



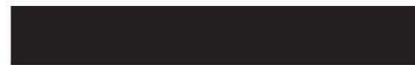
TRIBUNALE DI PAVIA



E.I. 59/2023



ASTE DOVALUE SPA
GIUDIZIARIE® CONTRO



Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Maria Codega



ALLEGATO 1
RELAZIONE DI STIMA IN FORMATO PRIVACY



Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor

1 – Conclusioni definitive

1.1 – Identificazione dei beni

L'immobile oggetto dell'esecuzione consiste in un appartamento di tipo popolare al piano terreno di un edificio di due piani fuori terra e di un piccolo fabbricato di pertinenza ubicato nel cortile comune - denominato "cantina" sulla mappa catastale - siti in San Giorgio di Lomellina, via Vittorio Veneto 30.

Il bene è censito al seguente identificativo catastale:

Abitazione: Catasto Fabbricati - Foglio 23 - Mappale 1996 - Subalterno 6 - Piano T - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 3 vani - Superficie 75 mq (75 mq escluse aree coperte) - Rendita catastale € 71,27.

Coerenze abitazione, da Nord, in senso orario: Via Vittorio Veneto; Passaggio comune; Cortile comune e vano scale comune; Mappale 683.

Coerenze Cantina, da Nord, in senso orario: Cortile comune; Mappale 2045; Cortile comune su due lati.

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 l'11 luglio 2023, il bene in oggetto risulta essere di piena proprietà del Sig. ██████████ per una quota di proprietà di 1/1.

1.3 – Regime patrimoniale

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del 29/02/2008, rep. 59791/12274, a firma del notaio Gianluca Catalano, trascritto a Vigevano il 07/03/2008 ai nn. 2633/1779, il Sig. ██████████ risultava essere di stato civile libero.

1.4 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

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

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

- Nessuno

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

1.4.2.1 – Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 07/03/2008 ai nn. 2634/601, a favore di ██████████ contro B@NCA 24-7 SPA, per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione. **(Secondo quanto riportato dalla nota di trascrizione).**
- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 05/10/2010 ai nn. 9652/2255, per un importo di € 165.000,00 (capitale € 110.000,00), a favore di B@NCA 24-7 SPA, contro ██████████, per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione. **(In rettifica alla formalità iscritta in data 07/03/2008 ai nn. 2634/601).**

1.4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 05/08/2009 ai nn. 8858/5544, a favore di BANCA 24-7 SPA, contro ██████████, per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 17/03/2023 ai nn. 2589/1789, a favore di ISEO SPV SRL, contro [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

1.5 – Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo in data 23/01/2024, gli immobili risultavano essere giuridicamente liberi.

1.6 – Note finali

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

La situazione di fatto corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale.

1.7 - Determinazione sintetica del valore

1.7.1 – Criteri di stima

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

Abitazione

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili - Normale stato conservativo: da €/mq 720 a €/mq 820

Valutazione agenzie immobiliari

Valore medio per immobili analoghi nella zona: €/mq 363

Valutazione proposta

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

€/mq 400 x 75,0 mq = € 30.000

1.7.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Vigevano; Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio in Lomellina; Operatori del settore immobiliare della zona.

1.7.3 – Valutazione

Immobilabile	Superficie Commerciale	Valore superficie	Accessori	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Abitazione	75 mq	A corpo	Compresi	€ 30.000	€ 30.000,00

1.7.4 – Adeguamenti e correzioni di stima

1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta:

€ 4.500,00

Pag. 3 di 8

2. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso

3. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

4. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

Nessuna

Nessuno

Nessuna

TOTALE

€ 25.500,00

1.7.5 – PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 25.500,00

2 – Storia Catastale

L'attuale identificazione catastale al Foglio 23, Mappale 1996, Subalterno 6, deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 23, Mappale 1111, Subalterno 6, in virtù di Variazione Modifica Identificativo del 07/06/2007 Pratica n. PV0266933, tale da Variazione del 26/09/1990, n. 505.1/1990.

