



PROMOSSA DA

rappresentata da

(.)

Giudice dell'Esecuzione
Dr. Francesco Rocca

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Abitazione - Foglio 11 particella 179 subalterno 4, categoria A/3 cl. 2 vani 8, piano T-1°, rendita € 301.61
Autorimessa - Foglio 11 particella 184, categoria C/6 cl. 2 cons. mq 22, piano T-1°, rendita € 44.31
Locali di deposito - Foglio 11 particella 143 subalterno 4, categoria C/2 cl. U cons. mq 9, piano T, rendita € 8.83
Foglio 11 particella 382 subalterno 2, porzione rurale di fabbricato promiscuo
Foglio 11 particella 236, area rurale
Foglio 11 particella 383, fabbricato rurale

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di 1/1

C. - STATO DI POSSESSO

Giuridicamente liberi

D. - REGIME PATRIMONIALE

Acquisto in regime di comunione legale dei beni

E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca volontaria iscritta a Voghera in data 7/01/2005 ai n.ri 55/9 con presentazione n. 6, per complessivi € 161'250.00 (capitale € 107'500 – durata anni 25) a favore di _____, con sede in _____ (_____) - C.F. _____, in forza di atto di mutuo in data 22/12/2004 n. 251996/16823 di rep. Notaio _____
- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 21/10/2020 ai n.ri 5972/4493 con presentazione n. 5, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 23/07/2020 n. 2942 di rep. Tribunale di Pavia a favore di _____, con sede in _____ - C.F. _____, contro _____

F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€ 40'000 (euro quarantamila)

G. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazione edilizia e catastale



RELAZIONE DI STIMA

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliari site nel Comune di Bastida Pancarana in via della Stazione n° 49. Oggetto della stima è un fabbricato d'abitazione di ampia metratura oltre ad accessori ad uso deposito ad esso adiacenti ma anche in corpo staccato, ad uso autorimessa, tutti serviti da corte comune. Ogni costruzione si sviluppa su due piani fuori terra.

L'abitazione si compone di locali della zona giorno al piano terra e zona notte al piano superiore.

L'ingresso agli immobili avviene dalla corte comune quasi completamente recintata.

Il tutto riportato catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati

Abitazione - Foglio 11 particella 179 subalterno 4, categoria A/3 cl. 2 vani 8, piano T-1°, rendita € 301.61

Autorimessa - Foglio 11 particella 184, categoria C/6 cl. 2 cons. mq 22, piano T-1°, rendita € 44.31

(ex particella 405 – variazione Agenzia Entrate per allineamento mappe)

Locali di deposito - Foglio 11 particella 143 subalterno 4, categoria C/2 cl. U cons. mq 9, piano T, rendita € 8.83

(ex particella 382 subalterno 1 – variazione Agenzia Entrate per allineamento mappe)

- Catasto Terreni

Foglio 11 particella 382 subalterno 2, porzione rurale di fabbricato promiscuo

Foglio 11 particella 236, area rurale

Foglio 11 particella 383, fabbricato rurale

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

Coerenze (desunte dalla mappa catastale) della particella 179:

Nord: Via della Stazione (strada provinciale)

Est: p.lla 181 (corte comune)

Sud: p.lla 181 (corte comune)

Ovest: p.lla 383

Coerenze (desunte dalla mappa catastale) della particella 383:

Nord: Via della Stazione (strada provinciale)

Est: p.lla 179

Sud: p.lla 181

Ovest: p.lla 382

Coerenze (desunte dalla mappa catastale) della particella 382:

Nord: Via della Stazione (strada provinciale)

Est: p.lla 383

Sud: p.lla 181 (corte comune)

Ovest: p.lla 236

Coerenze (desunte dalla mappa catastale) della particella 236:

Nord: Via della Stazione (strada provinciale)

Est: p.lla 382

Sud: p.lla 181 (corte comune)

Ovest: p.lla 181 (corte comune)

Coerenze (desunte dalla mappa catastale) della particella 184:

Nord: p.lla 727 e p.lla 181 (corte comune)

Est: p.lla 727

Sud: p.lla 727

Ovest: p.lla 181 (corte comune)

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dai debitori eseguiti. Giuridicamente libero.



