

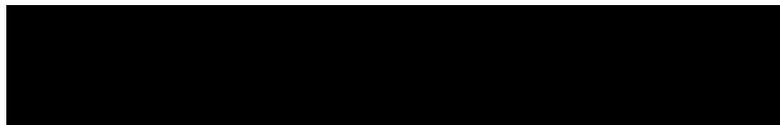


TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. 215/2020



CREDITO EMILIANO SPA



Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Maria Codega



ALLEGATO 1
RELAZIONE DI STIMA IN FORMATO PRIVACY



Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor

Pag. 1 di 17



1 – Conclusioni definitive

1.1 – Identificazione dei beni

Si tratta di cinque unità immobiliari all'interno di un edificio sito a Gambolò, all'incrocio tra via Roma e via Borgo San Siro, censiti al catasto fabbricati ai seguenti identificativi:

Negozi: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 2 - Piano T - Categoria C/1 - Classe 2 - Consistenza 82 mq - Superficie Catastale 104 mq - Rendita Catastale € 1.062,97.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Mappale 280, Via Borgo San Siro, Subalterno 9 e cortile comune, Via Roma.

Autorimessa: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 5 - Piano T - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 34 mq - Superficie Catastale 34 mq - Rendita Catastale € 89,55.
Coerenze, da Nord, in senso orario: cortile comune su due lati, Mappale 284, Via Roma.

Appartamento 1: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 8 - Piani T, 1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Vani 5 - Superficie Catastale 147 mq (143 mq senza aree scoperte) - Rendita Catastale € 284,05.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Subalterno 10, Via Borgo San Siro, Mappale 1888, cortile comune.

Appartamento 2: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 9 - Piani T, S1 - Categoria A/4 - Classe 2 - Vani 2,5 - Superficie Catastale 57 mq - Rendita catastale € 89,09.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Subalterno 2, Via Borgo San Siro, Subalterno 7, cortile comune.

Appartamento 3: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 10 - Piani T, 1 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 5 - Superficie Catastale 91 mq (82 mq senza aree scoperte) - Rendita Catastale € 242,73.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Mappale 280, Via Borgo San Siro, Subalterno 8 e cortile comune, Via Roma.

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 19 luglio 2021, le seguenti unità immobiliari:

Autorimessa: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 5

Appartamento 1: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 8

Appartamento 2: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 9

Appartamento 3: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 10

La seguente unità immobiliare:

Negozi: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 2

LOTTO 1: costituito dai seguenti immobili:

Negozi: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 2

Appartamento 2: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 9

LOTTO 2: costituito dal seguente immobile:

Autorimessa: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 5

LOTTO 3: costituito dal seguente immobile:

Appartamento 1: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 8

LOTTO 4: costituito dal seguente immobile:

Appartamento 3: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 10

Il lotto 1 comprende il locale commerciale sito al piano terra e l'appartamento 2 ad esso adiacente. Si ritiene di poter riunire in un unico lotto i due immobili in quanto l'unità residenziale (di piccola dimensione) e la cantina annessa possono essere utilizzati come locali a supporto dell'attività commerciale.

Per quanto riguarda il lotto 2, l'autorimessa è dotata da ingresso indipendente dalla strada, per cui può essere venduta separatamente dagli altri immobili, considerando che in area urbana la richiesta di posti auto è solitamente alta.

Gli appartamenti 1 e 3 hanno ingressi indipendenti e quindi sono vendibili separatamente.

1.7.2 – Valore di stima – LOTTO 1

1.7.2.1 – Criteri di stima

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

Per i locali commerciali, non essendo disponibili le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, si fa riferimento ai valori di mercato estendendo la ricerca anche ai comuni circostanti.

Negozi (Subalterno 2)

Valutazione agenzie immobiliari

Valore medio per immobili analoghi nella zona: €/mq 880

Valutazione proposta

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

€/mq 880 x 103,8 mq = € 91,344 - arrotondato a € 93.000.

Appartamento 2 (Subalterno 9)

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Abitazioni Civili - Normale stato conservativo: da €/mq 900 a €/mq 1.100

Valutazione agenzie immobiliari

Valore medio per immobili analoghi nella zona: €/mq 854

Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni dell'appartamento, si indica il seguente valore immobiliare:

€/mq 854 x 50,2 mq = € 42,871 - arrotondato a€ 43.000.

