

# TRIBUNALE DI PAVIA

Giudice della Esecuzione: dr. Erminio Rizzi

## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N.186/2022

Contro

\*\*\*\*\*

**COPIA PRIVACY**

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**LOTTO UNICO**

Tecnico Incaricato: *Geom Massimo Casazza*

27029 Vigevano – Via Pietro Mascagni, 22

Tel. 3356279221 - e-mail: [studiocasazza@gmail.com](mailto:studiocasazza@gmail.com)

## 1 – CONCLUSIONI DEFINITIVE

### 1.a. IDENTIFICAZIONE DEL BENI PIGNORATI:

Piena proprietà (1000/1000) di :

\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*:

- in Comune di Tromello (PV), Via Carlo Delcroix n.31 unità immobiliare in corte comune, ad uso abitativo in corso di ristrutturazione disposta su due livelli tra loro collegati da scala interna, composta da due vani e ripostiglio al piano terreno, un vano con tetto a vista e balconata su corte al piano primo; in corpo staccato: fabbricato rustico su corte comune con vano cantina al piano seminterrato e cassero sovrastante il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati come di seguito indicato:

Foglio 18, particella 3450 sub. 4, Via Carlo Delcroix, 31, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 5, Sup. Cat.Tot.: 108 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 106 m<sup>2</sup> - rendita catastale €. 165,27

Coerenze fabbricato principale : Nord, ovest e sud area comune mapp.3450 e altro fabbricato di terzi sulla stessa corte, ad Est ragioni del mappale 3451.

Coerenze fabbricato accessorio: Nord, est e sud area comune mapp.3450 e altro fabbricato rustico di terzi sulla stessa corte, ad ovest ragioni del mappale 3449

### 1.b. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano a disposizione della Ditta esecutata.

### 1.c. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:nessuna

1.2. Convenzioni Matrimoniali: Nessuno

1.3. Atti di asservimento urbanistico:nessuno

1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

1. ISCRIZIONE del 14/06/2021 - Registro Particolare 728 Registro Generale 5703

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 458 del 26/04/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di SELLA LEASING S.P.A. per la complessiva somma di €.22.000,00 (capitale di €.9.383,85)

2. TRASCRIZIONE del 25/05/2022 - Registro Particolare 3578 Registro Generale 5011

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2323 del 23/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SELLA LEASING S.P.A.

### 1.d. VALORE STIMATO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Prezzo base d'asta

€. 21.500,00

## 2. PRECEDENTI PROPRIETARI

L'esecutata \*\*\* ha acquistato la proprietà da:

- \*\*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*\*

in forza di DECRETO TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI PAVIA del 26/09/2017 Rep.n.1063/2017 trascritto presso la C.RR.II. di Pavia in data 27/09/2017 ai nn.8409/5729;

\*\* acquistava da:

- \*\*\*\*

in forza di atto Notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo Repertorio 108855 del 14/10/2003, trascritto a Pavia il 22/10/2003 – ai nn. 11441/7300

\*\*\* acquistavano da:

- \*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*

in forza di atto Notaio Trotta Antonio in data 25/07/1997 rep.84311/20768, trascritto a Pavia in data 01/08/1997 ai nn.5908/4367

### 3. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

**3.1** Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: lo stabile, di origine ante 1967, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA Prot.1856/98 P.E. n.20/98 rilasciata dal Comune di Tromello il 09/05/1998 avente per oggetto la ristrutturazione integrale degli immobili insistenti sulla corte ora comune.
- 2) DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' prot. n.10.115 del 23/10/2003 avente per oggetto il rifacimento delle coperture e l'adeguamento degli impianti degli immobili oggetto della C.E. n.1856/98 sopra descritta.

Ad oggi il volume dell'edificio è definito (strutture, pareti perimetrali e copertura ultimate) ma l'immobile si trova attualmente "al rustico", privo di impianti e finiture interne ed esterne, e che i titoli edilizi richiamati, che in copia si allegano alla presente, sono ormai scaduti.

Rispetto a quanto assentito, si rilevano alcune difformità sostanziali che incidono sulla struttura e sulla consistenza del fabbricato: in pratica, rispetto a quanto previsto nella citata Concessione Edilizia n.1856/98, risulta sia stato eseguito un ampliamento di circa mq.10 al piano terreno e di circa mq.17,70 al piano primo, risulta inoltre, l'ampliamento di circa mq.7,80 del previsto balcone; altre difformità riguardano le aperture, così come risulta illustrato nell'elaborato grafico allegato alla presente dove in giallo sono evidenziate le opere eseguite in meno o demolite ed in rosso le opere e le superfici eseguite in più.

Le opere eseguite abusivamente rispetto alle previsioni del progetto assentito, potrebbero essere sanate, accertata la "doppia conformità" ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01, Testo Unico dell'Edilizia, mediante la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria previa le verifiche di cui sopra in primis e della idoneità statica delle opere; della presentazione del progetto delle opere di completamento edilizie e degli impianti; del pagamento delle relative sanzioni amministrative e degli oneri di urbanizzazione; della successiva denuncia di Variazione all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate nonché della redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica APE e presentazione pratica SCIA per Agibilità.

La spesa per la sanatoria, ai fini della presente stima, per onorari, spese, diritti e sanzioni si valuta in €.25.000, lo stesso costo si può stimare per la rimessa in pristino dell'immobile, allo stato assentito, nel caso fosse necessaria la demolizione delle opere abusivamente realizzate.

- La destinazione urbanistica attribuita all'area in cui si trovano gli immobili nel vigente PGT è residenziale, conforme alla attuale utilizzazione.

**3.2** Accertamento di conformità Catastale: l'intestazione catastale è corretta la rappresentazione della unità immobiliare nella planimetria catastale rispecchia lo stato finale del progetto assentito di cui alla C.E. n.1856/98, **non sono rappresentate le modifiche sopra evidenziate realizzate abusivamente.**

### 4. SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non fanno parte di condominio.

### 5. DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile è parte di una piccola corte che comprende fabbricati residenziali, relativi rustici in corpo separato e una porzione di area scoperta comune adibita ad orto, il compendio immobiliare è posto alla periferia nord-ovest del Comune di Tromello, all'interno della cortina di fabbricati ex rurali costruiti in epoca remota a margine della Via Delcroix, strada comunale che dal centro esce dal Comune in direzione di Mortara, il quartiere è caratterizzato costruzioni residenziali mono e plurifamiliari.

La corte non ha accesso carraio, pedonalmente si accede dalla Via Delcroix attraverso uno stretto corridoio.

Il fabbricato è stato oggetto di radicale ristrutturazione iniziata nel 1989 e mai ultimata, si presenta come semplice involucro edilizio con struttura in mattoni, parzialmente originari, e c.a. privo di qualsiasi finitura o impianto.

In corpo separato si trova il rustico di pertinenza di origine remota ed invariato.

#### **Tabella delle superfici e calcolo superficie commerciale:**

per superficie commerciale lorda si intende la superficie dei vani principali, compresi bagni e cucina, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti

perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm), sommata alle superfici degli accessori opportunamente ragguagliata con opportuni coefficienti di correzione:

Destinazione	Sup. lorda mq.	h.utile ml.	Coeff	Sup. netta di pavimento mq.	Superficie commerciale mq.	esposizione	condizioni
Abitazione							
Piano terreno							
Porzione assentita	54,00	2,70	1	45,00	54,00	ovest	al rustico
Porzione da sanare	10,00		1	7,80	10,00		
Piano primo							
Porzione assentita	47,00	3,00	1	39,00	47,00		
Porzione da sanare	17,70	3,00	1	13,90	17,70		
Balcone assentito	7,30		0,5	7,30	3,65		
Balcone da sanare	7,80		0,5	7,80	3,90		
Rustico							
Piano seminterrato	13,00	1,70	0,3	11,00	3,90	est	mediocri
Piano primo	13,00	3,00	0,3	11,00	3,90		
<b>Totale</b>	<b>169,80</b>			<b>142,80</b>	<b>144,05</b>		

#### Componenti strutturali:

*Strutture verticali:*

c.a. e muratura, condizioni: normali.

*Solai:*

laterizio e c.a.: condizioni: normali.

*Copertura:*

a falde in legno con copertura in tegole, gronde in legno canali no, condizioni: normali.

*Scale:*

in c.a. condizioni: non agibili

#### Componenti edilizie:

*Recinzioni:*

no

*Infissi esterni:*

no.

*Infissi interni:*

no

*Pareti esterne:*

al rustico, condizioni: normali.

*Pavimenti e rivestimenti Interni:*

no

#### Caratteristiche impianti:

*Elettrico:*

no

*Riscaldamento:*

no

*Idrico:*

no

## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 6.1. Criteri di stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato correnti sulla piazza per immobili usati simili a quello da stimare, **ridotto della metà** in quanto trattasi di immobile "al rustico": si assume, tra l'altro, come parametro indicativo il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda, come sopra calcolata, adottato nelle contrattazioni di compravendita in loco.

**La stima deve comunque considerarsi eseguita a corpo e non a misura, i valori unitari e le superfici sono fattori indicativi ma non essenziali.**

### 6.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella fascia Centrale del Comune di Tromello per Abitazioni civili in condizioni NORMALE riporta la valutazione al mq. da €.760 a €.860

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, borsino immobiliare, aste giudiziarie immobiliari

**6.3. Valutazione delle superfici:** di seguito si riepilogano le risultanze delle stime dei singoli cespiti che compongono il lotto; il valore unitario che indicativamente viene applicato alla superficie commerciale è pari ad €. 380 al mq., che rientra nel valore minimo rilevato dall'OMI ridotto della metà in considerazione dello stato "al rustico" dell'immobile da valutare:

LOTTO	Superficie commerciale mq.	Valore unitario indicativo superficie €/ mq.	VALORE
UNICO	144,05	380,00	€. 54.739,00

**6.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% circa per assenza di garanzia per vizi, per incentivo all'acquisto, per arrotondamenti

- €. 8.239,00

Riduzione per spese di cui al punto 3

- €.25.000,00

**6.5. Prezzo base d'asta**

**LOTTO UNICO:**

**€.21.500,00**

Vigevano, 13 gennaio 2023

il C.T.U.

Geom. Massimo Casazza

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Massimo Casazza*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Allegati:**

- 1 Copia perizia Privacy
- 2 Elaborato grafico di confronto
- 3 Planimetria catastale immobile
- 4 Documentazione fotografica
- 5 Quotazione OMI
- 6 Titolo di provenienza (decreto trasferimento)
- 7 Visura catastale
- 8 Estratto di mappa
- 9 Titoli edilizi abilitativi
- 10 Ispezione ipotecaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®