



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento n. 141/2021 R.G.E.

Promosso da



BELVEDERE SPV SRL

Con l'Avv. Roberto Calabresi



Contro



Sig.ra -----

Con l'Avv.



Giudice dell'Esecuzione Dr. Antonio Codega
Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE



Giudice Dr. Antonio Codega

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



1. Conclusioni definitive
2. Operazioni peritali
3. Identificazione dei beni oggetto di vendita
 - 3.1. Identificazione catastale attuale
 - 3.2. Confini
 - 3.3. Identificazione catastale precedente
4. Descrizione sintetica dei beni
 - 4.1. Caratteristiche della zona
 - 4.2. Caratteristiche del bene
5. Descrizione analitica dei beni
 - 5.1. Descrizione dell'unità immobiliare
 - 5.2. Superfici nette e commerciali
 - 5.3. Caratteristiche delle strutture e finiture
6. Stato di possesso
7. Provenienza dei beni
 - 7.1. Attuale proprietà
 - 7.2. Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio
8. Formalità, vincoli e oneri giuridici
 - 8.1. Oneri e vincoli pregiudizievoli
 - 8.2. Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura
9. Conformità urbanistico/edilizia
10. Conformità catastale
11. Valutazione dei beni – Criteri e metodi di stima, fonti di informazione e considerazioni
 - 11.1. Stima
 - 11.2. Adeguamenti e correzioni alla stima
 - 11.3. Prezzo base d'asta



1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Unità immobiliare ad uso abitativo in fabbricato di corte posta al piano rialzato (catastalmente primo) e primo (catastalmente secondo) di 5 vani oltre accessori, cantina al piano seminterrato, autorimessa, locale sgombero, fienile e portico, rustico e area di proprietà sita in Robecco Pavese (PV), in Frazione Sacchina-Cascina Bossola;
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Robecco Pavese al Foglio 6, Particella 93, Subalterni 2, 3, 4;
- Piena proprietà in capo a
----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----;
- Al momento della compravendita del 22/06/1990 l'esecutata risultava di stato civile libero;
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 05/05/2021, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 02/07/1990, RG 3682 RP 452, per atto Notaio Luigi Perillo del 22/06/1990 N. Repertorio 9985/3145
Importo totale Lire 58.800.000, capitale Lire 49.000.000.
A FAVORE di Arkefin SPA con domicilio ipotecario eletto a Milano Via Serbelloni 4, C.F. 02048560177
CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.
La suddetta ipoteca non risulta cancellata o rinnovata.
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Condizionato del 02/06/1993, RG 3446 RP 447, per atto Notaio Giuseppe Lupo del 14/05/1993 N. Repertorio 37941
Importo totale Lire 150.000.000, capitale Lire 60.000.000.
A FAVORE di Cariplo-Cassa di Risparmio delle Province Lombarde SPA con domicilio ipotecario eletto a Milano Via Monte di Pietà 8, C.F. 10516020152
CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.
 - ANNOTAZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera del 15/07/1994 RG 4526 RP 423 in riferimento a iscrizione del 02/06/1993, RG 3446 RP 447, per erogazione a saldo.
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 28/09/1994, RG 5906 RP 754, per atto Notaio Francesco Girolamo Accolla del 26/09/1994 N. Repertorio 93164
Importo totale Lire 75.000.000, capitale Lire 30.000.000.



A FAVORE di Cariplo-Cassa di Risparmio delle Province Lombarde SPA con domicilio ipotecario eletto a Milano Via Monte di Pietà 8, C.F. 10516020152

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera del 21/11/2003, RG 9613 RP 1709 di ipoteca legale per ruolo art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973, atto di Esatri Esazione Tributi Spa del 29/10/2003 N. Repertorio 4942/79

Importo totale euro 53.834,82, capitale euro 26.917,41.

A FAVORE di Esatri Esazione Tributi Spa con domicilio ipotecario eletto a Pavia Viale Campari 37, C.F. 09816500152

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera del 22/08/2005, RG 7919 RP 1788 di ipoteca legale per ruolo art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973, atto di Esatri Esazione Tributi Spa del 29/06/2005 N. Repertorio 13780/79

Importo totale euro 21.480,74, capitale euro 10.740,37.

