

Tribunale di Milano

Procedura di Liquidazione del Patrimonio n. 46/2020

Curatore: **dott. Federico Vigevani**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

PALESTRO (PV)

VIA UMBERTO I N.22

Esperto alla stima: Arch. Valentina Pirone
Codice fiscale: PRNVNT74C61F839Y
Partita IVA: 05275521218
Studio in: Via G. B. Fauchè n. 33 - Milano
Email: arch.pirone@gmail.com
Pec: pirone.17839@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Umberto I Scala A Interno 8 – PALESTRO (PV)

Lotto 1

Unità immobiliare censita presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Palestro (PV)** al:

Foglio 22, Mapp. 1845, Sub 10.

2. Stato di possesso

Possesso:

Occupato senza titolo dalla sig.ra Massetti Emanuela.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: NO.

4. Comproprietari

Comproprietari: Nessuno.

5. Misure Penali

Misure Penali: NO

6. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI.

Bene immobile sito in **PALESTRO (PV)**

Via Umberto I n. 22

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo

Appartamento di tipo economico (categ. "A/3") posto al piano 3 di Via Umberto I n. 22, PALESTRO, scala A e interno n.8.

1.1 Quota e tipologia del diritto (Allegato n. 1)

Sig. -----, nato a Vinzaglio (NO), il -----, cod.fisc. -----, Via Monte Suello, n. 18 – Proprietà 1/1.

Il sig. ----- è nato a Vinzaglio (NO), -----, cod.fisc. -----cfr. doc. 1), e risiede a Milano, in Via ----- (cfr. doc. 2).

È sposato dal ----- con la Sig.ra -----, nata a Milano, il ----- . I coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr. doc. 2).

In precedenza, era sposato con la Sig.ra ----- con la quale ha avuto un figlio, Valerio, nato a Vercelli il -----, C.F.: -----, oggi maggiorenne ed economicamente autonomo, e dalla quale si è separato consensualmente il 26 marzo 2002 e poi divorziato in data -----

Eventuali comproprietari

Nessuno.

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati (Allegato n. 2)

Bene immobile censito presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Palestro (PV)** come segue:

Appartamento alla Via Umberto I n. 22 Palestro (PV)

Intestazione: ----- (CF -----) - Proprietà per 1/1.

Identificazione: **Foglio 22, Part. 1845, Sub 10,**

Categoria A/3, Classe 2, Rendita Catastale € 194,19, Indirizzo: Via Umberto I, piano 3 scala A interno

8.

Coerenze da nord in senso orario:

altra unità – vano scale comune – altra unità, altra unità, Via Umberto I, altra unità.

Osservazioni: allo stato di fatto l'immobile è situato a piano 3 e piano S1 (presente cantina pertinenziale), mentre catastalmente l'unità è censita solo a piano 3. Il civico del fabbricato di cui prende parte, allo stato di fatto risulta il n. 22. Catastalmente il civico non è censito. Sarebbe necessario procedere ad una istanza di correzione identificativo catastale per inserimento in visura del piano S1 mancante e del civico corretto per la correzione della toponomastica.

Fino alla data del 28/09/2006 l'unità è stata censita catastalmente con identificativo provvisorio al Protocollo 51 – Anno 1976, pertanto, eventuali ricerche di cui sotto si riferiscono a tale identificativo pregresso.

1.3 Procedura del Tribunale

Il Tribunale di Milano con Decreto n. 46 del 16/06/2020 ha dichiarata aperta la procedura di liquidazione del patrimonio nominando liquidatore il Dott. Federico Vigevani.

