

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n. 177/2024

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro spa

contro

- omissis - e - omissis -

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Erminio Rizzi

Ausiliario Estimatore: arch. Andrea Salvadeo

Il sottoscritto arch. Andrea Salvadeo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al num. 835, ricevuto dal G.E. dott. Erminio Rizzi la nomina di estimatore nella procedura esecutiva n. 177/2024 e, espone qui appresso le risultanze:

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà dei beni pignorati: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene: - omissis - nubile, - omissis - coniugata in regime di separazione dei beni
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - o Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
 - o Verbali di pignoramento
- Stato di possesso del bene: libero
- Valore del compendio: 201.000,00 €
- Criticità varie: ---

SOPRALLUOGHI

Esperiti i necessari accertamenti, acquisito l'atto di provenienza, la documentazione catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Pavia e le autorizzazioni edilizie presso gli Uffici Comunali, mi recavo presso il bene oggetto di esecuzione riuscendo ad accedere a tutte le sue parti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di nuda proprietà alla sig.ra - omissis - e per la quota di 1/1 di usufrutto alla sig.ra - omissis - dei seguenti immobili in Comune di Pavia (PV) via Baldo degli Ubaldi n. 26 e 28:

Complesso immobiliare al civico 26 con annesso sedime costituito da fabbricato principale avente un appartamento al piano terra formato da porticato di ingresso, soggiorno, cottura, bagno ripostiglio e due camere da letto ed un appartamento al piano primo formato da ingresso cucina, soggiorno due camere da letto e bagno con annesso locale di sgombero nel cortile in corpo staccato, autorimessa e posto auto al piano terra; piccolo fabbricato al civico 28 adiacente all'abitazione sopra descritta con annesso sedime costituito da cucina e locale di sgombero al piano terra e camera al piano primo con annesso cortile e giardino.

I beni risultano censiti al Catasto del Comune di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati:

- Abitazione: Sezione B Foglio 18 Particella 362 sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,0 vani, Superficie catastale 86,00 mq, Totale escluse aree scoperte 78,00 mq, Rendita catastale € 309,87 - Indirizzo via Baldo degli Ubaldi n. 26 piano T;

- Abitazione: Sezione B Foglio 18 Particella 362 sub. 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 130,00 mq, Totale escluse aree scoperte 127,00 mq, Rendita catastale € 511,29 - Indirizzo via Baldo degli Ubaldi n. 26 piano T;
- Autorimessa: Sezione B Foglio 18 Particella 362 sub. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14,00 mq, Superficie Catastale 14,00 mq, Rendita catastale € 67,97, Indirizzo via Baldo degli Ubaldi n. 26 piano T;
- Posto auto: Sezione B Foglio 18 Particella 362 sub. 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12,00 mq, Superficie Catastale 12,00 mq, Rendita catastale € 49,58, Indirizzo via Baldo degli Ubaldi n. 26 piano T;
- Abitazione: Sezione B Foglio 18 Particella 361, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 75,00 mq, Totale escluse aree scoperte 68,00 mq, Rendita catastale € 82,63 - Indirizzo via Baldo degli Ubaldi n. 28 piano T-1;

Caratteristiche della zona: I beni sono situati a Pavia in zona periferica di viale Cremona.

2. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi (occupati di fatto dall'esecutato, non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ---
- 3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: ---
- 3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ---
- 3.1.4. Altre limitazioni d'uso: ---

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

3.2.1. Iscrizioni:

- 3.2.1.1. Ipoteca volontaria iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia presentazione n. 13 del 06/07/2012 ai numeri 10554/1687 per la somma complessiva di euro 330.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede a Roma a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Alessandro Bianchi di Pavia Rep. n. 66026/24511 del 03/07/2012 a carico delle sig.re - omissis - in qualità di nuda proprietaria per la quota di 1/1 e di - omissis - in qualità di usufruttuaria per la quota di 1/1 sugli immobili nel Comune di Pavia censiti alla sezione urbana B foglio 18 particella 362 sub. 1, 2, 3, 4, 5 e foglio 18 particella 361.

