

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIARIE

Giudice Delegato
Dott. **Erminio Rizzi**

Sentenza N. **121/2024**

Liquidazione Giudiziale Xxxx Xxxxxx

R.G. N. **0047/24**

Curatore : **Dott. Alberto Parea**

data di nomina per l'incarico: 04/09/2024

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- **Relazione introduttiva** -

*Perito estimatore: Xxxx. Xxxxxx Xxxxxx
iscritto all'Albo della Provincia di Xxxx N. XXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX
indirizzo: Xxxxxxx Xxxx Xxxxxxxx N° XX - Xxxx
cellulare: XXXXXXXXXXXX
email: xxxxxx@xxxxxx.xx*

**Beni immobili in Comune di Mortara – Pv-
- Relazione introduttiva -**

In seguito all'incarico professionale ricevuto, per l'espletamento della funzione di Perito Estimatore, nel procedimento di Liquidazione Giudiziale di Xxxx Xxxxxx, con Sentenza n. 121/2024, iscritta presso il Tribunale di Pavia al n. 47/2024 R.G., ho svolto le necessarie operazioni per la determinazione dei valori riferiti agli immobili, in Comune di Mortara -Pv- iscritti presso l'Agenzia delle Entrate al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 1049 cat. F/1 Via Vincenzo Gioberti PT;
- fg. 18 mapp. 1050 sub 3 Cat. C/6 cl. 3 mq. 51 Via Vincenzo Gioberti PT, R.C. €. 134,33,
- fg. 18 mapp. 1050 sub 4 Cat. A/7 cl. 4 vani 10, Via Vincenzo Gioberti 21 PT-1-2, R.C. €. 1033,33;
- fg. 18 mapp. 1050 sub 5 Cat. C/7 cl. U mq. 23, Via Vincenzo Gioberti 21 PT, R.C. €. 11,88;
- fg. 17 mapp. 2399 sub 6 Cat. C/2 cl. 2 mq. 38, Piazza Silvabella n. 6 PT, R.C. €. 58,88;
- fg. 17 mapp. 2399 sub 20 Cat. C/1 cl. 6 mq. 43, Piazza Silvabella PT, R.C. €. 655,13;
- fg. 18 mapp. 934 sub 1 Cat. C/2 cl. 2 mq. 115 Via Agostino De Pretis n. 8 PT, R.C. €. 178,18;
- fg. 18 mapp. 934 sub 2 Cat. C/2 cl. 2 mq. 50 Via Agostino De Pretis n. 8 P1, R.C. €. 77,47;
- fg. 18 mapp. 1199 Cat. C/6 cl. 2 mq. 43 Via Agostino De Pretis n. 10 PT, R.C. €. 113,26.

A.1 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1/6, riferita al fabbricato esistente in Comune di Mortara Via Vincenzo Gioberti n. 21, dettagliatamente fabbricato semi-indipendente con all'interno una sola unità immobiliare per l'uso residenziale abitativa, con locali cantina e ripostigli al piano terra, locali abitativi ai piani primo e secondo, oltre ad altra particella destinata all'uso di autorimessa con locale caldaia al piano terra, altro manufatto ad uso tettoia, edificata all'interno della corte pertinenziale, ad suo esclusivo, in posizione distaccata rispetto all'edificio principale, inoltre porzione di terreno, definito come area urbana, posto all'esterno della recinzione che delimita la proprietà privata, compresa nell'antistante strada pubblica di passaggio, denominata Via Gioberti.

Il fabbricato in cui si trovano l'abitazione e l'autorimessa è una costruzione di forma rettangolare, di tre piani fuori terra, con terreno pertinenziale di mq. 510, completamente delimitato da recinzione: la costruzione per il lato nord è stata edificata in aderenza ad altro fabbricato, con finestre e libero affaccio sugli altri tre lati.

Sul cortile pertinenziale del fabbricato abitativo è stato realizzato un'altra costruzione, una tettoia con il solo piano terra, edificata in posizione distaccata rispetto alla villetta, lungo i confini est e sud.

L'accesso alla proprietà in esame si pratica dai due cancelli, pedonale e carrabile, che si trovano nella recinzione che delimita la proprietà privata con la Via Vincenzo Gioberti: da qui attraversando la corte pertinenziale si arriva alla costruzione principale, a cui si accede al piano terra con porta di accesso ai locali accessori del piano terra e due porte carrabili per entrare nell'autorimessa, utilizzando invece la scala esterna si arriva alla porta che immette nei locali al piano primo e secondo, dove ci sono i locali abitativi. All'interno della costruzione ci sono altre due scale, una che collega i locali del piano primo alla sottostante cantina ed

all'autorimessa, l'altra che porta al piano secondo-sottotetto, dove si trova una camera, un bagno ed un terrazzo.

