

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. 114/2020



BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca



ALLEGATO 1

RELAZIONE DI STIMA IN FORMATO PRIVACY

Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor



Pag. 1 di 9

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055



1 – Conclusioni definitive

1.1 – Identificazione dei beni

Si tratta di un edificio di due piani fuori terra e di un' autorimessa sita nel giardino di pertinenza, situati in Via Rosario n°1 a Gallivola.

Le unità sono censite al Catasto Fabbricati ai seguenti estremi:

Appartamento: Foglio 3, Mappale 70, Subalterno 4 - Piani T, 1 - Categoria A/4 - Classe 2 - Vani 7 - Superficie Catastale 232 mq (213 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 195,22.

Autorimessa: Foglio 3, Mappale 70, Subalterno 3 - Piano T - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 27 mq - Superficie Catastale 27 mq - Rendita € 51,59.

Coerenze a corpo, da nord in senso orario: Piazza della Vittoria e Mappale 539; Mappali 539 e 538; Via Rosario; Piazza della Vittoria.

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 20 dicembre 2021, le unità immobiliari risultano essere di piena proprietà

[REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1.

1.3 – Regime patrimoniale

Secondo quanto riportato dall'atto di compravendita redatto dal notaio Mariateresa Salomoni in data 16/05/2016, rep. 4445/3566, trascritto a Vigevano il 18/05/2016 ai nn. 3926/2695, la Signora [REDACTED] risulta essere coniugata, separata e pertanto ex lege in regime di separazione dei beni.

1.4 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come meglio dettagliato al punto 4.2 della presente perizia, a carico dell'immobile risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 18/05/2016 ai nn. 392 CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, co [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, gravante sul terreno oggetto dell'esecuzione.

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano il 22/05/2020 ai nn. 2911/2016, a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP., co [REDACTED] di proprietà di 1/1, gravante sul terreno oggetto dell'esec

1.5 – Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo in data 20/01/2022, gli immobili oggetto di pignoramento risultano giuridicamente liberi.

1.6 – Note finali

A seguito delle verifiche presso il Comune di Gallivola e del sopralluogo effettuato, la situazione di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali, ad eccezione di quanto segue:



- Nel fabbricato residenziale la scala di collegamento posta nei locali a nord dell'edificio è stata rimossa ed è stato ripristinato il tratto di solaio in corrispondenza del foro scala. La posizione di alcune finestre sul fronte ovest non corrisponde a quanto riportato in planimetria.
- Nell'autorimessa risulta dalle pratiche un tramezzo interno che nei fatti non è stato realizzato.
- Il muro di cinta verso via Rosario risulta difforme da quanto descritto nelle pratiche edilizie.

Si renderà pertanto necessario presentare una CILA in sanatoria per regolarizzare la situazione urbanistica e presentare il relativo aggiornamento catastale.

Si evidenzia che le strutture orizzontali del fabbricato residenziale versano in precario stato di manutenzione e sicuramente non conformi alla normativa vigente. La copertura appare anch'essa in cattivo stato di manutenzione.

La copertura dell'autorimessa è realizzata in pannelli di fibrocemento. Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio, non si può escludere la presenza di amianto nei pannelli.

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 degli immobili, 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 abitazioni civili in normale stato conservativo ed assumendo il valore inferiore della forbice ulteriormente ribassato del 50% in misura forfettaria in relazione al precario stato di manutenzione dell'edificio ed in rapporto alla media delle valutazioni per immobili analoghi nella zona, ricavata da quotazioni dei principali operatori del settore.

Per quanto riguarda l'autorimessa, si fa riferimento alla quotazione riportata dall'Agenzia del Territorio, assumendo il valore inferiore della forbice proposta. Essendo la divisione del fabbricato presente solo nella planimetria catastale, si assume come superficie dell'autorimessa quella indicata nella scheda catastale stessa.