3.2.2. Trascrizioni:

3.2.2.1. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 22/04/2024 al n. 2735 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 13/05/2024 ai nn. 8341/6034 a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede a Roma a carico delle sig.re - omissis - in qualità di nuda proprietaria per la quota di 1/1 e di - omissis - in qualità di usufruttuaria per la quota di 1/1 sugli immobili nel Comune di Pavia censiti alla sezione urbana B foglio 18 particella 362 sub. 1, 2, 3, 4, 5 e foglio 18 particella 361.

3.3. Oneri di regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e/o Catastali:

3.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia e pratiche edilizie:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pavia si evince che gli immobili sono di antica costruzione e che sono preseti le seguenti pratiche edilizie

1. Autorizzazione edilizia n. 25073/91 del 20 gennaio 1992 di protocollo, n. 911065 di pratica e n. 920021 di permesso per opere interne all'abitazione di cui al foglio 18 particella 362 sub 1

Dalle risultanze effettuate durante l'accesso agli atti risulta che lo stato dei luoghi è stato modificato pertanto vanno presentate pratiche edilizie in sanatoria riguardanti il complesso dei fabbricati del costo stimato in euro 5.000,00. In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Autorimessa di cui al sub. 3 ha una superficie superiore in quanto la C.T. è stata demolita
2. Appartamento al piano primo, modifiche interne
3. Unità immobiliare al mappale 361, nel locale di sgombero è stato realizzato un bagno.

3.3.2. Accertamento di conformità Catastale: Le planimetrie catastali in atti risultano non conformi allo stato dei luoghi, si stima un costo pari ad euro 1.500,00.

4. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

4.1. Spese condominiali ordinarie: ---

4.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate: ----

4.3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori della perizia: ---

5. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- 5.1. In forza di atto di compravendita a rogito notaio Alessandro Bianchi di Pavia del 03/07/2012 rep. N. 66025/24510 trascritto a Pavia in data 06/07/2021 al n. 10552 reg. gen. E al n. 7374 di reg. part. a favore di - omissis - per la nuda proprietà e - omissis - per l'usufrutto in separazione dei beni da - omissis - per l'intera proprietà degli immobili in Comune di Pavia censiti al NCEU foglio 18 particella 362 sub. 1,2,3,4,5.
- 5.2. In forza di successione in morte di - omissis - il 06/02/1990 registrata a presso l'Ufficio del registro di Pavia il 02/03/1992 den. N. 72 vol. 233 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 05/03/1992 al n. 3244 del reg. gen. e al n. 2556 del reg. part. a favore di - omissis - per la quota di 1/2 la piena proprietà degli immobili in Comune di Pavia censiti al NCEU foglio 18 particella 362 sub. 1,2,3,4,5.
- 5.3. In forza di successione in morte di - omissis - il 15/09/1979 registrata a presso l'Ufficio del registro di Pavia den. n. 92 vol. 135 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 13/02/1980 al n. 1277 del reg. gen. e al n. 1040 del reg. part. a favore di - omissis - per la quota di 1/2 la piena proprietà e a - omissis - per la quota di 1/2 la piena proprietà degli immobili in Comune di Pavia censiti al NCEU foglio 18 particella 362 sub. 1,2,3,4,5.
- 5.4. In forza di atto di compravendita a rogito notaio Alessandro Bianchi di Pavia del 03/07/2012 rep. N. 66025/24510 trascritto a Pavia in data 06/07/2021 al n. 10553 reg. gen. E al n. 7375 di reg. part. a favore di - omissis - per la nuda proprietà e - omissis - per l'usufrutto in separazione dei beni da - omissis - per l'intera proprietà dell'immobile in Comune di Pavia censito al NCEU foglio 18 particella 361
- 5.5. In forza di atto di compravendita a rogito notaio Marco Marchetti di Pavia del 19/01/2007 rep. N. 32516 trascritto a Pavia in data 27/01/2007 al n. 2271 reg. gen. e al n. 1326 di reg. part. a favore di - omissis - per la piena proprietà da - omissis - per l'intera proprietà dell'immobile in Comune di Pavia censito al NCEU foglio 18 particella 361