L'unità immobiliare ad uso residenziale, comprende una sola unità immobiliare con locali al piano primo e secondo, dettagliatamente un'abitazione di sei locali oltre servizi, con al piano primo ampio soggiorno, due bagni, cucina e tre camere al piano primo, camera, ripostiglio, bagno e terrazzo al piano secondo, porticato coperto, lavanderia-wc, locale di sgombero, cantina ed autorimessa al piano terra.

Il locale porticato aperto, edificato in posizione distaccata rispetto alla costruzione principale, è raggiungibile attraversando la corte esterna: l'immobile abitativo è stato edificato nell'anno 1995.

Tutti i locali compresi in questi immobili sono utilizzati dai proprietari, che qui risiedono ed occupano tutte le stanze con arredi ed effetti personali.

L'intera proprietà immobiliare oggetto della presente relazione valutativa, come correttamente indicata nella sentenza dichiarativa di fallimento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità immobiliare di Vigevano, il 26/07/2024 al Reg. Gen. n. 7194 e Reg. Part. n. 5458, è iscritta all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Mortara -Pv- in Piazza Silvabella n. 6, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 1049 cat. F/1 Via Vincenzo Gioberti PT;
- fg. 18 mapp. 1050 sub 3 Cat. C/6 cl. 3 mq. 51 Via Vincenzo Gioberti PT, R.C. €. 134,33,
- fg. 18 mapp. 1050 sub 4 Cat. A/7 cl. 4 vani 10, Via Vincenzo Gioberti 21 PT-1-2, R.C. €. 1033,33;
- fg. 18 mapp. 1050 sub 5 Cat. C/7 cl. U mq. 23, Via Vincenzo Gioberti 21 PT, R.C. €. 11,88.

Coerenze dell'intera proprietà come risulta dalla mappa NCT:

a nord: altra proprietà al mappale 1048;

a est: mappali 935 – 1026 e 1003 tutti di altra proprietà;

a sud: mappale 1028 di altra proprietà;

a ovest: altra proprietà al mappale 953.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pavia – Servizio Territorio - i beni immobili sopra descritti, al NCEU mappali 1049 – 1050 sub 3, sub 4 3 sub 5, rispettivamente area urbana autorimessa, abitazione e porticato aperto, sono correttamente intestati ai seguenti proprietari:

- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxx Xxxxx, nata a Xxxxx in data XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 4/6.

Valore dell'intera proprietà descritta al punto A.1 € 267.348,00

Valore della quota indivisa pari a 1/6 della proprietà descritta al punto A.1 € 44.558,00

A.2 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1/6, riferita agli immobili in Comune di Mortara Piazza Silvabella n. 6, dettagliatamente locale ad uso commerciale per lo svolgimento di attività di vendita di prodotti ortofrutticoli, composto da un locale di vendita con servizio igienico, oltre a locale ad uso magazzino, entrambi al piano terreno di un fabbricato di tre piani, tutti fuori terra.

L'edificio condominiale in cui si trovano i beni immobili sopra descritti, è una costruzione di tre piani, tutti fuori terra, comprende unità immobiliari ad uso abitativo, al piano primo e secondo, oltre a negozi al piano terra, è stato edificato in vecchia data e comunque anteriormente il 01/09/1967.

Tali immobili attualmente sono occupati da terzi, in seguito alla sottoscrizione di un contratto di locazione registrato a Mortara il 09/11/2012 al n 2860 Serie 3.

La proprietà immobiliare oggetto della presente relazione valutativa, come correttamente indicata nella sentenza dichiarativa di fallimento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità immobiliare di Vigevano, il 26/07/2024 al Reg. Gen. n. 7194 e Reg. Part. n. 5458, è iscritta all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Mortara -Pv- in Piazza Silvabella n. 6, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2399 sub 6 Cat. C/2 cl. 2 mq. 38, Piazza Silvabella n. 6 PT, R.C. €. 58,88;
- fg. 17 mapp. 2399 sub 20 Cat. C/1 cl. 6 mq. 43, Piazza Silvabella PT, R.C. €. 655,13.

