

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 235/2022

Esecuzione immobiliare promossa da



e per essa



Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

Dott. Ing. Valentina Castellotti

Iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3146

Con studio in Via Giuseppe Moruzzi n. 1 - 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

e-mail castellottivalentina@libero.it

valentina.castellotti@pec.ordina.pv.it

Il compendio immobiliare della procedura in oggetto distinta al R.G.E. n. 235/2022 si costituisce di immobili siti nel territorio comunale di Alagna (Pv), in Corso Vittorio Veneto n. 2.

Il sopralluogo si è svolto in data 17/03/2023 al fine di accertare la consistenza, lo stato dei luoghi, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni oggetto di valutazione. Nonostante la natura del compendio immobiliare si ritiene di dover proporre un unico lotto di vendita al fine di facilitare una quantificazione positiva, oltre che la vendita anche di quota di proprietà parziale. Durante il sopralluogo si è rilevato un gravissimo stato di conservazione dell'immobile e dei beni accessori, oltre alla presenza di rifiuti ingombranti da dover smaltire. Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

R.G.E. n. 235/2022

- **Descrizione dei beni**

Quota della piena proprietà di abitazione con blocco accessorio esterno e area pertinenziale oltre a quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di terreno, ad Alagna (Pv), Corso Vittorio Veneto n. 2. La superficie commerciale dei beni è pari a 112,00 m², mentre il terreno viene valutato in base al suo potenziale edificatorio.

- **Dati catastali**

Abitazione con accessori e pertinenze

Foglio 5, particella 287, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 106,00 m², Rendita € 181,79, Corso Vittorio Veneto n. 2, piano T-1.

Terreno

Foglio 5, particella 300, Qualità SEMINATIVO, Classe 1, Superficie Ha 00.00.97, Reddito Dominicale € 0,83, Reddito Agrario € 0,50.

- **Titolarità e stato di possesso**

Proprietà degli immobili

Abitazione con accessori e pertinenze

[REDACTED] proprietà per
1/1.

Terreno

[REDACTED] 1/2;
Da [REDACTED]
verificare.

Provenienza

Atto di compravendita del 21/02/2002 repertorio n. 32818, a rogito Notaio Gianluca Catalano, trascritto a Vigevano il 26/02/2002 ai nn. 1458/1078.

Stato di possesso

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano abbandonati.

• **Vincoli**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/02/2002 repertorio n. 32819 a rogito Notaio Gianluca Catalano, iscritta a Vigevano il 26/02/2002 ai nn. 1459/287, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. con sede a Parma, C.F. 02113530345, di [REDACTED].

Ipoteca di rinnovazione di ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario del 21/02/2002 repertorio n. 32819, a rogito Notaio Gianluca Catalano, iscritta a Vigevano il 12/01/2022 ai nn. 153/13, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. con sede a Parma, C.F. 02113530345, contro [REDACTED] (esecutato).

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 22/01/2007 repertorio n. 182, Pubblico ufficiale Tribunale di Vigevano, trascritto a Vigevano il 22/03/2007 ai nn. 3809/2266, a favore di FINDOMESTIC BANCA S.P.A. con sede a Firenze, C.F. 03562770481, contro [REDACTED] (esecutato).

Verbale di pignoramento immobiliare del 07/11/2022 repertorio n. 3596, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 10/11/2022 ai nn. 10250/7365, a favore di MARTE SPV S.R.L. con sede a Conegliano (Tv), C.F. 04634710265, contro [REDACTED] (esecutato).

• **Valore**

Valore intero stimato: € 40.830,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 6.124,50;
- forfettaria allo smaltimento rifiuti ingombranti presenti: € 5.000,00.

Valore delle quote di proprietà al netto delle decurtazioni: € 29.700,00 (arrotondato)

Il prezzo base d'asta verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1. I BENI OGGETTO DI VENDITA

" (...) la quota di 1/1 del diritto di proprietà del Sig. [REDACTED]

relativa ai beni siti nel Comune di Alagna (Pv), Corso Vittorio Veneto n. 2, censiti al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 5, Particella 287, Subalterno -, Categoria A/3;

e la quota di 1/2 del diritto di proprietà del Sig. [REDACTED]

relativa ai beni siti nel Comune di Alagna (Pv), c

segue:

- Foglio 5, Particella 300, Categoria T."

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota della piena proprietà di abitazione articolata su due piani fuori terra e locali accessori esterni, oltre alla quota di 1/2 della proprietà di appezzamento di terreno, ad Alagna (Pv), Corso Vittorio veneto n. 2.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti al N.C.E.U. e a N.C.T. del comune di Alagna (Pv) come segue: (**Allegato 2** – Visura catastale)

Abitazione con accessori e pertinenze

Foglio 5, particella 287, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 106,00 m², Rendita € 181,79, Corso Vittorio Veneto n. 2, piano T-1.

I beni risultano attualmente intestati a:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1.

Terreno

Foglio 5, particella 300, Qualità SEMINATIVO, Classe 1, Superficie Ha 00.00.97, Reddito Dominicale € 0,83, Reddito Agrario € 0,50.

Il bene risulta attualmente intestato a:

[REDACTED]

Proprietà per ½;

[REDACTED]

Da verificare.

NOTA

In visura catastale la quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] n è specificata e risulta sostituita da una nota che ne rimanda ad una verifica.

Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa del Foglio 5 di Alagna da cui si evince la corrispondenza dei beni con il mappale 287 e 300.

COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Beni di cui al mappale 287, a corpo da nord in senso orario: beni di cui al mappale 290, Corso Vittorio Veneto, beni di cui ai mappali 1166, 1165, 1164, 1145 e 291, tutti del foglio 5 di Alagna (Pv).

Terreno di cui al mappale 300, a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 544, 299, 1264 e 766 tutti del foglio 5 di Alagna (Pv).

L'**Allegato 4** riporta la planimetria catastale degli immobili.

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti rispettivamente nella quota della piena proprietà e della quota di 1/2 al [redacted] (esecutato) in forza di atto di compravendita del 21/02/2002 repertorio n. 32818, a rogito Notaio Gianluca Catalano, trascritto a Vigevano il 26/02/2002 ai nn. 1458/1078, che acquistava dalla Sig.ra [redacted]

(**Allegato 6** - Copia atto di provenienza)

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non occupati e il terreno risultava incolto e occupato da rifiuti ingombranti.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal 21/02/2002 ad oggi

[redacted] -
Proprietà per 1/1, in forza dell'atto di cui al paragrafo precedente.

Proprietari al ventennio fino al 21/02/2002

[redacted] er
1/1 in forza di atto di compravendita del 24/10/2000 repertorio n. 23796.

5. VINCOLI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al

coniuge: nessuno.

- Altri pesi o limitazioni: nessuno.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/02/2002 repertorio n. 32819 a rogito Notaio Gianluca Catalano, iscritta a Vigevano il 26/02/2002 ai nn. 1459/287, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. con sede a Parma, C.F. 02113530345, con [REDACTED] (esecutato).

Ipoteca di rinnovazione di ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario del 21/02/2002 repertorio n. 32819, a rogito Notaio Gianluca Catalano, iscritta a Vigevano il 12/01/2022 ai nn. 153/13, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. con sede a Parma, C.F. 02113530345, contro [REDACTED] (esecutato).

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobiliare del 22/01/2007 repertorio n. 182, Pubblico ufficiale Tribunale di Vigevano, trascritto a Vigevano il 22/03/2007 ai nn. 3809/2266, a favore di FINDOMESTIC BANCA S.P.A. con sede a Firenze, C.F. 03562770481, contro [REDACTED] (esecutato).

Verbale di pignoramento immobiliare del 07/11/2022 repertorio n. 3596, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 10/11/2022 ai nn. 10250/7365, a favore di MARTE SPV S.R.L. con sede a Conegliano (Tv), C.F. 04634710265, [REDACTED] (esecutato).

NOTA

Si segnala che oltre il verbale di pignoramento di cui alla presente procedura, sui beni risulta trascritto verbale datato anno 2007.

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'**Allegato 6**.

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEI BENI

I beni oggetto della presente si trovano in Alagna (Pv), piccolissimo centro della provincia di Pavia, da cui dista circa 20 km in direzione ovest. Gli immobili risultano siti in Corso Vittorio Veneto, nella porzione centro settentrionale del tessuto edificato, come si evince nella foto aerea riportata di seguito.

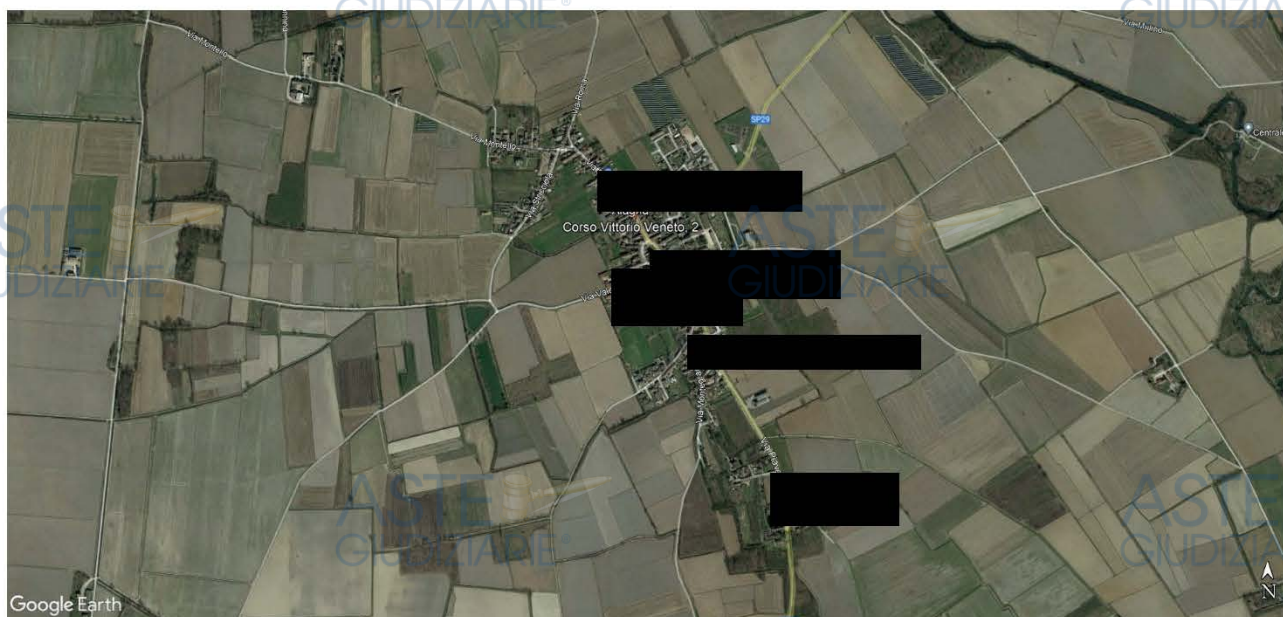
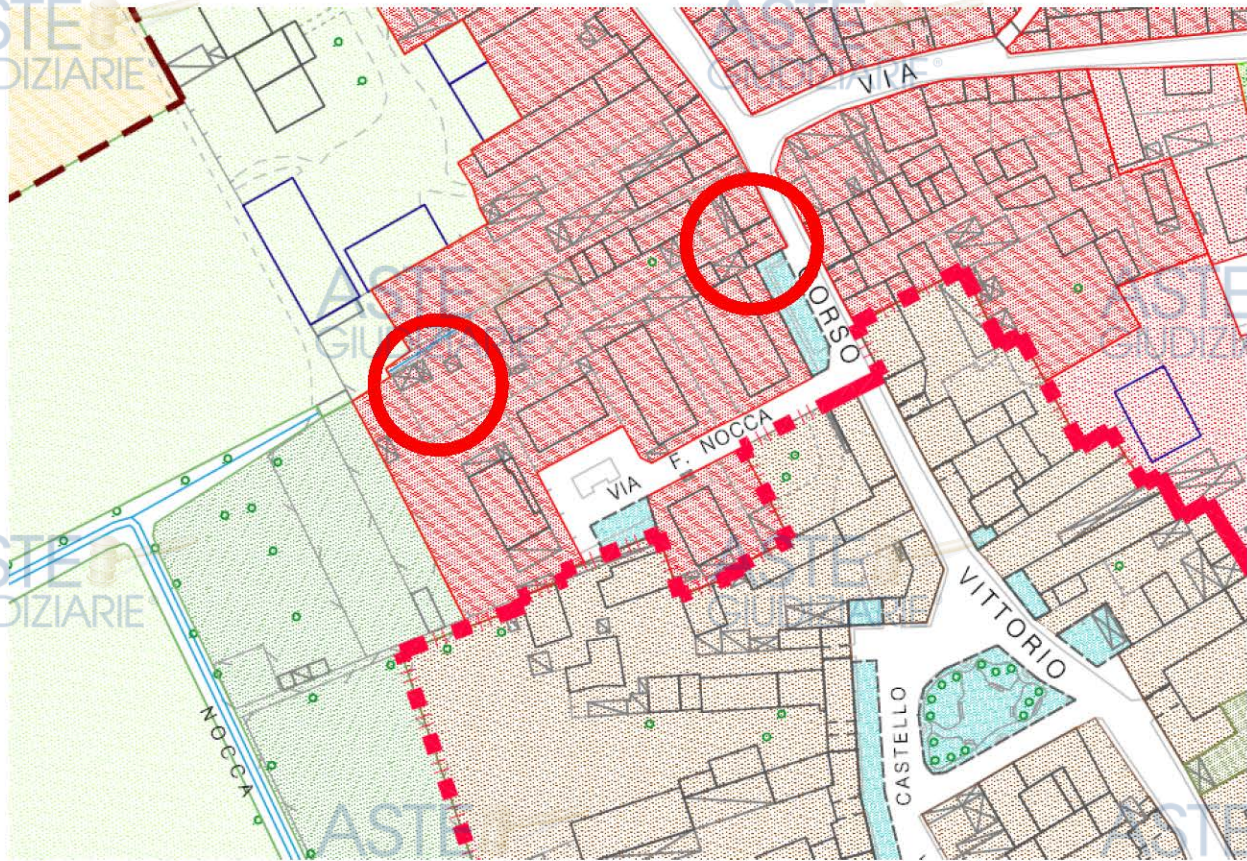


Foto aerea di Alagna con localizzazione

Piano di governo del territorio (P.G.T.)

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente, del Comune di Alagna (Pv), in particolare della Tavola PR Tavola 2N "Azzonamento del centro abitato - Zona Nord" del Piano delle Regole riportata di seguito in estratto con legenda, si evince che i beni ricadono in "Aree residenziali consolidate" (Abitazione con accessori e pertinenze oltre a terreno) di cui all'articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Aree Residenziali Consolidate - art. 22 N.T.A.

Estratto del P.G.T. di Alagna con legenda e individuazione dei beni

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Abitazione con accessori e pertinenze (quota della piena proprietà)

I beni oggetto della presente relazione di stima si compongono di abitazione con accessori esterni e area esclusiva, siti ad Alagna (Pv), Corso Vittorio Veneto n. 2. In merito alla definizione del numero civico occorre precisare che in corrispondenza della porta d'ingresso dell'abitazione risultano apposti più numeri, diversi da quello indicato in visura catastale.

Si tratta di fabbricato unifamiliare non isolato, di vecchio impianto, con struttura portante a setti perimetrali portanti, copertura in legno con finitura in tegole. Si sviluppa su due piani fuori terra e una porzione si trova a chiusura superiore di un androne comune. Oltrepassando lo stesso androne aperto sul corso sopra indicato, si trova una modesta area esterna pertinenziale definita da una recinzione in ferro e rete metallica, vetusta e in pessime condizioni di conservazione, come del resto, l'area e il blocco accessorio esterno da essa accessibile. Il manufatto risulta in parte crollato e non accessibile.



L'abitazione ha ingresso principale coperto da porzione a sbalzo al piano primo che crea una piccola area porticata. All'apertura forzata della porta, ci si è immediatamente accorti della porzione di solaio crollato proprio in corrispondenza dell'ingresso. Per motivi di sicurezza non è stato possibile procedere al sopralluogo interno.

In generale, si ritiene di sottolineare la situazione precaria e lontana dai principi di sicurezza dell'immobile. La copertura della porzione dell'immobile al piano primo che copre l'androne risulta in grave stato di conservazione ed esiste il rischio che le prime tegole sul perimetro possano cadere, mettendo in pericolo il passaggio di terzi sotto l'androne stesso. Inoltre, il solaio di copertura dell'androne, risulta visibilmente imbarcato, aumentando la pericolosità di quanto appena esposto.

Vista l'impossibilità di accedere all'immobile non si è in possesso delle informazioni riguardo alle finiture interne degli ambienti oltre che alla presenza e il funzionamento degli impianti.

Terreno (quota di ½ della piena proprietà)

Oltrepassando l'androne comune aperto su Corso Vittorio Veneto e proseguendo a piedi tra le abitazioni, si trova, a circa un centinaio di metri oltre, un'area perimetrata da recinzione in semplice rete metallica, adiacente ad altre aree simili. Si propone il disegno schematico del tragitto da percorrere su estratto di mappa catastale.



La superficie fondiaria del lotto risulta pari a 97,00 m². L'indice di fabbricabilità della zona urbanistica prevede la realizzazione di 1,5 m³ al m² di superficie fondiaria. Questo comporta che la volumetria massima realizzabile è pari a: $V_{max} = 1,5 \cdot 97,00 = 145,50 \text{ m}^3$.

Considerando un valore di altezza virtuale pari a $H_v = 3,00 \text{ m}$, la superficie lorda di pavimento edificabile sull'area risulta pari a 48,50 m².

NOTA

Si ritiene di segnalare che, viste le dimensioni ridotte dell'area e la conformazione, dovendo mantenere per legge determinate distanze dai confini con terze proprietà, il potenziale edificatorio risulterebbe di complessa realizzazione.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 7**.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche svolte sul Catasto Energetico degli Edifici Regionale (CEER) di Regione Lombardia, si evince che non è stato redatto alcun documento che attesti le prestazioni energetiche dell'edificio.

8. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono gli immobili oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

NOTA

Tutti i dati dimensioni riportati derivano dalla planimetria catastale degli immobili, vista l'impossibilità al rilievo in sede di sopralluogo.

PIANO TERRA				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Cucina e tinello	2,80	20,02	Nord Est	-
Disimpegno	2,80	2,10	Nord Ovest	-
Scala	2,80	2,95	Sud Ovest	-
Area porticata	2,80	5,85	Nord Ovest/Sud	Pessime

			Ovest	
Area esterna	-	12,80	Nord Ovest	Pessime
Ripostigli esterni	2,25	13,40	Nord Est	Pessime
PIANO PRIMO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Disimpegno 1	2,70	2,10	-	-
Disimpegno 2	2,70	5,30	-	-
Bagno	2,70	4,00	Sud Ovest	-
Camera 1	2,50	15,95	Nord Est	-
Camera 2	2,70	20,30	Nord Est/Sud Ovest	-
Ripostigli esterni	-	-	-	-

9. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto della presente sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali di Alagna e le planimetrie catastali (**Allegato 4**) con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 30/01/2023 all'U.T. del Comune di Alagna, dalle ricerche svolte non è emersa alcuna pratica edilizia presentata atta ad autorizzare lo stato dei luoghi. Vista l'impossibilità di accedere all'immobile per motivi di sicurezza, non risulta possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia e catastale.

Le superfici utili per la valutazione finale sono state dedotte dalla planimetria catastale, unico riferimento planimetrico in possesso.

10. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui gli immobili non confinano con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

NOTA

Tutti i dati dimensioni riportati derivano dalla planimetria catastale degli immobili, vista

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Abitazione	102,07	1
Area porticata	5,86	0,50
Blocco accessorio esterno (PT e P1)	26,76	0,25
Area esterna pertinenziale	12,81	0,05
Superficie commerciale totale: 112,00 m² (valore arrotondato)		

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza di ogni singolo immobile, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari.

Nell'**Allegato 8** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.

Abitazione con accessori e pertinenze (quota della piena proprietà)

- Superficie commerciale: 112,00 m²
- Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 200,00 €/m²
- Valore: 22.400,00 €

Terreno (quota di ½ della piena proprietà)

- Superficie realizzabile: 48,50 m²;
- Valore unitario massimo per edificazione ex novo: 760,00 €/m²;
- Valore intero: € 36.860,00
- Valore della quota parziale di proprietà: 18.430,00 €

VALORE TOTALE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI: 40.830,00 €

(quarantamilaottocentotrenta/00)

La tabella seguente è riferita agli adeguamenti e alle correzioni di stima da applicare al valore totale dei beni di cui sopra per la formulazione della valorizzazione finale del compendio immobiliare.

Adeguamento o correzione di stima	Applicazione	Quantificazione (€)
Deprezzamento forfettario pari al 15% della quota della piena proprietà per assenza di garanzia di vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, oltre alle eventuali spese di smaltimento di beni mobili.	X	6.124,50
Decurtazioni per lo stato di possesso		
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	X	5.000,00
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		

VALORE DELLA QUOTA DELLA PROPRIETÀ (1/1 e 1/2) DEI BENI AL NETTO DEGLI ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA

€ 29.700,00 (ventinovemilasettecento/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, li 31 Marzo 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti



- 1) Copia privacy perizia
- 2) Visure catastali
- 3) Estratto di mappa catastale N.C.T.
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Copia atto di provenienza
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Quotazioni immobiliari OMI

