TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 401/2022 R.G.E.

Promosso da

SIENA NPL 2018 SRL

Con l'Avv. Giordano Balossi

Contro

Sig. ----------

Sig.ra ----------

Con l'Avv. .....

Giudice dell'Esecuzione Dr. Antonio Codega

Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

OGGETTO DI ESECUZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo di 3 vani oltre accessori e cantina al piano interrato sita in Voghera (PV), in Via Cagnoni n. 30;
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Voghera al Foglio 46, Particella 2456, Subalterno 14;
- Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo a ---------- nato in ROMANIA il 05/05/1969 C.F. ---------- e ---------- nata in ROMANIA il 05/11/1972 C.F. ----------;
- Al momento della compravendita del 13/04/2007 gli esecutati risultavano coniugati fra loro in regime di comunione dei beni;
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 11/11/2022, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 04/05/2007, RG 4018 RP 844, per atto Notaio Angelo Magnani del 13/04/2007 N. Repertorio 59572/27369
  Importo totale euro 195.000,00, capitale euro 130.000,00.
  A FAVORE di Banca Agricola Mantovana SPA con domicilio ipotecario eletto a Mantova, C.F. 02017160207
  CONTRO ---------- nato in ROMANIA il 05/05/1969 C.F. ---------- e ---------- nata in ROMANIA il 05/11/1972 C.F. ----------
  gravante sulla piena proprietà del bene.
- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di verbale di pignoramento immobili del 11/11/2022, RG 8496 RP 6470, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 28/09/2022 N. Repertorio 6526
  A FAVORE di Siena Npl 2018 Srl con sede a Roma, C.F. 14535321005
  CONTRO ---------- nato in ROMANIA il 05/05/1969 C.F. ---------- e ---------- nata in ROMANIA il 05/11/1972 C.F. ----------
  per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO, occupato di fatto dagli esecutati.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%):
  € 46.729,70 - € 7.009,45 = € 39.720,24
  arrotondato in **€ 40.000,00 (quarantamila/00)**
  Criticità varie: Si precisa che al sopralluogo l'esecutata ha mostrato la cantina in uso, che è catastalmente individuata al Subalterno 6, la cantina al Subalterno 14 risulta chiusa e non accessibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell’atto notarile di provenienza è descritto il ripostiglio al piano sottotetto, ma catastalmente non vi è individuazione grafica; il locale ripostiglio in uso è identificato al Subalterno 15.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. OPERAZIONI PERITALI

Con Decreto di Nomina del 08/12/2022, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 17/05/2023.

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 03/05/2023; è stato possibile accedere e visionare i beni.
- Reperimento atto Notarile di provenienza presso il Notaio Magnani.
- 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 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera (PV) in data 10/03/2023.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Voghera (PV), in Via Cagnoni n. 30. È costituito da appartamento in fabbricato residenziale al piano primo di 3 vani oltre accessori e cantina al piano interrato. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 11/11/2022 RG 8496 RP 6470, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento, sebbene siano indicati gli identificativi catastali originali. Si precisa che al sopralluogo l'esecutata ha mostrato la cantina in uso, che è catastalmente individuata al Subalterno 6, la cantina al Subalterno 14 risulta chiusa e non accessibile.
Nell'atto notarile di provenienza è descritto il ripostiglio al piano sottotetto, ma catastalmente non vi è individuazione grafica; il locale ripostiglio in uso è identificato al Subalterno 15.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il bene risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Voghera come segue:

- Foglio 46, Particella 2456, Subalterno 14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 101 mq, Totale escluse aree scoperte 100 mq, Rendita € 653,32, Via Antonio Cagnoni n. 30, 1-S1;

Intestato a:
---------- nato in ROMANIA il 05/05/1969 C.F. ---------- e
---------- nata in ROMANIA il 05/11/1972 C.F. ----------
per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

3.2 CONFINI

Dell'appartamento, da Nord in senso orario: affaccio su Via Cagnoni, appartamento al Subalterno 5, vano scala comune al Subalterno 23, appartamento al Subalterno 21.
Della cantina, al piano seminterrato, da Nord in senso orario: corridoio comune al Subalterno 23, altra cantina Subalterno 21, terrapieno, altra cantina Subalterno 5.

3. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata deriva da variazione del 21/07/2015 protocollo n. PV0104958 (n. 62050.1/2015) per bonifica identificativo catastale e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

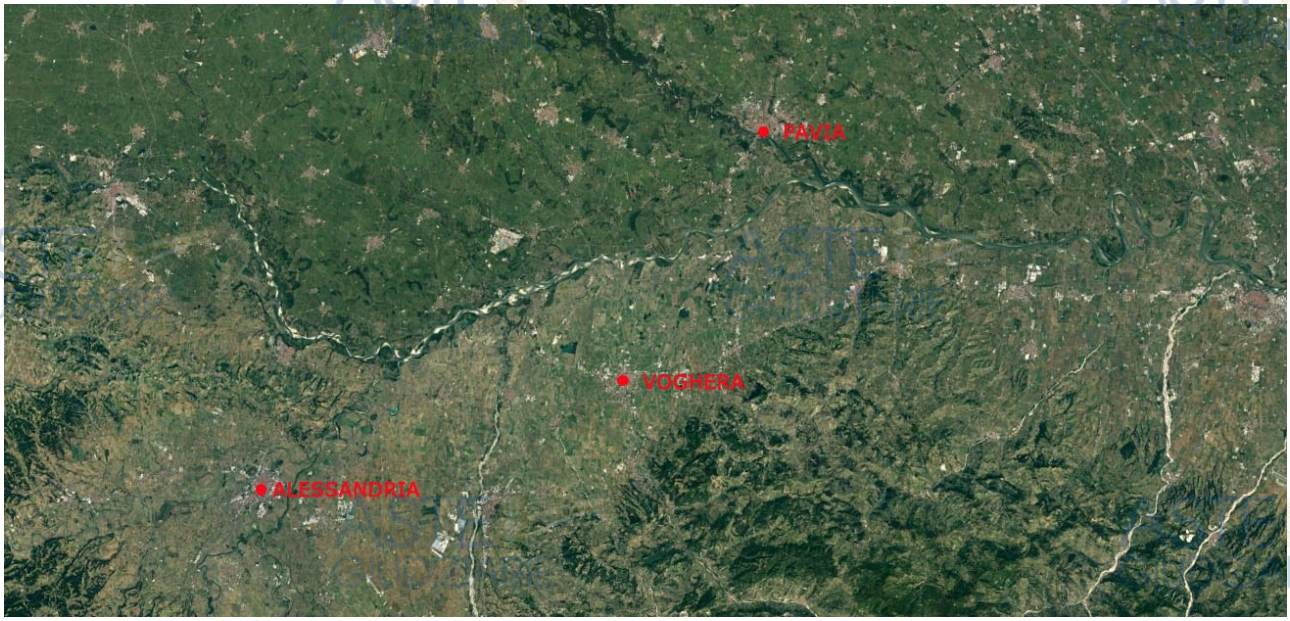
allineamento mappe, con variazione dalla precedente Particella 970; la Particella 970 Subalterno 14 deriva da divisione del 26/10/2009 Pratica PV0270596 (n. 65397.1/2009) della precedente Particella 970 Subalterno 4, la quale deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Voghera (PV), in Via Cagnoni n. 30.



Localizzazione del Comune di Voghera (PV) nel territorio.

Localizzazione dell'immobile nel contesto del Comune di Voghera.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Comune di Voghera è un comune di circa 39.000 abitanti in provincia di Pavia, situato a circa 30 Km a Sud-Ovest di Pavia e a circa 40 Km a Est di Alessandria, centro principale dell'Oltrepò Pavese.

Rappresenta un importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia nord-occidentale, non lontano è presente il casello autostradale per l'autostrada A7; è presente la stazione ferroviaria; è previsto un regolare servizio di trasporto pubblico cittadino e autolinee a collegamento dei principali Comuni circostanti. Sono presenti servizi di vicinato e centri commerciali; presenti servizi alla persona, scolastici, sportivi di discreto livello e presidio ospedaliero.

