

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **91/2023**

Giudice Dott.ssa **XXXXXXXXXXXXXXXX**

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie **XXXXXXX**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: XXXXXXXXXXXXXXXX
iscritto all'Albo della provincia di XXXXXXXXXXXXX
iscritto all'Albo del Tribunale di XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con studio in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
telefono: XXXXXXXXXXXXXXXX

email:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Beni in Belgioioso (Pavia) Via XX Settembre n.137

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento con cantina e box** sito in Belgioioso (Pavia) Via XX Settembre n.137
Composto da
ABITAZIONE PIANO QUINTO
Ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera, terrazzo
CANTINA PIANO SEMINTERRATO
Locale unico
AUTORIMESSA PIANO TERRA IN CORPO STACCATO
Locale unico
Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 74.
- Identificato in Catasto Fabbricati:
- intestata a XX propr.1/1 **sezione A foglio 8 particella 1986 subalterno 16**, categoria A/3, classe 4, composto da vani 4, superficie catastale mq.67, posto al piano 5-S1, rendita € 175,60.
Coerenze in contorno e senso orario:
appartamento: affaccio su parte comune, altro appartamento, corridoio e vano scala comune, altro appartamento
cantina: corridoio comune, altra proprietà, terrapieno, altra proprietà
- intestata a XX propr.1/1 **sezione A foglio 8 particella 1986 subalterno 21**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.16, superficie catastale mq.19, posto al piano T, rendita € 27,27.
Coerenze in contorno e senso orario:
parte comune, altro box, altra proprietà, altro box

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semi centrale residenziale con parcheggi sufficienti
Servizi della zona: negozi al dettaglio, supermercato, farmacia, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, scuola media, spazi verdi, ecc.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali/agricole
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (10), ferrovia (1)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 13/11/2023 l'immobile risultava occupato dall'esecutato e famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a firma di Notaio XXXXXXXXXXXXXXX in data 5/9/2006 ai nn.100396/18561 iscritto a Pavia in data 18/9/2006 ai nn.5137/22414.

Importo ipoteca: € XXXXXXXXX

Importo capitale: € XXXXXXXXXXX

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a firma di Tribunale di Pavia in data 1/3/2023 n.1176 trascritto a Pavia in data 29/3/2023 ai nn.3872/5748.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica in quanto dall'accesso agli atti del 13/10/2023 prot.19209 presso il comune di appartenenza non sono state reperite pratiche edilizie e/o titoli abilitativi e disegni confrontabili con lo stato dei luoghi. Dal titolo di proprietà di provenienza Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 5/9/2006 si evince che "l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1/9/1967 dichiarando inoltre che lo stesso è conforme a tutte le vigenti norme urbanistiche".

4.3.2. Conformità catastale:

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi risulta demolita una parte di parete che divide il soggiorno dalla cucina nell'appartamento.

Occorre redigere denuncia di variazione catastale Docfa con un costo approssimativo di massima di € 1.000.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: In attesa di risposta dell'Amministratore

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia:

In attesa di risposta dell'Amministratore

Spese condominiali ultimi due anni scadute ed insolute alla data della perizia:

In attesa di

risposta dell'Amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX propr.1/1 proprietario dal 5/9/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio XXXXXXXXXXXXXXX in data 5/9/2006 nn.100395/18560 e trascritto a Pavia in data 18/9/2006 ai nn. 13139/22413.

6.2. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietari dal 24/7/2002 al 5/9/2006 in forza di atto compravendita a firma di Notaio XXXXXXXXXXXXXXX in data 24/7/2002 nn.278926/8081 e trascritto a Pavia in data 8/8/2002 ai nn.10785/15399.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario da data antecedente il ventennio al 24/7/2002.

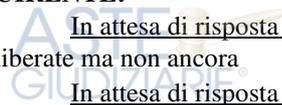
7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Belgioioso in data 13/10/2023 prot.19209 non sono state reperite pratiche edilizie e/o titoli abilitativi e

Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:



disegni. Dal titolo di proprietà di provenienza Notaio XXXXXXXXXXXX del 5/9/2006 si evince che "l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1/9/1967 dichiarando inoltre che lo stesso è conforme a tutte le vigenti norme urbanistiche".

