

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. 58/2023

BIGATTI CARLO

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Maria Codega

ALLEGATO 1
RELAZIONE DI STIMA IN FORMATO PRIVACY

Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor

Pag. 1 di 8

Arch. Alfredo Rumor - Via Monte di Pietà 19, 20121 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055



1 – Conclusioni definitive

1.1 – Identificazione dei beni

L'esecuzione grava su due beni distinti catastalmente. Il primo bene pignorato consiste in un comparto residenziale composto da un edificio ad uso abitazione di due piani fuori terra e da un piccolo edificio adibito a deposito, siti a Palestro (PV), Vicolo S. Rocco n°8. Il secondo bene oggetto del pignoramento è costituito da un terreno a destinazione agricola, di fatto lasciato incolto, adiacente ai fabbricati.

I beni sono censiti ai seguenti identificativi:

Abitazione: Catasto Fabbricati - Foglio 22 - Mappale 1831 - Piani T, 1 - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 6 vani - Superficie 146 mq (119 mq escluse aree coperte) - Rendita catastale € 213,81.

Terreno: Catasto Terreni - Foglio 22 - Mappale 1041 - Qualità Vigneto - Classe U - Superficie 4 are 57 ca - Reddito Dominicale € 2,95 - Reddito Agrario € 2,24.

Coerenze abitazione, da Nord, in senso orario: Mappali 2409 e 1760; vicolo San Rocco, Mappale 1956 e Mappale 1041; Mappale 291; Mappali 2405, 2404, 2105, 1960 e 2409.

Coerenze Terreno, da Nord, in senso orario: Mappali 1831 e 1956; Mappale 679 e altro foglio; Mappale 291; Mappale 1831.

Le risultanze dei beni corrispondono alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

1.2 – Proprietà attuale

Sulla base delle risultanze dei vigenti registri catastali, a tutto il 27 giugno 2023, i beni in oggetto risultano essere di piena proprietà [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, in regime di separazione patrimoniale dei beni.

1.3 – Regime patrimoniale

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del 26/01/2005, rep. 29272/5299, a firma del notaio Giovanni Pandolfi, trascritto a Vigevano il 01/02/2005 ai nn. 903/619, [REDACTED] risultava essere coniugata in regime di separazione patrimoniale dei beni.

1.4 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come meglio dettagliato al punto 4.2 della presente perizia, a carico dei beni risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1.4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nessuno

1.4.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1.4.2.1 – Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 01/02/2005 ai nn. 904/169, [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, e [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca, gravante sugli immobili censiti al Foglio 22, Mappale 1831.

1.4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 14/02/2023 ai nn. 1325/919, a favore di [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.



1.5 – Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo in data 29/06/2023, gli immobili risultavano occupati dalla proprietaria, sebbene utilizzati saltuariamente.

1.6 – Note finali

Gli immobili sono stati edificati anteriormente al 1° settembre 1967 e non sono stati reperiti presso gli uffici del Comune di Palestro pratiche posteriori a tale data.

Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, si segnalano le seguenti difformità:

- Le aree porticate sul lato settentrionale sono più ampie di quanto riportato in planimetria
- Il balcone sul lato est del fabbricato principale non è riportato in planimetria

1.7 - Determinazione sintetica del valore

1.7.1 – Criteri di stima

Stima comparativa con **valutazione a corpo** rapportata alla superficie commerciale determinata. Trattandosi di vendita forzata e considerando le condizioni dell'immobile, si assume come parametro il valore unitario riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari), considerando la quotazione di mercato per immobili in normale stato di manutenzione e assumendo il valore inferiore della forbice ulteriormente ribassato in relazione allo stato di conservazione dell'edificio ed in rapporto alla media delle valutazioni per immobili analoghi nella zona, ricavata da quotazioni dei principali operatori del settore.