3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera 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: Nessuna trascrizione

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Voghera in data 7/01/2005 ai n.ri 55/9 con presentazione n. 6, per complessivi € 161'250.00 (capitale € 107'500 – durata anni 25) a favore di *[redacted]* con sede in *[redacted]* () - C.F. *[redacted]*, in forza di atto di mutuo in data 22/12/2004 n. 251996/16823 di rep. Notaio *[redacted]*

carico di

- x
- x

L'ipoteca grava la quota di proprietà di 1/1 degli immobili identificati a catasto come segue:

- Catasto Fabbricati, Foglio 11 particella 179 sub 4 (abitazione)
- Catasto Fabbricati, Foglio 11 particella 382 sub 1 (magazzino)
- Catasto Fabbricati, Foglio 11 particella 405 (autorimessa)
- Catasto Terreni, Foglio 11 particella 236 (fabbricato rurale)
- Catasto Terreni, Foglio 11 particella 383 (fabbricato rurale)
- Catasto Terreni, Foglio 11 particella 382 subalterno 2 (fabbricato rurale)

3.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 21/10/2020 ai n.ri 5972/4493 con presentazione n. 5, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 23/07/2020 n. 2942 di rep. Tribunale di Pavia a favore di *[redacted]* con sede in *[redacted]* () - C.F. *[redacted]*, contro

- x
- x

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati a catasto come segue:

- Catasto Terreni, Foglio 11 particella 236
- Catasto Terreni, Foglio 11 particella 382 subalterno 2
- Catasto Terreni, Foglio 11 particella 383
- Catasto Fabbricati, Foglio 11 particella 179 sub 4 (abitazione);
- Catasto Fabbricati, Foglio 11 particella 382 sub 1 (magazzino – ora variato d'ufficio / p.lla 143 sub. 4)
- Catasto Fabbricati, Foglio 11 particella 405 (autorimessa – ora variata d'ufficio / p.lla 184).

3.3 Verifiche catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Catastale

L'immobile identificato con la particella 184 (ex 405) non ha evidenziato sostanziali difformità sulla planimetria agli atti del catasto. L'abitazione (particella 179 sub. 4) invece è difforme nella distribuzione interna al piano terreno in quanto è stato rimosso il tavolato che costituisce il disimpegno nell'ingresso, vi è quindi un locale unico in cucina. Al piano primo della medesima unità non è stata indicata una porta di comunicazione al piano primo ed alcuni locali non sono rappresentati dimensionalmente corretti. Al medesimo livello nella planimetria non è stato rappresentato il balcone di una camera da letto.

In adiacenza all'abitazione c'è un locale magazzino (p.lla 383 – fabb. Rurale) che dev'essere ancora oggetto di accatastamento a catasto fabbricati. L'unità versa in pessimo stato di conservazione (priva di copertura e solaio in legno tra piano terra e primo anch'esso praticamente crollato).

A fianco di quest'ultima unità vi è il magazzino distinto a catasto fabbricati alla p.lla 143 sub. 4 (ex p.lla 382 sub. 1) anch'esso in pessimo stato di conservazione per la struttura di copertura ma almeno il solaio in legno tra il piano non è ancora del tutto crollato. Nella planimetria catastale di questa unità non è rappresentato il piano primo (p.lla 382 sub. 2 di catasto terreni – porzione rurale di fabbricato promiscuo) che dev'essere anch'esso oggetto di apposito aggiornamento. E' infine da evidenziare una costruzione sulla corte comune non presente in banca dati catastale.

Per la regolarizzazione delle unità pignorate si dovrà procedere con tipo mappale per eliminare le unità di catasto terreni passandole ad enti urbani e successivamente a questo alla rettifica e presentazione delle planimetrie con pratica docfa. Il costo professionale è stimabile in circa € 3'000 (euro tremila) comprensivo dei diritti catastali e delle imposte di legge.

3.3.2 Intestazione: corrispondente all'attuale proprietà riferita ai soggetti esecutati.

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: Nessuna trascrizione.

Servitù: Corte comune (p.lla 181) - si rimanda agli atti d'acquisto.



Attestato di prestazione energetica: l'immobile abitativo 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 certificazione notarile, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

5.1 Titolare Attuale

a tutt'oggi, le unità immobiliari risultano di piena proprietà dei soggetti esegutati per acquisto fatto in data 22/12/2004 n. 251995/16822 di rep. Notaio 'la trascritto a Voghera il 7/01/2005 ai n.ri 53/41 con presentazione n. 4 ed ai n.ri 54/42 con presentazione n. 5; contro xxxxx e xxxxx. Valore d'acquisto € 68'000 - acquisto in regime di comunione legale dei beni.

