



## **TRIBUNALE DI PAVIA**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N° 346/2019 R.G.E.**

**GIUDICE DELEGATO  
CODEGA ANTONIO MARIA**

.....  
promossa da  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. A R.L.  
contro  
[REDACTED]

### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO “ D ”**

**C.T.U. : Geom. Andrea Scagni  
Via San Rocco n. 36  
27040 Arena Po  
andrea.scagni@geopec.it  
Tel. e Fax 0385/241642  
Mob. 335/6035660**



TRIBUNALE DI PAVIA

Sommario

Capitolo n. 1	Individuazione del bene oggetto del pignoramento	pag. 3
Capitolo n. 2	Stato di Possesso	pag. 5
Capitolo n. 3	Vincoli ed oneri giuridici	pag. 5
Capitolo n. 4	Regolarità Urbanistica – Edilizia - Catastale	pag. 5
Capitolo n. 5	Informazioni per l'acquirente	pag. 6
Capitolo n. 6	Precedenti Proprietari	pag. 6
Capitolo n. 7	Descrizione analitica dell'Immobile	pag. 6
Capitolo n. 8	Valutazione Complessiva dell'Immobile	pag. 7
Capitolo n. 9	Adeguamenti e Correzioni di Stima	pag. 8
Capitolo n. 10	Prezzo a base d'asta	pag. 8
Allegato A	Prospetto riassuntivo di Vendita	pag. 9

Allegati	Documentazione Fotografica
	Mappa Catastale
	Documentazione Catastale
	Documentazione comunale
	Certificazione Ipotecaria
	Contratto di Locazione



TRIBUNALE DI PAVIA

Esperiti tutti gli accertamenti del caso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Territorio di Pavia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravellona Lomellina in data 20 Ottobre 2020, l'Agenzia Entrate - Divisione Territorio la Conservatoria dei Registri Immobiliari, contattato il custode giudiziario, sulla scorta dei dati raccolti e delle copie di planimetrie rilasciate, nella necessità di eseguire rilievi e fotografie in loco, ho effettuato il sopralluogo nei giorni 04 Febbraio 2020 e 14 Luglio 2020, al termine del quale, viste le caratteristiche dei beni, ho ritenuto di suddividere gli immobili oggetto di esecuzione in cinque lotti. **Lotto A** unità immobiliari a destinazione residenziale con pertinenze; **Lotto B** unità immobiliari a destinazione residenziale con pertinenze; **Lotto C** tre unità immobiliari a destinazione residenziale e una a destinazione commerciale; **Lotto D** unità immobiliare a destinazione residenziale; **Lotto E** unità immobiliari a destinazione rurale (terreni agricoli), **Lotto F** unità immobiliari a destinazione rurale (terreni agricoli).

**QUOTA DI ½ DI PROPRIETA' DI IMMOBILE IN COMUNE DI  
GRAVELLONA LOMELLINA (PV)  
LOTTO D**

**1 - Individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

Il bene oggetto del procedimento è un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale, indipendente disposta su due livelli abitativi (P.T. e P.S.), con area di pertinenza esclusiva. I beni sono ubicati in Gravellona Lomellina (PV) Via Circonvallazione n° 46.

I beni sono reperibili nel Comune di GRAVELLONA LOMELLINA (PV)

Catasto dei Fabbricati -

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
12	187		A/4	1	Vani 6	€ 182,83

Il fabbricato identificato con la particella 187, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con la via Circonvallazione/S.P. 192, a Sud e a Ovest con la particella 568 (prop. di terzi), a Nord con la particella 567 (prop. di terzi).

**1.1 Descrizione delle caratteristiche del immobile**

Il Lotto D è formato da una villetta indipendente disposta su due livelli, al piano terra l'abitazione e al piano seminterrato le cantine, compresa un'area esclusiva di competenza pari a mq 376 comprensiva dello spazio occupato dal fabbricato. L'unità immobiliare è accessibile dalla Via Circonvallazione n°46. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale e l'originario corpo di fabbrica è antecedente al 1967

Il bene è ubicato in Gravellona Lom.na (Pv) Via Circonvallazione n°46

La villetta, al piano terra leggermente rialzata, è composta da un ampio locale d'ingresso soggiorno, una cucina abitabile, un ampio bagno, un disimpegno, due camere matrimoniali e due balconi; al piano seminterrato, due ampi locali dotati di piccole finestre. L'accesso principale pedonale si pratica dalla Via Circonvallazione, alla data del



## TRIBUNALE DI PAVIA

sopralluogo, al fabbricato e all'area di pertinenza esclusiva si poteva accedere anche dal cancello carrabile (fronte Via Circonvallazione) posto sull'area identificata con la particella 568, questa azione si permetteva stante l'assenza di delimitazioni della proprietà. Gli occupanti dell'immobile in oggetto di esecuzione, (gli stessi da oltre ventenni), hanno riferito di aver sempre goduto dell'area e dei due garage edificati nel 1983 e anch'essi censiti con la particella 568. La struttura principale risale probabilmente agli anni 50 successivamente ampliata in epoca sconosciuta; da indagine presso l'ufficio tecnico comunale è emersa una sola pratica edilizia n.63 del 1983 (rimozione di box in lamiera e posa di box prefabbricati), originariamente la proprietà dei box e della villetta era unica e nella stessa pratica è rappresentata la sagoma attuale del fabbricato sottoposto ad esecuzione. Le murature portanti e di tamponamento sono in laterizio, i solai presumibilmente in ferro e laterizio per la parte originaria, mentre per la parte più recente in latero-cemento. L'unità immobiliare a prima vista non necessita di immediate manutenzioni straordinarie, ad eccezione di qualche ripresa di intonaco esterno; la porta di accesso è in legno massello a due battenti, i serramenti esterni (finestre) sono in legno senza vetro camera, protetti da tapparelle in plastica e zanzariere, i serramenti interni (porte) sono in legno tamburato; i pavimenti sono in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e la produzione del calore dell'acqua calda sanitaria sono generati da una caldaia a basamento a tiraggio forzato alimentata a gas metano, posta nel locale cantina, la diffusione del calore avviene attraverso dei termosifoni in alluminio posti sui muri interni, la temperatura è regolata da un termostato.

Non è stato possibile verificare in sede di sopralluogo la regolare conformità delle certificazioni attestanti la regolarità degli impianti termico-idrico-sanitario ed elettrico. Da ispezione effettuata in tale sede, si è riscontrata la presenza del "salvavita" e l'impianto elettrico sembrerebbe corrispondere alle specifiche norme di legge. Per quanto riguarda l'impianto termico, sembrerebbe corrispondere anch'esso alle specifiche norme di legge.

Il Fabbricato residenziale complessivamente ha una superficie lorda pari a mq 153,91 circa (comprensiva del 100% dei muri, dei balconi 50% e della cantina 25%).

Il bene è inserito in un contesto residenziale/produttivo, comodamente raggiungibile a mezzo di viabilità comunale, a pochi metri dalle principali attività commerciali, ricreative e pubbliche.

### **1.2 Indagine storica dell'immobile e Regolarità Urbanistica**

A seguito di indagine presso l'Ufficio Tecnico comunale di Gravellona Lomellina e al Catasto Fabbricati si è accertato che l'originario fabbricato originario era rurale e antecedente il 1967. Agli atti, da ricerca effettuata dagli addetti comunali, non è presente alcuna pratica afferente l'immobile in oggetto di procedimento esecutivo, è però presente una pratica edilizia (precedentemente menzionata), che documenta indirettamente la presenza dell'immobile.

I fabbricati come individuabile nelle allegate planimetrie urbanistiche, sono tessuti in una zona residenziale, i beni sono pertanto regolari sotto il profilo urbanistico.



TRIBUNALE DI PAVIA

**2 – Stato di Possesso**

L'immobile alla data del sopralluogo, era occupato da una famiglia (la stessa da oltre ventanni), l'occupazione è legittimata dal contratto di locazione allegato alla relazione di stima. Attualmente il canone mensile ammonta a €.650.

**3 – Vincoli ed Oneri Giuridici**

Lo scrivente C.T.U. in data 14/11/2020 provvedeva a controllare le iscrizioni e le trascrizioni presso l'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sezione di Vigevano.

**3.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande Giudiziali o altre Pregiudizievoli: *Nessuna*  
Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale: *Nessuna*  
Atti di Asservimento Urbanistico: *Nessuno*  
Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

**3.2.1 Iscrizioni:**

*Ipoteca Giudiziale* iscritta in data 29/07/2014 Reg. Part. 687 Reg. Gen. 5703 derivante da decreto ingiuntivo del 07/07/2014 Tribunale di Pavia Numero di Rep. 2009, per la complessiva somma di €.760.000,00 in favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni con sede in Sondrio, contro [REDACTED]

*Ipoteca Giudiziale* iscritta in data 03/04/2015 Reg. Part. 275 Reg. Gen. 2378 derivante da decreto ingiuntivo del 02/03/2015 Tribunale di Pavia Numero di Rep. 555/2015, per la complessiva somma di €.1.500.000,00 in favore di Intesa SanPaolo S.p.A. con sede in Torino, contro [REDACTED]

**3.2.2 Trascrizioni**

Atto Giudiziario del 19/06/2019, trascritto in data 11/07/2019 Reg. Part. 4382 Reg. Gen. 6197 Verbale di pignoramento immobili, in favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP. A.R.L. contro [REDACTED]

**4 - Regolarità Urbanistica - Edilizia – Catastale**

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione è conforme al tessuto urbanistico locale, e conforme a quanto depositato negli uffici comunali.

Catastalmente è regolare, è depositata presso i pubblici uffici la scheda catastale che rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, si rileva una difformità relativa ad una



TRIBUNALE DI PAVIA

finestra erroneamente indicata nella scheda del 1987, tale difformità non incide nella quantificazione della rendita.

**5 – Informazioni per l'Acquirente**

Vedi capitolo 2, si segnala altresì la presenza di una struttura precaria lignea esterna di proprietà del conduttore.

**6 – Precedenti Proprietari**

Il Sig. ██████████ era proprietario antecedente al ventennio della quota di proprietà pari a 1/2.

**7 – Descrizione Analitica Immobile**

Unità immobiliare dislocato su due livelli, uno fuori terra e uno parzialmente interrato ubicata nel comune di GRAVELLONA LOMELLINA in Via Circonvallazione n.46;

**7.1 Quantificazione delle superfici**

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Esposizione</i>
Soggiorno	Mq 42,10	Mq 42,48	Sufficienti	Est/Sud/Ovest
Cucina	Mq 20,00	Mq 22,79	Sufficienti	Ovest/Nord
Disimpegno	Mq 5,25	Mq 6,08	Sufficienti	Nord
Bagno	Mq 8,68	Mq 10,06	Sufficienti	Nord
Camera	Mq 20,25	Mq 25,00	Sufficienti	Est
Camera	Mq 20,25	Mq 25,00	Sufficienti	Est
Cantina	Mq 20,25	Mq 25,00	Insufficienti	Est
Cantina	Mq 20,25	Mq 25,00	Insufficienti	Est
Balcone	Mq 15,00	Mq 15,00	Sufficienti	Ovest
Balcone Ing.	Mq 5,00	Mq 5,00	Sufficienti	Est

**7.2 Caratteristiche strutturali edilizie ed impianti**

<i>Caratteristiche Strutturali</i>	
Fondazioni	Non ispezionabili, presumibilmente continue in calcestruzzo e C.A.
Copertura	Struttura non Ispezionabile finitura in tegole
Solai intermedi	Struttura mista in ferro e laterizio e cemento e laterizio
Struttura Portante	Mista, murature in laterizio di ampie dimensioni con elementi in C.A.

<i>Caratteristiche Edilizie</i>		
<i>Componenti</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Infissi Esterni	Serramenti in legno, vetro semplice protetti da avvolgibili in plastica e zanzariere	Sufficienti
Infissi Interni	In legno cieche	Sufficienti



TRIBUNALE DI PAVIA

Pavimentazione Inter.	Ceramica	Sufficienti
Porta I° Ingresso	In legno massello a due battenti	Sufficiente

<i>Caratteristiche Impianti</i>		
<i>Tipo</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Elettrico	Tensione 220 V, punti luce e conduttori isolati sottotraccia	Sufficiente - da verificare la conformità
Idrico	Impianto sottotraccia, alimenta bagno e cucina	Sufficiente - da verificare la conformità
Termico	Caldaia a basamento Alimentazione Gas Metano, diffusori in metallo a parete, con produzione di a.c.s.	Sufficiente - da verificare la conformità
Condizionamento	Non verificabile il funzionamento e l'effettiva efficienza	
Fotovoltaico	assente	

**8 – Valutazione Complessiva dell'Immobile**

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene è la “Stima Comparativa”, in considerazione della sua consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, della vetustà e dell'esistenza di servizi primari, ed il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona, con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione utilizzate per raccogliere i parametri necessari all'individuazione di un congruo valore di alienazione sono stati reperiti presso gli operatori del settore immobiliare, pubblicazioni di riferimento e dell'Agenzia del Territorio.

Lo scrivente perito, stante quanto riscontrato in sede di sopralluogo, antecedentemente descritto, individua in € 1000 il valore minimo di mercato per abitazioni civili in stato conservativo normale; altresì ritiene congruo equiparare il valore di mercato del negozio a quello per le abitazioni residenziali.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile è quella commerciale, calcolata con le indicazioni che seguono ed ulteriori valutazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione.

La Superficie Commerciale si calcola quantificando l'area lorda dell'immobile, comprendente muri esterni ed i divisori interni; per i balconi gli accessori diretti si applica alla superficie lorda, un coefficiente di ragguglio pari al 50%, mentre per gli accessori indiretti si applica alla superficie lorda un coefficiente di ragguglio pari al 25%.

Residenziale	mq 131,41 X 100%	= mq 131,41
Balconi	mq 20,0 X 50%	= mq 10,00
Cantina	mq 50,00 X 25%	= mq 12,50

<i>Immobile</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore [€/mq]</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>Fabbricato</b>	<b>153,91</b>	<b>€. 1.000</b>	<b>€. 153.910,00</b>



TRIBUNALE DI PAVIA

**Valore Complessivamente Stimato €. 153.910**

**Porzione di ½ della Piena Proprietà €. 153.910 x ½ = €. 76.955,00**

**9 – Adeguamenti e correzioni di Stima**

Riduzione del valore del 10 % per differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché su base catastale, assenza di garanzia per vizi occulti, oltre la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

€. 76.955 X 10% = €. 7.695,50

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso

€. 76.955 X 10% = €. 7.695,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nessuna

Decurtazioni per la vendita di quota indivisa

(Quota di ½ di Piena Proprietà) €. 76.955 X 20% €. 15.391,00

Spese per cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia nessuna

**10 – Prezzo a base d'asta**

Il valore dell'unità immobiliare periziata ,al netto delle riduzioni risulta: €. 46.173,00

**Valore Arrotondato per difetto €. 46.150,00**

Arena Po, li 18/11/2020



Il C.T.U. Incaricato  
(Geom. ANDREA SCAGNI)





TRIBUNALE DI PAVIA

## ALLEGATO "A"

### BOZZA ORDINANZA DI VENDITA "D"

Quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà di fabbricato abitativo indipendente di complessivi vani 6 catastali, disposto su due livelli P.T e P.S., edificato su di un lotto di complessivi mq 376. I beni sono ubicati in Gravellona Lomellina (PV) Via Circonvallazione n° 46.

I beni sono reperibili nel Comune di GRAVELLONA LOMELLINA (PV)

Catasto dei Fabbricati -

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
12	187		A/4	1	Vani 6	€ 182,83

Il fabbricato identificato con la particella 187, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con la via Circonvallazione/S.P. 192, a Sud e a Ovest con la particella 568 (prop. di terzi), a Nord con la particella 567 (prop. di terzi).