Per quanto riguarda il terreno si assume come parametro il valore unitario riportato dall'Agenzia del Territorio (Valori Agricoli Medi/2022), comparando il tutto con le correnti valutazioni della zona. Non essendo disponibile la valutazione per i terreni come da destinazione catastale (vigneto), si assume il valore per i terreni di tipologia "Incolto produttivo", in considerazione dello stato effettivo di utilizzo del terreno stesso.

Abitazione

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili - Normale stato conservativo: da €/mq 760 a €/mq 860

Valutazione agenzie immobiliari

Valore medio per immobili analoghi nella zona: €/mq 525

Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni del fabbricato, si indica il seguente valore immobiliare:

€/mq 600 x 149,0 mq = € 89.400 - arrotondato a € 90.000

Terreno

Valori agricoli medi

Incolto produttivo: €/ha 5000

Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni del terreno, si indica il seguente valore immobiliare:

€/ha 5.000 x 0,475 ha = € 2.375 - arrotondato a € 2.500



1.7.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Vigevano; Ufficio Tecnico del Comune di Palestro; Operatori del settore immobiliare della zona.

1.7.3 – Valutazione

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore superficie</i>	<i>Accessori</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>VALORE TOTALE</i>
<i>Abitazione</i>	<i>149 mq</i>	<i>A corpo</i>	<i>Compresi</i>	<i>€ 90.000</i>	
<i>Terreno</i>	<i>475 mq</i>	<i>A corpo</i>	-	<i>€ 2.500</i>	<i>€ 92.500,00</i>

1.7.4 – Adeguamenti e correzioni di stima

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta: | € 13.875,00 |
| 2. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso | Nessuna |
| 3. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | Nessuno |
| 4. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | Nessuna |
| 5. Spese di regolarizzazione catastale e urbanistica | € 3.000,00 |
| TOTALE | € 75.625,00 |

1.7.5 – PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 75.625,00**

2 – Storia Catastale

Attuali identificazioni catastali:

Abitazione: Foglio 22, Mappale 1831, deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 22, Mappale 1354, in virtù di Variazione del 16/12/2004, Pratica n. PV0225417. L'identificativo al Foglio 22, Mappale 1354 è tale da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Terreno: Foglio 22, Mappale 1041, è tale da impianto meccanografico del 26/05/1976.

3 – Provenienza

Sulla base delle Visure Catastali Storiche dell'immobile, l'elenco dei proprietari, in ordine cronologico dal più recente al più antico, risulta essere, per gli ultimi 20 anni:

Proprietario Attuale:

[REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, in virtù di atto di compravendita del 26/01/2005, rep. 29272/5299, a firma del notaio Giovanni Pandolfi, trascritto a Vigevano il 01/02/2005 ai nn. 903/619, per acquisto da [REDACTED]
[REDACTED]

Precedenti proprietari:

[REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, in virtù di atto di compravendita del 10/07/2003, rep. 87898, a firma del notaio Paolo [REDACTED]
Pag. 4 di 8



Sedino, trascritto a Vigevano il 28/07/2003 ai nn. 9023/5895, per acquisto da [REDACTED]

- [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/8 in regime di comunione legale e per una quota di 6/8 in regime di bene personale, e [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/8 in regime di comunione legale, in virtù di atti anteriori al ventennio.

I suddetti Signori [REDACTED] risultavano essere rispettivamente proprietario ed usufruttuario al ventennio degli immobili oggetto dell'esecuzione.

4 – Vincoli ed Oneri Giuridici

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

- Nessuno

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

4.2.1 – Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 01/02/2005 ai nn. 904/169, per un importo di € 140.000,00 (capitale € 70.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto a firma del notaio Giovanni Pandolfi del 26/01/2005, rep. 29273/5300, a favore di SANPAOLO - IMI. SPA., con sede in Torino, C.F. 06210280019, con domicilio ipotecario eletto in Torino, Piazza San Carlo n°156, contro [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, e [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca, gravante sugli immobili censiti al Foglio 22, Mappale 1831.