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO UNICO:

Complesso immobiliare al civico 26 con annesso sedime costituito da fabbricato principale avente un appartamento al piano terra formato da porticato di ingresso, soggiorno, cottura, bagno ripostiglio e due camere da letto ed un appartamento al piano primo formato da ingresso cucina, soggiorno due camere da letto e bagno con annesso locale di sgombero nel cortile in corpo staccato, autorimessa e posto auto al piano terra; piccolo fabbricato al civico 28 adiacente all'abitazione sopra descritta con annesso sedime costituito da cucina e locale di sgombero al piano terra e camera al piano primo con annesso cortile e giardino.

PIANO	Dati Catastali	DESCRIZIONE	ALTEZZA media	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
P.T.	P 362 Sub 1	Abitazione	2,70 mt	65,00 mq	1,00	78,00 mq
P.T.	P 362 Sub 1	Porticato	3,60 mt	29,00 mq	0,33	9,57 mq
P.T.	P.362 Sub 5	Cortile		62,00 mq	0,10	6,20 mq
P.1°	P.362 Sub 2	Abitazione	3,00 mt	104,90 mq	1,00	126,00 mq
P.1°	P.362 Sub 2	Balcone		8,80 mq	0,50	4,40 mq
P.T.	P 362 Sub 2	Sgombero	2,85 mt	9,60 mq	0,25	2,75 mq
P.T.	P 362 Sub 2	Sgombero	2,30 mt	8,80 mq	0,25	2,50 mq
P.1.	P 362 Sub 2	Sgombero	1,80 mt	26,00 mq	0,25	8,10 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE - Particella 362					237,52 mq	
P.T.	P 361	Abitazione	2,80 mt	26,30 mq	1,00	34,00 mq
P.1°	P 361	Abitazione	2,90 mt	26,30 mq	1,00	34,00 mq
P.T.	P 361	Sgombero	2,30 mt	11,50 mq	0,33	4,60 mq
P.T.	P 361	Cortile e giardino		97,40 mq	0,10	9,74 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE – Particella 361					82,34 mq	
P.T.	P 362 Sub 3	Autorimessa	2,80 mt	17,80 mq	1,00	21,00 mq
P.T.	P 362 Sub 4	Posto Auto		12,00 mq	1,00	12,00 mq
TOTALE SUPERFICIE AUTORIMESSA e POSTO AUTO						

	OGGETTO	DESCRIZIONE
Abitazione Particella 362	Stato di conservazione	Il fabbricato si presenta in normale stato conservativo.
	Struttura	Struttura portante in travi e pilastri in c.a.
	Copertura	Copertura con struttura in laterocemento
	Manto di copertura	Tegole marsigliesi
	Canali e discendenti	Canali in lamiera preverniciata colore testa di moro
	Prospetti esterni	I prospetti risultano intonacati al civile e tinteggiatura crema
	Pavimenti esterni	Lastre di porfido ad opus incertum
P.T.	Pavimenti interni	Piastrelle di cotto zona giorno, parquet camera da letto, ceramica bagno
P.T.	Serramenti	Serramenti in legno colore naturale vetro doppio.
P.T.	Tapparelle	In legno al naturale
P.T.	Pareti e soffitti	Intonacati al civile e tinteggiati di bianco
P.T.	Porte interne	In legno tamburato e vetro
P.T.	Porta di accesso	Porta in legno
P.T.	Impianto elettrico	Incassato senza certificazione, contatore e quadro interni
P.T.	Impianto riscaldamento	Impianto a gas autonomo, distribuzione sottotraccia a collettori, emissione con termosifoni, caldaia murale interna.
	Scala interna	Proprietà comune, scala esterna in c.a. e rivestimento in marmo.

