

TRIBUNALE DI PAVIA

Liquidazione Controllata Sovraindebitamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. R.G. 71/2024

DOTT.SSA CLARIS APPIANI FRANCESCA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidatore: Dott.ssa Maila Orlandi

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI VIDIGULFO - VIA DELLE GARZETTE N.6 (da visura 8)

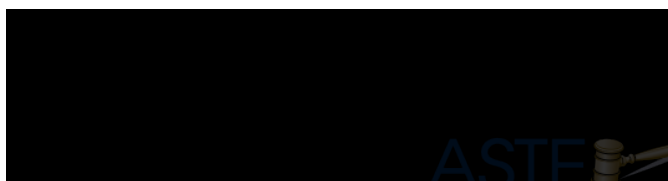
Abitazione Civile con annesso box e cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

IDENTIFICATO AL FOGLIO N. C/1 M.LE 241 Sub. 9 Cat. A/3

IDENTIFICATO AL FOGLIO N. C/1 M.LE 281 Sub. 32 Cat. C/6

IDENTIFICATO AL FOGLIO N. C/1 M.LE 281 Sub. 66 Cat. C/2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico di Ufficio

Ing. Baroni Roberto

Via Modena n.11 - 27010 Roncaro (PV)

Albo Ordine Ingegneri di Pavia n.3554

P.I.V.A. 02758320184

Cell. 339 - 2965307

Roberto.baroni@pec.ording.pv.it

Baroni_r@ymail.com

Rb.servizi@outlook.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. INCARICO	3
2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE	3
2.1 COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	5
3. PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO	5
3.1 DESCRIZIONE DEL BENE	7
3.1.1 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	8
3.1.2 CARATTERISTICHE DI IMPIANTO	8
4. PRATICHE EDILIZIE E TITOLI AUTORIZZATIVI	8
4.1 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE.....	8
5. VALUTAZIONE IMMOBILE	9
6. CONCLUSIONI	10
7. ALLEGATI	10

1. INCARICO

In data 13 Giugno 2024, la Dott.ssa Commercialista Maila Orlandi, liquidatrice del procedimento in atto nominava il sottoscritto Ing. Baroni Roberto, iscritto all'Albo degli Ingegneri n. 3554 della Provincia di Pavia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 49, perito estimatore degli [REDACTED] procedura R.G. 71/2024 sito in Comune di Vidigulfo, Via delle Garzette n. 6 identificato in catasto fabbricati del Comune di Vidigulfo al foglio n. C/1 Map.le 241 sub 9 e foglio n. C/1 Map.le 281 sub 32-66.

In data 13 Giugno 2024, io sottoscritto Ing. Baroni Roberto, C.F. BRNRRT87E16G388Q, accetto la suddetta nomina con inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di studio con pianificazione di sopralluoghi nel tempo a disposizione.

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Oggetto della presente stima di valutazione immobiliare è un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato residenziale condominiale. L'immobile si affaccia su corte comune ed è provvisto di relativa autorimessa e cantina al piano P-1.

Si fa notare che a livello catastale sono presenti alcune anomalie:

- viene corrisposto un numero civico diverso rispetto a quanto riscontrato in stato dei luoghi;
- il sub.66 è accatastato in categoria C/2 ma da evidenza fotografica risulterebbe un box.

I beni si trovano in ambito prevalentemente residenziale, come si evince dalla foto aerea di seguito riportata:



- Inquadramento Geoportale RL -

Ing. Baroni Roberto

I beni oggetto della presente valutazione sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Vidigulfo (PV) come segue:

- Foglio C/1, mappale 241, subalterno 9, categoria A/3, classe 03, consistenza 3.5 vani, Rendita € 153,65, Via delle Garzette n. 6, Piano 2;
- Foglio C/1, mappale 281, subalterno 32, categoria C/6, classe 02, consistenza 14 mq, Rendita € 28,20, Via delle Garzette n. 6, Piano S1;
- Foglio C/1, mappale 281, subalterno 66, categoria C/2, classe U, consistenza 21 mq, Rendita € 20,61, Via delle Garzette n. 6, Piano S1;

L'intestazione attuale riportata in visura catastale, per i proprietari effettivi degli immobili, sono i seguenti nominativi:

- Foglio C/1, mappale 241, subalterno 9, categoria A/3; P2:

PROPRIETARIO	QUOTA DI ½
PROPRIETARIO	QUOTA DI ½

- Foglio C/1, mappale 281, subalterno 32, categoria C/6, Piano S1:

PROPRIETARIO	QUOTA DI ½
PROPRIETARIO	QUOTA DI ½

- Foglio C/1, mappale 281, subalterno 66, categoria C/2, Piano S1:

PROPRIETARIO	QUOTA DI ½
PROPRIETARIO	QUOTA DI ½

2.1 Coerenze da estratto di mappa catastale

Beni di cui al mappale 241, si inseriscono in ambiti residenziali avente a confine in senso orario il mappale 243-244-239; il tutto riconducibile nel foglio C/1 del medesimo comune.



3. PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Da visura effettuata dal Portale “Sister” dell’Agenzia delle Entrate, si riportano le seguenti informazioni estrapolate da ispezione ipotecaria, che si allegano, come segue:

- Mapp.le 241 Sub.9: TRASCRIZIONE del 04/10/2005 - Registro Particolare 74380 Registro Generale 144518
Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 95853 del 29/09/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Mapp.le 241 Sub.9: ANNOTAZIONE del 04/11/2005 - Registro Particolare 36300 Registro Generale 163397
Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 95418/7754 del 08/06/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 37976 del 2002

- Mapp.le 241 Sub.9: TRASCRIZIONE del 22/07/2021 - Registro Particolare 75281 Registro Generale 110339
Pubblico ufficiale SAPUPPO STEFANO Repertorio 15633/11143 del 20/07/2021
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Mapp.le 241 Sub.9: ISCRIZIONE del 22/07/2021 - Registro Particolare 20005 Registro Generale 110354
Pubblico ufficiale SAPUPPO STEFANO Repertorio 15634/11144 del 20/07/2021
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- Mapp.le 241 Sub.9: TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 4391 Registro Generale 23537
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3308/7922 del 23/02/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- Mapp.le 281 Sub.32: TRASCRIZIONE del 17/10/2005 - Registro Particolare 77981 Registro Generale 151882
Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 95900 del 06/10/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Mapp.le 281 Sub.32: ANNOTAZIONE del 04/11/2005 - Registro Particolare 36299 Registro Generale 163396
Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 95418/7754 del 08/06/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 37976 del 2002
- Mapp.le 281 Sub.32: TRASCRIZIONE del 26/06/2012 - Registro Particolare 44261 Registro Generale 64938
Pubblico ufficiale BRAMBILLA ALESSANDRA Repertorio 22231/12213 del 25/06/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Mapp.le 281 Sub.32: TRASCRIZIONE del 28/07/2021 - Registro Particolare 77974 Registro Generale 114398
Pubblico ufficiale SAPUPPO STEFANO Repertorio 15646/11154 del 27/07/2021
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Mapp.le 281 Sub.32: ISCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 4391 Registro Generale 23537
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3308/7922 del 23/02/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- Mapp.le 281 Sub.66: TRASCRIZIONE del 04/10/2005 - Registro Particolare 74380 Registro Generale 144518
Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 95853 del 29/09/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Mapp.le 281 Sub.66: ANNOTAZIONE del 04/11/2005 - Registro Particolare 36300 Registro Generale 163397
Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 95418/7754 del 08/06/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 37976 del 2002
- Mapp.le 281 Sub.66: TRASCRIZIONE del 22/07/2021 - Registro Particolare 75281 Registro Generale 110339
Pubblico ufficiale SAPUPPO STEFANO Repertorio 15633/11143 del 20/07/2021
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- Mapp.le 281 Sub.66: ISCRIZIONE del 22/07/2021 - Registro Particolare 20005 Registro Generale 110354
Pubblico ufficiale SAPUPPO STEFANO Repertorio 15634/11144 del 20/07/2021
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- Mapp.le 281 Sub.66: ISCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 4391 Registro Generale 23537
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3308/7922 del 23/02/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Come si evince dalla documentazione allegata l'immobile ad oggi risulta abitato ed in pieno possesso degli attuali proprietari, derivanti da atto di compravendita tra vivi, di cui si rispecchiano le quote riportate in tabella soprastante.

Al momento del sopralluogo svoltosi in ottobre 2025, l'immobile, in tutte le sue componenti abitative e pertinenziali, appare in un buono stato di conservazione generale.

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Vidigulfo (PV), in Via delle Garzette n. 6, sebbene catastalmente risulti al civico n. 8. Esso fa parte di un fabbricato residenziale di recente costruzione, sviluppato su tre livelli fuori terra (piano terra, primo piano e piano secondo sottotetto), con corte comune interna e locali seminterrati per garage e box.

L'accesso al complesso avviene da cancello pedonale posto su Via delle Garzette, con successivo attraversamento della corte comune. L'accesso all'unità avviene mediante scala esterna comune, che conduce ad un pianerottolo esterno dal quale si accede all'alloggio tramite porta d'ingresso blindata.

Internamente l'immobile è composto da un ingresso che immette nella zona giorno con soggiorno e cucina a vista, dalla quale si accede ad un balcone. Dalla zona giorno da disimpegno si entra nella prima camera da letto, nella seconda camera da letto e in locale bagno.

L'immobile presenta copertura a falde con travi in legno a vista, caratteristica di tutti i locali poiché l'abitazione risulta situata nel piano sottotetto. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas situata sul balcone, mentre il raffrescamento è garantito da unità split a pompa di calore caldo/freddo.

Completano la consistenza immobiliare una cantina e un box autorimessa ubicati al piano seminterrato del fabbricato, accessibili da rampa carrabile condominiale e da vano scala comune.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate in due stanze dell'abitazione tracce infiltrazione con manifestazione di piccola esfoliazione murale causate da fenomeni di infiltrazione, provenienti dalla copertura a falde. Tali problematiche, per la loro natura e localizzazione, risultano di competenza condominiale.