4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 14/02/2023 ai nn. 1325/919, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 13/02/2023, re [REDACTED]
[REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

5 – Altre informazioni per l'acquirente

5.1 – Spese

L'immobile non è parte di edificio condominiale e non è possibile stabilire l'ammontare delle spese, che variano in funzione delle condizioni di utilizzo.

5.2 – Cause in corso

Nessuna

6 – Pratiche Edilizie

6.1 – Accertamento di destinazione urbanistica

Con riferimento al PGT vigente del Comune di Palestro:

Pag. 5 di 8



I fabbricati censiti al Foglio 22, Mappale 1831 risultano inseriti in area denominata "Zona A - Nucleo Storico", disciplinata dall'articolo 6.3 delle NTA del Piano delle Regole.

Il terreno censito al Foglio 22, Mappale 1041 risulta inserito in area denominata "Zona F6 - Verde privato e vincolato di interesse naturale", disciplinata dall'articolo 9.1.3 delle NTA del Piano delle Regole.

6.2 – Pratiche edilizie e amministrative

Gli immobili sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967. Non sono state reperite pratiche edilizie successive a tale data.

Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, lo stato di fatto presenta le seguenti difformità:

- Le aree porticate sul lato settentrionale sono più ampie di quanto riportato in planimetria
- Il balcone sul lato est del fabbricato principale non è riportato in planimetria

7 – Descrizione dei beni

7.1 – Caratteristiche della zona

I beni in oggetto sono situati nel settore meridionale del centro storico di Palestro al confine con il territorio agricolo.

L'area è composta da edifici di tipo residenziale: villette, piccole palazzine e antichi edifici agricoli.

7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici

Il comune di Palestro conta circa 1800 abitanti ed è situato al margine occidentale della provincia di Pavia, al confine con le provincie di Vercelli e Novara. Il territorio comunale è attraversato dal fiume Sesia. Di probabile origine romana, le prime notizie scritte risalgono al medioevo.

Dista circa 65 km dal capoluogo di provincia, cui è collegato per mezzo della SP 596.

Il comune, occupato per buona parte da terreni a destinazione agricola, comprende il centro principale e la frazione di Pizzarosto, oltre ad alcune cascine sparse per il territorio.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Robbio (sulla linea Vercelli-Pavia), distante circa 6 km.

L'uscita autostradale più vicina è quella di Vercelli Est, sull'autostrada A26, distante circa 13 km.

7.3 – Descrizione analitica dei beni

I beni pignorati comprendono:

- Un complesso residenziale composto da un fabbricato rurale di due piani fuori terra adibito ad abitazione e tre aree porticate, oltre al terreno di pertinenza.
- Un terreno agricolo incolto adiacente al complesso.

Il fabbricato principale comprende i locali residenziali e due aree porticate.

Al piano terreno, la porta di ingresso dal cortile permette di accedere direttamente al locale cucina, dal quale si passa al tinello (oltre ad un ripostiglio/sottoscala) e successivamente al bagno, situato ai piedi della scala che porta al primo piano.

Al primo piano si trova la zona notte, composta da due camere da letto.

Accanto ai locali si trovano due aree porticate. Un ulteriore porticato è situato sul lato orientale del comparto, di fronte all'edificio principale.

Il terreno pignorato confina con il lato ovest del comparto residenziale.

Gli immobili si trovano in mediocre stato di manutenzione generale.