1.4 Atto di Provenienza (Allegato n. 1)

L'immobile risulta di piena proprietà del sig. ----- in forza della Successione ex Lege di-----
----- del 07/07/2018 Registrazione Volume 88888 n. 185444 registrato in data 26/06/2019 –
Trascrizione n. 4344.1/2019 a VIGEVANO in atti dal 10.07.2019

2. DESCRIZIONE GENERALE (Quartiere e Zona):



Il bene immobile in oggetto si trova nel comune di Palestro (PV), alla Via Umberto I n. 22, ad una distanza di circa 250 m dal municipio comunale. Il comune è posizionato al confine tra le regioni Lombardia e Piemonte ed è caratterizzato da una prevalenza di edifici a destinazione residenziale, circondato da terreni ad uso agricolo, e a nord si rileva la presenza di una zona industriale dove si producono e si lavorano materiali plastici.

Nel raggio di ca. 1 km dal bene immobile si concentra l'intero comune, inclusa la suddetta zona industriale.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali e agricole.

Nelle vicinanze: tutte le infrastrutture secondarie e terziarie: supermercato, scuole pubbliche, sportelli postali, ristoranti, farmacia e municipio.

Principali collegamenti pubblici: il bene immobile si colloca sulla Strada Provinciale 596 e la zona è servita da una stazione ferroviaria a ca. 800 m gestita da Trenord sulla Linea Pavia-Mortara-Vercelli, che la collega direttamente ai principali comuni di Vercelli (VC) in 11 min. di viaggio e Mortara (PV) in 17 min. di viaggio.

3. STATO DI POSSESSO:

3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/05/2021, ha potuto constatare che

l'immobile era occupato dalla sig.ra

3.2 Esistenza Contratti

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto constatare che il sig. ----- non risulta quale dante causa in alcun contratto di locazione in essere (*Allegato n. 3*):

Per questo motivo l'immobile si considera "LIBERO al decreto di trasferimento".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura (*Allegato n. 4*)

4.2.1 Iscrizioni:

a) Ipoteca giudiziale:

A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA sede: Roma (RM), C.F. 0651990582,

Contro: ----- nata a Confienza (PV) il 18/11/1928, C.F. -----

Derivante da: Decreto ingiuntivo, in estensione ad ipoteca presso Conservatoria di Vigevano in data 10.02.2004 RG n. 981, RP n. 245.

Importo ipoteca: € 46.102,45;

Importo capitale: € 30.532,45;

in forza di: Decreto Ingiuntivo reso dal Tribunale di Vercelli in data 02.02.2004 – Rep. 124/2004;

Iscritto a: **Vigevano** in data 24.02.2004 ai nn. 1490/366.

Gravante su:

Bene in Palestro, Strada Nuova,

identificato al Protocollo 51 – Anno 1976,
Natura A – appartamento.

4.2.2 *Trascrizioni:*

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio:

A favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE
DEL PATRIMONIO DEL SIG. DEGIULI ANGELO, sede: -, C.F. -,

Contro: ----- nato a Vinzaglio (NO) il -----

In forza di: Atto Giudiziario del Tribunale di Milano n. Rep 46 del 16.06.2020;

Iscritto a: **Vigevano** in data 19/04/2021 ai nn. 3655/2550.

Gravante su:

Bene in Palestro, Via Umberto I,
identificato al foglio 22, mapp. 1845, Sub. 10, Piano 3
categ. A/3 – abitazione di tipo economico.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'accesso NON è consentito ai diversamente abili.

Spese condominiali Insolute:

Spese Ordinarie MEDIE annue: non è stato possibile reperire tale informazione.

Attestazione Prestazione Energetica: da ricerca effettuata presso il CEER Lombardia risulta in atti un APE registrato il 23.12.2014, con codice identificativo 18107-000042/14, valido fino al 23.12.2024, a firma del Certificatore Energetico n. 408, Elisa Bezzone. Dal documento si evince che la classe energetica dell'unità sia F (145.83 kWh/m2a).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

Certificazione di conformità degli impianti: Non è stato possibile reperire alcuna certificazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietà

. Dal 07/07/2018 ad oggi

-----), ad esso il bene è pervenuto in forza di SUCCESSIONE EX LEGE di -----
-- Registrazione Volume 88888 n. 185444 registrato in data 26/06/2019 - Trascrizione n. 4344.1/2019
Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 10/07/2019

6.2 Precedenti proprietari

. Dal 26/06/1990 al 07/07/2018 (ante ventennio)

-----), in forza di RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALI-
TA' del 26/06/1990 Pubblico ufficiale LIGORI Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 53488 registrato in data -
COMPRAVENDITA Voltura n. 5920.1/1990 - Pratica n. PV0138700 in atti dal 20/12/2017 e in forza di
SCRITTURA PRIVATA del 26/06/1990 Pubblico ufficiale LIGORI Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n.
53488 - UR Sede VIGEVANO (PV) Registrazione n. 425 registrato in data 13/07/1990 - ESEGUITA AI
SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n.5920.1/1990 - Pratica n. PV0230863 in atti dal
04/12/2006

7. CONFORMITA' EDILIZIA - CATASTALE - URBANISTICA (Allegati n. 2 e 5)

7.1 Conformità edilizia

Pratiche edilizie

L' immobile oggetto della seguente relazione è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 110/1973 del 23.10.1973 per costruzione complesso residenziale
- Licenza Edilizia di Variante alla licenza 110/1973 del 17.07.1973
- Abitabilità del 31.08.1977

Regolarità edilizia e regolarizzazione

Dall' accesso atti eseguita presso il Comune è emersa la presenza dei titoli autorizzativi ma non degli elaborati grafici, si rimanda pertanto al punto seguente relativo alla regolarità catastale, in quanto, l' anno di riferimento della planimetria catastale agli atti (1976) rende plausibile che la stessa sia stata depositata in seguito alla costruzione dell' immobile – si presume pertanto che la situazione catastale sia coincidente con quella edilizia.

7.2 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale agli atti, precisando che non si è potuto visionare la cantina pertinenziale all'unità principale, si evincono le seguenti difformità:

- Spostamento porta ingresso al locale cucina tramite avvenuto tamponamento del precedente

(da corridoio) ed apertura di nuovo varco (per passaggio dal soggiorno)

- Errori grafici di mancata rappresentazione pilastratura interna

Per questo motivo si ritiene necessaria la presentazione alla sezione territorio dell'Agenda delle Entrate di aggiornamento di planimetria catastale tramite presentazione di DOCFA. I costi di tale pratica si aggirano intorno ai **500,00 €** che si decurteranno dal valore dell'immobile.

Prima di procedere a tale DOCFA, si renderà necessaria la presentazione al Comune di Palestro di una CILA in sanatoria per opere già eseguite. I costi di tale pratica si aggirano intorno ai 1.000,00 € per il tecnico incaricato oltre a 1.000,00 € di sanzione amministrativa, per un totale di **2.000,00 €** che si decurteranno dal valore dell'immobile.

7.3 Conformità urbanistica

Note sulla conformità: CONFORME dal punto di vista urbanistico.

L'immobile di cui prende parte l'unità ricade parzialmente in zona B2 – residenziale ad edificazione rada (Art. 6.4.2 NTA PdR) – e parzialmente in zona B1 – residenziale ad edificazione compatta (Art. 6.4 NTA PdR). Nessun vincolo D. Lgs. 42/2004.

DESCRIZIONE

Descrizione del condominio (Allegato n. 6)

L'immobile è posto al piano terzo di un condominio a prevalentemente destinazione residenziale, composto da 4 piani fuori terra.

Le facciate dell'edificio sono state da poco ristrutturate, quindi si presentano in ottimo stato conservativo.

La copertura è a falde inclinate.

Non vi è un servizio di portineria.

È presente l'impianto citofonico.

Le parti comuni si trovano in stato di manutenzione buono.

L'edificio non è dotato di ascensore.