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona semi-centrale a circa 500 metri dal Municipio e a 400 metri dalla stazione; la tipologia edilizia prevalente è di tipo residenziale e rappresentata in prevalenza da palazzine di 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 primo di 3 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato.

Il bene si colloca in un fabbricato di 4 piani fuori terra a destinazione residenziale, costituito in condominio denominato "Condominio Torino Lotto A", non è stato però reperito alcun nominativo di amministratore e alcun dato in merito. L'ingresso al fabbricato avviene da Via Cagnoni al civico 30 tramite un portoncino pedonale che immette nell'androne comune e al vano scala.

L'edificio, non dotato di ascensore, è costituito da appartamenti posti tra piano terra, primo, secondo e terzo, oltre alle cantine al piano interrato e ai ripostigli al piano sottotetto.

Il complesso condominiale è in generale caratterizzato da finiture di tipo popolare e versa in stato di manutenzione generalmente discreto.

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano primo, è accessibile tramite portoncino di tipo semplice dal vano scala comune; presenta un livello di finiture di tipo civile, uno stato di manutenzione interno ed esterno generalmente discreto.

La cantina al piano seminterrato è raggiungibile dal corridoio comune: al sopralluogo è stato mostrato il locale in uso dagli esecutati che corrisponde al Subalterno 6; la cantina al Subalterno 14 risulta chiusa e non accessibile.

Nell'atto notarile di provenienza è descritto il ripostiglio al piano sottotetto, ma catastalmente non vi è individuazione grafica; il locale ripostiglio in uso è identificato al Subalterno 15.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 primo: ingresso tramite portoncino di tipo semplice nel disimpegno d'ingresso, zona giorno dotata di portafinestra con affaccio Nord e accesso al balcone, cucina dotata di finesra con affaccio Nord, disimpegno cieco, bagno dotato di finestra con affaccio Nord, cameretta dotata di finestra con affaccio Nord, camera dotata di finestra con affaccio Nord, ripostiglio cieco. L'altezza dei locali è di 3,00 m.
Cantina, al piano seminterrato: locale cantina cieco, di altezza catastale 3,00 m.

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	P. 1	4,38 mq	3,00 m	///	Discreto
Locale soggiorno	P. 1	22,73 mq	3,00 m	N	Discreto
Cucina	P. 1	9,44 mq	3,00 m	N	Discreto
Disimpegno	P. 1	6,31 mq	3,00 m	///	Discreto
Bagno	P. 1	7,53 mq	3,00 m	N	Discreto
Cameretta	P. 1	12,93 mq	3,00 m	N	Discreto
Camera	P. 1	18,66 mq	3,00 m	N	Discreto
Ripostiglio	P. 1	1,66 mq	3,00 m	///	Discreto
Balcone	P. 1	2,91 mq	///	N	Discreto
Cantina	P. S1	11,93 mq catastale	3,00 m catastale	///	NP

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	*Piano*	*Superficie esterna lorda SEL*	*Coefficiente di ragguaglio*	*Superficie commerciale*
Appartamento	P. 1	97,89 mq	1,00	97,89 mq
Balconi	P. 1	2,91 mq	0,25	0,72 mq
Cantina	P. S1	13,27 mq	0,30	3,98 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				103 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: presumibilmente in c.a., 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: intonacata e tinteggiata, prospetti stato discreto.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino di tipo semplice, stato sufficiente.
- Infissi esterni: tapparelle di colore chiaro, stato sufficiente.
- Infissi interni: serramenti in legno verniciato bianco con vetro singolo, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato sufficiente.
- Porte interne: a battente in legno verniciato bianco ad anta vetrata, complete di maniglia e ferramenta in metallo, stato sufficiente.
- Pavimenti: piastrelle in graniglia nell'appartamento, piastrelle in ceramica per il locale bagno, stato discreto.
- Rivestimenti: ceramica cm 20x20 nella cucina, stato discreto; ceramica tipo mosaico nel bagno, stato discreto.
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente discreto; plafoni intonacati e tinteggiati, stato discreto.
- Zoccolino: in legno, stato discreto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato funzionante.
- Impianto TV: presente, stato non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: presente, funzionante.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina; vasca, lavabo, vaso, bidet, punto lavatrice nel bagno, stato funzionante.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca, completi di rubinetteria finitura cromata, stato discreto.
- Gas: impianto ad uso cucina e riscaldamento, stato funzionante.
- Termico: riscaldamento condominiale, sistema di emissione a radiatori in ghisa, stato funzionante; boiler per acqua calda sanitaria posto in bagno.

