

FOSSATI ISABELLA

Località Gerbidi Inferiori, 16

27057 - VARZI (PV)

Partita IVA: 02053200180

Codice fiscale: FSSLL80B69M109Z

Telefono: 03831956029- Fax: 0383300400

e-mail: isabella.fossati@tiscali.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Pavia

procedura n. 203/2020

Promotore: DOVALUE S.P.A.

Debitore: XXXXXXXXXX

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota dei beni pignorati: diritto di piena proprietà per l'intero

così intestato:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

Regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto dei beni pignorati:

- [REDACTED] celibe

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) Trascrizione a favore del 17 novembre 2005, R.P. 8253 R.G. 15069 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Notaio Quaggia Luciano, rep. 206998 del 24 ottobre 2005 – COMPRAVENDITA – a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

2) Iscrizione contro del 17 novembre 2005, R.P. 3660 R.G. 15070 – Atto notarile pubblico, Notaio Quaggia Luciano rep. 206999 del 24 ottobre 2005 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo – a favore di Banca di Roma S.p.A. contro [REDACTED]

3) Trascrizione contro del 17 dicembre 2010, R.P. 7693 R.G. 12316 – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano rep.2827 del 22 ottobre 2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore di Aspra Finance S.p.A. contro [REDACTED]

4) Trascrizione contro del 1 ottobre 2020, R.P. 4698 R.G. 6762 – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano rep.2759 del 22 luglio 2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore di Fino 1 Securitisation S.p.A. contro [REDACTED]

Stato di possesso del bene:

LIBERO (Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva).

Valore compendio pignorato:

Gli immobili sono stati valutati € 40.000,00

Tale valore è poi stato decurtato del 15% ovvero di € 6.000 per assenza di garanzia per vizi occulti e di € 22.248,27 per rate condominiali insolute.

Il prezzo a base d'asta è stato quindi stimato e arrotondato a € 12.000,00

Data sopralluogo:

Il sopralluogo agli immobili pignorati è stato effettuato in data 18/01/2021.

Si specifica che è stato possibile accedere a tutte le parti degli immobili.

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

La sottoscritta Geometra ISABELLA FOSSATI, con studio in Varzi (PV), LOCALITA' GERBIDI INFERIORI n. 16, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 3816, a seguito dell'incarico ricevuto in data 16 dicembre 2020 da di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Ferrera Erbognone (PV), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- In data 08 gennaio 2021 il C.T.U. eseguiva visure catastali, richiesta delle planimetrie catastali, della mappa catastale e foto aerea (vedi allegati C.2-5, C.6, C.7, C.1 e F.2).
- In data 18 gennaio 2021 il C.T.U. eseguiva ispezione al fabbricato oggetto di pignoramento in Comune di Ferrera Erbognone avendo accesso a tutte le parti degli immobili. Venivano eseguiti rilievi dello stato di fatto e fotografie (vedi allegato A.1 e G.1-20).
- In data 20 aprile 2021 Il Notaio Quaggia di Milano forniva copia dell'Atto notarile di acquisto degli immobili oggetto dell'esecuzione (vedi allegato E.1).
- In data 9 maggio 2021 la sottoscritta richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Voghera una certificazione circa l'esistenza di Contratti di affitto registrati riguardanti gli immobili oggetto di causa e in data 11 maggio 2021 l'ufficio rispondeva negativamente (vedi allegato F.3).
- In data 17 maggio 2021 il C.T.U. eseguiva ispezione ipotecaria telematica presso L'Agenzia delle Entrate, servizio Pubblicità immobiliare di Vigevano (vedi allegato B.1).
- In data 18 maggio 2021 l'amministratore del Condominio inviava copia delle spese condominiali e del regolamento di condominio (vedi allegato D.1).

3. VALUTAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento posto al secondo piano di un edificio condominiale, con annessi cantina al piano seminterrato e box singolo al piano terra. Come risulta dalla documentazione fotografica (vedi allegati G.1-20) e dalle planimetrie catastali (vedi allegati C.6-7), l'unità immobiliare è composta da: Ingresso/disimpegno, Soggiorno/cucina, bagno e una camera da letto.

