



**PROMOSSA DA**



**CONTRO**



Giudice dell'Esecuzione  
Dr. ERMINIO RIZZI



# RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE





## **CONCLUSIONI**

*anticipazioni dei contenuti della relazione di stima*



### **A. - IDENTIFICAZIONE**

Unità immobiliare sita nella frazione Molini di Faenza (in via Casoni de Peri n. 28) nel Comune di Mortara (PV), costituita da unità residenziale semi-indipendente con annesso accessorio in corpo staccato  
Foglio 25 Particella 142  
Categoria A/4 classe 1 consistenza 6 vani, rendita € 213.81 – piano terra e primo  
Via Casoni de Peri 28/30



### **B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA**

Quota di 1/1

### **C. - STATO DI POSSESSO**

Giuridicamente libero

### **E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ipoteca concessione amministrativa / riscossione, iscritta alla conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano in data 14/12/2018 con presentazione n. 35 ai n.ri R.G. 10662 / R.P. 1487, per complessivi € 353'614.80 (capitale € 176'807.40) a [REDACTED] per atto n. 2596/7918 del 13/12/2018

- ipoteca volontaria in rinnovazione, iscritta alla conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano in data 13/03/2019 con presentazione n. 1 ai n.ri R.G. 2130 / R.P. 285, per complessivi € 99'159.72 (capitale € 49'579.86) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per atto di formalità servizio PI in data 30/04/1999 n. 718 riferita n. 72161 di rep. Notaio Sedino Paolo con sede in Garlasco (PV)

- ipoteca giudiziale, iscritta alla conservazione dei registri immobiliari di Vigevano in data 02/11/2023 con presentazione n. 11 ai n.ri R.G. 10234 / R.P. 1385 per complessivi € 19'063.88 (capitale € 13'985.10 – interessi € 3'765.99 – spese € 1'312.79) a favore di [REDACTED] a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Milano rep. 4848 in data 12/03/2022

- pignoramento immobiliare trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano in data 20/03/2024 con presentazione n. 9 ai n.ri R.G. 2583 / R.P. 2017 a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 10/02/2024 n. 1223 di rep. Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED]

### **F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

€ 63'500 (Euro Sessantatremilacinquecento)

### **G. - CRITICITA' VARIE**

Aggiornamento catastale ed opere di ripristino – ved. Cap. 6.





## RELAZIONE DI STIMA

### 1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliare sita nella frazione Molini di Faenza (in via Casoni de Peri n. 28) nel Comune di Mortara (PV), costituita da unità residenziale semi-indipendente con annesso accessorio in corpo staccato. Le costruzioni sono servite da area scoperta pertinenziale ed esclusiva completamente perimetrata da recinzione. Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 140 (escluso balcone) sviluppata su due piani con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Il rustico ha una superficie lorda di circa 65 mq. anch'essa sviluppata su due livelli fuori terra, gli interni sono prevalentemente destinati a ripostigli e locali di deposito.

Il tutto riportato a Catasto Fabbricati del Comune di **Mortara** come segue:

#### **Abitazione - Foglio 25 Particella 142**

Categoria A/4 classe 1 consistenza 6 vani, rendita € 213.81 – piano terra e primo  
Via Casoni de Peri 28/30

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Coerenze in senso orario da Nord di catasto fabbricati :

Nord: strada comunale (via Malabarba)  
Est: altra u.i.u. – p.lla 980  
Sud: altra u.i.u. – p.lla 910  
Ovest: strada provinciale n. 106 (via Casoni de Peri)

Coerenze in senso orario da Nord di catasto terreni:

Nord: strada comunale (via Malabarba)  
Est: p.lla 980  
Sud: p.lla 910  
Ovest: strada provinciale n. 106 (via Casoni de Peri)

### 2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 27/05/2024 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dalla debitrice esecutata. Giuridicamente libero. Non risultano esservi contratti di locazione in essere per l'immobile, come risulta dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia dell'Entrate. Si segnala che la folta vegetazione non ha consentito il completo sopralluogo dell'area pertinenziale ed anche internamente alcuni locali non erano accessibili per la precarietà degli orizzontamenti o solai in struttura lignea.

### 3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano con i Repertori aggiornati.

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

3.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.2 *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura desunti dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e dalla relazione notarile.*

3.2.1 Iscrizioni

- ipoteca concessione amministrativa / riscossione, iscritta alla conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano in data 14/12/2018 con presentazione n. 35 ai n.ri R.G. 10662 / R.P. 1487, per complessivi € 353'614.80 (capitale € 176'807.40) a favore di [REDACTED] per atto n. 2596/7918 del 13/12/2018, a carico di [REDACTED]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al foglio 25 particella 142.

- ipoteca volontaria in rinnovazione, iscritta alla conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano in data 13/03/2019 con presentazione n. 1 ai n.ri R.G. 2130 / R.P. 285, per complessivi € 99'159.72 (capitale €

Perito Incaricato:

Geom. PAOLO MORINI - Contatti: 038382395 / geo.morini@fiscali.it



49'579.86) a favore di [REDACTED] per atto di formalità servizio PI in data 30/04/1999 n. 718 riferita n. 72161 di rep. Notaio Sedino Paolo con sede in Garlasco (PV), a carico di [REDACTED]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al foglio 25 particella 142 (graffata alla particella 538) ed al foglio 25 particella 539.