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

CARATTERISTICHE DELLA CANTINA

Non è stato possibile accedere e visionare la cantina.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/05/2023, l'immobile risultava abitato dagli esecutati.

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

Lo stato dell'immobile risulta LIBERO, occupato di fatto dagli esecutati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. PROVENIENZA DEI BENI

7.1 ATTUALE PROPRIETA'

Alla data della presente perizia si riporta la seguente situazione dell'attuale proprietà:
---------- nato in ROMANIA il 05/05/1969 C.F. ---------- e
---------- nata in ROMANIA il 05/11/1972 C.F. ----------
per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.
Al momento della compravendita del 13/04/2007 gli esecutati risultavano coniugati fra loro in regime di comunione dei beni.

7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 11/11/2022 si riporta la seguente situazione:
- ---------- nato in ROMANIA il 05/05/1969 C.F. ---------- e
---------- nata in ROMANIA il 05/11/1972 C.F. ----------
Acquisto della piena proprietà del bene al tempo Particella 970 Subalterno 4, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Angelo Magnani del 13/04/2007 n. 59571/27368 di Repertorio, trascritto a Voghera il 04/05/2007 RG 4015 RP 2638, da ---------- nata a Voghera il 22/04/1949 C.F. ---------- titolare della quota di 1/1 della piena proprietà del bene.
- ---------- nata a Voghera il 22/04/1949 C.F. ----------
Acquisto della quota di 2/12 del bene, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Paolo Caridi del 22/07/2002 n. 138551 di Repertorio, trascritto a Voghera il 26/07/2002 RG 5870 RP 4458, da ---------- nato a Voghera il 13/07/1944 C.F. ---------- titolare della quota di 2/12 del bene.
- ---------- nata a Voghera il 22/04/1949 C.F. ---------- e
---------- nato a Voghera il 13/07/1944 C.F. ----------
Quota rispettivamente di 1/12 e 2/12 del bene, pervenuta in virtù di certificato di denunciata successione registrato il 14/05/2002 al n. 36, volume 637 presso l'Ufficio di Voghera, trascritta a Voghera il 12/12/2002 RG 9654 RP 7306, per morte di ---------- nata a Rovescala il 29/02/1944 C.F. ---------- e deceduta il 09/01/2002, titolare della quota di 3/12 del bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Accettazione tacita di eredità trascritta a Voghera il 04/05/2007 RG 4017 RP 2640.

- ---------- nata a Voghera il 22/04/1949 C.F. ---------- e

---------- nata a Rovescala il 29/02/1944 C.F. ----------

Quota di 3/12 ciascuna del bene, pervenuta in virtù di certificato di denunciata successione registrato il 14/05/2002 al n. 37, volume 637 presso l'Ufficio di Voghera, trascritta a Voghera il 12/12/2002 RG 9655 RP 7307, per morte di ---------- nato a Castellar Guidobono il 06/11/1907 C.F. ---------- e deceduto il 19/11/2001, titolare della quota di 6/12 del bene per titoli anteriori al ventennio. Titolo anteriore al ventennio.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Voghera il 04/05/2007 RG 4016 RP 2639.

