



PROMOSSA DA

BANCA DEL PIEMONTE S.P.A.

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione
Dr. Francesco Rocca

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE IN COMUNE DI DORNO



CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Unità immobiliare sita in via Monsignor Passerini al civico n. 96 nel Comune di Dorno
Foglio 19 particella 2544
Categoria A/3 classe 2 vani 7.5 - piano Terra e Primo
Rendita € 282.76

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di ½

C. - STATO DI POSSESSO

Giuridicamente libero

D. - REGIME PATRIMONIALE

Proprietà derivata da successioni ereditarie

E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 03/08/2009 con presentazione n. 22 ai n.ri 8648/1686 per complessivi € 154'000 (capitale € 104'654.01) a favore di Banca del Piemonte S.p.a. con sede in Torino - C.F. 00821100013, in forza di atto di atto giudiziario in data 29/07/2009 n. 23654 di rep. Tribunale di Torino, per la quota di 9/24 di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 21/09/2009 con presentazione n. 3 ai n.ri 9739/1929 per complessivi € 130'000 (capitale € 126'296.79) a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna - C.F. 02843911203, in forza di atto giudiziario in data 14/08/2009 n. 1283 di rep. Tribunale di Pavia, per la quota di 3/8 di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 7/10/2009 con presentazione n. 5 ai n.ri 10235/2073 per complessivi € 200'000 (capitale € 182'846.75) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino - C.F. 10810700152, in forza di atto giudiziario in data 21/09/2009 n. 1227 di rep. Tribunale di Vigevano, per la quota di 3/8 di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 18/11/2009 con presentazione n. 55 ai n.ri 11849/2438 per complessivi € 68'000 (capitale € 59'104.58) a favore di Banco di Desio e Della Brianza S.p.a. con sede in Desio - C.F. 01181770155, in forza di atto giudiziario in data 10/10/2009 n. 2536/2009 di rep. Tribunale Civile e Penale di Monza, per la quota di 9/24 di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 14/04/2010 con presentazione n. 54 ai n.ri 3570/911 a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo con sede in Guardamiglio - C.F. 12514870158, in forza di atto giudiziario in data 17/03/2010 n. 163 di rep. Tribunale di Voghera, per la quota di 3/8 di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 14/04/2021 con presentazione n. 36 ai n.ri 3511/439 per complessivi € 154'000 (capitale € 104'654.01) a favore di Banca del Piemonte S.p.a. con sede in Torino - C.F. 00821100013, in forza di atto giudiziario in data 29/07/2009 n. 23654 di rep. Tribunale di Torino, per la quota di 1/2 di comproprietà, reiscrizione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 03/08/2009 ai n.ri 8648/1686 per modifica delle quote di proprietà;
- pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 1/04/2022 con presentazione n. 15 ai n.ri 2850/2038 a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/03/2022 n. 616 di rep. Ufficiale Giudiziario di Pavia a favore di Banca del Piemonte S.p.a. con sede in Torino - C.F. 00821100013. Il pignoramento colpisce la quota di 1/2 del diritto di proprietà degli

F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€ 34'200 (Euro trentaquattromiladuecento) per la quota di 1/2.

G. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazioni Edilizie e Catastali



RELAZIONE DI STIMA

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliare sita in via Monsignor Passerini al civico n. 96 nel Comune di Dorno. Il fabbricato è composto da una porzione residenziale a due piani fuori terra a cui è annessa, in corpo unico, una parte destinata ad accessori; a questo corpo principale è annesso un sedime cortilizio in cui si trovano altre costruzioni pertinenziali (ripostigli, cantina, portici).

L'ingresso carraio all'ampio cortile è praticabile passando su altra proprietà, mentre l'ingresso pedonale avviene direttamente dalla strada comunale.

Superficie lorda dell'abitazione è di circa 170 mq a cui si aggiunge una superficie circa mq. 150 di accessori.

Il tutto riportato a Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 19 particella 2544

Categoria A/3 classe 2 vani 7.5 - piano Terra e Primo

Rendita € 282.76

Il medesimo identificativo trova riscontro nella cartografia di catasto terreni.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuti nella nota di trascrizione del di pignoramento.

