



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento n. 359/2022 R.G.E.



Promosso da

PALATINO SPV S.R.L.

Con l'Avv. Marco Silvestri



Contro

Sig. _____

Con l'Avv. Alessandro Zucchi



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



RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
OGGETTO DI ESECUZIONE - LOTTO 3





Premessa

Conclusioni definitive

Operazioni peritali

Identificazione del compendio immobiliare

Identificazione dei lotti

LOTTO 3

Identificazione dei beni, confini

Caratteristiche e superfici

Stato di possesso

Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio

Oneri e vincoli pregiudizievoli

Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Conformità urbanistico/edilizia

Conformità catastale

Criteri e metodi di stima

Stima, adeguamenti e correzioni

Prezzo base d'asta

Allegati





Con Decreto di Nomina del 17/11/2022, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 21/03/2023, poi rinviata al giorno 12/06/2024.

Il compendio immobiliare è composto da nr. 16 unità costituite da terreni situati nei comuni di Casteggio (PV), Oliva Gessi (PV), Robecco Pavese (PV) e Zavattarello (PV) e da nr. 8 unità costituite da fabbricati situati nel comune di Casteggio(PV), Torrazza Coste (PV) e Voghera (PV) identificate come segue:

- Casteggio (PV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 17,19,20, 21, 608, 610, 612, 588;
- Oliva Gessi (PV), Catasto Terreni, Foglio 1, Particelle 158, 159;
- Robecco Pavese (PV), Catasto Terreni, Foglio 9, Particelle 52, 80;
- Zavattarello (PV), Catasto Terreni, Foglio 33 Particella 501, 503;
- Zavattarello (PV), Catasto Terreni, Foglio 34 Particella 27, 392;
- Casteggio (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 16, Particella 577 (graffati 371, 372), Subalterni 2, 3;
- Casteggio (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 16, Particella 318, Subalterno 27;
- Torrazza Coste (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 845, Subalterni 4, 5;
- Voghera (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 60, Particella 2574, Subalterni 4, 47, 48;

Vista la natura dei beni, la loro ubicazione nel territorio e la possibilità di raggruppare alcuni beni per omogeneità, contiguità, conformazione e attuale utilizzo, la sottoscritta ritiene opportuna la suddivisione nei seguenti lotti:

- LOTTO 1, Casteggio (PV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 17,19,20, 21, 608, 610, 612; Catasto Fabbricati Foglio 16, Particella 577 (graffati 371, 372), Subalterni 2, 3;
- LOTTO 2, Casteggio (PV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 588; Casteggio (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 16, Particella 318, Subalterno 27;
- LOTTO 3, Torrazza Coste (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 845, Subalterni 4, 5;
- LOTTO 4, Voghera (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 60, Particella 2574, Subalterni 4, 47, 48;
- LOTTO 5, Oliva Gessi (PV), Catasto Terreni, Foglio 1, Particelle 158, 159;
- LOTTO 6, Robecco Pavese (PV), Catasto Terreni, Foglio 9, Particelle 52, 80;
- LOTTO 7, Zavattarello (PV), Catasto Terreni, Foglio 33 Particella 501, 503, Foglio 34 Particella 27, 392;

**CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 3**

- I beni facenti parte del Lotto 3 sono costituiti da:
Villetta di 4 vani oltre ad accessori, cantina e autorimessa situati nel Comune di Torrazza Coste (PV), con accesso da Via Aldo Moro n. 16/E (catastalmente civico 16).
- Immobili censiti a Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 845, Subalterno 4 e 5.
Nel pignoramento non è ricompreso il Subalterno 6, Bene comune non censibile alle unità in oggetto.
- Piena proprietà degli immobili in capo a:
 - _____ nato a _____ per la quota di 1/1;
 - L'esecutato risulta coniugato in data 11/07/2015 come da certificato di stato civile; nell'atto notarile De Blasi Rep. 36780/8544 del 07/06/2000 (Rif. Lotto 7) si dichiara di stato civile libero;
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 04/10/2022, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di Ipoteca Giudiziale del 05/11/2014 RG 5914 RP 656, per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pavia del 21/10/2014 N. Repertorio 5341
A FAVORE di Banca Carige Italia SPA C.F. 02123210995
CONTRO _____ nato a _____ C.F. _____
Riguardante, tra gli altri, i beni al presente Lotto 3.
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di Ipoteca Giudiziale del 24/04/2015 RG 2225 RP 238, per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Asti del 23/03/2015 N. Repertorio 862
A FAVORE di Cassa di Risparmio di Asti SPA C.F. 00060550050
CONTRO _____ C.F. _____
Riguardante, tra gli altri, i beni al presente Lotto 3.
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione del 19/04/2022 RG 2978 RP 349, per ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate del 15/04/2022 N. Repertorio 3405/7922
A FAVORE di Agenzia delle Entrate/Riscossione C.F. 13756881002
CONTRO _____ F. _____
Riguardante, tra gli altri, i beni al presente Lotto 3.
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di verbale di pignoramento immobili del 04/10/2022 RG 7405 RP 5649, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 17/09/2022 N. Repertorio 5642



A FAVORE di Palatino SPV Srl con sede a Roma, C.F. 15796561007

CONTRO _____ nato a _____

Riguardante, tra gli altri, i beni al presente Lotto 3.

- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO, occupato di fatto dall'esecutato.
- Valore del Lotto 3 al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, costi di ripristino):

€ 175.635,69 - € 26.345,35 - € 5.000,00 = € 144.290,33

arrotondato in **€ 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00)**

- Criticità varie:

Nel pignoramento non è ricompreso il Subalterno 6, Bene comune non censibile alle unità in oggetto



**OPERAZIONI PERITALI**

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

- Sopralluogo dei beni oggetto della presente perizia in data 03/05/2023 agli immobili del Lotto 4 congiuntamente con il _____, 11/05/2023 agli immobili del Lotto 1 congiuntamente alla _____, e agli immobili del Lotto 6, il 19/05/2023 agli immobili del Lotto 3 congiuntamente al _____ e agli immobili del Lotto 5 e Lotto 7, il 19/07/2023 agli immobili del Lotto 2 congiuntamente con il _____
- Reperimento atti Notarili di provenienza mediante richiesta all'Archivio Notarile di Milano e ai notai roganti.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio e Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) agli Uffici Tecnici dei Comuni di Casteggio (PV), Oliva Gessi (PV), Robecco Pavese (PV) e Zavattarello (PV).
- Accesso agli atti per visionare le pratiche edilizie presso i Comuni di Torrazza Coste.





IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni costituenti il compendio oggetto di pignoramento sono situati nei comuni di Casteggio (PV) Torrazza Coste (PV) Voghera (PV) Oliva Gessi (PV), Robecco Pavese (PV) e Zavattarello. Sono costituiti da nr. 16 terreni in parte coltivati, in parte incolti e in parte boschivi e nr. 8 fabbricati.

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1

Nr. 7 terreni così censiti nel Comune di Casteggio:

- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 17, Qualità Canneto, Classe Unica, Superficie 12 are 39 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 7,36, Reddito Agrario R.A. € 4,16, intestato a _____ nata a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 19, Qualità Incolto produttivo, Classe Unica, Superficie 98 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,03 Reddito Agrario R.A. € 0,01, intestato a _____ nata a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 20 Qualità Bosco misto, Classe 2, Superficie 04 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,01 Reddito Agrario R.A. € 0,01, intestato a _____ nata a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 21 Qualità Vigneto, Classe 3, Superficie 33 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,45 Reddito Agrario R.A. € 0,25, intestato a _____ nata a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 608 Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 35 are 74 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 59,07 Reddito Agrario R.A. € 28,61, intestato a _____ nata a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 610 Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 21 are 84 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 28,76 Reddito Agrario R.A. € 18,61, intestato a _____ nata a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 612 Qualità Bosco Misto, Classe 2, Superficie 3 are 60 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,46 Reddito Agrario R.A. € 0,13, intestato a _____



_____ nata a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1.

Nr. 2 fabbricati così censiti nel Comune di Casteggio:

- Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 577 (graffato 371, 372), Subalterno 2, Categoria A/4 Classe 2, Consistenza 8,5 vani, superficie Catastale mq. 204,00, Superficie escluse aree scoperte mq. 171,00, Rendita Catastale € 245,83; intestato a _____ nata a _____

_____ C.F. _____ per la quota di 1/1;

- Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 577, Subalterno 3, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 49,00, superficie Catastale mq. 54,00, Rendita Catastale € 103,76 intestato a _____

_____ nata a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1;

LOTTO 2

Nr. 1 terreno così censito nel Comune di Casteggio:

- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 588, Qualità Vigneto, Classe 3, Superficie 2 are 34 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 3,20, Reddito Agrario R.A. € 1,75, intestato a _____ nata a _____ C.F. _____ per la

quota di 236/1000:

Nr. 1 fabbricato così censito nel Comune di Casteggio:

- Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 318, Subalterno 27, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 34,00, superficie Catastale mq. 27,00, Rendita Catastale € 71,99 intestato a _____ nata a _____ C.F. _____ per la

quota di 1/4;

LOTTO 3

Nr. 2 fabbricati così censiti nel Comune di Torrazza Coste:

- Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 845, Subalterno 4, Categoria A/7 Classe 2, Consistenza 6,5 vani, superficie Catastale mq. 139,00, Superficie escluse aree scoperte mq. 128,00, Rendita Catastale € 453,19; intestato a _____ nato a _____