- ---------- nata a Voghera il 22/04/1949 C.F. ----------

Quota di 6/12 del bene, pervenuta in virtù di certificato di denunciata successione registrato il 24/07/1998 al n. 49, volume 591 presso l'Ufficio di Voghera, trascritta a Voghera il 12/05/2000 RG 3369 RP 2546, per morte di ---------- nata a Rovescala il 18/04/1915 C.F. ---------- e deceduta il 25/03/1998, titolare della quota di 6/12 del bene per titoli anteriori al ventennio.

L'eredità è devoluta in virtù di testamento pubblicato con atto a rogito Notaio Maurizio De Blasi del 18/06/1998 n. 29373 di Repertorio, trascritto a Voghera il 07/07/1998 RG 4132 RP 3164.

Accettazione espressa di eredità trascritta a Voghera il 07/07/1998 RG 4133 RP 3165.

Titolo anteriore al ventennio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 11/11/2022, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

  -ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca legale derivante da ruolo art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973 del 29/04/2009, RG 3029 RP 509, per atto di Equitalia Esatri Spa del 21/04/2009 N. Repertorio 5754/79

  Importo totale euro 45.337,26, capitale euro 22.668,63.

  A FAVORE di Equitalia Esatri Spa con sede in Voghera Via Garibaldi 25 C.F. 09816500152

  CONTRO ---------- nato in ROMANIA il 05/05/1969 C.F. ----------

  Gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà del bene.

  -ANNOTAZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di cancellazione totale presentata in data 21/02/2023, RG 1405 RP 247 in riferimento alla formalità RP 509 del 29/04/2009.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNA
- Altri pesi o limitazioni d'uso:

  Si precisa che all'immobile oggetto di procedura compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni del fabbricato.

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

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 11/11/2022, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 04/05/2007, RG 4018 RP 844, per atto Notaio Angelo Magnani del 13/04/2007 N. Repertorio 59572/27369

  Importo totale euro 195.000,00, capitale euro 130.000,00.

  A FAVORE di Banca Agricola Mantovana SPA con domicilio ipotecario eletto a Mantova, C.F. 02017160207

  CONTRO ---------- nato in ROMANIA il 05/05/1969 C.F. ---------- e ---------- nata in ROMANIA il 05/11/1972 C.F. ----------

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gravante sulla piena proprietà del bene.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di verbale di pignoramento immobili del 11/11/2022, RG 8496 RP 6470, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 28/09/2022 N. Repertorio 6526
  A FAVORE di Siena Npl 2018 Srl con sede a Roma, C.F. 14535321005
  CONTRO ---------- nato in ROMANIA il 05/05/1969 C.F. ---------- e ---------- nata in ROMANIA il 05/11/1972 C.F. ----------
  per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

8.3 SPESE CONDOMINIALI

Come riportato nell'atto di compravendita del 13/04/2007 n. 59571/27368 di Repertorio, il fabbricato risulta costituito in Condominio denominato "Condominio Torino Lotto A" ma non è stato possibile reperire il nominativo dell'amministratore o notizie di spese condominiali, dagli altri proprietari residenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato 28i del Piano delle Regole, Ambiti residenziali di recente formazione ad alta densità – ZTR1.
Dall'esame della documentazione del PGT, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico.
Per l'unità oggetto di procedimento non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.
L'immobile risulta essere stato edificato anteriormente al 1967, come riportato nell'atto di provenienza del 13/04/2007 n. 59571/27368 di Repertorio, in cui è citata la dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 08/11/1956.
Come da dichiarazione dell'Ufficio Tecnico, interpellato anche l'Archivio Storico, non sono state reperite pratiche edilizie dell'edificazione originale o la citata dichiarazione di abitabilità.
La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto visionato al sopralluogo.

CONFORME – MANCANZA DI TITOLO ORIGINARIO

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 risulta conforme allo stato dei luoghi così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo.

CONFORME

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Voghera, appartenenti allo stesso segmento di mercato, con caratteristiche simili e nella medesima zona dell'immobile subject.