- ipoteca giudiziale, iscritta alla conservazione dei registri immobiliari di Vigevano in data 02/11/2023 con presentazione n. 11 ai n.ri R.G. 10234 / R.P. 1385 per complessivi € 19'063.88 (capitale € 13'985.10 – interessi € 3'765.99 – spese € 1'312.79) a favore di [REDACTED] a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Milano rep. 4848 in data 12/03/2022, a carico di [REDACTED]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al foglio 25 particella 142.

#### 3.2.2 Pignoramenti

- pignoramento immobiliare trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano in data 20/03/2024 con presentazione n. 9 ai n.ri R.G. 2583 / R.P. 2017 a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 10/02/2024 n. 1223 di rep. Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED] Conegliano (TV), C.F. 05277610266, a carico di [REDACTED]

Il pignoramento grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al foglio 25 particella 142 (graffata alla particella 538) ed al foglio 25 particella 539.

Nella nota di trascrizione si precisa che i fabbricati di cui al punto precedente sono stati soppressi generando l'attuale particella 142 del foglio 25.

## 4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Cause in corso:* Nessuna trascrizione presso i registri immobiliari

*Servitù:* Sul posto risulta che una porzione di pertinenza scoperta, esterna alla recinzione, serve d'accesso per un altro immobile - si rimanda agli atti d'acquisto.

*Attestato di prestazione energetica:* l'immobile risulta essere soggetto alla redazione e registrazione del documento.

## 5. - PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla relazione notarile, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

### 5.1 Titolare Attuale

a tutt'oggi, le unità immobiliari risultano di piena proprietà di [REDACTED] per acquisto fattone in data 14/04/1999 n. 72160/16565 di rep.

Notaio Paolo Sedino in Garlasco (PV):

- trascritto a Vigevano il 28/04/1999 con presentazione n. 78 ai n.ri R.G. 3260 – R.P. 2237, contro [REDACTED]

- trascritto a Vigevano il 28/04/1999 con presentazione n. 77 ai n.ri R.G. 3259 – R.P. 2236, contro [REDACTED]

[REDACTED]

Valore dichiarato Lire 60.000.000 (€ 30'987,41).

*Regime Patrimoniale:* l'acquirente era nubile all'atto dell'acquisto. foglio 25 particella 142 (graffata alla particella 538) e foglio 25 particella 539.

## 6. - PRATICHE EDILIZIE - VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALE

### 6.1 Pratiche edilizie e amministrative

E' stata inoltrata al Comune di Mortara richiesta di accesso agli atti con prot. 22922/2024 della quale non si è avuto riscontro in quanto la fase di verifica per lo stato legittimo dell'archivio parte dall'anno 1923 (vedasi comunicazione allegata prot. 11384/2022).

### 6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Perito Incaricato:

Geom. PAOLO MORINI - Contatti: 038382395 / geo.morini@fiscali.it



Richiamato il punto precedente, secondo le proprie valutazioni, l'immobile non appare aver subito trasformazioni o interventi da assoggettare ad autorizzazione.

In sede in sopralluogo si sono rilevate alcune chiusure in legno e strutture di medesima fattura che dovranno essere rimosse, il costo di detto intervento è stimabile in circa duemilacinquecento euro.

### 6.3 Verifiche catastali

Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali non identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari in quanto nel corpo accessorio non è rappresentata una porzione di sottotetto fruibile e le destinazioni d'uso di alcuni vani interni all'abitazione non sono indicate (ingresso e sottoscala). Nella grafica della scheda non è completa neanche l'identificazione dei confinanti. Rendendosi necessario l'aggiornamento catastale si stima un costo di circa milleduecento euro.

Intestazione: corrispondente all'attuale proprietà in capo al soggetto eseguito.

## 7. - DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1 Descrizione Sommaria

Le costruzioni s'inseriscono in una frazione del Comune di Mortara il cui contesto è prettamente agricolo. Il contesto edificato infatti richiama le cascine con corte la cui edificazione risale a primi del novecento.

L'immobile è comunque comodamente raggiungibile da una Strada Provinciale immediatamente prossima alla pertinenza privata, che quest'ultima dovrà servire anche per il parcheggio dei veicoli visto che il contesto scarseggia di ambiti pubblici per la sosta. Dalla viabilità stradale si possono raggiungere i centri abitati limitrofi ed il capoluogo comunale in cui sono localizzati i servizi pubblici e privati.

L'unico servizio pubblico presente in loco è una linea di autobus che ha la fermata a pochi metri dall'ingresso degli immobili pignorati. Per raggiungere i raccordi autostradali bisogna recarsi a Novara oppure a Gropello Cairoli. Se interessa fruire del servizio ferroviario è necessario recarsi nel capoluogo Comunale oppure alla vicina città di Vigevano.

