/00)**

- Criticità varie:

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Ligorì del 18/07/1986 n. 27517 di Repertorio, del 21/07/1986 n. 27560 di Repertorio, del 25/07/1986 n. 27807 di Repertorio e del 05/09/1986



n. 27942 di Repertorio si fa espresso riferimento al vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa rispetto all'appartamento di riferimento.



Giudice Dr. Alessandro Maiola

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



2. OPERAZIONI PERITALI

Con Decreto di Nomina del 12/10/2023, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 20/02/2024.

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione effettuato in data 10/01/2024; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto Notarile di provenienza presso il Notaio Gianluca Catalano.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Mortara (PV) in data 23/11/2024, documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico a mezzo Pec in data in data 05/12/2023.
- Verifica di dati e spese inerenti il Condominio "Galilei" presso l'amministratore Geom. Michela Varotto, con studio in Mortara.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Mortara (PV), in Via Galileo Galilei n. 11/13. (catastralmente al civico n.7 e 13). È costituito da appartamento in fabbricato di tre piani fuori terra, posto al piano terzo di 3 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano terra. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 03/10/2023 RG 9094 RP 6584, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mortara come segue:

- Foglio 16, Particella 1132, Subalterno 17, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 104 mq, Totale escluse aree scoperte 102 mq, Rendita € 245,32, Via Galileo Galilei 7, piano T – 3;
- Foglio 16, Particella 1474, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita € 26,34, Via Galileo Galilei 7, piano T

Intestati a:

_____ -nata in _____ (EE) il _____ C.F. _____
per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

3.2 CONFINI

Dell'appartamento, da Nord in senso orario: vano scala e altra u.i., affaccio su area esterna condominiale, altra U.I, affaccio su area esterna condominiale.

Dell'appartamento, da Nord in senso orario: vano scala, porticato condominiale, altra u.i., area esterna condominiale.

Dell'autorimessa, da Nord in senso orario: Area di pertinenza del fabbricato Particella 1163, altra u.i. della particella 1474, cortile condominiale della particella 1132, fabbricato Particella 1129.

3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

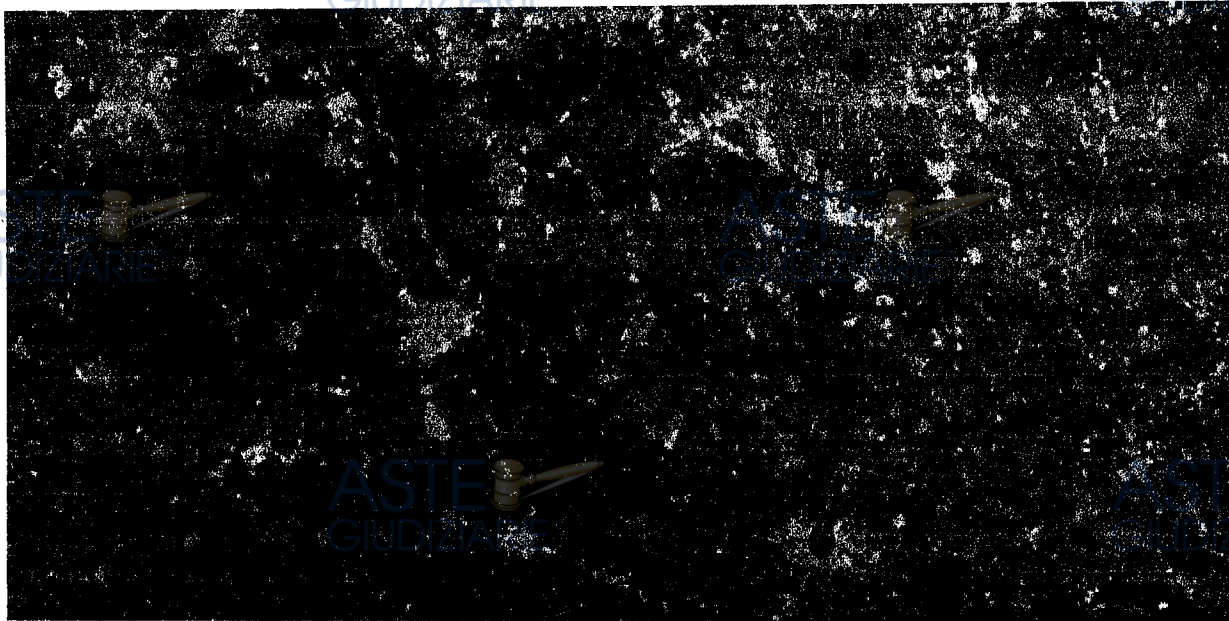
L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata relativamente all'immobile identificato al Foglio 16, Particella 1132, subalterno 17 deriva da variazione identificativo per