A FAVORE di Esatri Esazione Tributi Spa con domicilio ipotecario eletto a Voghera Via Garibaldi 25, C.F. 09816500152

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di verbale di pignoramento immobili, del 19/04/2006, RG 3640 RP 2515, per atto giudiziario del Tribunale di Voghera del 17/03/2006 N. Repertorio 443

A FAVORE di Castello Gestione Crediti Srl con sede a Milano, C.F. 04951360967

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato del 23/05/2013, RG 3180 RP 395, per atto Notaio Giuseppe Lupo del 14/05/1993 N. Repertorio 37941, in riferimento alla formalità RP 447 del 02/06/1993

Importo totale euro 77.468,53, capitale euro 30.987,41.

A FAVORE di Intesa Sanpaolo SPA con sede a Torino, C.F. 00799960158

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.



ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo del 29/07/2014, RG 4330 RP 461, per atto Notaio Francesco Girolamo Accolla del 26/09/1994 N. Repertorio 93164, in riferimento alla formalità RP 754 del 28/09/1994

Importo totale euro 38.734,27, capitale euro 15.493,71.

A FAVORE di Intesa Sanpaolo SPA con sede a Torino, C.F. 00799960158

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----

gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di verbale di pignoramento immobili, del 05/05/2021, RG 3541 RP 2758, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 15/03/2021 N. Repertorio 758

A FAVORE di Belvedere SPV Srl con sede a Milano, C.F. 10522330967

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----

gravante sulla piena proprietà dei beni.

- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, spese per sanatoria e aggiornamento catastale, smaltimento materiali):
 $\text{€ } 81.900,00 - \text{€ } 12.285,00 - \text{€ } 1.800,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 62.315,00$
arrotondato in **€ 62.000,00 (sessantaduemila/00)**
- Criticità varie: Come da indagini effettuate dal Custode, l'esecutata risulta deceduta in data 29/01/2021 in Broni





2. OPERAZIONI PERITALI



Con Decreto di Nomina del 22/06/2021, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 07/10/2021, poi rinviata definitivamente al giorno 21/09/2023.

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione effettuato in data 19/07/2023; è stato possibile accedere e visionare tutto il bene, non è stato possibile accedere al fienile e al rustico esterno-pollaio.
- Reperimento atto Notarile di provenienza presso l'Archivio Notarile di Milano.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Robecco Pavese (PV) in data 02/05/2023.



3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Robecco Pavese (PV), in Frazione Sacchina-Cascina Bossola. È costituito da abitazione in fabbricato di corte posta al piano rialzato (catastalmente primo) e primo (catastalmente secondo) di 5 vani oltre accessori, cantina al piano seminterrato, autorimessa, locale sgombero, fienile e portico, rustico e area di proprietà. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 05/05/2021 RG 3541 RP 2758, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il bene risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Robecco Pavese come segue:

- Foglio 6, Particella 93, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 8,5, Superficie Catastale Totale 255 mq, Totale escluse aree scoperte 225 mq, Rendita € 373,14, Frazione Sacchina, piano T-1-2;
- Foglio 6, Particella 93, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale Totale 26 mq, Rendita € 40,28, Frazione Sacchina, piano T;
- Foglio 6, Particella 93, Subalterno 4, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 54 mq, Superficie Catastale Totale 89 mq, Rendita € 52,99, Frazione Sacchina, piano T-1;

Intestato a:

----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

3.2 CONFINI

Dell'abitazione, autorimessa, locale sgombero, fienile e portico, rustico e area in corpo unico, da Nord in senso orario: Particella 389, Particella 388, Particella 390, Particella 95, Particella 389.

3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata deriva da costituzione in atti dal 11/07/1991.

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Robecco Pavese (PV), in in Frazione Sacchina-Cascina Bossola.



Localizzazione del Comune di Robecco Pavese (PV) nel territorio.



Localizzazione dell'immobile nel contesto del Comune di Robecco Pavese.