Il compendio pignorato è composto da un' unità residenziale sviluppata su due piani fuori terra. Al livello inferiore, da quanto visionato in sopralluogo, si trova la zona giorno con soggiorno, cucina, ingresso, bagno ed un sottoscala. Salendo al piano primo vi sono due comode camere dal letto e da una di queste si accede al balcone aggettante verso il cortile.

L'altra costruzione è invece un accessorio destinato principalmente a ripostiglio o deposito con suddivisioni degli spazi in locali anche di modeste dimensioni che nei tempi passati potevano servire come stalla.

Le fatture architettoniche ed i materiali si assimilano a quelle tipologiche del secolo scorso.

Un pregio delle unità è l'ampio cortile perimetrato da recinzione in cui sono inseriti gli ingressi carraio e pedonale prospicienti la strada.

Il livello di finiture, manutenzione e impianti, risulta molto scarso, compatibile con la vetustà dei fabbricati realizzati con metodologie e materiali non più attuali.

### 7.2 Descrizione Analitica

Abitazione (rif. sopralluogo e planimetria catastale):

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Livello Manut./Finiture
P.T	Ingresso	4.2	2.5	Sud	scarsa
	Cucina	9.3	2.5	Sud	scarsa
	Soggiorno	19.2	2.5	Nord-sud	scarsa
	Bagno	10.1	2.5	Nord	scarsa
	Sottoscala	1.6	-	Nord	scarsa
P.1°	Camera letto	25.9	Media 2.75	Nord-Sud	scarsa
	Camera letto	20.5	Media 2.75	Nord-Sud	scarsa
	Balcone	5.7	-	Sud	scarsa

Accessorio (rif. sopralluogo e planimetria catastale):

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Livello Manut./Finiture
P.T	Ripostiglio	7.4	2.3	Est	scarsa
	Ripostiglio	2.8	-	Est	scarsa



Ripostiglio	2.8	1.65	Est	scarsa
Portico	19.1	Media 3.0	Est	scarsa

### 7.3 Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, comprensiva della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Abitazione	144.4	1.0	144.4
Balcone	5.7	0.3	1.7
Accessorio	67.4	0.25	16.9
Area scoperta	264	6.3	16.6

Superficie Commerciale Complessiva = mq 179.6

### 7.4 Caratteristiche Edilizie ed Impianti (stato di fatto)

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆ Buono / ◆◆ Discreto / ◆ Sufficiente / ◆ Scarso

#### ➤ Caratteristiche del Fabbricato

Copertura: a falde inclinate con struttura in legno - ◆  
 Fondazioni: non verificabili  
 Solai: solaio in legno - ◆◆  
 Strutture verticali: murature portanti in mattoni - ◆◆  
 Pareti esterne: intonacate - ◆  
 Accesso pedonale: cancelletto metallico - ◆◆  
 Accesso carraio: cancello metallico - ◆◆  
 Cortile: a verde, incolto - ◆

#### ➤ Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: porta in legno - ◆  
 Infissi esterni: serramenti in legno con vetro e ante in legno - ◆  
 Soglie e davanzali: -  
 Porte interne: -  
 Pavimenti interni: di vario genere (graniglia, piastrelle in cotto) - ◆◆  
 Rivestimenti interni: cucina: ceramica - ◆  
 bagno: ceramica - ◆  
 Plafoni: struttura del solaio in legno a vista - ◆  
 Tramezzature interne: in mattoni intonacati - ◆◆

#### ➤ Caratteristiche Impianti

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	Si	Non verificabile	◆◆
Idrico	Si	Non verificabile	◆◆
Termico	No	-	-
Fognario	Si	Non verificabile	-

## 8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed i valori unitari per beni simili a quelli oggetto di esecuzione individuati tra le compravendite del mercato immobiliari. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per metro-quadro di superficie commerciale desunto dalle fonti d'informazione indicate nel paragrafo che segue. Nell'assumere il valore unitario è stato considerato la procedura di vendita ed il momento del mercato immobiliare.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento



intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

#### 8.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Bollettino della Federazione Italiana Mediatori ed agenti d' affari.

#### 8.3. Valutazione

Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di €/mq 450,00

Superficie Commerciale comprensiva di accessori: 179.6 mq

Valore Lordo di stima: € 80'816.4

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all' asta: - € 12'122.5

Spese per sgombero dei locali: - € 1'500

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: - € 3'700

Somma delle decurtazioni - € 17'322.5

Valore complessivo al netto delle decurtazioni € 63'493,9

#### 8.4. Prezzo a Base d' Asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della quota di proprietà di 1/1 viene determinato, per arrotondamento, in € 63'500 (Euro Sessantatremilacinquecento).

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, il perito incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'III.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Torrazza Coste 12/01/2025

Il C.T.U.: Geom. Paolo Morini

#### **ALLEGATI:**

- Visure Conservatoria RR.II.
- Atto di Provenienza
- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Quotazioni Immobiliari
- Planimetria Catastale
- Certificazione Agenzia Entrate per verifica contratti d' affitto.
- Estratto di P.G.T.
- Documentazione fotografica a colori