allineamento mappe del 03/11/2005 (n. 58108.17/2005) dalla precedente Particella 412 Subalterno 17.

Relativamente all'immobile identificato al Foglio 16, Particella 1474, Subalterno 1 deriva da variazione per bonifica identificativo catastale del 14/06/2016 (n. 42884.1/2016) della precedente Particella 1389 Subalterno 1, la quale a sua volta deriva da variazione per allineamento mappe del 03/11/2005 (n. 58118.1/2005) dalla precedente Particella 506 Subalterno 1.

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'immobile si trova nel Comune di Mortara (PV), in Via Galileo Galilei n. 11/13(catastalmente civico 7 e 13).



Localizzazione del Comune di Mortara (PV) nel territorio.

Il Comune di Mortara è un comune di circa 15.000 abitanti in provincia di Pavia, situato a circa 40 Km a Nord-Ovest di Pavia e a circa 45 Km a Sud-Ovest di Milano. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi; è previsto un regolare servizio di autolinee a collegamento dei principali Comuni circostanti e di Pavia, è inoltre presente la stazione ferroviaria della linea Milano-Mortara-Alessandria. Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona; presenti servizi di base quali posta, servizi scolastici quali scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado, impianti sportivi, centri commerciali e presidio ospedaliero.

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona periferica a circa 1700 metri dal Municipio e a circa 1000 metri dalla stazione ferroviaria; la tipologia edilizia prevalente è rappresentata da palazzine a più piani di diverse epoche di edificazione.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terzo di 3 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano terra.

Il bene si colloca in un fabbricato costituito in condominio. L'ingresso avviene da Via Galileo Galilei n. 11 tramite un corsello pedonale comune oppure dal cancello carraio posto al civico n. 13 verso il corsello comune per l'autorimessa.

Il complesso è in generale caratterizzato da finiture di tipo civile e versa in stato di manutenzione sufficiente.

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano terzo è accessibile tramite portoncino di tipo semplice; presenta un livello di finiture di tipo civile, uno stato di manutenzione interno ed esterno sufficiente.

L'autorimessa, posta al piano terra, è raggiungibile tramite corsello esterno comune, presenta un livello di finiture di tipo civile e uno stato di manutenzione sufficiente.

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene oggetto del procedimento, costituito da unità abitativa sopra descritta, risulta così articolato:

Unità abitativa, al piano terzo, ingresso da area comune condominiale (porticato), accesso al vano scala comune tramite porta in alluminio e vetri, l'immobile non è munito di ascensore.

Ingresso all'unità abitativa tramite portoncino in legno di tipo semplice, si accede ad un locale ingresso/disimpegno privo di affacci verso l'esterno, da qui si accede al ripostiglio, alla zona giorno, alla cucina, alle 2 camere e al bagno.

Il ripostiglio è costituito da un piccolo locale privo di affacci verso l'esterno. La zona giorno è dotata di finestra con affaccio Est, e portafinestra con affaccio verso Sud con accesso ad un balcone chiuso da vetrata in alluminio e vetri. La cucina dotata di portafinestra con affaccio verso Est verso il balcone. Dalla cucina si accede ad un piccolo locale adibito a cuoci vivande con finestra con affaccio verso Est.

Dall'ingresso/disimpegno di accede anche alla zona notte, camera matrimoniale dotata di finestra con affaccio verso Sud/Est, bagno con finestra affacciata a Ovest, camera con finestra con affaccio a Ovest. L'altezza dei locali è pari a mt. 2.85.