Coerenze in senso orario da Nord desunte dalla cartografia di catasto terreni della particella 2544:

Nord: p.lla 2936 - 802 - 800 - 2191 e 2186

Est: p.lla 2186

Sud: strada comunale (via Mons. Passerini)

Ovest: p.lla 802 - 2936 - 800

Coerenze in senso orario da Nord desunte dalla planimetria di catasto fabbricati:

Nord: p.lla 1298 - 1366 e 1711

Est: p.lla 1711

Sud: via Mons. Passerini

Ovest: p.lla 1289 - 1291 - 1293 e 1366

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 11/10/2022 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano nella disponibilità del soggetto esecutato. Con riferimento alla verifica di contratti di locazione l'Agenzia dell'Entrate ha rilasciato documento attestante l'inesistenza di contratti attivi.

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: Nessuna

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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 giudiziale iscritta a Vigevano in data 03/08/2009 con presentazione n. 22 ai n.ri 8648/1686 per complessivi € 154'000 (capitale € 104'654.01) a favore di Banca del Piemonte S.p.a. con sede in Torino - C.F. 00821100013, in forza di atto di atto giudiziario in data 29/07/2009 n. 23654 di rep. Tribunale di Torino, a [redacted], per la quota di 9/24 di proprietà;

- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 21/09/2009 con presentazione n. 3 ai n.ri 9739/1929 per complessivi € 130'000 (capitale € 126'296.79) a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna - C.F. 02843911203, in forza di atto giudiziario in data 14/08/2009 n. 1283 di rep. Tribunale di Pavia, a [redacted], per la quota di 3/8 di proprietà;

- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 7/10/2009 con presentazione n. 5 ai n.ri 10235/2073 per



complessivi € 200'000 (capitale € 182'846.75) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino - C.F. 10810700152, in forza di atto giudiziario in data 21/09/2009 n. 1227 di rep. Tribunale di Vigevano, a [REDACTED], per la quota di 3/8 di proprietà;

- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 18/11/2009 con presentazione n. 55 ai n.ri 11849/2438 per complessivi € 68'000 (capitale € 59'104.58) a favore di Banco di Desio e Della Brianza S.p.a. con sede in Desio - C.F. 01181770155, in forza di atto giudiziario in data 10/10/2009 n. 2536/2009 di rep. Tribunale Civile e Penale di Monza, a [REDACTED], per la quota di 9/24 di proprietà;

- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 14/04/2010 con presentazione n. 54 ai n.ri 3570/911 a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo con sede in Guardamiglio - C.F. 12514870158, in forza di atto giudiziario in data 17/03/2010 n. 163 di rep. Tribunale di Voghera, a [REDACTED], per la quota di 3/8 di proprietà;

- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 14/04/2021 con presentazione n. 36 ai n.ri 3511/439 per complessivi € 154'000 (capitale € 104'654.01) a favore di Banca del Piemonte S.p.a. con sede in Torino - C.F. 00821100013, in forza di atto giudiziario in data 29/07/2009 n. 23654 di rep. Tribunale di Torino, a [REDACTED], per la quota di 1/2 di comproprietà, reiscrizione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 03/08/2009 ai n.ri 8648/1686 per modifica delle quote di proprietà.

3.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 1/04/2022 con presentazione n. 15 ai n.ri 2850/2038 a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/03/2022 n. 616 di rep. Ufficiale Giudiziario di Pavia a favore di Banca del Piemonte S.p.a. con sede in Torino - C.F. 00821100013, contro [REDACTED]. Il pignoramento colpisce la quota di 1/2 del diritto di proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3 Verifiche catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Catastale.

L'immobile è stato oggetto di aggiornamento catastale nell'anno 2008 e precedentemente era identificato dalle particelle graffate 1294-1300-1302-1304.

Anche a seguito di detto aggiornamento la scheda catastale non identifica del tutto la consistenza catastale in quanto una porzione, seppure minima, di sottotetto negli accessori non è stata rappresentata; rilevate anche imprecisioni nelle altezze interne dei locali e nella mancata rappresentazione di dettagli oltre ad un wc non indicato nel sottoscala.

Da rilevare inoltre anche l'indicazione nella mappa di catasto fabbricati di una porzione di area libera sul lato nord/est del fabbricato principale non è invece indicata nella planimetria di catasto fabbricati, come coerentemente è stato riscontrato sul posto.

La corretta rappresentazione cartografica e della consistenza in rettifica anche degli errori sarà da effettuarsi con tipo mappale per l'aggiornamento cartografico e con pratica docfa di variazione di catasto fabbricati al costo complessivo di circa 2'850 euro.