Appartamento

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili - Normale stato conservativo - da €/mq 710 a €/mq 760

Valutazione agenzie immobiliari

Valore medio per immobili analoghi nella zona - €/mq 628

Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni degli immobili, si indicano i seguenti valori immobiliari:

€/mq 710 x 234,0 mq x 0,5 = € 83.070 - arrotondato a € **83.000**

Autorimessa

Valutazione Osservatorio Immobiliare

Normale stato conservativo - da €/mq 350 a €/mq 430

Valutazione proposta

In relazione alle quotazioni sopra esposte e considerando le condizioni dell'autorimessa, si indicano i seguenti valori immobiliari:

€/mq 350 x 27,0 mq = € 9.450 - arrotondato a € **9.000**

1.7.2 – Fonti di informazione

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

1.7.3 – Valutazione

Immobilie	Superficie Commerciale	Valore superficie	Accessori	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Appartamento	234,0 mq	A corpo	compresi	€ 83.000,00	€ 92.000,00
Autorimessa	27,0 mq	A corpo	-	€ 9.000,00	

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: € 13.800,00
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 - stima: € 2.500,00
7. Spese per aggiornamento catastale - stima: € 1.500,00

1.7.5 – PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trovano: **€ 74.200,00**

2 – Storia Catastale

Le attuali identificazioni catastali al Foglio 3, Mappale 70, Subalterni 3 e 4 sono tali da tali da variazione del 16/02/1996, n° 78.1/1996.

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] r una quota di proprietà di 1/1, per acquisto [redacted] virtù di atto di compravendita del 16/05/2016, rep. 4445/3566, a firma del notaio Mariateresa Salomoni, trascritto a Vigevano il 18/05/2016 ai nn. 3926/2695.

P [redacted]

[redacted] na quota di proprietà di 1/9, successione del 25/03/2015, rep. 206/9990/15, a seguito della morte [redacted] data 14/05/2014, trascritta a Vigevano il 21/04/2015 ai nn. 2740/2036 e relativa accettazione tacita di eredità del 16/05/2016, rep. 4445/3566, trascritta a Vigevano il 18/05/2016 ai nn. 3925/2694.



- [redacted] per una quota di proprietà di 6/9, in virtù dei seguenti atti:

- successione del 25/03/2015, rep. 206/9990/15, a seguito della [redacted] data 14/05/2014, trascritta a Vigevano il 21/04/2015 ai nn. 2740/2036 e relativa accettazione tacita di eredità del 16/05/2016, rep. 4445/3566, trascritta a Vigevano il 18/05/2016 ai nn. 3925/2694.

- compravendita del 28/05/1977, rep. 56175/6089, a firma del notaio Mario Polani, trascritta a Vigevano il 27/06/1977 ai nn. 3482/2930, per acquisto da [redacted]

- compravendita del 19/07/1989, rep. 53301/10275, a firma del notaio Ugo Reitano, trascritta a Vigevano il 03/08/1989 ai nn. 5779/4192, per acquisto [redacted]

dei seguenti atti:

- compravendita del 28/05/1977, rep. 56175/6089, a firma del notaio Mario Polani, trascritta a Vigevano il 27/06/1977 ai nn. 3482/2930, per acquisto da [redacted]

- compravendita del 19/07/1989, rep. 53301/10275, a firma del notaio Ugo Reitano, trascritta a Vigevano il 03/08/1989 ai nn. 5779/4192, per acquisto [redacted]

I suddetti Signori [redacted] risultavano essere proprietari 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 18/05/2016 ai nn. 3927/550, per un importo di € 117.000,00 (capitale € 52.000,00), derivante da mutuo a rogito, con atto a firma del notaio Mariateresa Salomoni del 16/05/2016, rep. 4446/3567, a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Guardamiglio (LO), C.F. 12514870158, con domicilio ipotecario eletto in Piazza IV Novembre n°11, Guardamiglio ([redacted]), per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano il 22/05/2020 ai nn. 2911/2016, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 05/03/2020, rep. 1405, a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede a Lodi, C.F. 15240741007, con [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 fabbricato condominiale e non risultano spese arretrate non pagate.