1.7.2.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Vigevano; Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò; Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio; Operatori del settore immobiliare della zona.

1.7.2.3 – Valutazione

LOTTO 1

Immobile	Superficie Commerciale	Valore superficie	Accessori	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Negozi	103,8 mq	A corpo	-	€ 93.000,00	€ 136.000,00
Appartamento 2	50,2 mq	A corpo	compresi	€ 43.000,00	

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: | € 20.400,00 |
| 2. Decurtazione per lo stato di possesso | Nessuna |
| 3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso | Nessuna |
| 4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | Nessuno |
| 5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | Nessuna |
| 6. Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale | € 2.500,00 |

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trovano: € 113.100,00

1.7.3 – Valore di stima – LOTTO 2

1.7.3.1 – 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 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.

Autorimessa (Subalterno 5)

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Box - Normale stato conservativo: da €/mq 680 a €/mq 750

Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni dell'autorimessa, si indica il seguente valore immobiliare:

€/mq 680 x 34,0 mq = € 23,120 - arrotondato a€ 23.000.

1.7.3.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Vigevano; Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò; Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio; Operatori del settore immobiliare della zona.

1.7.3.3 – Valutazione

LOTTO 2

<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore superficie</i>	<i>Accessori</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>VALORE TOTALE</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>34,0 mq</i>	<i>A corpo</i>	-	€ 23.000,00	€ 23.000,00

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: € 3.450,00
2. Decurtazione per lo stato di possesso: Nessuna
3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: Nessuna
4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno
5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: € 19.550,00

1.7.4 – Valore di stima – LOTTO 3

1.7.4.1 – 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 in relazione allo stato di conservazione ed in rapporto alla media delle valutazioni per immobili analoghi nella zona, ricavata da quotazioni dei principali operatori del settore.

Appartamento 1 (Subalterno 8)

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Abitazioni Civili - Normale stato conservativo: da €/mq 900 a €/mq 1.100

Valutazione agenzie immobiliari

Valore medio per immobili analoghi nella zona: €/mq 854

Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni dell'appartamento, si indica il seguente valore immobiliare:

€/mq 900 x 148,5 mq = € 133,650 - arrotondato a€ 134.000.

1.7.4.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Vigevano; Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò; Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio; Operatori del settore immobiliare della zona.

LOTTO 3

Immobile	Superficie	Valore superficie	Accessori	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Appartamento 1	148,5 mq	A corpo	-	€ 134.000,00	€ 134.000,00

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:	€ 20.100,00
2. Decurtazione per lo stato di possesso	Nessuna
3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	Nessuna
4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: € 113.900,00

1.7.5 – Valore di stima – LOTTO 4

1.7.5.1 – 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 in relazione allo stato di conservazione ed in rapporto alla media delle valutazioni per immobili analoghi nella zona, ricavata da quotazioni dei principali operatori del settore.

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Abitazioni Civili - Normale stato conservativo: da €/mq 900 a €/mq 1.100

Valutazione agenzie immobiliari

Valore medio per immobili analoghi nella zona: €/mq 854

Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni dell'appartamento, si indica il seguente valore immobiliare:

€/mq 900 x 91,9 mq = € 82,710 - arrotondato a € 83.000.

1.7.5.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Vigevano; Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò; Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio; Operatori del settore immobiliare della zona.

LOTTO 3

Immobile	Superficie	Valore superficie	Accessori	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Appartamento 3	91,9 mq	A corpo	-	€ 83.000,00	€ 83.000,00

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: | € 12.450,00 |
| 2. Decurtazione per lo stato di possesso | Nessuna |
| 3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso | Nessuna |
| 4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | Nessuno |
| 5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | Nessuna |

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: € 70.550,00

2 – Storia Catastale

Attuali identificazioni catastali:

Negozi: Foglio 25, Mappale 1683, Subalterno 2, deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 25, Mappale 724, Subalterno 2, in virtù di Variazione del 27/05/2005 protocollo n. PV0084009, derivante dalla soppressione dei precedenti identificativi al Foglio 25, Mappali 723, 724 e 281, Subalterni 1 e 2, in virtù di Frazionamento del 27/10/1987 n. 821/1987, tale da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Autorimessa: Foglio 25, Mappale 1683, Subalterno 5, deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 25, Mappale 724, Subalterno 5, in virtù di Variazione del 27/05/2005 protocollo n. PV0084009, derivante dalla soppressione dei precedenti identificativi al Foglio 25, Mappali 723, 724 e 281, Subalterni 1 e 2, in virtù di Frazionamento del 27/10/1987 n. 821/1987, tale da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Appartamento 1: Foglio 25, Mappale 1683, Subalterno 8, deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 25, Mappale 724, Subalterno 8, in virtù di Variazione del 27/05/2005 protocollo n. PV0084009, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 25, Mappale 724, Subalterni 3 e 4, in virtù di Variazione del 28/11/1995 protocollo n. PV0073848, a loro volta derivanti dalla soppressione dei precedenti identificativi al Foglio 25, Mappali 723, 724 e 281, Subalterni 1 e 2, in virtù di Frazionamento del 27/10/1987 n. 821/1987, tale da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Appartamento 2: Foglio 25, Mappale 1683, Subalterno 9, deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 25, Mappale 1683, Subalterno 6, in virtù di Variazione del 05/09/2006 protocollo n. PV0149229, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 25, Mappale 724, Subalterno 6, in virtù di Variazione del 27/05/2005 protocollo n. PV0084009, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 25, Mappale 724, Subalterni 3 e 4, in virtù di Variazione del 28/11/1995 protocollo n. PV0073848, a loro volta derivanti dalla soppressione dei precedenti identificativi al Foglio 25, Mappali 723, 724 e 281, Subalterni 1 e 2, in virtù di Frazionamento del 27/10/1987 n. 821/1987, tale da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Appartamento 3: Foglio 25, Mappale 1683, Subalterno 10, deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 25, Mappale 1683, Subalterno 6, in virtù di Variazione del 05/09/2006 protocollo n. PV0149229, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 25, Mappale 724, Subalterno 6, in virtù di Variazione del 27/05/2005 protocollo n. PV0084009, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 25, Mappale 724, Subalterni 3 e 4, in virtù di Variazione del 28/11/1995 protocollo n. PV0073848, a loro volta derivanti dalla soppressione dei precedenti identificativi al Foglio 25,

Pag. 8 di 17

Mappali 723, 724 e 281, Subalterni 1 e 2, in virtù di Frazionamento del 27/10/1987 n. 821/1987, tale da impianto meccanografico del 30/06/1987.

3 – Provenienza

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

Proprietari Attuali:

[redacted] per una quota

di proprietà di 1/1, relativamente ai seguenti immobili:

- Autorimessa: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 5
- Appartamento 1: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 8
- Appartamento 2: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 9
- Appartamento 3: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 10

per una quota di proprietà di 3/4, relativamente al seguente immobile:

- Negozi: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 2

[redacted] per una

quota di proprietà di 1/4, relativamente al seguente immobile:

- Negozi: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 2

in virtù dei seguenti atti:

- divisione del 25/07/2017, rep. 45234/11451, trascritta a Vigevano il 01/08/2017 ai nn. 7204/4987, che attribuisce la piena proprietà degli immobili a [redacted] ad eccezione dell'immobile censito al Foglio 25, Mappale 1683, Sub. 2, che rimane pertanto di proprietà anche di [redacted] una quota di proprietà di 1/4
- successione del 05/07/2006, rep. 757646, a seguito della morte [redacted] in data 02/01/2006, trascritta a Vigevano il 12/03/2007 ai nn. 3142/1844 e relativa accettazione tacita di eredità del 19/05/2010, rep. 27184/7128, trascritta a Vigevano il 21/02/2012 ai nn. 1484/1100
- successione del 06/05/1994, rep. 558/4, a seguito della morte di [redacted] in data 13/12/1993, trascritta a Vigevano in data 08/02/1996 ai nn. 1032/713 e relativa accettazione tacita di eredità del 08/02/2002, rep. 52107, trascritta a Vigevano il 10/03/2003 ai nn. 2713/1976, modificata ed integrata con atto del 24/01/2012, rep. 51/9990/12, trascritto a Vigevano il 28/02/2012 ai nn. 1697/1294
- donazione da parte di [redacted] del 19/06/1991, rep. 34574/5475, trascritta a Vigevano il 18/07/1991 ai nn. 5855/4331 e successiva riunione di usufrutto in data 24/08/2001

[redacted] dei

seguenti atti:

- successione del 06/05/94, rep. 558/4, a seguito della morte [redacted] data 13/12/1993, trascritta a Vigevano il 08/02/1996 ai nn. 1032/713 e relativa accettazione tacita di eredità del 08/02/2002, rep. 52107, trascritta a Vigevano il 10/03/2003 ai nn. 2713/ 1976, modificata ed integrata con atto del 24/01/2012, rep. 51/9990/12, trascritto a Vigevano il 28/02/2012 ai nn. 1697/1294
- donazione da parte di [redacted] in data 07/11/1978, rep. 43634/22850, trascritta a Vigevano in data 08/11/1978 al n. 4963 di R.P.

[redacted]
in virtù di atti anteriori al ventennio

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 24/05/2010 ai nn. 5079/1187, per un importo di € 300.000,00 (capitale € 150.000,00), con atto a firma del notaio Ileana Maestroni del 19/05/2010, rep. 27184/7128, a favore di CREDITO EMILIANO SPA, con sede in Reggio nell'Emilia. C.F. 01806740153, con domicilio ipotecario eletto in Vigevano, Corso Cavour 107, cont. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di debitore ipotecario, per una quota di proprietà di 3/4, e [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca, per una quota di proprietà di 1/4, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 29/07/2020 ai nn. 5068/3582, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 27/07/2020, rep. 2434/2020, gravante sugli immobili oggetto

[REDACTED] per una quota di proprietà di 3/4 relativamente alla sola unità censita al Foglio 25, Mappale 1683 Sub. 2 e di 1/1 relativamente alle altre unità oggetto dell'esecuzione, [REDACTED]

[REDACTED], per una quota di proprietà di 1/4 relativamente alla sola unità censita al Foglio 25, Mappale 1683 Sub. 2.

5 – Altre informazioni per l'acquirente

5.1 – Spese

Non risultano spese insolute alla data della perizia: gli immobili non fanno parte di edificio condominiale.

5.2 – Cause in corso

Nessuna

6 – Pratiche Edilizie

6.1 – Accertamento di destinazione urbanistica

Con riferimento al PGT vigente del Comune di Gambolò, gli immobili risultano inseriti nell'ambito delle "Zone del tessuto consolidato" in area denominata "Zona residenziale 1", disciplinata dall' Art. 34 delle NTA del PdR.

6.2 – Pratiche edilizie e amministrative

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono di edificazione anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente a tale data, le unità sono state oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n° 46/95 del 13/04/1995 - P.G. 3396

- DIA in variante del 15/11/1995 - P.G. 14.959 e relativa agibilità del 19/03/1996

- DIA n° 44/2006 del 30/03/2006 - P.G. 5628 e relativa agibilità del 10/01/2007

La situazione riportata nei documenti reperiti risulta conforme allo stato di fatto verificato durante il sopralluogo, ad eccezione di qualche difformità relativa agli immobili di cui al LOTTO 1, che potranno essere regolarizzate mediante presentazione di una CILA tardiva e relativo aggiornamento catastale.

7 – Descrizione dei beni

7.1 – Caratteristiche della zona

Gli immobili sono situati all'incrocio tra via Roma e via Borgo San Siro, a ridosso del centro storico di Gambolò, nel settore meridionale dell'abitato.

L'area, a carattere residenziale, presenta una edificazione composta prevalentemente da antichi fabbricati in linea, con la presenza di alcune palazzine di più recente edificazione di tre/quattro piani fuori terra.

7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici

Il Comune di Gambolò conta circa 10.000 abitanti ed è situato al margine settentrionale della provincia di Pavia, da cui dista circa 30 km. Confina a nord con il comune di Vigevano, cui è collegato per mezzo della SP 183; gli altri comuni confinanti sono Mortara, Borgo San Siro e Tromello.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Vigevano, che dista circa 6 km.

Il comune è collegato all'autostrada A7 (uscita Gropello Cairoli, a circa 20 km di distanza) per mezzo delle strade provinciali SP 193 e SP 596.

7.3 – Descrizione analitica dei beni

Si tratta di immobili parte di un antico fabbricato di due piani fuori terra costruito attorno ad un cortile comune. Oltre agli immobili oggetto dell'esecuzione, l'edificio comprende un altro appartamento al piano terreno non incluso nella procedura.