P.1°	Pavimenti interni	L'intero appartamento in parquet tranne cucina e bagno in ceramica.
P.1°	Serramenti	Serramenti in legno colore naturale vetro doppio.
P.1°	Tapparelle	In legno al naturale
P.1°	Pareti	Intonacati al civile e tinteggiati di bianco
P.1°	Soffitti	Zona giorno intonacati al civile, camere da legno con travi ed assito in legno color noce
P.1°	Porte interne	In legno tamburato
P.1°	Porta di accesso	Porta in legno
P.1°	Impianto elettrico	Incassato senza certificazione, contatore e quadro interni
P.1°	Impianto riscaldamento	Impianto a gas autonomo, distribuzione sottotraccia a collettori, emissione con termosifoni, caldaia murale interna.
P.1°	Impianto CDZ	Impianto a split con motori esterni
Autorimessa e sgombero	Stato di conservazione	Fabbricato in scadente stato conservativo
	Struttura	Struttura portante in muratura
	Copertura	In travetti di legno
	Manto di copertura	Tegole marsigliesi e lastre di eternit
	Prospetti esterni	Intonacati al civile, tinteggiati color crema
	Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica
	Pareti e soffitti	Intonacati al civile e tinteggiati
	Porte e portoni	In lamiera di ferro verniciata
	Impianto elettrico	Incassato senza certificazione, contatore e quadro interni
	Impianto ACS	Scaldabagno a gas non funzionante
Abitazione particella 361	Stato di conservazione	Fabbricato in scadente stato conservativo necessita di ristrutturazione edilizia completa
	Struttura	Struttura portante in muratura di mattoni pieni
	Copertura	Copertura con struttura in legno
	Manto di copertura	Tegole marsigliesi e lastre di eternit su locale di sgombero
	Canali e discendenti	Canali in lamiera preverniciata, discendenti in PCV
	Prospetti esterni	I prospetti risultano parzialmente intonacati al civile.
	Pavimenti esterni	Lastre di porfido ad opus incertum
P.T.	Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica
P.T.	Serramenti	Serramenti in legno a vetro singolo.
P.T.	Persiane	In legno
P.T.	Pareti e soffitti	Intonacati al civile e tinteggiati di bianco, il soffitto in incannucciato del primo piano è crollato
P.T.	Porte interne	In legno tamburato e vetro
P.T.	Porta di accesso	Porta in legno
P.T.	Impianto elettrico	Non presente
P.T.	Impianto riscaldamento	Non presente

7. VALUTAZIONE DEL BENE

7.1. Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze secondo i criteri proposti dalle norme UNI 10750/2005 e dell'allegato C del D.P.R. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad una serie di fattori tra questi: l'ubicazione, l'entità delle superfici esterne, il grado di finitura e di fruibilità che possono incrementare o decresce il valore del bene.

7.2. Fonti di informazione

Catasto: Provincia di Pavia

Ufficio Tecnico: Comune di Pavia

Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2023

Altre fonti: Agenzie Immobiliari della zona ed operatori del settore.

7.3. Valutazione estimativa

Al bene oggetto di valutazione si attribuisce un sufficiente grado di commerciabilità tenuto conto dello stato conservativo dell'intero fabbricato.

Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione p. 362	237,52 mq	850,00 €/mq	201.892,00 €
Abitazione p. 361	82,34 mq	450,00 €/mq	37.053,00 €
Autorimessa	21,00 mq	300,00 €/mq	6.300,00 €
Posto auto	12,00 mq	250,00 €/mq	3.000,00 €

TOTALE STIMA = 248.245,00 €

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

7.4.1. Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari si 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 nonché per eventuale sgombero di materiali presenti nell'immobile = 37.236,75 €

7.4.2. Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento = 00,00 €

7.4.3. Decurtazioni per lo stato di possesso (10%) = 00,00 €

7.4.4. Decurtazioni per servitù =	00,00 €
7.4.5. Spese smaltimento di rifiuti tossici/nocivi o speciali =	3.000,00 €
7.4.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale =	6.500,00 €

7.5. Prezzo a base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato =	248.245,00 €
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima =	46.736,75 €
Totale =	201.508,25 €
TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO =	<u>201.000,00 €</u>

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Si allegano:

- Relazione fotografica
- Planimetrie e visure catastali
- Pratiche edilizie
- Atto notarile
- Visure ipotecarie
- Estratto OMI

Voghera lì, 26 settembre 2024

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Andrea Salvadeo