Pag. 5 di 9



5.2 – Cause in corso

Nessuna

6 – Pratiche Edilizie

6.1 – Accertamento di destinazione urbanistica

Con riferimento al PGT vigente del Comune di Gallivola, gli immobili risultano inseriti nell'ambito delle "Aree del tessuto urbano consolidato", in area denominata "Area di tessuto urbano consolidato residenziale", disciplinata dall'Art. 38 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

6.2 – Pratiche edilizie e amministrative

Il fabbricato residenziale è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data sono state presentate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia del 12 settembre 1979 prot. n. 432, Pratica Edilizia n. 4/1979 per la realizzazione dell'autorimessa e relativa dichiarazione di agibilità rilasciata in data 9 gennaio 1980, prot. n. 1369
- Concessione Edilizia del 8 giugno 1981 prot. n. 776, Pratica Edilizia n. 3/1981 per la costruzione del muro di cinta verso via Rosario

La situazione di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali, ad eccezione di quanto segue:

- Nel fabbricato residenziale la scala di collegamento posta nei locali a nord dell'edificio è stata rimossa ed è stato ripristinato il tratto di solaio in corrispondenza del foro scala. La posizione di alcune finestre sul fronte ovest non corrisponde a quanto riportato in planimetria.
- Nell'autorimessa risulta dalle pratiche un tramezzo interno che nei fatti non è stato realizzato.
- Il muro di cinta verso via Rosario risulta difforme da quanto descritto nelle pratiche edilizie.

7 – Descrizione dei beni

7.1 – Caratteristiche della zona

L'immobile è situato in via Rosario, nel centro dell'abitato di Gallivola, adiacente alla chiesa parrocchiale e in fronte al castello. L'abitato di Gallivola, di dimensioni raccolte, è caratterizzato da una edificazione di tipo misto, costituita da edifici rurali di antica fabbricazione e cascine.

7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici

Gallivola è un piccolo centro agricolo della Lomellina meridionale, con una popolazione di circa 180 abitanti. Di origine probabilmente romana, è testimoniato nelle fonti scritte a partire dal XII secolo.

Il comune è situato a pochi chilometri a nord del fiume Po, e dista circa 35 km da Pavia, cui è collegato per mezzo della SP 193bis (Pavia-Alessandria) e della SS 35 dei Giovi, e 65 km da Milano, raggiungibile per mezzo dell'autostrada A7 Milano-Genova, uscita Gropello Cairoli (distante circa 20 km).

Per quanto riguarda i collegamenti ferroviari, la stazione più vicina è quella di Sannazzaro de' Burgondi, distante circa 10 km.

7.3 – Descrizione analitica dei beni

Il comparto comprende un edificio di due piani fuori terra a destinazione residenziale, un'autorimessa nel cortile di pertinenza, il tutto a fianco della chiesa parrocchiale di Gallivola.

Il fabbricato residenziale si sviluppa su due piani ed è composto da una serie di locali di cui non è possibile, stante le condizioni attuali, stabilire le destinazioni d'uso, ad eccezione del locale bagno sito al piano terra.

I locali si trovano in mediocri condizioni di manutenzione e ingombri di oggetti e arredi.



Alcuni locali sono interessati da lavori edili; in particolare, la maggior parte delle finestre è stata sostituita di recente, anche se l'installazione non risulta al momento completata.

Si evidenzia che le strutture orizzontali risultano in precario stato di manutenzione e sicuramente non conformi alla normativa vigente. La copertura appare anch'essa in cattivo stato di manutenzione.

Il piano terreno, come spesso accade in immobili della stessa tipologia, è privo di vespaio e il pavimento poggia direttamente sul terreno.

L'edificio, nel complesso, presenta precarie condizioni di manutenzione, così come il cortile.

L'autorimessa si trova nel cortile di pertinenza e presenta anch'essa mediocri condizioni di manutenzione.

La copertura del fabbricato è realizzata in pannelli di fibrocemento. Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio, non si può escludere la presenza di amianto nei pannelli.

Gli accessi ai fabbricati sono posti lungo la via Rosario; sul lato opposto è presente un portoncino metallico verso Piazza della Vittoria.