Cantina, al piano terra: vano di altezza 2,52, provvista di finestra con affaccio a Ovest verso il cortile condominiale, la porta di ingresso si trova sotto al porticato condominiale accanto all'ingresso comune di accesso alle unità abitative.

Autorimessa, al piano terra: vano di altezza 2,18, provvisto di porta a 2 battenti, l'accesso avviene da cortile condominiale.

5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

Locale/elemento	Piano	Superficie netta utile	Altezza netta o media	Esposizione	Condizioni manutenzione
Ingresso/disimpegno	P. 3	7,63 mq	2,85 m	///	Sufficiente
Ripostiglio	P. 3	1,70 mq	2,85 m	///	Sufficiente
Soggiorno	P. 3	15,20 mq	2,85 m	S/E	Sufficiente
Cucina	P. 3	16,36 mq	2,85 m	S/E	Sufficiente

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

Cuoci vivande	P. 3	2,21 mq	2,85 m	N/E	
Balcone	P. 3	7,12 mq	///	E	Sufficiente
Camera	P. 3	16,71 mq	2,85 m	S/E	Sufficiente
Bagno	P. 3	7,11 mq	2,85 m	O	Sufficiente
Cameretta	P. 3	14,01 mq	2,85 m	O	Sufficiente
Cantina	P. T	9,66 mq	2.52 m	O	Sufficiente
Autorimessa	P. T	9,07 mq	2,18 m	///	Sufficiente

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Appartamento	P. 3	102,78 mq	1,00	102,78 mq
Balcone	P. 3	7,12 mq	0,25	1,78 mq
Cantina	P. T	13,41 mq	0,30	4,02 mq
Autorimessa	P. T	12,05 mq	0,50	6,02 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				115,00 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI - La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: caratteristiche e stato non verificabile.
- Solai: in laterocemento, stato apparentemente integro.
- Strutture verticali: in c.a. e tamponamenti, stato apparentemente integro.
- Copertura: a falde, stato non verificabile.
- Facciata esterna: cemento armato a vista e mattoni paramano faccia a vista, prospetti stato sufficiente.
- Area esterna condominiale: parte in cemento, parte in piastrelle in cemento e parte a verde con riempimento con ghiaia, stato sufficiente.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: sufficiente.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino in legno semplice, stato sufficiente.
- Infissi esterni: persiane in pvc, stato sufficiente.
- Infissi interni: serramenti in pvc con doppio vetro, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato discreto.
- Porte interne: a battente in legno ad anta vetrata, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato sufficiente.
- Pavimenti: piastrelle in ceramica di colore marrone, vari formati, stato sufficiente;
- Rivestimenti: ceramica beige cm 20x20 nel bagno, stato discreto; ceramica bianca cm 10x10 nel locale cuoci vivande, stato sufficiente.
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente sufficiente; plafoni intonacati e tinteggiati, stato sufficiente.
- Zoccolino: in legno, stato discreto.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato funzionante.
- Impianto TV: presente, non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: presente, non verificabile.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cuoci vivande; lavabo, vaso, bidet, vasca, stato funzionante.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca completi di rubinetteria finitura cromata, stato pessimo.
- Gas: impianto ad uso cucina e riscaldamento, stato funzionante.
- Termico: riscaldamento autonomo con caldaia posta esternamente, sistema di emissione a radiatori in alluminio, stato funzionante.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'appartamento: sufficiente.

CARATTERISTICHE DELLA CANTINA

- Ingresso: porta battente in legno, stato pessimo.
- Pavimento: pavimentazione in battuto di cemento, stato sufficiente.
- Struttura: pareti e plafone in cemento, stato sufficiente.



Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione della cantina: sufficiente.

CARATTERISTICHE DELL'AUTORIMESSA

- Ingresso: porta battente a 2 ante in metallo, stato scarso.
- Pavimento: pavimentazione in battuto di cemento, stato scarso.
- Struttura: pareti e plafone in cemento, stato scarso.



Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'autorimessa: scarso.



Giudice Dr. Alessandro Maiola

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini





6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/01/2024, l'immobile risultava disabitato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Vigevano, per l'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento.

Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.