_____ per la quota di 1/1;

- Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 845, Subalterno 5, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 18,00, Superficie Catastale mq. 22,00, Rendita Catastale € 37,18; intestato a _____

_____ nato a _____ F. _____ per la quota di 1/1;

**LOTTO 4**

Nr. 3 fabbricati così censiti nel Comune di Voghera:

- Catasto Fabbricati al Foglio 60, Particella 2574, Subalterno 4, Categoria A/3 Classe 3, Consistenza 5 vani, superficie Catastale mq. 105,00, Superficie escluse aree scoperte mq. 103,00, Rendita Catastale € 309,87; intestato a _____ nato a _____ per la quota di 1/6;
- Catasto Fabbricati al Foglio 60, Particella 2574, Subalterno 47, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 48,00, Superficie Catastale mq. 49,00, Rendita Catastale € 128,91; intestato a _____ .F. _____ per la quota di 1/6;
- Catasto Fabbricati al Foglio 60, Particella 2574, Subalterno 48, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 46,00, Superficie Catastale mq. 52,00, Rendita Catastale € 123,54; intestato a _____ .F. _____ per la quota di 1/6;

LOTTO 5

Nr. 2 terreni censiti nel Comune di Oliva Gessi :

- Catasto Terreni al Foglio 1, Particella 158, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 10 are 94 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 9,32, Reddito Agrario R.A. € 6,78, intestato a _____ nata a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 1, Particella 159, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 12 are 94 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 11,03, Reddito Agrario R.A. € 8,02, intestato a _____ nata a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1;

LOTTO 6

Nr. 2 terreni censiti nel Comune di Robecco Pavese:

- Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 52, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 34 are 80 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 30,01 Reddito Agrario R.A. € 24,26, intestato a _____ nata a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 80, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 28 are 08 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 24,22, Reddito Agrario R.A. € 19,58, intestato a _____ nata a _____ C.F. _____ per la quota di 1/2;

**LOTTO 7**

Nr. 4 terreni censiti nel Comune di Zavattarello:

- Catasto Terreni al Foglio 33, Particella 501, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 2 are 82 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,44 Reddito Agrario R.A. € 0,44, intestato a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 33, Particella 503, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 91 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,14 Reddito Agrario R.A. € 0,14, intestato a _____ C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 34, Particella 27, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 14 are 91 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,85 Reddito Agrario R.A. € 0,39, intestato a _____ C.F. _____ per la quota di 1/2;
- Catasto Terreni al Foglio 34, Particella 392, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 10 are, Reddito Dominicale R.D. € 1,55 Reddito Agrario R.A. € 1,55, intestato a _____ nato a _____ C.F. _____ per la quota di 1/2;





IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni facenti parte del Lotto 3 sono situati nel Comune di Torrazza Coste (PV), con accesso da Via Aldo Moro n. 16/E (catastalmente civico 16). Il Lotto 3 è costituito da villetta a schiera su tre piani di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano interrato, area di proprietà. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 04/10/2022 RG 7405 RP 5649, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

N.B. nel pignoramento non è ricompreso il Subalterno 6, Bene comune non censibile alle unità in oggetto.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il bene risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torrazza Coste come segue:

- Foglio 6, Particella 845, Subalterno 4, Categoria A/7 Classe 2, Consistenza 6,5 vani, superficie Catastale mq. 139,00, Superficie escluse aree scoperte mq. 128,00, Rendita Catastale € 453,19
Via Aldo Moro 16 S1-T-1

- Foglio 60, Particella 845, Subalterno 5, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 18,00, Superficie Catastale mq. 22,00, Rendita Catastale € 37,18, Via Via Aldo Moro 16 - S1;

Intestati a:

_____ nato _____ C.F. _____,

per la piena proprietà dei beni.



CONFINI

In corpo unico, da Nord in senso orario: Particella 844 sulla via Aldo Moro, Particella 846, Particella 634, Particella 896.

