



PROMOSSA DA

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione  
Dr. ERMINIO RIZZI

## RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Perito Incaricato:  
Geom. PAOLO MORINI

**CONCLUSIONI**

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

**A. - IDENTIFICAZIONE**

Foglio 8 Particella 278 subalterno 5 (ex subalterni 1-2-3-4)

Categoria A/4 classe 2 consistenza di vari, rendita € 167,00, piano 1°-2°, località Cascina Cascinazza

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

Quota di 1/1

**C. - STATO DI POSSESSO**

Occupato dal soggetto debitore

**D. - REGIME PATRIMONIALE**

Nulla da segnalare

**E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ipoteca volontaria iscritta a Vigevano in data 08/04/2011 ai n.ri 3404/627 con presentazione n. 57, per  
a favore di

70101, in forza di atto di mutuo in data 31/03/2011 n. 66108/15911 di rep. Notaio Catalano  
Gianluca. L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 8  
particella 278 subalterni 1-2-3-4.

- pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 01/03/2024 con presentazione n. 25 ai n.ri  
1889/1475, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 07/02/2024 n. 454 di rep. Tribunale di  
Pavia a favore di ramento colpisce  
quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

**F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

€ 45'000 (Euro quarantacinquemila)

**G. - CRITICITA' VARIE**

Regolarizzazione edilizia - aggiornamento catastale - sgombero dei locali



## RELAZIONE DI STIMA

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

Unità immobiliare di tipo semindipendente sviluppata su due piani fuori terra con accesso indipendente da cortile comune. Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 90,60 (esclusi balcone e cantina). La proprietà è costituita da locali principali d'abitazioni al piano primo ed accessori al piano terra oltre ad area scoperta pertinenziale. La comunicazione tra i due livelli avviene attraverso un porticato aperto al cui interno si trova una scala di proprietà privata. Al piano secondo vi è inoltre un modesto locale ad uso ripostiglio raggiungibile anch'esso dalla scala di proprietà.

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

**Foglio 8 Particella 278 subalterno 5** (ex subalterni 1-2-3-4)

Categoria A/4 classe 2 consistenza 6 vani, rendita € 167.33, piano T-1°-2°, Località Cascina Cascinazza

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

Coerenze in senso orario da Nord della particella 278 desunte dalla mappa di catasto terreni:

Nord: particella 304 e 110

Est: particella 101 (corte comune)

Sud: particella 285

Ovest: particella 13

Coerenze in senso orario da Nord della particella 278 di catasto fabbricati:

Nord: altra u.i.u. particella 304

Est: particella 101 (corte comune)

Sud: altra u.i.u. particella 285

### 2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 18/07/2024 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dalla debitrice. L'Agenzia dell'Entrate di Pavia non ha dato riscontro della richiesta, inoltrata a mezzo p.e.c. inviata in data 23/06/2024 protocollata in data 24/06/2024 al n. 77864.

### 3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

3.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

3.2.1 Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta a Vigevano in data 08/04/2011 ai n.ri 3404/677 con presentazione n. 57, per complessivi € \_\_\_\_\_ favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a forza di atto di mutuo in data 31/03/2011 n. 66108/15911 di rep. Notaio Catalano \_\_\_\_\_

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati al foglio 8 particella 278 subalterni 1-2-3-4.

3.2.2 Pignoramenti

- pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 01/03/2024 con presentazione n. 25 ai n.ri 1889/1475, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 07/02/2024 n. 454 di rep. Tribunale di Pavia a favore di \_\_\_\_\_. Il pignoramento colpisce

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto ai r.i.

3.3 *Verifiche catastali*

Perito incaricato:  
Geom. PAOLO MORINI





3.3.1 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione dell'unità immobiliare ma vi sono alcune imprecisioni che dovranno essere quindi rettificate anche per quanto poi richiamato al capitolo 6. Non risulta aggiornato l'elaborato planimetrico prot. PV0045447/2006 nel quale sono ancora rappresentati i subalterni oggetto di variazione. Il costo per la rettifica dei documenti è quantificabile in circa € 1200 (euro milleduecento).

3.3.2 Intestazione: corrispondente all'attuale proprietà riferita al soggetto esecutato.

#### 4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: Nessuna.

Servitù: Nessuna apparente si rimanda agli atti d'acquisto.