Coerenze dell'unità immobiliare ad uso deposito al piano terra sub. 6:

a nord: Piazza Silvabella;

a est: corte comune condominiale;

a sud: corte comune condominiale;

a ovest: altra proprietà al mappale 2203.

Coerenze dell'unità immobiliare ad uso negozio al piano terra sub. 20:

a nord: negozio al sub 18-24 di altra proprietà;

a est: Piazza Silvabella;

a sud: negozio al sub 14 di altra proprietà;

a ovest: corte comune condominiale.

Coerenze dell'autorimessa al piano terreno al sub 1:

a nord: corte comune;

a est: corte comune e autorimessa di altra proprietà;

a sud: autorimessa di altra proprietà;

a ovest: corte comune.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pavia – Servizio Territorio - i beni immobili sopra descritti, al NCEU sub 6 e sub 20, rispettivamente deposito e negozio al piano terra, sono correttamente intestati ai seguenti proprietari:

- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxxx nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della

quota di 1/2;

- Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxx -X- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6.

Valore dell'intera proprietà descritta al punto A.2 € 83.987,00

Valore della quota indivisa pari a 1/6 della proprietà descritta al punto A.2 € 13.998,00

A.3 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1/6, riferita alle unità immobiliari in Comune di Mortara, Via Agostino Depretis n. 8, dettagliatamente, fabbricato semi-indipendente, di forma rettangolare, disposto su due piani, terra e primo, già utilizzato per il deposito e la conservazione di prodotti orto frutticoli, in cui ci sono due particelle catastali, una con locali al solo piano terreno, che comprende un magazzino e due celle frigorifere, oltre a wc. , l'altra con locali al solo piano primo, a cui si accede da scala esterna, con due stanze ad uso ripostiglio: la proprietà in esame comprende anche il fabbricato semi-indipendente, di forma irregolare, disposto su due piani, terra e primo, con locali al piano terra e legnaia al piano primo, oltre a sedime pertinenziale di corte.

All'intero bene immobile si accede, a piedi e con automezzi, dal cancello carrabile che si trova al civico numero 8 della Via Depretis: da qui, attraversando la corte pertinenziale si arriva ai locali del piano terra e alla scala che porta ai due ripostigli del piano primo.

L'edificio di cui si tratta, in cui si trovano i beni immobili sopra descritti, è stato edificato in vecchia data e comunque anteriormente il 01/09/1967.

Tutti i locali all'interno della costruzione in parola, sono nella disponibilità dei proprietari, non essendoci contratti di locazione a favore di terzi: nei locali al piano terra di questa costruzione sono presenti alcune celle frigorifere e materiali degli attuali proprietari.

La proprietà immobiliare oggetto della presente relazione valutativa, come correttamente indicata nella sentenza dichiarativa di fallimento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità immobiliare di Vigevano, il 26/07/2024 al Reg. Gen. n. 7194 e Reg. Part. n. 5458, è iscritta all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Mortara -Pv- in Via Agostino Depretis n. 8, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 934 sub 1 Cat. C/2 cl. 2 mq. 115, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. € 178,18;
- fg. 18 mapp. 934 sub 2 Cat. C/2 cl. 2 mq. 50, Via Agostino Depretis n. 8 PT, R.C. € 77,47;
- fg. 18 mapp. 1199 Cat. C/6 cl. 2 mq. 43, Via Agostino Depretis n. 10 PT-1, R.C. € 113,26.

Coerenze dell'intera proprietà come risulta dalla mappa NCT:

a nord: altra proprietà a mapp 1165;

a est: Via Agostino Depretis e mapp 935;

a sud: altra proprietà al mappale 935;

a ovest: altra proprietà ai mappali 1048, 1158 e 114.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pavia – Servizio Territorio - i beni immobili sopra descritti, al NCEU mapp 934 sub 1 e sub 2, rispettivamente deposito, celle frigorifere e w.c. al piano terra e due locali ripostiglio al piano primo ed al NCEU mapp. 1199, sono

correttamente intestati ai seguenti proprietari:

- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxxx nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/2;
- Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6.

Valore dell'intera proprietà descritta al punto A.3 € 106.866,25

Valore della quota indivisa pari a 1/6 della proprietà descritta al punto A.3 € 17.811,05

Vigevano, 07 aprile 2026

Il Perito

Allegati:

- Allegato 1 – Relazione Lotto 1.
- Allegato 2 – Relazione Lotto 2.
- Allegato 3 – Relazione Lotto 3.