Giudice Dr. Alessandro Maiola

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



7. PROVENIENZA DEI BENI

7.1 ATTUALE PROPRIETA'

Alla data della presente perizia si riporta la seguente situazione dell'attuale proprietà:

_____ nata in _____ (EE) il _____ C.F. _____

per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

Al momento della compravendita del 21/02/2011 l'esecutata risultava in regime di separazione dei beni.

7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 03/10/2023 si riporta la seguente situazione:

_____ nata in _____ (EE) il _____ C.F. _____

Acquisto della quota di 1/1 della piena proprietà del bene, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Gianluca Catalano del 21/02/2011 n. 65961/15792 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 02/03/2011 RG 2046 RP 1307, da _____ nato a _____ () il _____ C.F. _____, titolare della piena proprietà del bene.

_____ nato a _____ () il _____ C.F. _____

Acquisto della quota di 1/1 della piena proprietà del bene alla Particella 1132 Subalterno 17, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Gualtiero Merati del 21/09/1964 n. 8078 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 20/10/1964 RG 5140 RP 4234.

Titolo anteriore al ventennio.

Acquisto della quota di 1/1 della piena proprietà del bene alla Particella 1474 Subalterno 1, pervenuta in virtù di divisione per atti a rogito Notaio Luigi Ligori del 18/07/1986 n. 27517 di Repertorio, del 21/07/1986 n. 27560 di Repertorio, del 25/07/1986 n. 27807 di Repertorio e del 05/09/1986 n. 27942 di Repertorio, trascritti a Vigevano il 24/09/1986 RG 5291 RP 3964.

Titolo anteriore al ventennio.

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 03/10/2023, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni: NESSUNO
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NESSUNO
- Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Liori del 18/07/1986 n. 27517 di Repertorio, del 21/07/1986 n. 27560 di Repertorio, del 25/07/1986 n. 27807 di Repertorio e del 05/09/1986 n. 27942 di Repertorio si fa espresso riferimento al vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa rispetto all'appartamento di riferimento.

8.2 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 03/10/2023, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 02/03/2011, RG 2047 RP 384, per atto Notaio Catalano Gianluca del 21/02/2011 N. Repertorio 65917/15793

Importo totale euro 185.438,00, capitale euro 123.625,00.

A FAVORE di _____ con domicilio ipotecario eletto a _____ C.F. _____

CONTRO _____ nata in _____ (EE) il _____ C.F. _____ e

_____ nato in _____ (EE) il _____ C.F. _____

gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 03/10/2023, RG 9094 RP 6584, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 18/09/2023 N. Repertorio 5098

A FAVORE di _____ con sede a _____, C.F. _____

CONTRO _____ nata in _____ (EE) il _____ C.F. _____

per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni.



8.3 SPESE CONDOMINIALI

Come rilevato dall'esame della documentazione fornita dall'amministratore, i millesimi di proprietà in capo all'immobile oggetto di procedimento risultano essere pari a 1/18.

Le spese relative ai millesimi di proprietà per la gestione ordinaria media sono di circa € 900,00. Per la gestione ordinaria 2023 a consuntivo risulta il totale di € 947,50, non risulta pagata alcuna rata; per la gestione ordinaria 2022 a consuntivo risulta il totale di € 808,96, non risulta pagata alcuna rata; pertanto le spese scadute non pagate negli ultimi due anni ad oggi imputabili ammontano a € 1.756,46.

L'amministratore non informa di spese straordinarie deliberate.

Si allega il regolamento di Condominio.



9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato PR02 del Piano delle Regole, Aree di Tessuto Urbano Consolidato Residenziali – Tessuto Residenziale a bassa densità – artt. 25, 26, 27, 28 delle Norme di Attuazione del PdR. Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico; dal punto di vista edilizio, si riscontra una lieve difformità come esposto al punto 9.1.

Tale difformità è sanabile con il ripristino dello stato autorizzato dalle ultime pratiche edilizie protocollate.

Gli oneri e costi relativi al ripristino dello stato assentito sono valutati forfettariamente in € 2.000,00.