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

#### 5. - PRECEDENTI PROPRIETARI

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

##### 5.1 Titolare Attuale

a tutt'oggi, le unità immobiliari risultano di piena proprietà di [REDACTED] per acquisto fatto in data 01/09/2011 al 1107/15018 di rep. Notaio Catalano Gianluca trascritto a Vigevano il 08/04/2011 con presentazione n. 56 ai n.ri 3403/2248, contro [REDACTED]. Valore dichiarato € 78'000 (euro settantottomila). Il trasferimento riguarda la particella 278 subalterni 1-2-3-4 di catasto fabbricati.

##### 5.2 Precedenti Proprietari

- 1) A [REDACTED] con atto di compravendita del 22/10/2004 n. 26088/4785 di rep. Notaio Pandolfi Giovanni trascritto a Vigevano in data 03/11/2004 con presentazione n. 21 ai n.ri 11116/6720, contro [REDACTED]. Il trasferimento riguarda le particelle 57 e 73 di catasto terreni che hanno poi dato origine alla particella 278.
- 2) A [REDACTED] per denuncia di successione di [REDACTED] trascritto a Vigevano in data 18/01/1994 ai n.ri 571/476. Il trasferimento riguarda le particelle 57 e 73 di catasto terreni

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

##### 6.1 Pratiche edilizie e amministrative

La costruzione originaria dell'immobile è dichiarata nell'atto di trasferimento ante 67' e poi successivamente oggetto d'intervento edilizio con le seguenti pratiche:

- denuncia d'inizio attività n. 87 prot. 955/2005 riguardante la ristrutturazione interna, la sostituzione dei serramenti ed altre opere (vedasi allegati);
- denuncia d'inizio attività n. 98 prot. 1990/2005 in variante alla precedente pratica.

Alle suddette autorizzazioni è seguita richiesta di certificato di agibilità presentato in data 30/03/2006 al prot. 662 per ultimazione lavori in data 25/03/2006, al documento è stato allegato certificato di collaudo finale e dichiarazioni di conformità impianti.

##### 6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

In sede in sopralluogo si sono rilevate variazioni interne della posizione dell'apertura dei locali e la realizzazione di una porta di comunicazione interna.

Le due unità oggetto d'intervento edilizio sono state anche oggetto di accorpamento in ambito catastale ma di cui non risulta assentito l'intervento.

Si dovrà procedere con pratica di sanatoria il cui costo complessivo è quantificabile in circa € 3'500 (euro tremilacinquecento) comprensivo di costi professionali e sanzioni.

#### 7. - DESCRIZIONE DEI BENI

##### 7.1 Descrizione Sommaria

L'abitazione s'inserisce in una zona periferica del Comune di Cozzo il cui ambito è prettamente agricolo ed accessibile esclusivamente da una strada di campagna. Presso il centro del Comune si localizzano le uniche e principali attività commerciali costituite da piccole botteghe e locali di somministrazione. Il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale, con fabbricati realizzati nel secolo



scorso. Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è più che buona. La stazione ferroviaria più vicina è posta nel Comune di Valle Lomellina mentre più scomode da praticare sono le arterie autostradali dell' A1 o dell' A26 anche se più prossime all'abitato. Operante servizio bus nel territorio.

Il fabbricato pignorato è una porzione d'immobile di remota costruzione all'interno di una cascina la cui vocazione originaria era prettamente agricola. All'origine l'immobile poteva essere destinato a stalla al livello inferiore ed abitazione al piano superiore.

A seguito d'intervento edilizio di quasi vent'anni fa è stato realizzato un appartamento al piano primo accessibile da una scala privata all'interno di un porticato coperto.

La distribuzione e destinazione d'uso localizza i vani d'abitazione al piano primo con annessi due bagni, mentre al piano terra vi sono due ampi locali accessori. Con una piccola scala si raggiunge dal piano primo un modesto ripostiglio al livello leggermente superiore.

Internamente ed esternamente l'immobile si presenta in pessimo stato conservativo, con evidenti lesioni alla copertura. Inoltre le stanze sono pressochè abitate da una colonia di gatti e di cani che hanno reso inaccessibili i locali in cui sono anche ammassati oggetti di vario genere. Anche la pertinenza scoperta non è accessibile per la folta vegetazione cresciuta spontaneamente.