Il Comune di Robecco Pavese è un comune in provincia di Pavia, situato a circa 20 Km a Sud di Pavia. È un Comune di circa 500 abitanti situato nell'Oltrepo' Pavese, in territorio prevalentemente agricolo.

Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi.

Sono presenti servizi di vicinato, servizi alla persona, scolastici e sportivi.

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona periferica, in prossimità dell'Autostrada A21 e a circa 650 metri dal Municipio. La tipologia edilizia del contesto è rappresentata da edifici in corte di diverse epoche di edificazione.





4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE



Il bene oggetto di procedimento esecutivo è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano rialzato (catastalmente primo) e primo (catastalmente secondo) di 5 vani oltre accessori, cantina al piano seminterrato, autorimessa, locale sgombero, fienile e portico, rustico e area di proprietà.

Il bene si colloca in un contesto di corte denominato Cascina Bossola, non risulta costituito in condominio. L'ingresso alla corte avviene da strada pubblica, non è presente cancello carraio, dopo l'area esterna di corte si accede all'area di proprietà dell'abitazione delimitata da cancellata; l'autorimessa e il portico sono direttamente posti sulla corte.

Il complesso di corte è in generale caratterizzato da finiture di tipo popolare e versa in parte in stato di degrado.

L'unità abitativa in oggetto è accessibile tramite portoncino di tipo semplice; presenta un livello di finiture di tipo popolare, uno stato di manutenzione interno ed esterno scarso e in parte degradato.

Il rustico-pollaio è raggiungibile dall'area esterna di proprietà posta sul retro, si presenta in stato di degrado.





5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene oggetto del procedimento, costituito da unità abitativa sopra descritta, risulta così articolato:

Unità abitativa, al piano rialzato: ingresso tramite portoncino di tipo semplice nell'ingresso vano scala cieco, locale zona giorno dotato di finestra con affaccio Sud, locale unico cucina-tinello dotato di 3 finestre con affaccio Nord (si segnala che tale locale non risulta conforme alla planimetria catastale per modifiche interne che hanno configurato un unico locale). L'altezza dei locali è di 2,90 m. terrazzo esterno posto a Sud raggiungibile tramite gradini dall'ingresso principale (attualmente sprovvisto di parapetto).

Unità abitativa, al piano primo: vano scala e disimpegno al piano dotato di finestra con affaccio Sud, camera dotata di finestra con affaccio Sud, camera dotata di finestra con affaccio Nord, disimpegno cieco, locale bagno dotato di finestra con affaccio Nord, cameretta dotata di finestra con affaccio Nord (si segnala che il disimpegno risulta ampliato verso la camera, rispetto a quanto riportato in planimetria catastale). L'altezza dei locali è di 2,90 m.

Cantine, al piano seminterrato: locali cantina con accesso da vano scala interno e dall'area esterna di proprietà.

Autorimessa, al piano terreno: locale attualmente accessibile tramite porta, privo di apertura adeguata all'ingresso di autovetture.

Sgombero: al piano terra portico e locale sgombero dotato di stalli per bestiame in muratura, sovrastato da fienile (si segnala che parte della copertura è crollata).

Area esterna: area raggiungibile dal locale sgombero-stalla, su cui è presente il rustico-pollaio; l'area non si presenta recintata e suddivisa rispetto alla proprietà contigua. È ipotizzabile che la copertura del rustico e alcuni pannelli ivi accatastati siano in materiale eternit.

5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

Locale/elemento	Piano	Superficie netta utile	Altezza netta o media	Esposizione	Condizioni manutenzione
Ingresso vano scala	P. T	11,88 mq	2,90 m	S	Scarso
Zona giorno	P. T	19,18 mq	2,90 m	S	Pessimo

