

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

XXXXXXXXXXXX

n. Gen. Rep. 257 / 2023

Giudice: Dott. Francesco ROCCA
Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA

DI UNA CASA DI ABITAZIONE E ANNESSO RUSTICO
IN PALESTRO (PV) VIA VITTORIO EMANUELE II 46

Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n.113

C.F. BRL MFR 66M58 G388K - P.IVA n. 01291260188

con studio a Pavia - Via Scopoli 12

Telefono 0382 - 311055

e-mail: geom.barili@gmail.com

Lotto UNICO
Casa di abitazione e annesso rustico
in Palestro (PV) Via Vittorio Emanuele II 46

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA



**PROSPETTO PRINCIPALE VERSO STRADA
DELLA CASA OGGETTO DI STIMA**

Casa di abitazione a piano terra, primo e secondo con rustico in corpo staccato e piccolo sedime di pertinenza, in Palestro (PV) Via Vittorio Emanuele II 46 intestato a

XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1 / 2

XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1 / 2

Trattasi di

Una casa di abitazione disposta a piano terra, primo e secondo, con accesso pedonale dal civico 46 di Via Vittorio Emanuele II, con sedime retrostante e piccolo rustico in corpo staccato.

La casa di abitazione è composta a piano terra da due locali e un piccolo bagno ricavato nel sottoscala, a piano primo da un locale con balcone e un bagno e a piano secondo-sottotetto da un locale. Una scala collega il piano terra al primo e al secondo.

Nella zona retrostante è annesso un piccolo sedime esclusivo e un rustico con un locale a piano terra e cascina a piano primo.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di **mq 69,13**.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5-10% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:

Intestata a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1 / 2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1 / 2

CASA DI ABITAZIONE						
COMUNE DI MORTARA – CATASTO FABBRICATI						
SEZ FOGLIO	MAPP	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
22	2447	Via Vittorio Emanuele II 13/G – Piano T – 1 - 2	A/6	2	Vani 2,5 Mq 78	€ 71,01

NB – La toponomastica indicata nella visura catastale non è corretta. Il numero civico corretto è 46.

Coerenze della casa di abitazione, sedime e rustico in corpo

a Nord altra proprietà mapp 2257, a Est Via Vittorio Emanuele, a Sud altra proprietà mapp 2054 e a Ovest altra proprietà mapp 2256.

Finiture della casa di abitazione

La casa di abitazione presenta :

pavimenti parte in ceramica (a piano terra) parte in graniglia a piano primo,

il piccolo bagno a piano terra ricavato nel sottoscala è completo di vaso igienico e lavabo,

il bagno del piano primo è completo di vasca e vaso igienico

le finestre sono in legno con vetri semplici, parte con tapparelle in plastica, parte con persiane in legno

le porte interne sono in legno e vetro,

il portoncino d'ingresso è in legno,

il balcone presenta ringhiera di ferro e pavimento in gres.

La casa è sprovvista di impianto di riscaldamento funzionante e di impianto elettrico e idrico-sanitario a norma.

Finiture del rustico in corpo staccato

Il fabbricato presenta :

pavimento in battuto di cemento,

serramenti in legno

2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 19.10.23, effettuato congiuntamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, l'immobile risultava occupato senza titolo da una persona di nazionalità marocchina, le cui generalità sono state rilevate da IGV.

3) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

A carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di

- Pubblico Ufficiale Notaio

Catalano Gianluca di Mede repertorio 50046 / 8308 del 15.06.2005; iscrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Vigevano in data 015.06.2005 ai nn. 6962 / 1686 – concessione a garanzia di mutuo importo capitale € 63.000,00 – Interesse annuo 3,945 % - Totale € 94.500,00 – durata 25 anni contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di

Pubblico Ufficiale Giudiziario

UNEP di Pavia rep. 793 del 05.02.2015, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Vigevano in data 10.04.2021 ai nn. 2496 / 1873 - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di

Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia - UNEP

rep. 3400 del 12.06.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Vigevano in data

11.07.2023 ai nn. 6880 / 4949 - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Si precisa che la trascrizione di cui sopra è contro XXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : nessuna

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1 / 2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1 / 2

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono state acquistate dagli esecutati, da
con atto di compravendita Notaio Gianluca Catalano di Mede del
07.06.2005 rep. 50045 / 8307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vigevano il
15.06.2005 n. 4016 / 6961, **proprietari dal 07.06.2005 ad oggi.**

Precedenti proprietari

Le unità immobiliari sono pervenute a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto di
compravendita Notaio Monica Di Giorgi del 30.05.2001, rep. 5527/2866, trascritto presso l'Agenzia
delle Entrate – Territorio di Vigevano il 08.06.2001 n. 4827 / 3480.

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile pignorato, si trova nel centro storico di Palestro (abitanti circa 1.800), comune della
Provincia di Pavia, nella zona denominata Lomellina al confine con le provincie di Vercelli e
Novara.

Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali.

La zona presenta traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona in generale risulta ben servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria
necessità.

Il fabbricato si presenta nella sua globalità in PESSIMO stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: centro storico del comune di Palestro

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di si trova a circa km 60 da Pavia, a circa km 23 da Novara e
a circa km 11 da Vercelli.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, supermercati, bar, luoghi di culto, trattorie, ristoranti.

6) PRATICHE EDILIZIE

L'Ufficio Tecnico del Comune di Palestro ha comunicato di non aver riscontrato pratiche edilizie
depositati presso gli archivi.

Considerato che dal sopralluogo effettuato sono risultate diverse difformità rispetto alla planimetria
catastale in atti, quale distribuzione interna dei locali, creazione di bagni e un balcone, formazione di
rustico esterno, si ritiene che solo alcune delle situazioni sono sanabili con una spesa di circa €
3.000,00.

7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
LOTTO 001					
FABBRICATO RESIDENZIALE					
1) Locali residenziali PT-1	53,20	1,00	53,20	Est	Pessimo
2) Balcone	2,00	0,50	1,00	Est	Pessimo
3) Locale accessorio P2	24,00	0,30	8,70	Est	Rustico
4) Rustico esterno	22,80	0,25	5,70	Est	Pessimo
5) Sedime	19,00	0,05	0,95	Est	Pessimo
Superficie commerciale			69,13		

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Palestro, per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 400,00 per il fabbricato residenziale**, tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Palestro, rilevazione prezzi OMI 1° semestre 2023.

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Fabbricato residenziale e rustico			
P T - 1° e 2°	mq 69,13	€ 27.652,00	€ 27,652,00
Totale		€ 27.652,00	€ 27,652,00

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 4.147,80
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Decurtazione per occupazione per locazione	
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	€ 3.000,00

8) PREZZO A BASE D'ASTA

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

LOTTO UNICO

€ 20.504,20

Euro ventimila cinquecentoquattro / 20

Pavia, 15 Gennaio 2024

II PERITO ESTIMATORE
geom. M.Francesca Barili

Allegati in copia:

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visura catastale aggiornata
- Planimetria catastali
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Copia atto di acquisto Notaio Catalano del 07.06.2005
- Quotazioni immobiliari