

# Tribunale di Milano

Procedura di Liquidazione del Patrimonio n. 46/2020

---

Curatore: **dott. Federico Vigevani**



<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 3</b> <b>PALESTRO (PV)</b> <b>VIA UMBERTO I, snc</b></p>
---

**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 Interno W – PALESTRO (PV)

**Lotto 3**

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

**Foglio 22, Mapp. 1845, Sub 39.**

### 2. Stato di possesso

**Possesso:**

**Occupato** \_\_\_\_\_

### 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, snc

### **Lotto 3**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

##### **Identificativo corpo**

**Locale box (categ. "C/6") posto al piano terra di Via Umberto I, snc con ingresso carraio da Viale Italia, PALESTRO, interno W.**

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

Sig. \_\_\_\_\_, nato a Vinzaglio (NO), \_\_\_\_\_, residentea Milano, Via \_\_\_\_\_ –  
Proprietà 1/1.

Il sig. \_\_\_\_\_ è nato a Vinzaglio (NO), \_\_\_\_\_ (cfr. doc. 1), e risiede a Milano, in  
\_\_\_\_\_ (cfr. doc. 2).

È sposato dal 28.04.2016 con la Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a Milano, il 19.10.1953. I coniugi  
hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr. doc. 2).

In precedenza, era sposato con la \_\_\_\_\_ con la quale ha avuto un fi \_\_\_\_\_ nato a  
\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_, oggi maggiorenne ed economicamente autonomo, e dalla  
\_\_\_\_\_ quale si è separato consensualmente il 26 marzo 2002 e poi divorziato in data 02.04.2012

##### **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:

**Box alla Via Umberto I, Palestro (PV)**

Intestazione: \_\_\_\_\_) - Proprietà per 1/1. Identificazione: **Foglio 22,**

**Part. 1845, Sub 39,**

Categoria C/6, Classe 2, Rendita Catastale € 34,24, Indirizzo: Via Umberto I, piano terra interno W.

Coerenze da nord in senso orario:

Altra unità, cortile comune, altra unità, altro mappale.

Osservazioni: allo stato di fatto l'immobile è situato in Via Umberto I con ingresso carraio da Viale Italia. Si consiglia istanza di rettifica per correzione toponomastica.

Fino alla data del 28/09/2006 l'unità è stata censita catastalmente con identificativo provvisorio al Protocollo 95 – 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-Mortata-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 veniva utilizzato dal \_\_\_\_\_.

#### **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, piano T  
identificato al Protocollo 95 – Anno 1976,  
Natura G – Garage od autorimessa

4.2.2 *Trascrizioni:*

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio:

*A favore:* MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DE  sede: -, C.F. -,

*Contro:* \_\_\_\_\_ nato a Vinzaglio (NO) il 31/07/1954, \_\_\_\_\_

*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. 39, Piano T  
categ. C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

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:** immobile non soggetto in funzione della destinazione d'uso.

**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 \_\_\_\_\_ del 07/07/2018 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

**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**

Conforme.

## **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 terra di un condominio a prevalentemente destinazione residenziale, composto da 4 piani fuori terra.

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

La copertura è a falde inclinate.

Non vi è un servizio di portineria.

Le parti comuni si trovano in stato di manutenzione buono.

L'edificio non è dotato di ascensore.





### Descrizione dell'immobile – Box al piano terra – Sub. 39

L'ingresso pedonale avviene tramite le parti condominiali con accesso su strada. L'ingresso carraio avviene da Viale Italia, tramite il cortile comune del fabbricato. Il box prende parte, unitamente a quelli di proprietà di terzi, di un edificio piu' basso del complesso.

L'interno è così composto:

- vano box di circa 13 mq;



### Componenti edilizie e impianti:

Infissi esterni: portone basculante metallico colore scuro, condizioni: buone.

Pavimenti Interni: cemento battuto, condizioni: buone.

Rivestimento: cemento al grezzo, condizioni: discrete.

Impianto elettrico: assente.

Riscaldamento: assente.

Condizionamento: assente.

Allarme: assente.

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
T	BOX	14,5	1,00	14,50

**TOT. 14,50 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 200,00 e 300,00 €/mq;

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

BOX - Stato conservativo: Normale - Intervallo tra 510,00 e 610,00 €/mq

### 8.3 Valutazione LOTTO 3

**BENE SITO NEL COMUNE DI PALESTRO (PV) - VIA UMBERTO I,**

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>
<b>14,50 mq</b>	<b>€ 250,00</b>	<b>3.625,00 €</b>

**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>€</i>	<i>Riduzione del</i> <i>5%</i>	<i>Spese per regolar-</i> <i>ità edilizia e</i> <i>catastale</i>	<i>VALORE AL NETTO</i> <i>DELLE DECURTAZIONI</i> <i>€</i>
<b>3.625,00 €</b>	<b>- 181,25 €</b>	<b>- 0,00 €</b>	<b>3.443,75 €</b>

**8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO U:**

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova LIBERO: **3.443,75 €**

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.