3 – Provenienza

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

Proprietario Attuale:

- [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, in virtù di atto di compravendita del 29/02/2008, rep. 59791/12274, a firma del notaio Gianluca Catalano, trascritto a Vigevano il 07/03/2008 ai nn. 2633/1779, per acquisto da [REDACTED]

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, in virtù di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Vigevano del 05/10/2006, rep. 1008, trascritto a Vigevano il 17/10/2006 ai nn. 12884/7682, da [REDACTED]

- [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, in virtù di atto di compravendita del 17/10/1990, rep. 1978, a firma del notaio Giuseppe De Rosa, trascritto a Vigevano il 08/11/1990 ai nn. 7556/5446.

Il suddetto Signor [REDACTED] risultava essere proprietario al ventennio degli immobili oggetto dell'esecuzione.

4 – Vincoli ed Oneri Giuridici

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

- Nessuno

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

4.2.1 – *Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 07/03/2008 ai nn. 2634/601, per un importo di € 165.000,00 (capitale € 110.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto a firma del

notario Gianluca Catalano del 29/02/2008, rep. 59792/12275, a favore di [REDACTED] contro B@NCA 24-7 SPA, con sede a Bergamo, C.F. 02805490162, per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione. **(Secondo quanto riportato dalla nota di trascrizione).**

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 05/10/2010 ai nn. 9652/2255, per un importo di € 165.000,00 (capitale € 110.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto a firma del notaio Gianluca Catalano del 29/02/2008, rep. 59792/12275, a favore di B@NCA 24-7 SPA, con sede a Bergamo, C.F. 02805490162, con domicilio ipotecario eletto a Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n°8, contro [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione. **(In rettifica alla formalità iscritta in data 07/03/2008 ai nn. 2634/601).**

4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 05/08/2009 ai nn. 8858/5544, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 24/06/2009, rep. 1574/2009, a favore di BANCA 24-7 SPA, con sede a Bergamo, C.F. 02805490162, contro [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 17/03/2023 ai nn. 2589/1789, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 04/02/2023, rep. 544, a favore di ISEO SPV SRL, con sede a Conegliano (TV), C.F. 05045600268, contro [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

5 – Altre informazioni per l'acquirente

5.1 – Spese

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

5.2 – Cause in corso

Nessuna

6 – Pratiche Edilizie

6.1 – Accertamento di destinazione urbanistica

Con riferimento al PGT vigente del Comune di San Giorgio di Lomellina, l'immobile risulta inserito in area denominata "Zona a destinazione prevalentemente residenziale - B1 - Residenziale di recupero", disciplinata dall'articolo 21 delle NTA del Piano delle Regole.

6.2 – Pratiche edilizie e amministrative

Gli immobili sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967 e non sono state reperite pratiche edilizie posteriori a tale data presso gli uffici del Comune di San Giorgio di Lomellina.

7 – Descrizione dei beni

7.1 – Caratteristiche della zona

I beni in oggetto sono situati ai margini orientali del centro storico di San Giorgio di Lomellina.

L'area è composta da edifici di tipo residenziale, soprattutto fabbricati a corte di due/tre piani fuori terra con fronte a cortina su strada.

7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici

Il comune di San Giorgio di Lomellina conta circa 1000 abitanti ed è situato al centro della Lomellina, nel settore nord occidentale della provincia di Pavia. Di origine medievale, è attestato nelle fonti scritte a partire dal XIII sec.

Dista circa 35 km dal capoluogo di provincia, cui è collegato per mezzo delle strade provinciali SP 19 e SP 596. Il comune, occupato per buona parte da terreni a destinazione agricola, comprende il centro principale ed alcune cascine sparse per il territorio.

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

L'uscita autostradale più vicina è quella di Gropello Cairoli, sull'autostrada A7, distante circa 22 km.

7.3 – Descrizione analitica dei beni

I beni pignorati comprendono un appartamento sito al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, con ingresso principale dalla strada e secondario dalla corte interna oltre a un ampio locale (cantina) nel cortile, sempre al piano terreno, in corpo separato.