7.3.1 – Superfici - Appartamento - Foglio 3, Mappale 70, Subalterno 4

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
T	Locale 1	12,2 mq	290 cm	Ovest	mediocri
T	Locale 2	23,5 mq	290 cm	Ovest	mediocri
T	Locale 3	27,4 mq	285 cm	Ovest	mediocri
T	Disimpegno	5,5 mq	270 cm	Ovest	mediocri
T	Ripostiglio 1	6,8 mq	-	-	mediocri
T	Bagno	7,3 m ¹	270 cm	Ovest	mediocri
1	Locale 4	26,6 mq	295 cm (media)	Ovest, Est	mediocri
1	Locale 5	24,3 mq	270 cm (media)	Ovest, Est	mediocri
1	Locale 6	23,0 mq	330 cm	Ovest, Sud	mediocri
1	Ripostiglio 2	5,5 mq	270 cm	Ovest	mediocri
1	Ripostiglio 4	3,0 mq	270 cm	-	mediocri

- Superficie netta locali: 157,8 mq
- Superficie lorda: 206,0 mq
- Superficie cortile: 202,8 mq
- Superficie autorimessa: 31,0 mq
- Superficie commerciale: 234,0 mq

7.3.2 – Superfici - Autorimessa - Foglio 3, Mappale 70, Subalterno 3

Piano	Destinazione	Sup. pavimento	Altezza	Esposizione	Condizioni
T	Autorimessa	27,0 mq	265 cm (media)	Est, Sud	mediocri

- Superficie commerciale: 27,0 mq

7.3.3 – Caratteristiche edilizie ed impiantistiche

Fabbricato:

Struttura: Muratura portante con solai in legno - precarie condizioni

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

Pareti esterne: Intonacate e tinteggiate - mediocri condizioni - macchie di umidità diffuse con distacchi

Accesso pedonale: Da via Rosario - cancelletto in metallo verniciato - mediocri condizioni

Accesso pedonale: Da Piazza della Vittoria - portoncino metallico - mediocri condizioni

Accesso carraio: Da via Rosario - cancello in metallo verniciato - mediocri condizioni

Recinzione: In cemento - mediocri condizioni

Area esterna: Non pavimentata - mediocri condizioni



Alloggio:

Ingressi: Portoncini in legno con specchiature vetrate - mediocri condizioni

Infissi esterni: In alluminio con vetrocamera - non completati - nel locale bagno e nei locali 3 e 6 finestre in legno con vetro semplice - mediocri condizioni - persiane in legno ove presenti - mediocri condizioni

Porte interne: In legno con specchiature vetrate (ove presenti) - mediocri condizioni

Pavimenti: - Piano terreno: piastrelle di ceramica - mediocri condizioni

- Primo piano: assito in legno - precarie condizioni

Rivestimenti: - Bagno: monocottura ceramica (h=200) - mediocri condizioni

Tramezzature: Muratura portante e divisori in mattone forato, rasati e tinteggiati - mediocri condizioni

Plafoni: Varie finiture - mediocri condizioni

Scala interna: In pietra - precarie condizioni

Impianto elettrico: Impianto sottotraccia (parzialmente in fase di realizzazione). Tensione di rete 220V.

Funzionamento non verificabile

Impianto idrosanitario: Impianto di adduzione e scarico sottotraccia (parzialmente smantellato).

Apparecchi sanitari:

- Bagno: lavabo, vaso, bidet, vasca e piatto doccia - mediocri condizioni

Impianto termico: Non presente

Autorimessa

Pavimento: Battuto di cemento - mediocri condizioni

Pareti: In blocchetti di cls - discrete condizioni

Soffitto: Pannelli in fibrocemento - struttura in legno - mediocri condizioni - da verificare l'eventuale presenza di amianto

Portone: In ferro verniciato con specchiature vetrate - apertura ad ante - mediocri condizioni

Serramenti: In ferro verniciato - 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, 25 gennaio 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Arch. Alfredo Rumor

Alfredo Rumor



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 9 di 9

Arch. Alfredo Rumor - Via Massarenti 14, 20148 Milano - alfredo.rumor@gmail.com - tel. 334 6646055