Si riporta, a nome dei proprietari, che sia il box autorimessa che la cantina al piano seminterrato presentano problematiche di infiltrazione d'acqua: in occasione di precipitazioni meteoriche si verifica accumulo d'acqua sul pavimento; durante il sopralluogo non è stato riscontrato ciò per condizioni meteo favorevoli.

3.1.1 Caratteristiche Costruttive

Fondazioni: non ispezionabili
Strutture portanti: struttura a pilastri
Solai: solai in latero cemento
Copertura: a falde inclinate, in legno con finitura in coppi.
Serramenti: in legno.
Schermatura solare esterna mediante persiane.
Portoni in alluminio per box
Porta d'ingresso: legno con serratura blindata.
Porte interne: in legno.
Pareti interne: intonacate e tinteggiate.
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.
Pavimentazioni interne: piastrelle.

3.1.2 Caratteristiche di impianto

È presente un impianto di riscaldamento a gas con caldaia autonoma posta sul locale balcone e sistema di distribuzione di calore a radiatori in materiale alluminio e ghisa presenti in ogni locale; è presente un impianto di condizionamento per aria fredda e calda con motore esterno.

4. PRATICHE EDILIZIE E TITOLI AUTORIZZATIVI

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Vidigulfo (PV) è emerso che l'immobile è stato edificato nel 2004, ed i titoli autorizzativi presentati in riferimento ai beni oggetto di stima sono i seguenti:

• PdC 17.2022	• DIA 41.2004	• DIA 06.2025
• DIA 53.2006	• DIA 55.2006	• DIA 64.2006

Non risultano ulteriori pratiche edilizie presentate agli atti comunali.

4.1 Conformità edilizia e catastale

Da quanto emerso dal confronto tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e le pratiche edilizie nonché le planimetrie catastali, si segnala che l'immobile rispetto alla pratica edilizia risulta conforme allo stato dei luoghi, salvo per una difformità di distribuzione spazi interni legate presumibilmente ad un errata rappresentazione grafica interna riconducibili al D.Lgs "Salva Casa" art. 34 bis come lievi difformità:

- Mapp.le 241 Sub.9 _ Piano secondo, A/3, Civ. 6:
Conforme con difformità lievi.
- Mapp.le 281 Sub 32 _ Piano seminterrato, C/6, Civ. 8:
Conforme
- Mapp.le 281 Sub 66 _ Piano seminterrato, C/2, Civ.8:
Conforme

Dell'impianto di riscaldamento a generatore di calore a gas (caldaia) non è stato possibile visionarne la conformità da libretto ma si attesta la presenza del generatore a muro.

5. VALUTAZIONE IMMOBILE

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione in cui si trova il mercato immobiliare, si procede ad identificare miglior quotazione immobiliare secondo quanto riportato in Conservatoria dei Registri Immobiliari, Rilevazione prezzi OMI e annunci di proprietà simili, in considerazione dello stato di possesso del bene.

Valutazione OMI:

Provincia: PAVIA
Comune: VIDIGULFO
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1800	L	5	6,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1350	L	4,4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	1800	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	970	1300	L			
Box	NORMALE	810	930	L	2,8	3,9	L

Tabella superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie di calcolo
<u>Mapp.le 241 Sub.9</u> Abitazione	71 mq	0,9	64 mq
<u>Mapp.le 281 Sub.32</u> Box	14 mq	0,7	9,8 mq
<u>Mapp.le 281 Sub.66</u> Cantina	21 mq	0,7	14,7 mq

Tabella di stima immobiliare:

Si provvede ad effettuare analisi di mercato per la valutazione

	Descrizione	Quotazione	Valore Immobile
Abitazione	Valore immobile OMI	1.300,00 €/mq	83.200,00 €
	Valore di mercato	2.184,00 €/mq	134.776,00 €
	VALORE MEDIO PONDERALE	1.742,00 €/mq	111.488,00 €
Garage	Valore immobiliare OMI	900,00 €/mq	22.050,00 €/mq
	Valore di mercato	1.000,00 €/mq	24.500,00 €/mq
	VALORE MEDIO PONDERALE	950,00 €/mq	23.750,00 €/mq
	TOTALE STIMA		135.238,00 €
	Decurtazione bene su abitazione	15%	94.764,80 €/mq
	Decurtazione bene box	0%	23.750,00 €/mq
	TOTALE STIMA		118.514,80 €

6. Conclusioni

Al presente studio e alla presente valutazione oggettiva dell'immobile, si evidenzia quanto segue:

L'immobile risulta cointestato e per tale motivo la valutazione globale dell'immobile oggetto di studio viene divisa per competenza e valutata per la singola parte di ½ dell'intero importo, così quantificato:

$$118.514,80 \text{ (Totale Stima)} \times \frac{1}{2} \text{ (quota di proprietà esecutato)} = 59.257,40 \text{ €}$$

7. Allegati

- All. 1 - Ispezione ipotecaria
- All. 2 - Documentazione Fotografica Immobili
- All. 3 - Visura catastale e Planimetria Catastale

Tanto dovevo per incarico conferitomi

Pavia Ottobre 2025

Ing. Baroni Roberto