7.3.1 – Superfici – Abitazione

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
T	Tinello	17,8 mq	275 cm	Est	mediocri
T	Cucina	19,7 mq	275 cm	Est	mediocri
T	Bagno	6,0 mq	250 cm	-	mediocri
T	Sottoscala	4,1 mq	-	-	mediocri
1	Camera 1	21,3 mq	280 cm	Est	mediocri
1	Camera 2	23,5 mq	275 cm	Est	mediocri

- Superficie netta calpestabile: 92,4 mq
- Superficie linda: 118,8 mq
- Superficie balconi, terrazzi e porticati: 67,2 mq
- Superficie terreno: 565 mq

- Superficie commerciale: 149,4 mq

7.3.2 – Superfici – Terreno

Descrizione	Destinazione	Superficie
Terreno	Vigneto	457 mq

7.3.2 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

Fabbricato:

Struttura: Muratura portante

Copertura: A falde inclinate con struttura in legno, rivestita in tegole, con canali di gronda in metallo - precarie condizioni

Pareti esterne: Intonacate e tinteggiate con tratti in mattone faccia a vista - mediocri condizioni

Accesso pedonale e carraio: Da vicolo San Rocco - cancello metallico - mediocri condizioni

Area esterna: Sterrato incolto con passaggi pedonali e area carrabile lastricati in cemento - mediocri condizioni

Alloggio:

Ingresso: Porta in legno a doppio battente - mediocri condizioni

Infissi esterni: Serramenti in legno con vetrocamera - discrete condizioni - persiane in legno - mediocri condizioni.

Porte interne: In legno con specchiature vetrate - mediocri condizioni

Pavimenti: Piastrelle in ceramica finitura cotto - discrete condizioni

Rivestimenti: - Cucina: piastrelle in ceramica finitura cotto - discrete condizioni

- Bagni: piastrelle in ceramica - discrete condizioni

Tramezzature: Muratura portante in mattone pieno e tramezzi in mattoni forati, rasati e tinteggiati - mediocri condizioni - diffuse esfoliazioni per umidità di risalita al piano terreno e sul vano scala

Soffitti: Rasati e tinteggiati - discrete condizioni (bagno - mediocri condizioni)

Scala interna: In muratura con pedate in pietra, sbarco al P1 in cemento bocciardato; soffitto in perline lignee - mediocri condizioni

Balcone: Pavimento in cemento, parapetto in ferro - mediocri condizioni



Impianto elettrico: Impianto sottotraccia completo. Prese e punti luce in numero adeguato. Tensione di rete 220V

Impianto idrosanitario: Impianto di adduzione e scarico sottotraccia.

Apparecchi sanitari:

- Bagno: lavabo, vaso, bidet, vasca con idromassaggio - discrete condizioni
- Cucina: lavandino - discrete condizioni

Impianto termico: Autonomo - radiatori in ghisa - caldaia sita all'esterno del fabbricato nel lato porticato a sud dell'edificio - funzionamento non verificabile

Impianto gas: Autonomo - caldaia sita all'esterno del fabbricato nel lato porticato a sud dell'edificio - funzionamento non verificabile

Porticati

Struttura: Muratura e pilastri in cls - precarie condizioni

Copertura: A falde inclinate con struttura in legno, rivestita in tegole a coppi e in parte con pannelli in vetroresina - precarie condizioni

Pareti: Mattoni faccia a vista con tratti intonacati - precarie condizioni

Nota: La superficie commerciale è calcolata come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle norme UNI 10750:2005 e D.P.R. 138/98, allegato C.

Le percentuali indicate nelle normative citate possono variare in funzione di elementi attentamente valutati dal perito, tra cui la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e altri fattori che possono influire sul livello di qualità dell'immobile oggetto di stima.

Con quanto contenuto nella presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Milano, 6 agosto 2023

Il C.T.U.

Arch. Alfredo Rumor

Allegati:

- 1- Copia della Perizia in formato privacy
- 2- Documentazione fotografica
- 3- Visure Conservatoria RR.II.
- 4- Copia Conforme Atto di Provenienza
- 5- Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari
- 6- Estratto di Mappa
- 7- Visure N.C.E.U (attuale + storiche)
- 8- Scheda catastale
- 9- Stralcio P.G.T. con N.T.A.



Pag. 8 di 8