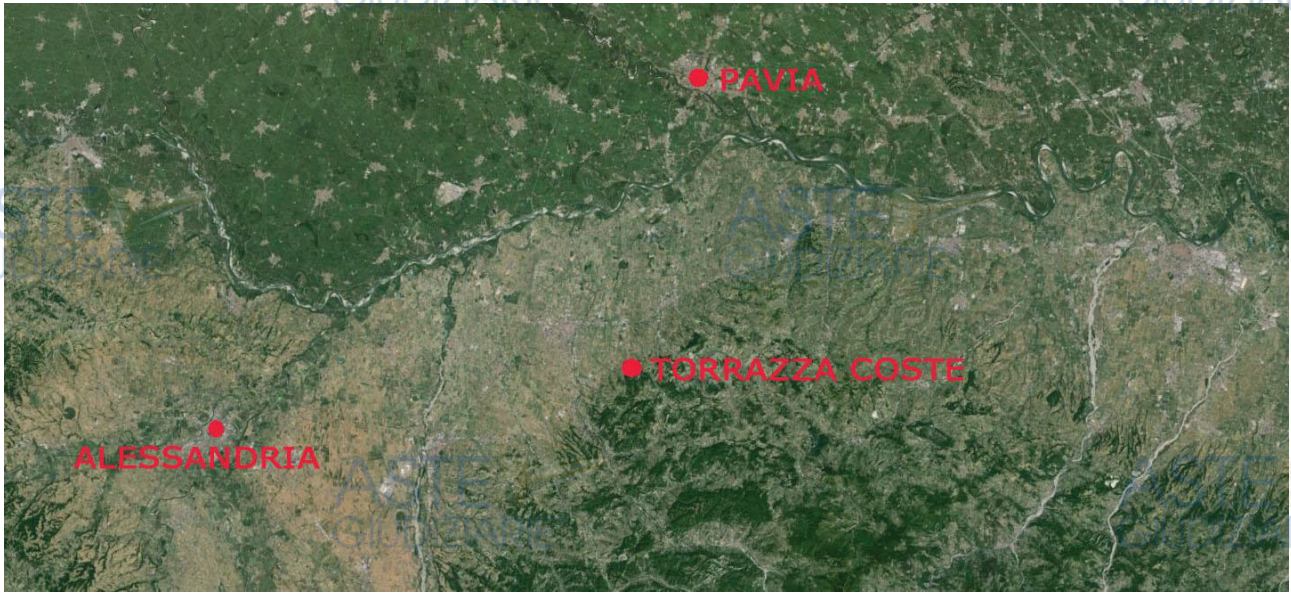
IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata deriva da variazione del 21/05/2008 Pratica n. PV0138793 (n. 11229.1/2008) ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Precedentemente l'immobile era identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 845 Subalterni 2 e 3 derivante da variazione identificativo del 06/11/2006 Pratica n. PV0202361 per allineamento mappe. L'immobile risultava identificato al Foglio 6, Particella 565 Subalterni 2 e 3 costituiti in data 01/10/1996.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile si trova nel Comune di Terrazza Coste (PV), con accesso da Via Aldo Moro al civico 16/E (catastralmente al civico 16)



Localizzazione del Comune di Terrazza Coste (PV) nel territorio.



Localizzazione dell'immobile nel contesto del Comune di Terrazza Coste.



Il Comune di Torrazza Coste è un comune in provincia di Pavia, situato a circa 29 Km ad Sud di Pavia, a circa 69 Km a Sud di Milano e a circa 62 Km a Sud/Est di Vigevano. È un Comune di circa 1.500 abitanti nell'Oltrepò Pavese.

Torrazza Coste è delimitata ad Ovest dalla Strada Provinciale n.1 Bressana-Salice Terme, mentre a nord si trova la Strada Provinciale Padana Inferiore – Torino/Mantova e l'autostrada Torino-Trieste, il casello autostradale si trova a circa 13 km.

Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi e i collegamenti avvengono tramite autobus.

Sono presenti servizi di vicinato, è presente la scuola dell'infanzia, la scuola primaria e la scuola secondaria facenti parte del IC di Casteggio. Vi sono un campo sportivo e una palestra comunale.

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona semi centrale, a circa 500 m dalla sede del Municipio e dalla Piazza principale del paese.

La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da edifici e di uno o più piani di epoche diverse.

CARATTERISTICHE DEL BENE

I beni facenti parte del Lotto 3 sono costituiti da: un'unità immobiliare ad uso abitativo costituita da villetta a schiera di 4 vani oltre accessori al piano terra e primo, cantina e autorimessa posta al piano interrato.

Il bene si colloca in un piccolo complesso di villette a schiera composto da 5 unità che risultano però essere completamente autonome.

L'ingresso avviene da Via Aldo Moro 16/E (catastralmente civico 16) tramite un ingresso pedonale e per quanto riguarda l'autorimessa tramite cancello carraio.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una scala esterna e si accede tramite porta blindata in legno, presenta un livello di finiture di tipo civile. Lo stato di manutenzione interno ed esterno generalmente buono.





DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI



DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

I beni facenti parte del Lotto 3, costituiti da unità abitativa sopra descritta, risultano così articolati:

- unità abitativa, al piano terra, ingresso nella zona giorno al quale si accede tramite porta blindata da un piccolo porticato, il locale è dotato di una porta finestra affacciata a Nord, da qui si accede ad un locale studio dotato di finestra affacciata a Nord, sempre dalla zona giorno si accede al locale cucina dotata di porta finestra con affaccio verso un porticato esposto a Sud. Dal soggiorno si accede al disimpegno cieco, locale bagno con finestra esposta a Sud e camera da letto matrimoniale dotata di portafinestra con affaccio a Sud.