Precedenti Proprietari

- 1) A xxxxx per devoluzione di xxxxx; successione del 21/12/2004 n. 23 vol. 663 trascritta a Voghera il 8/03/2005 con presentazione n. 2 ai n.ri 1881/1251, con riferimento alle unità immobiliari distinte catastalmente come segue:
 - Catasto fabbricati, foglio 11 particella 179 sub. 2;
 - Catasto fabbricati, foglio 11 particella 405;
 - Catasto fabbricati, foglio 11 particella 382 sub. 1;
 - Catasto terreni, foglio 11 particella 236;
 - Catasto terreni, foglio 11 particella 383;Dalle ispezioni ipotecarie non risulta la trascrizione dell'accettazione di eredità.
- 2) A xxxxx per devoluzione di xxxxx; successione del 11/08/1998 n. 23 vol. 592 trascritta a Voghera il 20/06/2000 con presentazione n. 8 ai n.ri 4373/3285, con riferimento alle unità immobiliari distinte catastalmente come segue:
 - Catasto fabbricati, foglio 11 particella 179 sub. 1;Dalle ispezioni ipotecarie non risulta la trascrizione dell'accettazione di eredità.
- 3) A xxxxx per devoluzione di xxxxx; successione del 19/11/2004 n. 33 vol. 662 trascritta a Voghera il 31/01/2005 con presentazione n. 10 ai n.ri 705/514, con riferimento alle unità immobiliari distinte catastalmente come segue:
 - Catasto fabbricati, foglio 11 particella 382 sub. 2;

6. - PRATICHE EDILIZIE e VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE

6.1 Pratiche edilizie e amministrative

Presso l'archivio del Comune di competenza non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi agli immobili come da dichiarazione resa con prot. 422 del 5/02/2022.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Come anticipato nei capitoli precedenti, si è riscontrata la modifica interna per demolizione di una tramezza che formava l'ingresso al piano terra ed ora l'ingresso avviene direttamente nella cucina al medesimo livello.

Per la regolarizzazione sarà necessario procedere con pratica di sanatoria il cui costo è quantificabile in circa € 3'000 (euro tremila) comprensivo delle imposte di legge e dei diritti/sanzioni di sanatoria.

L'accessorio presente sulla corte comune non è suscettibile di regolarizzazione se non con accordo degli altri aventi diritto alla corte comune (p.lla 181), i relativi costi di demolizione vengono quantificati in base alla quota di competenza per un importo stimato in circa € 3'000 (euro tremila).

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione Sommaria

I fabbricati oggetto della presente s'inseriscono in una zona periferica del piccolo Comune di Bastida Pancarana (circa 1'000 abitanti) e sono posizionati a circa un chilometro dal centro cittadino, ove si concentrano i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali. Il tessuto urbano è costituito prevalentemente da fabbricati plurifamiliari realizzati intorno alla seconda metà del secolo scorso. La costruzione è immediatamente adiacente ad una delle vie di principale traffico del paese nonché ad un complesso industriale. Nell'ambito non vi è abbondanza di parcheggi se non approfittando dell'area antistante l'ingresso carraio alla corte. I centri abitati limitrofi sono raggiungibili comodamente con il servizio di autolinee mentre la stazione ferroviaria più vicina è quella di Bressana Bottarone.

Il casello autostradale più vicino è quello di Casteggio per l'A/21 – Torino/Piacenza, che dista circa 14 Km, percorrendo qualche chilometro in più è possibile anche raggiungere il casello autostradale di Gropello Cairoli, sulla A/7 - Milano-Genova; il capoluogo di provincia dista invece soli 17 km.

Oggetto di pignoramento è un fabbricato d'abitazione con annessi accessori formanti un corpo unico con quest'ultimo. In corpo staccato vi è poi un locale autorimessa. Tutti i corpi di fabbrica sono a due piani fuori terra. Al servizio di questi vi è anche una corte comune di pertinenza anche ad altro fabbricato residenziale contiguo al corpo principale.

Il fabbricato abitativo è suddiviso in zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Gli annessi



accessori hanno prettamente destinazione a deposito ma versano in pessimo stato di conservazione con seri problemi alle strutture che in parte sono crollate (vedasi foto).

Anche l'autorimessa non si presenta in buono stato di conservazione con annessi problemi alla copertura e ampi distacchi dell'intonaco. Degradati presenti anche nel fabbricato d'abitazione.

Nella residenza non è funzionante l'impianto di riscaldamento la cui caldaia è posizionata nel fabbricato, sulla corte comune, per il quale è prevista la demolizione.

Complessivamente le costruzioni rispecchiano l'ormai passata epoca di costruzione con uno scarso livello di finiture ed impianti realizzati con metodologie non più attuali.