L'ingresso principale, posto direttamente sulla via Vittorio Veneto, consente di accedere al soggiorno, dal quale si passa, per tramite di un arco, alla cucina: un angolo cottura/lavaggio ottenuto in un ampio disimpegno provvisto di porta finestra verso il cortile interno, che collega al resto dell'appartamento.

L'ingresso dal cortile conduce ad un vano scala in comune con l'appartamento al P1 e consente l'accesso all'appartamento sempre mediante il disimpegno, dal quale si accede al bagno - con un affaccio sulla strada privata adiacente, alla camera da letto - affacciata su via Vittorio Veneto - e al locale cucina.

Dal vano scala si accede anche al locale ripostiglio sottoscala, con un piccolo affaccio sulla strada privata adiacente.

Nel cortile si trova un fabbricato ad un piano adibito a cantina, ottenuto dalla chiusura di una struttura a portico, che consta di un unico locale con finestre su due lati, accessibile per mezzo di una porta a doppio battente.

Gli immobili si trovano in precario stato di manutenzione generale.

7.3.1 – Superfici – Abitazione

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
T	Ingresso	2,4 mq	335 cm	-	precarie
T	Cucina	6,3 mq	335 cm	Sud	precarie
T	Bagno	4,9 mq	335 cm	Ovest	precarie
T	Soggiorno	17,5 mq	335 cm	Nord	precarie
T	Camera	17,6 mq	335 cm	Nord	precarie

- Superficie netta calpestabile: 48,7 mq
- Superficie lorda: 66,8 mq
- Superficie cantina: 26,2 mq
- Superficie ripostiglio sottoscala: 6,4 mq
- Superficie commerciale: 75,0 mq

7.3.2 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

Fabbricato:

Struttura: Muratura portante

Copertura: A falde inclinate, rivestita in tegole, con canali di gronda in plastica - mediocri condizioni

Pareti esterne: Intonacate e tinteggiate - mediocri condizioni

Accesso pedonale principale: Da via Vittorio Veneto - portone in legno con specchiature vetrate - mediocri condizioni

Accesso pedonale secondario: Dal cortile comune attraverso vano scale comune - porta in legno con specchiature vetrate - mediocri condizioni

Accesso carraio: Da via Vittorio Veneto - portone in legno - mediocri condizioni

Appartamento:

Ingresso: Porta in legno a doppio battente con specchiature vetrate - mediocri condizioni

Infissi esterni: Serramenti in legno con vetrocamera - mediocri condizioni - tapparelle in legno sulla via e persiane in legno verso il cortile - mediocri condizioni.

Porte interne: In legno con specchiature vetrate - mediocri condizioni

Pavimenti: Piastrelle in ceramica finitura cotto - mediocri condizioni

Rivestimenti: - Cucina: piastrelle in ceramica (h=160 cm) - mediocri condizioni
- Bagni: piastrelle in ceramica (h=200 cm) - mediocri condizioni

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

Soffitti: Rasati e tinteggiati - mediocri condizioni

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

Impianto idrosanitario: Impianto di adduzione e scarico sottotraccia.

Apparecchi sanitari:

- Bagno: lavabo, vaso, bidet, vasca - mediocri condizioni

Impianto termico: Autonomo - radiatori in ghisa - caldaia sita nel ripostiglio sottoscala - funzionamento non verificabile

Impianto gas: Autonomo - caldaia sita nel vano scale comune - funzionamento non verificabile

Cantina

Struttura: Muratura e pilastri in mattoni - precarie condizioni

Copertura: A singola falda inclinata con struttura in legno, rivestita in tegole a coppi - precarie condizioni

Pareti: Mattoni intonacati - precarie condizioni

Soffitto: Struttura mista con travi in metallo e tavelloni in laterizio - precarie condizioni

Pavimenti: Battuto di cemento - precarie condizioni

Ingresso: Porta in legno a due ante - mediocri condizioni

Serramenti: In legno con vetro semplice e inferriata esterna - mediocri condizioni

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

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

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

Milano, 14 maggio 2024

Il C.T.U.

Arch. Alfredo Rumor



Allegati:

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