3.3.2 Intestazione

Per la quota di 1/2 cadauno ai seguenti soggetti:

[REDACTED]
[REDACTED]

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: Nessuna trascrizione.

Servitù: dallo stato dei luoghi parrebbe esservi diritto di passaggio carraio a favore attraverso area cortilizia comune di altri enti.

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.

A tutt'oggi, l'unità immobiliare risulta di proprietà per la quota di 1/2 al sig. [REDACTED]

[REDACTED] pervenutagli a seguito di successioni come segue:

- per la quota di 2/16 per successione di [REDACTED]

[REDACTED], trascritta alla conservatoria di Vigevano in data 12/12/2013 ai n.ri 9263/6612;

- per la quota di 1/24 per successione di [REDACTED]

[REDACTED], trascritta alla conservatoria di Vigevano in data 20/11/1994 ai



n.ri 8644/6117;

- per la quota di 4/12 per successione di [REDACTED], trascritta alla conservatoria di Vigevano in data 14/01/1994 ai n.ri 375/298.

Nota: dall'ispezione ipotecaria non risultano trascritte le accettazioni d'eredità delle successioni di cui ai punti precedenti.

6. - PRATICHE EDILIZIE e VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE

Dall'accesso agli atti (istruito con i nominativi dei precedenti proprietari ben oltre il ventennio) presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata fornita esclusivamente la pratica edilizia n. 37 del 13/10/1997 riferita alla parziale demolizione e ricostruzione della recinzione in fregio alla via Mons. Passerini.

Per quanto visionato in sede di sopralluogo (tipologia costruttiva, materiali e contesto) il fabbricato è, secondo il giudizio dello scrivente, di remota costruzione e oggetto di presumibile intervento di manutenzione in un periodo vicino ai primi anni sessanta.

Da segnalare, in quanto di recente fattura, la realizzazione di una pavimentazione in cemento con soprastante recinzione di perimetrazione di una superficie destinata al ricovero di animali domestici che dovrà essere oggetto di regolarizzazione al costo complessivo quantificabile in circa 3'000 euro.

Sarà invece da rimuovere la copertura del medesimo spazio al costo complessivo stimabile in circa 650 euro.

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione Sommaria

La costruzione s'inserisce in una zona centrale del Comune di Dorno dove si trovano i principali servizi pubblici e diversi esercizi commerciali. Il contesto del tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale con fabbricati anche plurifamiliari realizzati finanche in epoca più tarda del secolo scorso. Il traffico non è molto e la dotazione di posteggi è più che sufficiente.

Nella zona delle Lomellina si trova il Comune di Dorno che consta di circa quattromilacinquecento abitanti, posto a pochi chilometri dal capoluogo di provincia e da altri centri abitati come Mortara e Vigevano.

Relativamente ai i servizi pubblici si segnala che la stazione ferroviaria più vicina si trova a Gropello Cairoli in cui è posto anche il casello autostradale dell'A/7 - Milano-Genova; nel Comune opera comunque regolare servizio di autolinee.

L'immobile è un'abitazione che per tipologia costruttiva è databile agli inizi del secolo scorso con locali della zona giorno al piano terra e zona notte al piano superiore. In adiacenza a questa e, formanti con essa un corpo unico, si trovano altri locali accessori.

Al servizio di questo corpo principale vi è un ampio cortile in parte recintato su cui sono prospicienti altri locali accessori in proprietà. L'accesso carrabile all'area privata è praticabile attraverso le pertinenze scoperte di altre abitazioni limitrofe mentre l'ingresso pedonale è posto nella recinzione in muratura che è prospiciente direttamente la strada comunale.

In dettaglio alle destinazioni d'uso interne dell'abitazione vi è un ingresso che porta al locale soggiorno ed alla cucina, dal soggiorno si sale con scala interna alle due camere da letto al piano primo servite da un bagno. Una delle camere ha anche un ampio balcone prospiciente il cortile. Gli altri locali ad uso cantina, ripostiglio, legnaia hanno propri ingressi indipendenti ed anch'essi si sviluppano su due piani con comunicazioni interne o solo esterne.

Complessivamente l'abitazione è planimetricamente ben distribuita e presenta un buon riscontro d'aria va tuttavia segnalato il pessimo stato generale di conservazione dovuto alla vetustà della costruzione ed allo stato di abbandono. A livello impiantistico si riscontrato metodologie e materiali non più attuali.

7.2 Descrizione Analitica (rif. sopralluogo):

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

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

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Condizioni
P.T	Ingresso	9.7	2.78	s/o	◆
	Cucina	13.9	"	s/e	◆
	Wc sottoscala	2.1	-	n/e	◆
	Soggiorno	21.9	2.78	s/o	◆
	Wc esterno	1.8	2.06	s/o	◆



	Cantina	25.5	2.68	s/o	♦
	Cantina	20.9	2.15	s/o	♦
	Cantina	17.8	1.95	n/e	♦
	Ripostiglio	3.9	1.63	est	♦♦
	Ripostiglio	3.9	1.63	est	♦♦
	Portico	8.3	3.0	est	♦♦
P. 1°	C. letto	24	2.76	s/o-s/e	♦
	C. letto	15.9	"	s/o	♦
	Disimpegno	1.8	"	n/e	♦♦
	Bagno	4.5	"	n/e	♦♦
	Balcone	4.6	--	s/o	♦
	Ripostiglio	(*)	--	s/o	♦
	Legnaia	(*)	--	s/o	♦
	Legnaia	(*)	--	n/e	♦
	Sottotetto	7.5	1.4	est	♦♦

(*) locale non praticabile/accessibile

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 ragguaglio	Sup. Commerciale (mq)
abitazione	133	1.0	133
cantine / ripostigli / legnaie	194	0.25	48.5
balcone	4.6	0.3	1.4
area scoperta	333	0.05	16.7

Superficie Commerciale Complessiva =

mq 199.6

7.4 Caratteristiche Edilizie ed Impianti (stato di fatto al sopralluogo)

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

♦♦♦♦ Ottimo / ♦♦♦ Buono / ♦♦ Discreto / ♦♦ Sufficiente / ♦ Scarso

> Caratteristiche dei Fabbricati

Copertura:	a falde inclinate con frontolini in cemento per l'abitazione - ♦♦ gronda in legno per gli accessori - ♦
Fondazioni:	non visionabili
Solai:	solaio misto con realizzato in opera per l'abitazione - ♦♦ solaio in legno per gli accessori - ♦
Strutture verticali:	murature portanti in laterizio - ♦♦
Pareti esterne:	intonacate e tinteggiate per l'abitazione ed in parte per gli accessori - ♦
Accesso pedonale:	cancelletto metallico - ♦♦
Cortile:	pavimentati in ghiaia - ♦♦
Ingressi:	porte in legno - ♦
Infissi esterni:	serramenti in legno protetti da persiane in legno per l'abitazione - ♦ serramenti in legno per gli accessori - ♦
Soglie e davanzali:	in pietra naturale per l'abitazione - ♦♦
Porte interne:	a battente in legno complete di maniglia e ferramenta - ♦♦
Pavimenti interni:	per l'abitazione parte in marmette di graniglia e parte in ceramica - ♦♦ per gli accessori battuto di cemento e assente - ♦
Rivestimenti interni:	cucina in ceramica - ♦♦



bagno piano primo in ceramica - ♦♦
Plafoni: dell'abitazione intonacati e tinteggiati - ♦♦
Tramezzature interne: dell'abitazione in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati - ♦♦

➤ **Caratteristiche Impianti**

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	Si	Non verificabile	♦♦
Idrico	Si	Non verificabile	♦♦
Termico	Si	Non verificabile	♦♦
Fognario	Si	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 prudenziale, 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 immobiliari. 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 stato considerato 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 500.00

Superficie Commerciale comprensiva di accessori: 199.6 mq

Valore Lordo di stima: € 99'800

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all'asta: - € 14'790.0

Spese minime relative ad adeguamenti: - € 650.0

Decurtazione per lo stato di possesso 10%: - € 9'980.0

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione catastale: - € 2'850.0

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico: - € 3'000.0

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni € 68'350.0

Valore della quota di 1/2 al netto delle decurtazioni € 34'175.0

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 1/2 viene determinato, per arrotondamento, in € 34'200 (Euro trentaquattromiladuecento).

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'III.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Torrazza Coste lì 11/10/2022

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

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica a colori
- Visure Conservatoria aggiornate
- Visure catastali / Estratto di mappa catastale / Planimetrie Catastali
- Certificazione Agenzia Entrate per verifica contratti d'affitto
- Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio e Federazione Mediatori ed Agenti d'Affari



- Estratto pratica edilizia
- Estratto di P.G.T.