Essendo parte di un unico edificio, gli immobili condividono parzialmente gli impianti tecnologici.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni generali, sebbene in alcuni punti gli intonaci, soprattutto sul fronte verso via Roma e verso il cortile, risultino ammalorati a causa di umidità di risalita. Tracce di umidità sono presenti anche all'intradosso dei balconi.

Gli immobili presentano invece condizioni di manutenzione disomogenee, con gli appartamenti al primo piano in buono stato generale e con finiture di buona qualità, mentre le unità al piano terreno si trovano in condizioni mediocri.

LOTTO 1

Il lotto è composto dai seguenti immobili:

- Negozi: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 2, sito al piano terreno, con ingresso principale da via Roma e ingresso secondario dal cortile comune
- Appartamento 2: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 9, sito in posizione adiacente al negozio, con ingresso dal cortile comune. È composto da un piccolo locale ingresso collegato con il negozio, un monolocale descritto come spazio cottura nella planimetria catastale, ma in realtà senza destinazione specifica, da un antibagno e un bagno. Al piano interrato, collegato con una scala interna, si trova una cantina e un corridoio di collegamento con la cantina del Subalterno 7.

I locali si trovano in mediocre stato di manutenzione generale.

Si segnalano alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale:

- al piano terreno è presente una partizione muraria non indicata in planimetria, mentre il muro divisorio tra i due Subalterni riportati in planimetria non è nei fatti presente.
- al piano interrato, oltre alla cantina, sono rappresentati due locali nei fatti non presenti, o perlomeno non accessibili.

7.3.1.1 – Superfici

Negozi: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 2

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
T	Negozi	78,8 mq	300 cm	Ovest/Est	mediocri
T	Ingresso	2,6 mq	220 cm	Ovest	mediocri
T	Servizio igienico	1,0 mq	220 cm	Est	mediocri

- Superficie netta calpestabile: 82,4 mq
- Superficie lorda di pavimento: 103,8 mq
- Superficie commerciale: 103,8 mq

Appartamento 2: Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 9

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
T	Ingresso	3,6 mq	290 cm	Ovest	mediocri
T	Cottura	13,2 mq	290 cm	-	mediocri
T	Antibagno	1,9 mq	290 cm	Est	mediocri
T	Bagno	3,1 mq	290 cm	Ovest/Nord/Est	mediocri
	Vano scala	7,3 mq	-	-	mediocri
S1	Cantina	20,4 mq	190 cm (media)	-	mediocri
S1	Corridoio	3,3 mq	190 cm	-	mediocri

- Superficie netta calpestabile locali principali: 29,1 mq
- Superficie netta calpestabile locali accessori al piano interrato: 23,7 mq
- Superficie lorda locali principali: 30,4 mq
- Superficie lorda locali accessori al piano interrato: 39,6 mq
- Superficie lorda di pavimento: 70,0 mq
- Superficie commerciale: 50,2 mq

7.3.1.2 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

Negozi:

Ingresso principale: Vetrina in alluminio preverniciato - discrete condizioni

Ingresso secondario: Porta in alluminio anodizzato - discrete condizioni

Serramenti: Finestre in alluminio preverniciato - discrete condizioni - tapparelle in plastica - discrete condizioni

Porte interne: In legno - discrete condizioni

Pavimenti: Ceramica - mediocri condizioni

Pareti perimetrali: Rasate e tinteggiate - mediocri condizioni, tracce di umidità

Tramezzature: Mattone forato cm 8/10, rasate e tinteggiate - discrete condizioni

Plafoni: Controsoffitto in polistirolo decorato - mediocri condizioni, parzialmente mancante

Impianto elettrico: Impianto sottotraccia - alcuni punti mancanti

Impianto idrosanitario: Impianto di adduzione e scarico sottotraccia dismesso

Impianto termico: Autonomo con radiatori in ghisa - non funzionante

Impianto cdz: Cassette a soffitto - non funzionante

Appartamento 2:

Ingresso: Porta in legno con specchiature vetrate - mediocri condizioni

Infissi esterni: Serramenti in legno con vetrocamera - buone condizioni - Persiane in legno - discrete condizioni