7.2 Descrizione Analitica

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

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

ABITAZIONE (p.lla 179 sub. 4 - rif. Sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Condizioni
P.T	Cucina	15.5	2.9	Ovest	◆◆
	Sottoscala	2.9	"	Nord-Est	◆◆
	Soggiorno	17.2	"	Sud-Ovest	◆
	Disimpegno	6.2	"	Sud-Ovest	◆◆
	Soggiorno	12.0	"	Sud-Ovest	◆
	Ang. Cott.	3.4	"	Nord-Est	◆◆
P.1°	C. Letto	16.6	2.9	Ovest	◆◆
	Disimpegno	2.8	2.8	Nord-Est	◆◆
	Bagno	3.9	"	Sud-Ovest	◆
	C. Letto	12.9	"	Sud-Ovest	◆◆
	C. Letto	18.7	"	Sud-Ovest	◆◆
	Accessorio	1.0	"	-	◆
	Balcone	0.9	-	Ovest	◆◆

MAGAZZINO (p.lla 143 sub. 4 - rif. Sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Condizioni
P.T	Loc. di deposito (*)	-	-	Ovest	◆
P.1°	Loc. di deposito (*)	-	-	Ovest	◆

(*) locale non accessibile connesso ai problemi strutturali

MAGAZZINO (p.lla 383 - rif. Sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Condizioni
P.T	Loc. di deposito (*)	-	-	Ovest	◆
P.1°	Loc. di deposito (*)	-	-	Ovest	◆

(*) locale non accessibile connesso ai problemi strutturali

AUTORIMESSA (p.lla 184 - rif. Sopralluogo e scheda catastale):

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Condizioni
P.T	Autorimessa	20.2	2.8	Nord-Ovest	◆◆
P.1°	Legnaia (*)	-	-	Nord-Ovest	◆

(*) locale non accessibile connesso ai problemi strutturali



Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Abitazione	157.6	1.0	157.6
Balcone	0.9	0.3	0.27
Locali di deposito	58.8	0.25	14.7
Autorimessa	26.6	0.5	13.3
Legnaia	26.6	0.25	6.65
Sedime	2.0	0.1	0.2

Superficie Commerciale Complessiva = mq 192.7

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.

7.3 Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

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

Corpo del fabbricato d'abitazione (p.lle 382-383-179 di c.t.)

➤ Componenti Edilizie

Copertura: a falde inclinate con struttura in legno e manto in coppi – ◆
 Fondazioni: non verificabili
 Solai: non verificabile - ◆◆
 Strutture verticali: murature portanti di laterizio – ◆◆
 Pareti esterne: intonacate e tinteggiate – ◆
 Accessi: pedonale e carraio da cancello metallico - ◆◆
 Corte comune: in parte pavimentata in parte a verde e non completamente recintata - ◆◆
 Impianti comuni: assenti
 Ingresso: porta in legno – ◆
 Infissi esterni: serramenti in legno con vetro singolo protetti da tapparelle in pvc – ◆
 Soglie e davanzali: in pietra naturale – ◆
 Porte interne: a battente in legno complete di maniglia e ferramenta – ◆◆
 Pavimenti interni: ceramica e graniglia per l'abitazione - ◆◆
 Rivestimenti interni: cucina: ceramica lato elettrodomestici - ◆◆
 Bagno: ceramica - ◆◆
 Plafoni: intonacati e tinteggiati – ◆◆
 Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – ◆◆

➤ Impianti

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	Si	Non verificabile	◆
Idrico	Si	Non verificabile	◆◆
Termico	Si	Non verificabile e non funzionante	◆
Fognario	Si	Non verificabile	----

Corpo del fabbricato destinato ad autorimessa (p.lla 184 di c.t.)

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

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

➤ Componenti Edilizie

Copertura: a falde inclinate con struttura in legno e manto in coppi – ◆
 Fondazioni: non verificabili
 Solai: in poutrelles con voltini di laterizio – ◆◆
 Strutture verticali: murature portanti di laterizio – ◆
 Pareti esterne: intonacate – ◆
 Ingresso: porte in legno verniciate – ◆
 Infissi esterni: serramenti in legno – ◆
 Pavimenti interni: cemento - ◆◆

➤ Impianti: assenti



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 prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per mq. di superficie commerciale desunto dalle fonti d'informazione indicate nel paragrafo che segue.

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'Agenda 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

Superficie Commerciale comprensiva di accessori: 192.7 mq

Valore Lordo di stima: € 57'810.0

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all'asta: - € 8'671.5

Spese minime relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: - € 3'000,0

Decurtazione per lo stato di possesso: nessuno

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: - € 6'000,0

Somma delle decurtazioni - € 17'671.5

Valore complessivo al netto delle decurtazioni € 40'138,5

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 € 40'000 (Euro Quarantamila)

Con quanto relazionato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, 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 lì 30/05/2022

Geom. Paolo Morini

ALLEGATI:

- Visure Conservatoria RR.II.
- Copia Atto di Provenienza
- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Planimetrie Catastali
- Quotazioni Immobiliari
- Certificazione Agenzia Entrate per verifica contratti d'affitto.
- Documentazione fotografica a colori
- Dichiarazione del Comune di competenza per assenza di titoli abilitativi