Cucina-tinello	P. T	40,27 mq	2,90 m	N	Scarso
Terrazzo	P. T	21,66 mq	///	///	Pessimo
Camera	P. 1	20,10 mq	2,90 m	S	Scarso
Disimpegno	P. 1	4,67 mq	2,90 m	///	Scarso
Cameretta	P. 1	17,59 mq	2,90 m	N	Scarso
Bagno	P. 1	4,90 mq	2,90 m	N	Scarso
Cameretta	P. 1	12,31 mq	2,90 m	N	Scarso
Cantine (sup catastale)	P. T	54,16 mq	2,40 m	N - S	Pessimo
Autorimessa	P. T	19,15 mq	2,40 m	N - S	Sufficiente
Portico	P. T	38,54 mq	///	S	Sufficiente
Locale sgombero-stalla	P. T	50,80 mq	2,50 m	N - S	Sufficiente
Fienile-Legnaia	P. 1	50,80 mq	///	S	Pessimo
Rustico-pollaio	P. T	14,82 mq	2,00 m	S	Pessimo
Area esterna	P. T	326,21 mq	///	///	Sufficiente

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Abitazione	P. T/1	167,24 mq	1,00	167,24 mq
Cantine	P. T	83,62 mq	0,30	25,08 mq
Autorimessa	P. T	22,74 mq	0,50	11,37 mq
Portico	P. T	38,54 mq	0,30	11,56 mq
Sgombero-Fienile-Rustico	P. T/1	139,22 mq	0,30	41,76 mq
Area esterna	P. T	326,21 mq	0,05	16,30 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				273 mq
TOTALE ESCLUSA AREA ESTERNA (arrotondata)				257 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI - La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: caratteristiche e stato non verificabile.
- Solai: in legno e laterocemento, stato non verificabile.
- Strutture verticali: ipoteticamente muratura portante, stato non verificabile.
- Copertura: a falde, stato non verificabile; in parte deteriorato.
- Facciata esterna: intonacata e tinteggiata, prospetti stato scarso.
- Area esterna: a verde, stato sufficiente.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: scarso.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino di tipo semplice, stato pessimo.
- Infissi esterni: persiane in legno, stato pessimo. Non sono presenti su tutte le aperture.
- Infissi interni: serramenti con doppio vetro, soglie e davanzali in pietra, stato sufficiente.
- Porte interne: a battente in legno a una o due ante vetrate, complete di maniglia e ferramenta, stato scarso.
- Pavimenti: piastrelle in vari materiali, formati e colori, stato sufficiente.
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente scarso; plafoni intonacati, stato scarso.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto in parte sottotraccia in parte con tubi esterni, con prese e punti luce, stato non verificabile.
- Impianto TV: non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: non verificabile.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina; vasca, lavabo, vaso, stato non verificabile.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, vasca, completi di rubinetteria finitura cromata, stato scarso.
- Gas: non verificabile.
- Termico: riscaldamento con stufa, camino e caldaia posta in cantina, stato non verificabile.



Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'appartamento: scarso.



CARATTERISTICHE DELLA CANTINA

- Locali in mattoni pieni, in parte intonacati. Sono presenti vasche in cemento.



Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione della cantina: pessimo.



CARATTERISTICHE DELL'AUTORIMESSA

- Locale in mattoni, in parte intonacato. Attualmente privo di apertura adeguata all'ingresso di autovetture.



Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione della cantina: scarso.





6. STATO DI POSSESSO



Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19/07/2023, l'immobile risultava disabitato. Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Voghera, per l'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento.

Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.





7. PROVENIENZA DEI BENI



7.1 ATTUALE PROPRIETA'

Alla data della presente perizia si riporta la seguente situazione dell'attuale proprietà:

----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

Al momento della compravendita del 22/06/1990 l'esecutata risultava di stato civile libero.

Come da indagini effettuate dal Custode, l'esecutata risulta deceduta in data 29/01/2021 in Broni.



7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 05/05/2021 si riporta la seguente situazione:

----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----

Acquisto della piena proprietà del bene, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Perillo Luigi del 22/06/1990 n. 9984/3144 di Repertorio, trascritto a Voghera il 02/07/1990 RG 3681 RP 3163, da ----- nata a Robecco Pavese il 28/09/1939 C.F. -
-----, ----- nato a Robecco Pavese il 10/07/1937 C.F. -----
----- e ----- nato a Robecco Pavese il 10/12/1941 C.F. -----, titolari della piena proprietà del bene ciascuno per la quota di 1/3.

Titolo anteriore al ventennio.