Porte interne: - Antibagno: a soffietto in legno - buone condizioni

- Bagno: ad anta in legno - buone condizioni

- Cantina: ad anta in legno - mediocri condizioni

- Negozio: ad anta in legno con specchiatura - discrete condizioni

Pavimenti: Ceramica - discrete condizioni

Rivestimenti: - Bagno: Monocottura ceramica (h=200 cm) - discrete condizioni

Tramezzature: Mattone forato cm 8/10, rasate e tinteggiate - serramento fisso tra ingresso e locale cottura - buone condizioni

Plafoni: Rasati e tinteggiati - buone condizioni

Impianto elettrico: Impianto sottotraccia completo. Prese e punti luce in numero adeguato. Tensione di rete 220V - Contatore all'interno del Sub. 7

Impianto idrosanitario: Impianto di adduzione e scarico sottotraccia.

Apparecchi sanitari:

- Bagno: lavabo, vaso, bidet, doccia - discrete condizioni

Impianto termico: In comune con i Subb. 7 e 8 - radiatori in ghisa

LOTTO 2

Il lotto è composto dal seguente immobile:

Autorimessa, censita al Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 5, situata al margine meridionale del lotto, con accesso carrabile indipendente da via Roma e ingresso secondario dal cortile comune.

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale.

7.3.2.1 – Superfici

Autorimessa - Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 5

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
T	Autorimessa	31,3 mq	290 cm (media)	Ovest/Nord/Est	mediocri

- Superficie netta calpestabile: 31,3 mq

- Superficie lorda di pavimento: 34,0 mq

- Superficie commerciale: 34,0 mq

7.3.2.2 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

Autorimessa

Copertura: A falde inclinate con struttura in legno, rivestita in tegole di laterizio a coppi, canali di gronda in rame - mediocri condizioni

Pavimento: Ceramica - mediocri condizioni

Pareti: Intonacate e tinteggiate - mediocri condizioni, presenza di esfoliazioni per umidità di risalita

Soffitto: Perlinato di legno - discrete condizioni

Portone: Basculante automatico in metallo - buone condizioni

Porta secondaria: Anta singola in ferro verniciato - discrete condizioni

Serramenti: In legno con vetro semplice - mediocri condizioni - finestra mancante sul lato nord

Impianto elettrico: Impianto parzialmente a vista. Tensione di rete 220V - Impianto in comune con i Subb. 6, 7, 9

LOTTO 3

Il lotto è composto dal seguente immobile:

Appartamento 1, censito al Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 8, sito al primo piano (secondo fuori terra) dell'edificio.

L'appartamento è composto da un locale ingresso/cucina, da un soggiorno, un locale disimpegno, due bagni e a due camere da letto. I locali si presentano in buone condizioni, con finiture di buona qualità.

L'accesso all'appartamento è posto lungo via Borgo San Siro (senza numero civico) al piano terreno, ed è collegato ai locali al primo piano per mezzo di una scala interna. Attualmente esiste un secondo ingresso dal ballatoio verso il cortile comune, che non potrà essere più utilizzato perché raggiungibile solo passando dall'immobile censito al Subalterno 10.

7.3.3.1 – Superfici

Appartamento 1 - Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 8

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
T/1	Ingresso/cucina	30,6 mq	270 cm	Est/Ovest	buone
1	Soggiorno	13,1 mq	270 cm	Ovest	buone
1	Disimpegno	15,5 mq	300 cm	Ovest	buone
1	Bagno 1	4,5 mq	300 cm	Ovest	buone
1	Bagno 2	12,6 mq	300 cm	Ovest	buone
1	Camera 1	22,2 mq	300 cm	Est	buone
1	Camera 2	15,0 mq	300 cm	Est	buone

- Superficie netta calpestabile: 113,5 mq

- Superficie lorda di pavimento: 145,0

- Superficie balcone: 11,9 mq

- Superficie commerciale: 148,5 mq

7.3.3.2 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

Appartamento 1:

Ingresso principale: Porta rinforzata pannellata in legno con sopra luce vetrata - discrete condizioni

Ingresso secondario su ballatoio: Portafinestra in legno con vetrocamera - cancelletto esterno in ferro verniciato - buone condizioni

Infissi esterni: Serramenti in legno e pvc con vetrocamera - tapparelle avvolgibili in pvc sul lato verso il cortile e persiane in legno lungo la via Borgo San Siro - buone condizioni