#### 7.2 Descrizione Analitica

APPARTAMENTO (rif. sopralluogo):

| Piano | Destinazione    | Sup. utile (mq) | Altezza (m) | Esposizione | Condizioni |
|-------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|------------|
| P.T   | Porticato       | 25.8            | -           | est         | scarse     |
|       | Cantina         | 29.9            | 3.2         | ovest       | scarse     |
|       | Cantina         | 29.8            | 3.2         | ovest       | scarse     |
|       | Area scoperta   | 262             | -           | -           | incolta    |
| P.1°  | Porticato       | 20.9            | -           | est         | scarse     |
|       | Cucina          | 13.6            | 3.3         | est         | scarse     |
|       | Vano principale | 12.4            | 3.3         | ovest       | scarse     |
|       | Vano principale | 13.9            | 3.3         | est         | scarse     |
|       | Bagno           | 4.6             | 3.3         | ovest       | scarse     |
|       | Vano principale | 12.1            | 3.3         | ovest       | scarse     |
|       | Bagno           | 4.5             | 3.3         | ovest       | scarse     |
| P.2°  | Ripostiglio     | 7.1             | -           | sud         | scarse     |

#### 7.3 Calcolo della Superficie Commerciale

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

| Destinazione  | Superficie (mq) | Coefficiente di ragguglio | Sup. Commerciale (mq) |
|---------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|
| Porticati     | 64              | 0.18                      | 11.5                  |
| Area scoperta | 261             | 0.06                      | 15.7                  |
| Abitazione    | 178             | 1                         | 178                   |

Superficie Commerciale Complessiva (arrotondata)=

mq 205

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

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

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

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate con struttura in legno – ◆





|                                      |                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Fondazioni:                          | non verificabili                                    |
| Solai:                               | struttura in laterizio – non verificabili           |
| Strutture verticali:                 | muratura - ♦                                        |
| Pareti esterne:                      | intonacate – ♦♦                                     |
| Corte comune:                        | terreno senza pavimentazione - ♦♦                   |
| ➤ <b>Componenti Edilizie alloggi</b> |                                                     |
| Ingresso:                            | porta blindata – ♦♦                                 |
| Infissi esterni:                     | serramenti in legno con persiane in legno – ♦♦      |
| Soglie e davanzali:                  | in pietra naturale – ♦♦                             |
| Porte interne:                       | a battente in legno - ♦                             |
| Pavimenti interni:                   | parte in grès e non del tutto visionabili           |
| Rivestimenti interni:                | non visionabili                                     |
| Plafoni:                             | intonacati per quanto visionato al piano terra - ♦♦ |
| Tramezzature interne:                | in mattoni forati di laterizio – ♦♦                 |

➤ **Caratteristiche Impianti**

| Elemento  | Presente | Corrispondenza alla normativa | Cond. Manutenzione |
|-----------|----------|-------------------------------|--------------------|
| Elettrico | -        | Non verificabile              | ----               |
| Idrico    | -        | Non verificabile              | ----               |
| Termico   | -        | Non verificabile              | ----               |
| Fontario  | -        | Non verificabile              | ----               |

## 8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

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

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

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

### 8.2. Fonti d'informazione

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

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

### 8.3. Valutazione

Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di €/mq 300,00 (euro trecento)

Superficie Commerciale comprensiva di accessori: 205 mq

Valore Lordo di stima: € 61'500,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima

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

- € 9'225

Decurtazione per lo sgombero dei locali e smaltimento:

- € 2'500

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4'700

Somma delle decurtazioni

- € 16'425

Valore complessivo al netto delle decurtazioni

€ 45'075

### 8.4. Prezzo a Base d'Asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della quota di proprietà di 1/1 viene determinato, per arrotondamento, in € 45'000 (Euro quarantacinquemila)

\*\*\*\*\*

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

Torrazza Coste li 12/09/2024

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

Perito Incaricato:  
Geom. PAOLO MORINI



**ALLEGATI:**

- Visure Conservatoria RR.II.
- Atto di Provenienza
- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio e Federazione Mediatori ed Agenti d' Affari
- Planimetria Catastale
- Stralcio P.G.T.
- Documentazione fotografica a colori
- Estratti pratiche edilizie