Gli immobili sono attualmente liberi da persone.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- **Comune di Ferrera Erbognone (Pv), Corso Repubblica n.77:** Appartamento al piano secondo con annessi cantina al piano seminterrato e box al piano terra, il tutto così censito all'Agenzia delle Entrate di Pavia - Territorio:

Catasto fabbricati

Foglio 6 n. 1678 sub. 10, Cat. A/3 cl.2 vani 3,5 – R.C. 115,69

Strada Provinciale n.193 BIS PAVIA- ALESSANDRIA n.2 – Piano S1

Catasto fabbricati

Foglio 6 n. 1678 sub. 38, Cat. C/6 cl.1 mq 12 – R.C. 19,21

Strada Provinciale n.193 BIS PAVIA- ALESSANDRIA – Piano T

➤ **Intestazione:**

- [REDACTED], proprietaria per 1/1;

➤ **Variazioni catastali:**

dalla visura catastale storica non risultano variazioni catastali sostanziali riguardanti l'immobile.

➤ **Confini dell'appartamento:**

da Nord, in senso orario: Corridoio comune, ascensore e vano scala comuni, Cortile comune e appartamento di proprietà di terzi.

➤ **Confini della cantina:**

da Nord, in senso orario: Terrapieno, corridoio comune, Cantina di proprietà di terzi, cantina di proprietà di terzi,

➤ **Confini del box:**

da Nord, in senso orario: Cortile comune, Box di proprietà di terzi, mappale 1475 e box di proprietà di terzi

3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Come evidenziato nelle planimetrie catastali (vedi allegati C.6-7) nonché nella documentazione fotografica (vedi allegato G.1-20), si tratta di un appartamento con superficie utile abitabile di circa mq. 39 e di locali accessori di ridotte dimensioni a parere del C.T.U. non è tecnicamente razionale la formazione di due ipotetici lotti a causa della ridotta superficie e della conseguente svalutazione dell'immobile.

3.3 CORRISPONDENZA TRA I DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E RISULTANZE CATASTALI

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle attuali risultanze catastali.

3.4 CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto. Si segnala però che la posizione del nord è indicata in modo errato in entrambe le planimetrie

3.5 PROVENIENZA – SERVITU' DI PASSAGGIO – VINCOLI – INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- A. Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato con Atto di compravendita del Notaio Quaggia Luciano di Milano in data 24 ottobre 2005, rep.206998/28400, registrato a Milano 4 il 16 novembre 2005 al n.16403/1T e trascritto il 17 novembre 2005 ai nr. 15069/8253. Si allega copia dell'atto rilasciato dal Notaio Quaggia (vedi allegato E.1).

I venditori erano i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Come risulta dall'atto suddetto gli immobili sono stati venduti per un valore di € 80.000,00.

- B. Nel suddetto atto è indicato che il bene venduto dai siggri. [REDACTED] e [REDACTED] all'esecutato era così pervenuto:

“Garantisce la parte venditrice di essere l'esclusiva proprietaria di quanto in oggetto per esserle pervenuto con atto ricevuto dal notaio di Milano Giorgio Mantelli il 23 dicembre 1997 n. 185034/10131 di repertorio, registrato a Milano il 12 gennaio 1998 al n. 555 serie 1V e trascritto a Vigevano il 29 dicembre 1997 ai nn. 10120/7102, al quale atto ed ai patti in esso contenuti le parti fanno espresso riferimento.”

- C. Il C.T.U. ha rilevato che dagli atti di provenienza di cui sopra non risultano servitù particolari

Quanto sopra costituisce l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

3.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO – AGIBILITA' – OPERE ABUSIVE

Il fabbricato, comprendente le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta essere stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 come dichiarato nell'atto di provenienza e come risulta dalla data di registrazione delle planimetrie catastali.

3.7 INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

In lotto unico la stima riguarda un appartamento al piano secondo con cantina al piano seminterrato e box al piano terra facenti parte di un edificio denominato "CONDOMINIO CENTRALE" posto in Corso Repubblica n.77 in Comune di Ferrera Erbognone il tutto identificato al NCEU al fgl. 20 n. 1678 sub. 10 e sub.38.

L'edificio si trova in una zona centrale del Capoluogo di Ferrera Erbognone. Nella zona sono presenti tutti i principali servizi (esercizi commerciali, ufficio postale).

Sono presenti dotazioni comuni ad altra unità immobiliare quali il cortile, la scala e l'androne carraio.

Il fabbricato, comprendente l'unità immobiliare, insiste sul mappale 1678 come si evince dalla mappa catastale (vedi allegato C.1).

L'accesso all'edificio avviene mediante ingresso comune pedonale, dal Corso Repubblica 77 e mediante ingresso carraio dal Corso Repubblica n.73.

3.8 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente libero. Il C.T.U. ha comunque richiesto in data 9 maggio 2021 all' Agenzia delle Entrate, il rilascio di certificazione attestante l'esistenza o meno, di contratti di locazione registrati a far tempo dalla data di acquisto dell'immobile da parte degli esecutati.