Descrizione dell'immobile – Appartamento al piano 3 e cantina a piano S1, scala A – Sub. 10

L'ingresso pedonale avviene tramite le parti condominiali con accesso su strada. Sul pianerottolo a piano terzo in condivisione con l'unità in esame, si trovano altre due unità.

Il Sub. 10 è così composto:

A piano terzo:

- Ingresso di circa 5 mq
- Soggiorno di circa 20 mq
- Cucina di circa 5 mq
- Servizio igienico di circa 4 mq
- Camera di circa 15 mq
- Ripostiglio di circa 2 mq
- Terrazzo di circa 5 mq

A piano primo interrato:

- Cantina di circa 9 mq



Componenti edilizie e impianti:

Infissi esterni: in legno con vetro singolo a battente, condizioni: buone.

Oscuranti: tapparelle avvolgibili in pvc e legno senza riempimento di schiuma, colore pastello.

Infissi interni: in legno laminato a battente, condizioni: buone.

Pavimenti Interni: ubicazione: cucina, sala da pranzo, servizio, disimpegno: piastrelle di ceramica condizioni: buone; camera: parquet, condizioni: buone.

Rivestimento: piastrelle di ceramica nei servizi e in cucina, condizioni: buone.

Impianto elettrico: sotto traccia (non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive).

Riscaldamento: Esiste impianto di riscaldamento centralizzato con sistema di emissione a radiatori in ghisa dotato di valvole termostatiche e ripartitori di calore. Acqua calda sanitaria condominiale al pari del riscaldamento.

Condizionamento: assente.

Allarme: assente porta di accesso non blindata.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in uno stato di conservazione sufficiente.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Per il calcolo della superficie commerciale si considera la somma delle superfici coperte calpestabili comprensiva di tutti i muri interni calcolati al 100% e di quelli perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario.

| PIANO | DESTINAZIONE | SUPERFICIE (mq) | COEFF. | SUP. EQUIVALENTE |
|-------|--------------|-----------------|--------|------------------|
| S1 | CANTINA | 9,00 | 0,25 | 2,25 |
| TERZO | ABITAZIONE | 61,50 | 1,00 | 61,50 |
| | TERRAZZO | 5,00 | 0,30 | 1,66 |

TOT. 65,41 mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico Comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate sezione Territorio;

Agenzia Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano;

Ufficio tecnico di Palestro;

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori tra i 400,00 e 500,00 €/mq;

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2022 - Semestre 1 - Provincia di Pavia - Comune di Palestro - zona: Centrale B1 – Destinazione: Residenziale

- ABITAZIONI CIVILI - Stato conservativo: Normale - Intervallo tra 760,00 e 860,00 €/mq;

8.3 Valutazione LOTTO 1**BENE SITO NEL COMUNE DI PALESTRO (PV) – VIA UMBERTO I, 22:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

| <i>Sup. equivalente</i> <i>Mq</i> | <i>Valore Unitario</i> <i>€/mq</i> | <i>Valore Complessivo</i> <i>Corpo</i> <i>€</i> |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 65,00 mq | € 450,00 | 29.250,00 € |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, riduzione delle spese condominiali ordinarie relative agli ultimi due anni, riduzione delle spese necessarie per la regolarità edilizia e catastale già valutate.

| <i>Valore Complessivo</i> € | <i>Riduzione del</i> 5% | <i>Spese per regolar- ità edilizia e catastale</i> | <i>VALORE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</i> € |
|--------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 29.250,00 € | - 1.462,50 € | - 2.500,00 € | 25.287,50 € |

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO U:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova LIBERO: **25.300,00 €**

Data 23-02-2023

L'Esperto alla stima
arch. Valentina Pirone

ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1

Atto di Provenienza.

Allegato n. 2

Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura e Planimetria.

Allegato n. 3

Esistenza contratti.

Allegato n. 4

Ispezione Ipotecaria.

Allegato n. 5

Edilizia.

Allegato n. 6

Rilievo Fotografico.

Allegato 7

Fac Simile APE.