Tramite una scala interna si accede al primo piano ove si trova un locale giorno con finestra con affaccio su terrazzo esposto a Sud. Sono presenti ulteriormente un bagno due locali ciechi che non risultano assentiti da pratica edilizia e non risultano catastalmente. La zona al primo piano risulta essere mansardata con soffitto in legno.

Altezza dei locali al piano terra 2,73 m, altezza dei locali al piano primo variabile.

Al piano interrato, con accesso dalla scala interna all'unità immobiliare si trova la cantina che ha accesso diretto all'autorimessa. Sono presenti ulteriori locali adibiti a cantina che non risultano assentiti da pratica edilizia e non risultano catastalmente.

Al piano interrato, autorimessa al subalterno 5 con accesso tramite rampa carraia dalla Via Aldo Moro e tramite porta basculante con affaccio a Nord. Il locale autorimessa è dotato anche di una finestra con affaccio a Sud. È presente un ulteriore locale adibito a deposito che non risulta assentito da pratica edilizia e non risulta catastalmente.

Altezza dei locali al piano interrato 2,43 m.

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
Soggiorno	P. T	37,00 mq	2,70 m	N	Discreto
Studio	P. T	11,60 mq	2,70 m	N	Discreto
Cucina	P. T	13,85 mq	2,70 m	S	Discreto
Disimpegno	P. T	1,04 mq	2,70 m	///	Discreto
Bagno	P. T	5,90 mq	2,70 m	S	Discreto

Camera matrimoniale	P. T	15,06 mq	2,70 m	S	Discreto
Portico	P. T	18,44 mq	///	N	Discreto
Porticato	P. T	29,35 mq	///	S	Discreto
Scala	///	5,70 mq	///	///	Discreto
Camera	P. 1	10,77 mq	2,70 media	N	Discreto
Terrazzo	P. 1	7,48 mq	///	N	Discreto
Cantina	P. S	13,11 mq	2,50 m	S	Discreto
Autorimessa	P. S	17,71 mq	2,50 m	N	Discreto
Area esterna	P. 0	395 mq	///	///	Discreto

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Appartamento	PT e P1	133,95 mq	1,00	133,95 mq
Balcone	P1	8,14 mq	0,25	2,03 mq
Porticati	PT	47,77 mq	0,35	16,72 mq
Cantina	P. S.	18,36 mq	0,30	6,12 mq
Autorimessa	P. S.	23,01 mq	0,50	11,50 mq
Area esterna	P. 0.	395 mq	0,05	19,75 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE ESCLUSA AREA ESTERNA (arrotondata)				170 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				190 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.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fondazioni: in c.a., stato non verificabile.

Solai: in laterocemento (non verificabile), stato apparentemente integro.

Strutture verticali: in muratura portante, stato apparentemente integro.

Copertura: a falde, e solaio di copertura del piano primo a vista, stato non verificabile.

Facciata esterna: parte intonacata e tinteggiata e parte in cemento armato a vista, prospetti stato discreto.

Cortile esterno: giardino piantumato e portico esterno con pavimentazione in piastrelle in ceramica ingelive, stato discreto.

Recinzione esterna: in ferro verniciato, stato discreto.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: discreto.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

Ingresso: portoncino blindato in legno di tipo semplice.

Infissi esterni: tapparelle in pvc, e inferiate in ferro verniciato, stato discreto.

Infissi interni: serramenti in legno con doppio vetro, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in ottone, i serramenti sono dotati di zanzariere esterne, stato discreto.

Porte interne: a battente in legno marrone, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato buono.

Pavimenti: piastrelle in ceramica di colore chiaro cm 34x34 posa diritta, stato buono.

Piastrelle in ceramica di colore rosa chiaro in bagno cm 21x21 posa dritta, stato buono

Rivestimenti: piastrelle in ceramica di colore chiaro cm 21x21 per la parete attrezzata nella zona cottura e cm 26x20 in bagno, stato discreto.

Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente discreto;

Plafoni al piano terra terra tinteggiati stato buono, al piano prima solaio in legno a vista tinteggiato color noce, stato discreto.

Zoccolino: in legno, stato discreto.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato non verificabile.

Impianto TV: presente, stato non verificabile.

Telefonico: non verificabile.

Citofonico: non verificabile.

Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile, punto acqua nel locale cucina. Bagno al piano terra: vasca, lavabo, vaso e bidet.

Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca, completi di rubinetteria finitura cromata, stato discreto.

Gas: impianto ad uso cucina, stato non verificabile.

Termico: riscaldamento autonomo con la presenza di caldaia al piano interrato, sistema di emissione a radiatori in alluminio, stato non verificabile.



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

CARATTERISTICHE DELLA CANTINA

Ingresso: porte battenti in alluminio, stato discreto.

Pavimento: pavimentazione in piastrelle di ceramica, stato discreto.

Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, stato generalmente discreto;

Plafoni: in parte intonacati e tinteggiati e in parte in cemento a vista, stato discreto.

Zoccolino: in legno dove presenti, stato discreto.



Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione della cantina: discreto.

CARATTERISTICHE DELL'AUTORIMESSA

Ingresso: porta basculante in ferro tinteggiato color grigio, stato discreto.

Pavimento: pavimentazione in piastrelle di ceramica, stato discreto.

Struttura: pareti e plafone intonacate e tinteggiati, stato discreto.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'autorimessa: discreto.



**STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19/05/2003, l'immobile risultava abitato dall'esecutato.

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, occupato di fatto dall'esecutato.



**PROVENIENZA DEI BENI****ATTUALE PROPRIETA'**

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

_____ nato a _____ .F. _____ per la piena proprietà dei beni.



L'esecutato risulta coniugato in data 11/07/2015 come da certificato di stato civile; nell'atto notarile De Blasi Rep. 36780/8544 del 07/06/2000 (Rif. Lotto 7) si dichiara di stato civile libero.

**PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 04/10/2022 si riporta la seguente situazione:

- _____ nato a _____ C.F. _____

Acquisto della quota di 1/2 dei beni, e così per l'intero essendo già proprietario per 1/2, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Maurizio De Blasi del 20/03/2003 Repertorio n. 45666, trascritto a Voghera il 25/03/2003 RG 2803 RP 2156 da _____

nata a _____ C.F. _____ titolare della quota di 1/2 della proprietà.

- _____ C.F. _____ e

_____ nata a _____ F. F _____,

Acquisto della quota di 1/2 ciascuno degli immobili pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Maurizio De Blasi del 27/12/2001 Repertorio n. 41912, trascritto a Voghera il 18/01/2002 RG 292 RP 238, da _____ nato a _____

C.F. _____ e da _____ nata a _____ C.F. _____,

titolari della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni.

Titolo anteriore al ventennio.



**FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI****ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI**

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 04/10/2022, si riporta quanto segue:

Domande giudiziali e altre trascrizioni:

-ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 25/03/2003, RG 2804 RP 397, per atto Notaio Maurizio De Blasi del 20/03/2003 n. 45667 di Repertorio

Importo totale Euro 180.000,00, capitale Euro 90.000,00.

A FAVORE di Banca Carige SPA con sede a Genova, C.F. 03285880104

CONTRO _____ nato a _____ C.F. _____

gravante sulla piena proprietà dei beni al tempo Particella 565 Subalterni 1, 2 e 3.

- COMUNICAZIONE N. 532 del 10/06/2009 di cancellazione totale in riferimento alla nota di iscrizione RP 397 del 25/03/2003.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNO

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNO

Altri pesi o limitazioni d'uso: NESSUNO

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

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 04/10/2022, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di Ipoteca Giudiziale del 05/11/2014 RG 5914 RP 656, per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pavia del 21/10/2014 N. Repertorio 5341 A FAVORE di Banca Carige Italia SPA C.F. 02123210995

CONTRO _____ nato a _____ C.F. _____

Riguardante, tra gli altri, i beni al presente Lotto 3.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di Ipoteca Giudiziale del 24/04/2015 RG 2225 RP 238, per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Asti del 23/03/2015 N. Repertorio 862 A FAVORE di Cassa di Risparmio di Asti SPA C.F. 00060550050

CONTRO _____ nato _____ .F. _____

Riguardante, tra gli altri, i beni al presente Lotto 3.



- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione del 19/04/2022 RG 2978 RP 349, per ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate del 15/04/2022 N. Repertorio 3405/7922

A FAVORE di Agenzia delle Entrate/Riscossione C.F. 13756881002

CONTRO _____ nato _____ C.F. _____

Riguardante, tra gli altri, i beni al presente Lotto 3.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di verbale di pignoramento immobili del 04/10/2022 RG 7405 RP 5649, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 17/09/2022 N. Repertorio 5642

A FAVORE di Palatino SPV Srl con sede a Roma, C.F. 15796561007

CONTRO _____ nato a _____ C.F. _____

Riguardante, tra gli altri, i beni al presente Lotto 3.

N.B. nel pignoramento non è ricompreso il Subalterno 6, Bene comune non censibile alle unità in oggetto



**CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA**

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato PdR 02b del Piano delle Regole, tessuto edificato prevalentemente residenziale – TR2. Art.29, 30 e 31 delle NTA.

Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torrazza Coste, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico. Sotto il profilo edilizio si riscontrano difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alle pratiche edilizie protocollate e visionate, come esposto al punto 9.1 (non sono state reperite le tavole grafiche di tutte le pratiche edilizie visionate). Le difformità risultano sanabili con ripristino dello stato assentito, con realizzazione di tramezzi di chiusura per la cantina, l'autorimessa e il piano primo-sottotetto, salvo verifica puntuale presso l'ufficio competente; i costi sono valutati a corpo in € 5.000,00.