Per l'unità oggetto di procedimento non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

NON CONFORME - SANABILE

9.1 PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate, l'Ufficio Tecnico del Comune ha prodotto la seguente documentazione, per cui il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- P.E. N.16/1959 protocollo n.2129 del 1/02/1959, per costruzione di un fabbricato di 18 alloggi, presentato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Pavia.
- P.E. 63/1968 protocollo n.6323 del 22/04/1968, per la costruzione di n. 6 ripostigli, non oggetto della presente procedura ma facenti parte del condominio. Richiesta presentata da alcuni condomini.
- P.E. 5/1969 protocollo n.288 del 09/01/1969, per la costruzione di n. 6 autorimesse tra cui quella oggetto della presente procedura. Richiesta presentata da alcuni condomini.
- P.E. 152/1969, protocollo n.10762 del 08/10/1969, per la costruzione di n.1 autorimessa, non oggetto della presente procedura ma facenti parte del condominio. Richiesta presentata da alcuni condomini.
- P.E. 136/1971, protocollo n. 7037 del 16/07/1961, del per la formazione di vetrate apribile per i balconi al Piano Primo. Richiesta presentata da alcuni condomini. Tale pratica non autorizza la chiusura dei balconi dell'immobile posto al piano terzo e oggetto della presente procedura.



- Non è stata reperita documentazione relativa alle Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

Lo stato di fatto esistente visionato e rilevato al sopralluogo non corrisponde a quanto autorizzato dalle suddette pratiche edilizie, in quanto:

- si rileva la presenza di chiusura del balcone con vetrata apribile.

Tale difformità è sanabile con la rimozione del manufatto per il ripristino dello stato assentito; la spesa, oneri inclusi, è computata forfettariamente in € 2.000,00.



Giudice Dr. Alessandro Maiola

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



10. CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio identifica e rappresenta l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

La planimetria, così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo, risulta CONFORME, premesso il ripristino da eseguirsi come descritto al capitolo precedente.

Si segnala che sulla visura catastale del subalterno 17 è indicato il civico n.7 invece che il n.11.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

11. VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI E METODI DI STIMA, FONTI D'INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, quali International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard, Linee Guida ABI 2018, Norma UNI 11558:2014 e Norma UNI 11612:2015.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il valore di mercato, così definito secondo gli EVS 2016 di TEGoVA: *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*. Nella presente relazione, in quanto all'interno di un procedimento giudiziario per cui non sono soddisfatte tutte le suddette condizioni previste dal libero mercato, si determina il valore di mercato *con assunzione*, mediante l'applicazione della riduzione del 15% sul valore stimato.

Il valore di mercato per i beni in oggetto è stimato applicando il metodo del confronto di mercato (market comparison approach-MCA) secondo cui il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha già determinato il prezzo di immobili simili. Con il metodo MCA è possibile determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, compiendo aggiustamenti sistematici sui prezzi marginali delle caratteristiche.

Vista la tipologia, le caratteristiche e la conformazione del bene, la stima viene effettuata su LOTTO UNICO.

Il criterio di misurazione delle superfici è la superficie esterna lorda (SEL), così come dedotta al precedente paragrafo 5.2.

11.1 STIMA PER MCA

La ricerca dei comparabili è stata svolta mediante ispezioni presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 3 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Mortara nel medesimo quartiere, appartenenti allo stesso segmento di mercato e con caratteristiche simili all'immobile subject.

- Subject

Comune di Mortara, Foglio 16, Particella 1132, Subalterno 17 e Particella 1474 Subalterno 1, Via Galileo Galilei n. 11, appartamento posto al piano terzo di 3 vani oltre accessori, cantina e autorimessa posti al piano terra.

- Comparabile A

Comune di Mortara, Foglio 16, Particella _____, Subalterno 8 e Particella _____, Subalterno 4, Via Schinelli n. ___, abitazione di 3 vani oltre accessori al piano primo, cantina e autorimessa al piano terra. Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Pandolfi del 25/09/2023 n. _____ di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 05/10/2023 RG _____ RP _____.

- Comparabile B

Comune di Mortara, Foglio 16, Particella _____, Subalterno 15 e Particella _____, Subalterno 10, Via Schinelli n. ___, abitazione di 2 vani oltre accessori al piano secondo, cantina e autorimessa al piano terra. Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Pandolfi del 29/09/2022 n. _____ di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 07/10/2023 RG _____ RP _____.