In data 11 maggio 2021 l'Agenzia suddetta ha prodotto documentazione in cui dichiarava che non risulta alcun contratto di locazione (vedi allegato F.3).

3.9 ALTRI VINCOLI

A) Eventuali atti di asservimento urbanistico:

Dagli atti di provenienza non risultano atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubature, né altri pesi o limitazioni d'uso.

B) Iscrizioni – pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

colpiscono i mappali 1678 sub.10 e 38 in Comune di Ferrera Erbognone.

1) Trascrizione a favore del 17 novembre 2005, R.P. 8253 R.G. 15069 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Notaio Quaggia Luciano, rep. 206998 del 24 ottobre 2005 – COMPRAVENDITA – a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

2) Iscrizione contro del 17 novembre 2005, R.P. 3660 R.G. 15070 – Atto notarile pubblico, Notaio Quaggia Luciano rep. 206999 del 24 ottobre 2005 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo – a favore di Banca di Roma S.p.A. contro [REDACTED]

3) Trascrizione contro del 17 dicembre 2010, R.P. 7693 R.G. 12316 – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano rep.2827 del 22 ottobre 2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore di Aspra Finance S.p.A. contro [REDACTED]

4) Trascrizione contro del 1 ottobre 2020, R.P. 4698 R.G. 6762 – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano rep.2759 del 22 luglio 2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore di Fino 1 Securitisation S.p.A. contro [REDACTED]

SCHEDA IMMOBILE

Lotto: Lotto 1
Comune: FERRERA ERBOGNONE (PV)
Frazione:
Indirizzo: Corso Repubblica n. 77 piano 2-S1

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 1678, sub. 10, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 115,69
- Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 1678, sub. 38, cat. C/6, classe 1, consistenza 12, rendita € 19,21

Descrizione dettagliata dell'immobile:

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento posto al secondo piano di un edificio condominiale, con annessi cantina al piano seminterrato e box singolo al piano terra. Come risulta dalla documentazione fotografica (vedi allegati G.1-20) e dalle planimetrie catastali (vedi allegati C.6-7), l'unità immobiliare è composta da: Ingresso/disimpegno, Soggiorno/cucina, bagno e una camera da letto.

L'appartamento ha forma rettangolare ed ha unico affaccio verso il cortile interno.

La pavimentazione è in graniglia e nel bagno è in ceramica.

I serramenti interni sono in legno con vetro e quelli esterni sono anch'essi in legno con vetro singolo, protetti da tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia e radiatori in ghisa mentre, l'acqua calda sanitaria è autonoma con boiler istantaneo a gas.

Non è presente l'impianto di raffrescamento.

L'impianto elettrico e quello idraulico sono presenti ma non sono a norma.

All'esterno l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato.

Sono presenti, come dotazioni condominiali, il vano scala, l'ascensore e il cortile.

I millesimi di proprietà indicati nella documentazione fornita dall'amministratore di condominio sono pari a 26,50 per l'appartamento e 5,60 per l'autorimessa.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è sufficiente così come quello dell'intero edificio.

Norme Piano Urbanistico:

In base al vigente PGT l'immobile ricade nella zona "Nucleo di Antica formazione" art.41 delle NTA

Atti di provenienza:

per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Quaggia Luciano di Milano in data 24 ottobre 2005, repertorio 206998, raccolta 28400, registrato a Milano 4 in data 16 novembre 2005 al n. 16493, vol. (allegato E.1)

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato C.1)

Visure catastali:

- Visura catasto terreni (allegato C.2)
- Visura per nominativo catasto fabbricati (allegato C.3)
- Visura storica appartamento (allegato C.4)

- Visura storica box (allegato C.5)

Planimetrie catastali:

- Planimetria appartamento (allegato C.6)

- Planimetria box (allegato C.7)

Sopralluoghi:

- in data 18 gennaio 2021. rilievo del fabbricato (allegato A.1)

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Lotto: Lotto 1
Comune: FERRERA ERBOGNONE (PV)
Dati catastali: Fg. 6, num. 1678, sub. 10, num. 1678, sub. 38
Indirizzo: Corso Repubblica n. 77 piano 2-S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Appartamento al piano secondo	48,00	100%	48,00
Balconi scoperti	2,00	30%	0,60
Cantine non collegate ai vani principali	6,00	25%	1,50
Box auto non collegati ai vani principali	14,00	50%	7,00
Superficie commerciale totale, m²			57,10

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 720,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 770,00

Considerazioni sul valore di stima calcolato:

Al fine di una corretta valutazione dell'immobile il C.T.U. ha assunto informazioni presso le agenzie immobiliari locali e periti che lavorano in zona, considerando che nell'atto di provenienza degli immobili, datato 2005, veniva dichiarato un valore complessivo di € 80.000.