- Subject
  Comune di Voghera, Foglio 46, Particella 2456, Subalterno 14, Via Cagnoni n. 30, appartamento al piano primo di 3 vani oltre accessori e cantina al piano interrato.
- Comparabile A
  Comune di Voghera, Foglio 46, Particella 2401, Subalterno - e Particella 2265, Subalterno -, Corso XXVII Marzo n.--, appartamento al piano secondo di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano interrato. Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Muzio del 28/04/2023 n. ---------- di Repertorio, trascritto a Voghera in data 11/05/2023 RG ------ RP ------.
- Comparabile B
  Comune di Voghera, Foglio 46, Particella 2016, Subalterno - e -, Via dei Mille n.--, appartamento al piano secondo di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano interrato. Atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Cavagna del 31/01/2023 n. ---------- di Repertorio, trascritto a Voghera in data 03/02/2023 RG --- RP ----.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	*Compravendite*		*subject*
	Comparabile A	*Comparabile B*	*S*
Prezzo totale PRZ (euro)	*85.000,00*	*85.000,00*	
dati DAT (mesi)	1	3	0,00
superficie SUP (mq)	133,93	144,30	97,89
Balconi BAL (mq)	9,00	14,00	2,91
Autorimessa BOX (mq)	7,84	14,38	0,00
Cantina CAN (mq)	10,53	11,01	13,27
Servizi SER (n)	2	2	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	1	1	1
Stato manut est. STMe (n)	4	4	3
Stato manut int. STMi (n)	4	3	3

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,240
Coefficiente mercantile balcone - p(BAL)/p(SUP)	0,250
Coefficiente mercantile autorimessa – p(BOX)/p(SUP)	0,500
Coefficiente mercantile cantina - p(CAN)/p(SUP)	0,300
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	2.500,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	12.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	143,26
SUP commerciale comparabile B	158,29
SUP commerciale subject S	102,60

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	593,33
Prezzo medio comparabile B	536,98
Prezzo marginale	536,98

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	2500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	500

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	3500

Riscal Centr	
Costo (euro)	4500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	900

ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(…) A	p(…) B
p(DAT) (euro/mese)	1.700,00	1.700,00
p(SUP) (euro/mq)	536,98	536,98
p(BAL) (euro/mq)	134,24	134,24
p(BOX) (euro/mq)	268,49	268,49
p(CAN) (euro/mq)	161,09	161,09
p(SER) (euro)	500,00	500,00
p(RIA) (euro)	3.500,00	3.500,00
p(RIC) (euro)	900,00	900,00
p(STMe) (euro)	2.500,00	2.500,00
p(STMi) (euro)	12.000,00	12.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	*Comparabile A*	*Comparabile B*
PRZ (euro)	85.000,00	85.000,00
DAT (euro)	-1.700,00	-5.100,00
SUP (euro)	-19.352,72	-24.921,19
BAL (euro)	-817,55	-1.488,77
BOX (euro)	-2.104,96	-3.860,88
CAN (euro)	441,40	364,07
SER (euro)	-500,00	-500,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	-2.500,00	-2.500,00
STMi (euro)	-12.000,00	0,00
PREZZI CORRETTI	46.466,17	46.466,17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 46.466,17	€ 46.466,17
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 46.729,70	
€/MQ	€ 455,46	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	1,13%	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 2022 Semestre 2 per la zona C1 semicentrale, abitazioni civili in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 460 a 620; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 455,46, leggermente inferiore alle quotazioni OMI riferite alla zona, ma coerente con l'andamento del mercato immobiliare attuale e con lo stato conservativo.
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	€ 7.009,45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.3 PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 46.729,70 - € 7.009,45 = € 39.720,24

che si arrotonda in

€ 40.000,00 (quarantamila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrasso, 12/05/2023

L'Esperto Valutatore

Arch. Vanessa Stampini

(documento firmato digitalmente)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Visure catastali storiche
5. Planimetria catastale
6. Estratto di mappa catastale
7. Elaborato planimetrico
8. Ispezioni ipotecarie
9. Verifica esistenza locazione
10. Dichiarazione Pratiche Edilizie
11. Riferimenti comparabili A e B
12. Riferimento quotazioni OMI
13. Verbale sopralluogo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009