8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 05/05/2021, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNA
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNA
- Altri pesi o limitazioni d'uso: NESSUNO



8.2 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 05/05/2021, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 02/07/1990, RG 3682 RP 452, per atto Notaio Luigi Perillo del 22/06/1990 N. Repertorio 9985/3145

Importo totale Lire 58.800.000, capitale Lire 49.000.000.

A FAVORE di Arkefin SPA con domicilio ipotecario eletto a Milano Via Serbelloni 4, C.F. 02048560177

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

La suddetta ipoteca non risulta cancellata o rinnovata.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Condizionato del 02/06/1993, RG 3446 RP 447, per atto Notaio Giuseppe Lupo del 14/05/1993 N. Repertorio 37941

Importo totale Lire 150.000.000, capitale Lire 60.000.000.

A FAVORE di Cariplo-Cassa di Risparmio delle Province Lombarde SPA con domicilio ipotecario eletto a Milano Via Monte di Pietà 8, C.F. 10516020152

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

ANNOTAZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera del 15/07/1994 RG 4526 RP 423 in riferimento a iscrizione del 02/06/1993, RG 3446 RP 447, per erogazione a saldo.



ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 28/09/1994, RG 5906 RP 754, per atto Notaio Francesco Girolamo Accolla del 26/09/1994 N. Repertorio 93164

Importo totale Lire 75.000.000, capitale Lire 30.000.000.

A FAVORE di Cariplo-Cassa di Risparmio delle Province Lombarde SPA con domicilio ipotecario eletto a Milano Via Monte di Pietà 8, C.F. 10516020152

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera del 21/11/2003, RG 9613 RP 1709 di ipoteca legale per ruolo art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973, atto di Esatri Esazione Tributi Spa del 29/10/2003 N. Repertorio 4942/79

Importo totale euro 53.834,82, capitale euro 26.917,41.

A FAVORE di Esatri Esazione Tributi Spa con domicilio ipotecario eletto a Pavia Viale Campari 37, C.F. 09816500152

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera del 22/08/2005, RG 7919 RP 1788 di ipoteca legale per ruolo art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973, atto di Esatri Esazione Tributi Spa del 29/06/2005 N. Repertorio 13780/79

Importo totale euro 21.480,74, capitale euro 10.740,37.

A FAVORE di Esatri Esazione Tributi Spa con domicilio ipotecario eletto a Voghera Via Garibaldi 25, C.F. 09816500152

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di verbale di pignoramento immobili, del 19/04/2006, RG 3640 RP 2515, per atto giudiziario del Tribunale di Voghera del 17/03/2006 N. Repertorio 443

A FAVORE di Castello Gestione Crediti Srl con sede a Milano, C.F. 04951360967

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà dei beni.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Condizionato del 23/05/2013, RG 3180 RP 395, per atto Notaio Giuseppe Lupo del 14/05/1993 N. Repertorio 37941, in riferimento alla formalità RP 447 del 02/06/1993

Importo totale euro 77.468,53, capitale euro 30.987,41.



A FAVORE di Intesa Sanpaolo SPA con sede a Torino, C.F. 00799960158

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----

gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo del 29/07/2014, RG 4330 RP 461, per atto Notaio Francesco Girolamo Accolla del 26/09/1994 N. Repertorio 93164, in riferimento alla formalità RP 754 del 28/09/1994

Importo totale euro 38.734,27, capitale euro 15.493,71.

A FAVORE di Intesa Sanpaolo SPA con sede a Torino, C.F. 00799960158

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----

gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di verbale di pignoramento immobili, del 05/05/2021, RG 3541 RP 2758, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 15/03/2021 N. Repertorio 758

A FAVORE di Belvedere SPV Srl con sede a Milano, C.F. 10522330967

CONTRO ----- nata a BONIFATI il 11/01/1958 C.F. -----

gravante sulla piena proprietà dei beni.





9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA



Il fabbricato oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato 18 del Piano delle Regole, Ambiti Agricoli delle Cascine Storiche - EA.