NON CONFORME - SANABILE**PRATICHE EDILIZIE**

In seguito alle indagini effettuate, l'Ufficio Tecnico del Comune ha prodotto la seguente documentazione (non sono state reperite le tavole grafiche di tutte le pratiche edilizie visionate), per cui il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- P.E. n.946 protocollo n.1358/92 del 28/08/1993, per costruzione di n. 5 villette unifamiliari a schiera, presentata da _____.
- P.E. 106 protocollo n.1859 del 14/04/2000, per opere di completamento di cui alla P.E. n. 946, presentata da _____.
- P.E. 178 protocollo n.3421 del 13/07/2001, per opere di modifiche limitatamente alla villa unifamiliare n. 2, presentata da _____.
- Dia Prot. 2819 del 22/06/2005, per formazione muretto di contenimento a confine, presentata da _____.
- P.E. 498 protocollo n.88 del 10/01/2008, per costruzione di porticato e pergolato pertinenziale ad abitazione unifamiliare, presentata da _____.

Lo stato di fatto esistente visionato e rilevato non corrisponde a quanto autorizzato dalla suddetta pratica edilizia in quanto:

per la porzione villetta al piano primo

- sono presenti locali nel piano primo-sottotetto ricavati dalle porzioni non abitabili, non sussistono le condizioni igienico-sanitarie per mancanza di altezze e rapporti aero-illuminanti;



per la cantina e l'autorimessa al piano seminterrato

- sono presenti locali al piano seminterrato ricavati dalle porzioni assentite come vespaio aerato, non sussistono le condizioni igienico-sanitarie per mancanza di altezze e rapporti aero-illuminanti e non sono conteggiate nelle volumetrie e superfici accessorie.

Le difformità rilevate sono SANABILI con il ripristino dello stato autorizzato mediante realizzazione di tavolati di chiusura, salvo la verifica puntuale presso l'Ufficio preposto; i costi sono valutati a corpo in € 5.000,00.



**CONFORMITA' CATASTALE**

Le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio identificano e rappresentano le unità immobiliari oggetto del presente Lotto 3, conformemente a quanto riportato in visura catastale.



Le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi, salvo il ripristino dello stato così come esposto al paragrafo precedente.

NON CONFORME – SANABILE CON RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI



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

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, quali International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard, Linee Guida ABI 2018, Norma UNI 11558:2014 e Norma UNI 11612:2015.

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 applicando il metodo del confronto di mercato (market comparison approach-MCA) secondo cui il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha già determinato il prezzo di immobili simili. Con il metodo MCA è possibile determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, compiendo aggiustamenti sistematici sui prezzi marginali delle caratteristiche.

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 "superfici".





La ricerca dei comparabili è stata svolta mediante ispezioni presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 3 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Torrazza Coste, appartenenti allo stesso segmento di mercato, con caratteristiche simili e nella stessa zona dell'immobile subject.

- Subject

Comune di Torrazza Coste, in Via Aldo Moro n. 16/E, Foglio 6, Particella 845, Subalterno 4 e 5, villetta a schiera su tre piani di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano interrato e area di proprietà.

- Comparabile A

Comune di Torrazza Coste Via Roma n. __, Foglio 5, Particella ____ Subalterno 2 e 3, villetta a schiera su tre piani di 4 vani oltre accessori, cantina al piano seminterrato, autorimessa e area di proprietà. Atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio De Blasi del 12/09/2023 n. _____ di Repertorio, trascritto a Voghera in data 14/09/2023 RG ____ RP ____.

- Comparabile B

Comune di Torrazza Coste Via Castellaro n. __, Foglio 5, Particella ____, Subalterno 1 e 2, villetta bifamiliare su due piani di 3 vani oltre accessori, autorimessa e area di proprietà. Atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio De Blasi del 09/02/2024 n. _____ di Repertorio, trascritto a Voghera in data 13/02/2024 RG ____ RP ____.

- Comparabile C

Comune di Torrazza Coste Via Castellaro n. __, Foglio 5, Particella ____, Subalterno 5 e 3, villetta su due piani di 6 vani oltre accessori, autorimessa e area di proprietà. Atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio De Blasi del 08/06/2023 n. _____ di Repertorio, trascritto a Voghera in data 12/06/2023 RG ____ RP ____.



Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	218.000,00	225.000,00	310.000,00	
dati DAT (mesi)	6	1	9	0,00
superficie SUP (mq)	178,98	168,26	236,41	133,95
Balconi BAL (mq)	46,48	13,30	24,29	8,14
Porticato POR (mq)	0,00	7,53	38,32	47,77
Autorimessa BOX (mq)	21,77	37,21	32,96	23,01
Cantina CAN (mq)	137,00	0,00	0,00	18,36
Superficie est. SUE (mq)	110,00	401,00	1.432,00	395
Servizi SER (n)	3	2	2	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	4	4	3
Stato manut int. STMi (n)	2	4	4	3

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - p(DAT)/PRZ\annuale)	-0,010
Coefficiente mercantile balcone - p(BAL)/p(SUP)	0,250
Coefficiente mercantile portico - p(POR)/p(SUP)	0,350
Coefficiente mercantile cantina - p(CAN)/p(SUP)	0,300
Coefficiente mercantile box - p(BOX)/p(SUP)	0,500
Saggio di variazione del livello di piano - p(LIV)/PRZ	0,010
Prezzo medio area (euro/mq) - SUE	20,000
Costo intervento manutenzione esterno - (euro)	6.000,000
Costo intervento manutenzione interno - (euro)	20.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	242,59
SUP commerciale comparabile B	192,83
SUP commerciale comparabile C	272,37
SUP commerciale subject S	169,72

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	889,59
Prezzo medio comparabile B	1.125,27
Prezzo medio comparabile C	1.137,99
Prezzo marginale	889,59

Calcolo del prezzo marginale superficie esterna SUE		€/mq
SUE comparabile A		20,00
SUE comparabile B		20,00
SUE comparabile C		20,00
Prezzo marginale		20,00

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	3500
anni (t)	15
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1400

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	15
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1400

Riscal Centr	
Costo (euro)	4500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	4500

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	-181,67	-187,50	-258,33
p(SUP) (euro/mq)	889,59	889,59	889,59
p(BAL) (euro/mq)	222,40	222,40	222,40
p(POR) (euro/mq)	311,35	311,35	311,35
p(BOX) (euro/mq)	444,79	444,79	444,79
p(CAN) (euro/mq)	266,88	266,88	266,88
p(SUE) (euro/mq)	20,00	20,00	20,00
p(SER) (euro)	1.400,00	1.400,00	1.400,00
p(RIA) (euro)	1.400,00	1.400,00	1.400,00
p(RIC) (euro)	4.500,00	4.500,00	4.500,00
p(LIV) (euro)	2.180,00	2.250,00	3.100,00
p(STMe) (euro)	6.000,00	6.000,00	6.000,00
p(STMi) (euro)	20.000,00	20.000,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (euro)	218.000,00	225.000,00	310.000,00
DAT (euro)	1.090,00	187,50	2.325,00
SUP (euro)	-40.058,02	-30.521,66	-91.146,89
BAL (euro)	-8.526,67	-1.147,56	-3.591,70
POR (euro)	14.873,42	12.528,92	2.942,30
BOX (euro)	551,54	-6.316,05	-4.425,69
CAN (euro)	-31.662,11	4.899,83	4.899,83
SUE (euro)	5.694,40	-125,60	-20.745,60
SER (euro)	-2.800,00	-1.400,00	-1.400,00
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	-6.000,00	-6.000,00
STMi (euro)	20.000,00	-20.000,00	-20.000,00
PREZZI CORRETTI	177.162,56	177.105,37	172.857,26

SINTESI DI STIMA

PREZZI CORRETTI	€ 177.162,56	€ 177.105,37	€ 172.857,26
MEDIA PESATA	30,00%	35,00%	35,00%
VALORE STIMATO	€ 175.635,69		
€/MQ	€ 1.034,87		

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO

Divergenza %	2,49%	VERIFICATO
--------------	-------	------------

La divergenza percentuale assoluta misura la qualità della stima effettuata ed è calcolata, in percentuale, pari a (prezzo corretto massimo – prezzo corretto minimo)/ prezzo corretto minimo.

È ritenuto accurato il valore di stima rientrante nel parametro del 10%.

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2023 Semestre 1 per l'intero territorio, ville e villini in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 750 a 850; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 1.034,87, al di sopra delle quotazioni OMI riferite alla zona, ma coerente con lo stato manutentivo e la condizione dell'immobile, nonché con l'andamento del mercato immobiliare attuale.

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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 26.345,35
Spese per ripristino stato dei luoghi	€ 5.000,00

PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO 3

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 175.635,69 - € 26.345,35 - € 5.000,00 = € 144.290,33

che si arrotonda in

€ 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrosso, 05/03/2024

L'Esperto Valutatore

Arch. Vanessa Stampini

(documento firmato digitalmente)



ALLEGATI

1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Estratto stato civile
5. Visure catastali storiche
6. Planimetria catastale
7. Elaborato planimetrico e elenco immobili
8. Estratto di mappa catastale
9. Ispezioni ipotecarie
10. Verifica esistenza locazione
11. Estratto Pratiche Edilizie
12. Riferimenti comparabili A e B
13. Riferimento quotazioni OMI
14. Verbale sopralluogo