Soglie e davanzali: Pietra - buone condizioni

Porte interne: In legno con specchiature vetrate - buone condizioni

Pavimenti: Ingresso/cucina: Ceramica - buone condizioni

Soggiorno: Palladiana di marmo - buone condizioni

Disimpegno: Parquet - buone condizioni

Bagno 1: Ceramica - buone condizioni

Bagno 2: Ceramica - buone condizioni

Camera 1: Palladiana di marmo - buone condizioni

Camera 2: Parquet a quadrotte - buone condizioni

Rivestimenti: - Bagno 1: Monocottura ceramica (h=280 cm) - buone condizioni

- Bagno 2: Monocottura ceramica (h=280 cm) - buone condizioni

- Cucina: Monocottura ceramica (solo zona cottura) - buone condizioni

Tramezzature: Mattone forato cm 8/10, rasate e tinteggiate - buone condizioni

Plafoni: Rasati e tinteggiati - buone condizioni - nel locale disimpegno controsoffitto in legno - buone condizioni

Ballatoio: Pavimenti in battuto di cemento - discrete condizioni - Parapetti in ferro verniciato - discrete 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 1: lavabo, vaso, bidet, vasca, doccia - buone condizioni

- Bagno 2: doppio lavabo, vaso, bidet, vasca, doccia - buone condizioni

- Cucina: lavandino - buone condizioni

Impianto termico: In comune con i Subb. 7 e 9 - radiatori in ghisa

Impianto cdz: Split con unità esterne sul ballatoio

LOTTO 4

Il lotto è composto dal seguente immobile:

Appartamento 3, censito al Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 10, sito al primo piano (secondo fuori terra) dell'edificio.

L'appartamento è composto da un locale ingresso/soggiorno, da una cucina, un corridoio, un bagno e due camere da letto ed è dotato di un grande terrazzo affacciato su via Roma.

I locali si presentano in buone condizioni, con finiture di discreta qualità.

L'accesso all'appartamento è all'interno del cortile comune, per mezzo di una scala ad uso esclusivo.

7.3.4.1 – Superfici

Appartamento 1 - Foglio 25 - Mappale 1683 - Subalterno 10

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
1	Ingresso/soggiorno	16,7 mq	270 cm	Est/Ovest	buone
1	Cucina	11,3 mq	270 cm	Ovest	buone
1	Corridoio	4,3 mq	270 cm	Ovest	buone
1	Bagno	4,6 mq	270 cm	Ovest	buone
1	Camera 1	13,3 mq	270 cm	Est	buone

Pag. 15 di 17

1	Camera 2	12,5 mq	270 cm	Est	buone
---	----------	---------	--------	-----	-------

- Superficie netta calpestabile: 62,7 mq
- Superficie lorda di pavimento: 81,6
- Superficie terrazzo: 34,4 mq
- Superficie commerciale: 91,9 mq

7.3.4.2 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

Appartamento 3:

Ingresso principale: Porta rinforzata pannellata in legno - buone condizioni

Infissi esterni: Serramenti in legno con vetrocamera - persiane il legno - buone condizioni

Soglie e davanzali: Pietra - buone condizioni

Porte interne: In legno - buone condizioni

Pavimenti: Ceramica - buone condizioni

Rivestimenti: - Bagno : Monocottura ceramica (h=230 cm) - buone condizioni
- Cucina: Monocottura ceramica (h=160 cm) - buone condizioni

Tramezzature: Mattone forato cm 8/10, rasate e tinteggiate - buone condizioni

Plafoni: Rasati e tinteggiati - buone condizioni

Terrazzo: Pavimenti in piastre di conglomerato con disegno a blocchetti di porfido - discrete condizioni -

Parapetti in ferro verniciato - discrete 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, doccia - buone condizioni

- Cucina: lavandino - buone condizioni

Impianto termico: Termoautonomo con radiatori in ghisa

Impianto cdz: Predisposizione

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.

Il C.T.U.

Arch. Alfredo Rumor

Alfredo Rumor



Allegati:

- 1- Copia della Perizia in formato privacy
- 2- Documentazione fotografica
- 3- Visure Conservatoria RR.II.
- 4- Copie pratiche comunali
- 5- Copie Atti di Provenienza
- 6- Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari
- 7- Estratti di Mappa
- 8- Visure N.C.E.U (attuale + storiche)
- 9- Schede catastali
- 10- Stralcio P.G.T. con N.T.A.