Descrizione **appartamento con cantina e box** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento con cantina e box** sito in Belgioioso (Pavia) Via XX Settembre n.137

Composto da

ABITAZIONE PIANO QUINTO

Ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera, terrazzo

CANTINA PIANO SEMINTERRATO

Locale unico

AUTORIMESSA PIANO TERRA IN CORPO STACCATO

Locale unico

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 74.

Identificato in Catasto Fabbricati:

- intestata a XX propr.1/1 **sezione A foglio 8 particella 1986 subalterno 16**, categoria A/3, classe 4, composto da vani 4, superficie catastale mq.67, posto al piano 5-S1, rendita € 175,60.

Coerenze in contorno e senso orario:

appartamento: affaccio su parte comune, altro appartamento, corridoio e vano scala comune, altro appartamento

cantina: corridoio comune, altra proprietà, terrapieno, altra proprietà

- intestata a XX propr.1/1 **sezione A foglio 8 particella 1986 subalterno 21**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.16, superficie catastale mq.19, posto al piano T, rendita € 27,27.

Coerenze in contorno e senso orario:

parte comune, altro box, altra proprietà, altro box

L'edificio è stato costruito negli anni '60.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt.3.00 – 2.00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento - piano quinto	Sup. reale lorda	58,00	1,00	58,00
terrazzo - piano quinto	Sup. reale lorda	15,00	0,35	5,25
cantina - piano seminterrato	Sup. reale lorda	5,00	0,25	1,25
box - piano terra	Sup. reale lorda	19,00	0,50	9,50
	Sup. reale lorda	97,00		74,00

Caratteristiche descrittive generali:

Caratteristiche strutturali generali:

Strutture verticali: materiale: probabili muratura e c.a., condizioni: non verificabili.

Solai: tipologia: probabili solai in latero cemento, condizioni: non verificabili.

Copertura: tipologia: a tetto in c.a., condizioni: non verificabile.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive generali:

Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:



<i>Portone ingresso:</i>	tipologia: anta doppia a battente, materiale: vetro, apertura: manuale, condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta singola in legno/scorrevole. materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: non verificabile.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in marmette/ceramica. Condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: da ristrutturare.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: da sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante. Conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante. Conformità: da verificare.
<i>Idrico/Sanitario:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale, condizioni: funzionante. Conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: caldaia autonoma con termosifoni. condizioni: funzionante. conformità: da verificare.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: condominiale. condizioni: funzionante. Conformità: da verificare.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Belgioioso per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e corrispondente alle quotazioni OMI per Abitazioni Civili in stato normale (Min 1.000 Max 1.200 €/mq.) ricadenti in zona Centrale Microzona 1 Fascia/Zona B1.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) con l'aggiunta delle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazzi, portici, cantine, ripostigli, sedimi esclusivi, ecc.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio tecnico di Belgioioso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Agenzia Territorio, Geoweb, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con cantina e box

Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:





Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento – P.5°	58,00	€ 1.000,00	€ 58.000,00
terrazzo – P.5°	5,25	€ 1.000,00	€ 5.250,00
cantina – P.S1	1,25	€ 1.000,00	€ 1.250,00
Box – piano T	9,50	€ 1.000,00	€ 9.500
	74,00		€ 74.000,00

- Valore corpo:	€ 74.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 74.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 74.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina e box	Mq.74	€ 74.000,00	€ 74.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 11.100,00
€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale, decurtazione per cantina non individuabile:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Da definire
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 61.900,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 62.900,00

Relazione lotto 001 creata in data 7/12/2023



il perito
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:





Elenco Allegati:

- ALLEGATO 1 – Perizia in formato Privacy
- ALLEGATO 2 – Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 3 – Ispezione catastale
- ALLEGATO 4 – Risposta accesso atti comune
- ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria conservatoria
- ALLEGATO 6 – Email inviata all'Amministratore condominiale
- ALLEGATO 7 – Quotazioni OMI Agenzia Entrate
- ALLEGATO 8 – Titolo proprietà Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Giudice

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:



7 di 7