Ciò premesso, si è deciso di procedere alla stima adottando il metodo sintetico comparativo, ossia confrontando le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto con quelle di altri immobili sostanzialmente simili di cui si è verificato il prezzo di vendita.

A tale proposito, per l'appartamento, si sono acquisiti i dati delle quotazioni OMI (vedi allegato F.1) dove il valore minimo segnalato è di € 720/mq mentre il valore massimo segnalato è di € 820/mq per abitazioni civili poste in Ferrera Erbognone in zona centrale ed in stato conservativo normale. L'immobile oggetto di esecuzione è un'abitazione di tipo economico, si trova in zona centrale ed è in sufficiente stato conservativo, pertanto il valore della quotazione OMI preso come riferimento è quello minimo pari a € 720/mq arrotondato ad € 700,00.

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 700,00
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 39.970,00 = € 700,00 x m² 57,10
Valore stimato arrotondato: € 40.000,00

VALORE STIMATO € 40.000,00 <i>(euro quarantamila/00)</i>
--

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Riduzione del 15% sul valore dell'unità immobiliare per assenza di garanzia per vizi occulti

15% su € 40.000,00 = € - 6.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

- Valore stimato	€	40.000,00
- Adeguamenti a dedurre	€	- 6.000,00
- Rate condominiali non pagate a dedurre (vedi allegato D.1)	€	- 22.248,27
Prezzo a base d'asta	€	11.751,73

Arrotondato € 12.000,00

PROSPETTO RIASSUNTIVO DA UTILIZZARE PER LA PUBBLICITA':

- **Comune di Ferrera Erbognone (Pv), Corso Repubblica n.77:** Appartamento al piano secondo con annessi cantina al piano seminterrato e box al piano terra, il tutto così censito all'Agenzia delle Entrate di Pavia - Territorio:

Catasto fabbricati

Foglio 6 n. 1678 sub. 10, Cat. A/3 cl.2 vani 3,5 – R.C. 115,69

Strada Provinciale n.193 BIS PAVIA- ALESSANDRIA n.2 – Piano S1

Catasto fabbricati

Foglio 6 n. 1678 sub. 38, Cat. C/6 cl.1 mq 12 – R.C. 19,21

Strada Provinciale n.193 BIS PAVIA- ALESSANDRIA – Piano T

➤ **Confini dell'appartamento:**

da Nord, in senso orario: Corridoio comune, ascensore e vano scala comuni, Cortile comune e appartamento di proprietà di terzi.

➤ **Confini della cantina:**

da Nord, in senso orario: Terrapieno, corridoio comune, Cantina di proprietà di terzi, cantina di proprietà di terzi,

➤ **Confini del box:**

da Nord, in senso orario: Cortile comune, Box di proprietà di terzi, mappale 1475 e box di proprietà di terzi

ALLEGATI

- A.1 - rilievo del fabbricato
- B.1 - Ispezione ipotecaria del 17/05/2021
- B.2 - Trascrizione pregiudizievole
- B.3 - Iscrizione ipotecaria
- B.4 - Pignoramento
- B.5 - Pignoramento
- C.1 - Estratto di mappa
- C.2 - Visura catasto terreni
- C.3 - Visura per nominativo catasto fabbricati
- C.4 - Visura storica appartamento
- C.5 - Visura storica box
- C.6 - Planimetria appartamento
- C.7 - Planimetria box
- D.1 - Documentazione riguardante il condominio
- E.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Quaggia Luciano di Milano in data 24 ottobre 2005.
- F.1 - Valori di riferimento OMI
- F.2 - Foto aerea
- F.3 - Inesistenza locazioni
- G.1 - Foto - Portone ingresso appartamento
- G.2 - Foto - Accesso carraio box
- G.3 - Foto - Facciata principale condominio
- G.4 - Foto - Facciata principale condominio
- G.5 - Foto - Facciata secondaria condominio
- G.6 - Foto - Facciata secondaria condominio
- G.7 - Foto - Facciata principale box
- G.8 - Foto - Facciata principale box
- G.9 - Foto - Atrio condominiale
- G.10 - Foto - Vano scala e ascensore condominiali
- G.11 - Foto - Ingresso/disimpegno
- G.12 - Foto - Soggiorno/pranzo
- G.13 - Foto - Cucina
- G.14 - Foto - Bagno
- G.15 - Foto - Bagno
- G.16 - Foto - Camera da letto
- G.17 - Foto - Balcone
- G.18 - Foto - Corridoio cantine
- G.19 - Foto - Cantina
- G.20 - Foto - Box