Dall'esame della documentazione del PGT, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico. L'immobile risulta essere stato edificato anteriormente al 1967, come si evince dall'atto notarile, ma non vi sono ulteriori evidenze. La planimetria catastale è presentata il 15/04/1989, la costituzione dell'unità al Catasto Fabbricati è del 11/07/1991.

Come da richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico, non sono state reperite pratiche edilizie dell'edificazione originale o di pratiche successive. ASSENZA DI TITOLO ORIGINARIO

Prendendo ad unico riferimento la planimetria catastale, l'immobile non risulta conforme a quanto visionato al sopralluogo:

- il locale cucina e locale giorno posti lato Sud al piano rialzato risultano al momento del sopralluogo un unico locale;
- il disimpegno del piano primo risulta ampliato verso la camera lato Nord-Ovest.

Tali difformità rientrano nella casistica delle variazioni interne.

-si riscontra che il terrazzo è privo di parapetto.

Tali difformità interne rilevate sono SANABILI con Pratica in sanatoria, i cui oneri professionali sono valutati in € 800,00, oltre all'applicazione della sanzione in vigore attualmente, prevista nella misura di € 1.000,00; sono fatte salve le verifiche puntuali al momento dell'eventuale sanatoria, presso l'ufficio competente.



ASSENZA DI TITOLO ORIGINARIO -NON CONFORME IN RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, SANABILE IN RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE





10. CONFORMITA' CATASTALE



Le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio identificano e rappresentano le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato nelle visure catastali.

Le planimetrie risultano aggiornate con lo stato di fatto rilevato, ad eccezione delle modifiche interne, come specificato al paragrafo precedente.

L'aggiornamento della planimetria catastale ha un costo valutato in € 500,00 tra oneri professionali e tasse catastali.



NON CONFORME - SANABILE



11. VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI E METODI DI STIMA, FONTI D'INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il valore di mercato, così definito secondo gli EVS 2016 di TEGoVA: *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*. Nella presente relazione, in quanto all'interno di un procedimento giudiziario per cui non sono soddisfatte tutte le suddette condizioni previste dal libero mercato, si determina il valore di mercato *con assunzione*, mediante l'applicazione della riduzione del 15% sul valore stimato.

Il valore di mercato per i beni in oggetto è stimato prendendo a riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, anno 2022 2° semestre, applicando le dovute correzioni verificati anche i dati del Borsino Immobiliare e i prezzi di mercato della zona dedotti da indagini sul mercato locale.

Vista la tipologia, le caratteristiche e la conformazione del bene, la stima viene effettuata su LOTTO UNICO.

Il criterio di misurazione delle superfici è la superficie esterna lorda (SEL), così come dedotta al precedente paragrafo 5.2.

11.1 STIMA PER MCA

I valori delle quotazioni OMI per la zona centrale e abitazioni civili in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 720 a 840; per la zona agricola e villini in stato conservativo normale sono variabili da €/mq 740 a 840: considerati i criteri di stima e i riferimenti sopra esposti, vista la tipologia di abitazione e il contesto in cui si trova, visto il giudizio complessivo dell'immobile ampiamente al di sotto dello standard utilizzato per "stato conservativo NORMALE", in coerenza con l'andamento del mercato immobiliare attuale, la sottoscritta valuta il più probabile valore di mercato in €/mq 300, pertanto così si determina la stima dell'immobile:

Lotto	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Unico	mq 273	€/mq 300,00	€ 81.900,00

Al paragrafo successivo si applica la riduzione per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 12.285,00
Spese per sanatoria	€ 1.800,00
Spese per aggiornamento catastale	€ 500,00
Smaltimento materiali in eternit-stima forfettaria	€ 5.000,00

1.3 PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 81.900,00 - € 12.285,00 - € 1.800,00 - € 500,00 - € 5.000,00 = € 62.315,00

che si arrotonda in

€ 62.000,00 (sessantaduemila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrosso, 19/09/2023

L'Esperto Valutatore

Arch. Vanessa Stampini

(documento firmato digitalmente)



1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Visure catastali storiche
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa catastale
7. Ispezioni ipotecarie
8. Verifica esistenza locazione
9. Richiesta accesso atti
10. Riferimento quotazioni OMI