- Comparabile C

Comune di Mortara, Foglio 16, Particella 1462, Subalterno ___, Corso Torino n. ___, abitazione di 2 vani oltre accessori al piano secondo, cantina al piano terra. Atto di compravendita a rogito Notaio Marco Marchetti del 13/10/2023 n. _____ di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 19/10/2023 RG _____ RP _____.

Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	20.000,00	22.000,00	27.000,00	
dati DAT (mesi)	4	15	3	0
superficie SUP (mq)	73,80	60,80	98,21	102,78
Balconi BAL (mq)	5,08	4,64	5,16	7,00
Autorimessa BOX (mq)	14,08	14,09	0,00	12,00
Superficie est. SUE (mq)	9,33	5,45	18,86	13,00
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
livello del piano LIV (n)	1	2	2	3
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3	3	3

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - p(DAT)/PRZ\ (annuale)	0,220
Coefficiente mercantile Balconi - p(BAL)/p(SUP)	0,250
Coefficiente mercantile autorimessa – p(BOX)/p(SUP)	0,500
Coefficiente mercantile cantina – p(CAN)/p(SUP)	0,300

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	84,91
SUP commerciale comparabile B	70,64
SUP commerciale comparabile C	105,16
SUP commerciale subject S	114,43

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	235,55
Prezzo medio comparabile B	311,44
Prezzo medio comparabile C	256,09
Prezzo marginale	235,55

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	2500
anni (t)	16
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	900

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	16
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1260

Riscal Centr	
Costo (euro)	4500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	4500

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	366,67	403,33	495,00
p(SUP) (euro/mq)	235,55	235,55	235,55
p(BAL) (euro/mq)	58,89	58,89	58,89
p(BOX) (euro/mq)	117,77	117,77	117,77
p(CAN) (euro/mq)	141,33	141,33	141,33
p(SER) (euro)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
p(RIA) (euro)	1.400,00	1.400,00	1.400,00
p(RIC) (euro)	4.500,00	4.500,00	4.500,00
p(LIV) (euro)	-200,00	-220,00	-270,00
p(STMe) (euro)	2.500,00	2.500,00	2.500,00
p(STMi) (euro)	16.000,00	16.000,00	16.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (euro)	20.000,00	22.000,00	27.000,00
DAT (euro)	-1.466,67	-6.050,00	-1.485,00
SUP (euro)	6.826,13	9.888,23	1.076,45
BAL (euro)	113,06	138,97	108,35
BOX (euro)	-244,97	-246,15	1.413,28
CAN (euro)	259,34	533,51	-414,09
SER (euro)	0,00	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
LIV (euro)	-400,00	-220,00	-270,00
STMe (euro)	0,00	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	25.086,90	26.044,57	27.428,99

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

SINTESI DI STIMA			
PREZZI CORRETTI	€ 25.086,90	€ 26.044,57	€ 27.428,99
MEDIA PESATA	35,00%	30,00%	35,00%
VALORE STIMATO	€ 26.193,93		
€/MQ	€ 228,91		

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	9,34%	VERIFICATO

La divergenza percentuale assoluta misura la qualità della stima effettuata ed è calcolata, in percentuale, pari a (prezzo corretto massimo – prezzo corretto minimo)/ prezzo corretto minimo. È ritenuto accurato il valore di stima rientrante nel parametro del 10%.

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2023 Semestre 1 per la zona periferica D1, abitazioni civili in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 530 a 800; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 228,91, inferiore alle quotazioni OMI riferite alla zona, ma coerente con l'andamento del mercato immobiliare attuale e le condizioni dell'immobile.

Al paragrafo successivo si applica la riduzione per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 3.929,09
Spese per ripristino stato assentito	€ 2.000,00
Spese condominiali insolute nel biennio precedente	€ 1.756,46

11.3 PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 26.193,93 - € 3.929,09 - € 2.000,00 - € 1.756,46 = € 18.508,38

che si arrotonda in

€ 19.000,00 (diciannovemila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrosso, 19/01/2023

L'Esperto Valutatore

Arch. Vanessa Stampini

(documento firmato digitalmente)

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini