

ALLEGATO 1



TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 430/2021

Esecuzione immobiliare promossa da

██████████ ██████████ ██████████

Con l' Avv. ██████████ ██████████

contro

████████████████████ ████████████████████ ████████████████████

***LOTTO 1 – Abitazione con locali accessori esterni, a Garlasco (Pv), Via
Cascina Barbesina***

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.ording.pv.it*



PREMESSA

Il compendio immobiliare della procedura in oggetto distinta al R.G.E. n. 430/2021 si costituisce di immobili siti nel territorio comunale di Garlasco (Pv), in Cascina Barbesina n. 7.

Il sopralluogo si è svolto in data 12/05/2022 al fine di accertare la consistenza, lo stato dei luoghi, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni oggetto di valutazione.

Il compendio immobiliare, sito in Garlasco (Pv), è stato suddiviso nei seguenti lotti di vendita:

- **LOTTO 1:** quota della piena proprietà di abitazione con locali accessori ed area esterna, in Cascina Barbesina n. 7 (di cui al mappale 799 subalterni 2 e 3);
- **LOTTO 2:** quota della piena proprietà di immobile accessorio in Cascina Barbesina (di cui al mappale 800);
- **LOTTO 3:** quota della piena proprietà di magazzino in Cascina Barbesina (di cui al mappale 801).

Oggetto della presente relazione di stima sono i beni oggetto del lotto di vendita n. 1.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
R.G.E. n. 430/2021 [REDACTED] / [REDACTED]	
LOTTO 1	
<ul style="list-style-type: none">• Descrizione dei beni - Lotto 1 <p><u>Quota della piena proprietà</u> di abitazione articolata su due livelli fuori terra, con locali e blocchi accessori esterni su cortile comune, a Garlasco (Pv), Via Cascina Barbesina n. 7, Frazione San Biagio. La superficie commerciale dei beni è pari a 138,00 m².</p>	
<ul style="list-style-type: none">• Dati catastali	
<p style="text-align: center;"><i>Abitazione con locali accessori</i></p> <p>Foglio 9, particella 799, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 140,00 m², Rendita € 364,10, Cascina Barbesina n. 7, piano T-1;</p>	
<p style="text-align: center;"><i>Blocco esterno accessorio</i></p> <p>Foglio 9, particella 799, subalterno 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 22,00 m², Superficie</p>	



catastale 63,00 m2, Rendita € 23,86, Cascina Barbesina n. 7, piano T-S1.

- **Titolarità e stato di possesso**

Proprietà degli immobili

■■■■■ ■■■■ ■■■■, nata a ■■■■ il ■■■■, C.F. ■■■■ – Proprietà per 1/1.

Provenienza

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28/09/2010 repertorio n. 103051/192231, a rogito Notaio Nicoletta Scherillo di Milano, trascritta a Vigevano il 06/10/2010 ai nn. 9773/6097.

Stato di possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava non occupato.

- **Vincoli**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28/09/2010 repertorio n. 103052/19232, Pubblico Ufficiale Notaio Nicoletta Scherillo di Milano, iscritta a Vigevano il 06/10/2010 ai nn. 9774/2282, a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. con sede a Milano(Bg), C.F. 00774500151, contro ■■■■ ■■■■ ■■■■ (esecutata).

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 22/09/2021 repertorio n. 15290, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario C. d'Appello di Milano, trascritto a Vigevano il 20/10/2021 ai nn. 9640/6884, a favore di NOSTOS SPV S.R.L. con sede a Milano, C.F. 09682960969, contro ■■■■ ■■■■ ■■■■ (esecutata).

- **Valore**

Valore intero stimato: € 82.800,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 12.420,00;
- forfettaria riferita alla regolarità edilizia: € 5.000,00.

Valore della quota della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 65.400,00 (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 DI CUI AL PIGNORAMENTO

“(…)

Immobili di piena ed esclusiva proprietà della ■■■■ ■■■■ ■■■■ siti in Garlasco (Pv), Località Cascina Barbesina n. 7, così come meglio ivi descritti e identificati nel Catasto Fabbricati



di Detto Comune al foglio 9, particella 799, subalterno 2 (Cat. A/3), subalterno 3 (Cat. C/2) e subalterno 1 (ente comune) nonché al foglio 9 particella 800 (Cat. C/6) e particella 801 (Cat. C/2).

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 livelli fuori terra, con locali accessori adiacenti e blocco esterno su cortile comune, a Garlasco (Pv), Via Cascina Barbesina n. 7, Frazione San Biagio.

I beni oggetto della presente relazione di stima, che costituiscono il lotto di vendita n. 1, risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Garlasco (Pv) come segue: (**Allegato 2** – Visure catastali – Lotto 1)

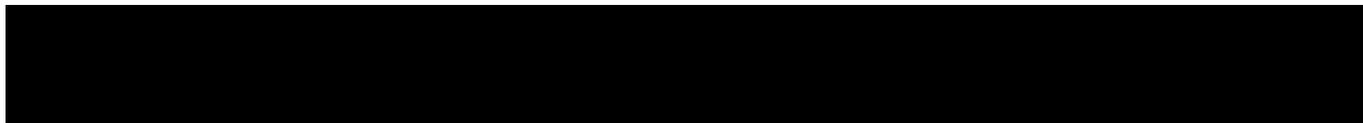
Abitazione con locali accessori

- Foglio 9, particella 799, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 140,00 m², Rendita € 364,10, Cascina Barbesina n. 7, piano T-1;

Blocco accessorio esterno

- Foglio 9, particella 799, subalterno 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 22,00 m², Superficie catastale 63,00 m², Rendita € 23,86, Cascina Barbesina n. 7, piano T-S1.

I beni risultano attualmente intestati a:



Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa del Foglio 9 di Garlasco da cui si evince la corrispondenza dei beni con il mappale 799.

NOTA

Il cortile di cui al subalterno 1 del mappale 799 del foglio 9 di Garlasco, è un bene comune non censibile, privo di intestazione, perciò escluso dalla valutazione.



COERENZE DA ELABORATO PLANIMETRICO

Bene di cui al mappale 799 subalterno 2

Bene di cui al mappale 799 subalterno 2, a corpo da nord in senso orario: subalterno 1 del mappale 799, beni di cui al mappale 385 e mappale 834, tutti del foglio 9 di Garlasco.

Bene di cui al mappale 799 subalterno 3

Bene di cui al mappale 799 subalterno 3, a corpo da nord in senso orario: su tutti lati area esterna di cui al subalterno 1 del mappale 799 del foglio 9 di Garlasco.

COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Beni di cui al mappale 799, a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 758, 385, 800, 802, 834 e 221, tutti del foglio 9 di Garlasco.

Coerenze da atto di provenienza – Subalterno 2

“Confini dell’edificio in contorno: cortile comune sub.1 , proprietà di terzi alla particella 225, ancora cortile comune sub.1, proprietà di terzi al foglio 385.”

Gli **Allegati 4 e 5** riportano rispettivamente l’elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili.

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti nella quota della piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28/09/2010 repertorio n. 103051/192231, a rogito Notaio Nicoletta Scherillo di Milano, trascritta a Vigevano il 06/10/2010 ai nn. 9773/6097, che acquistava dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nata a Pavia il 28/10/1964, C.F. FRR MGB 64R68 G388C).

(Allegato 6 – Copia atto di provenienza)

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano non occupati.



4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal 28/09/2010 ad oggi

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ – Proprietà per 1/1, in forza dell'atto di cui al paragrafo precedente.

Proprietari da 21/10/2009 al 28/09/2010

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, in forza di atto per causa di morte del Sig. ██████████, del ██████████ repertorio n. ██████████, trascritto a Vigevano il ██████████ ai nn. ██████████.

Proprietari al ventennio fino al 21/10/2009

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████, C.F. ██████████ – Proprietà per 1/1.

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 del 28/09/2010 repertorio n. 103052/19232, Pubblico Ufficiale Notaio Nicoletta Scherillo di Milano, iscritta a Vigevano il 06/10/2010 ai nn. 9774/2282, a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. con sede a Milano(Bg), C.F. 00774500151, contro ██████████ (esecutata).

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobiliare del 22/09/2021 repertorio n. 15290, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario C. d'Appello di Milano, trascritto a Vigevano il 20/10/2021 ai nn.



9640/6884, a favore di NOSTOS SPV S.R.L. con sede a Milano, C.F. 09682960969, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (esecutata).

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'**Allegato 7**.

NOTA

Dalle ispezioni ipotecarie svolte risultano trascritte accettazione tacita di eredità del 28/09/2010 repertorio n. 103051/19231 trascritta a Vigevano il 03/11/2010 ai nn. 10710/6642 e del 28/09/2010 repertorio n. 103051 in data 09/12/2021 ai nn. 11408/8140.

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

I beni oggetto della presente si trovano in Garlasco (Pv), centro abitato tra i più popolosi della provincia di Pavia posto a circa 20 km dal capoluogo provinciale in direzione ovest. Gli immobili risultano siti in Cascina Barbesina, nella porzione centro orientale del tessuto costruito, fuori dal centro abitato, come si evince nella foto aerea riportata di seguito.

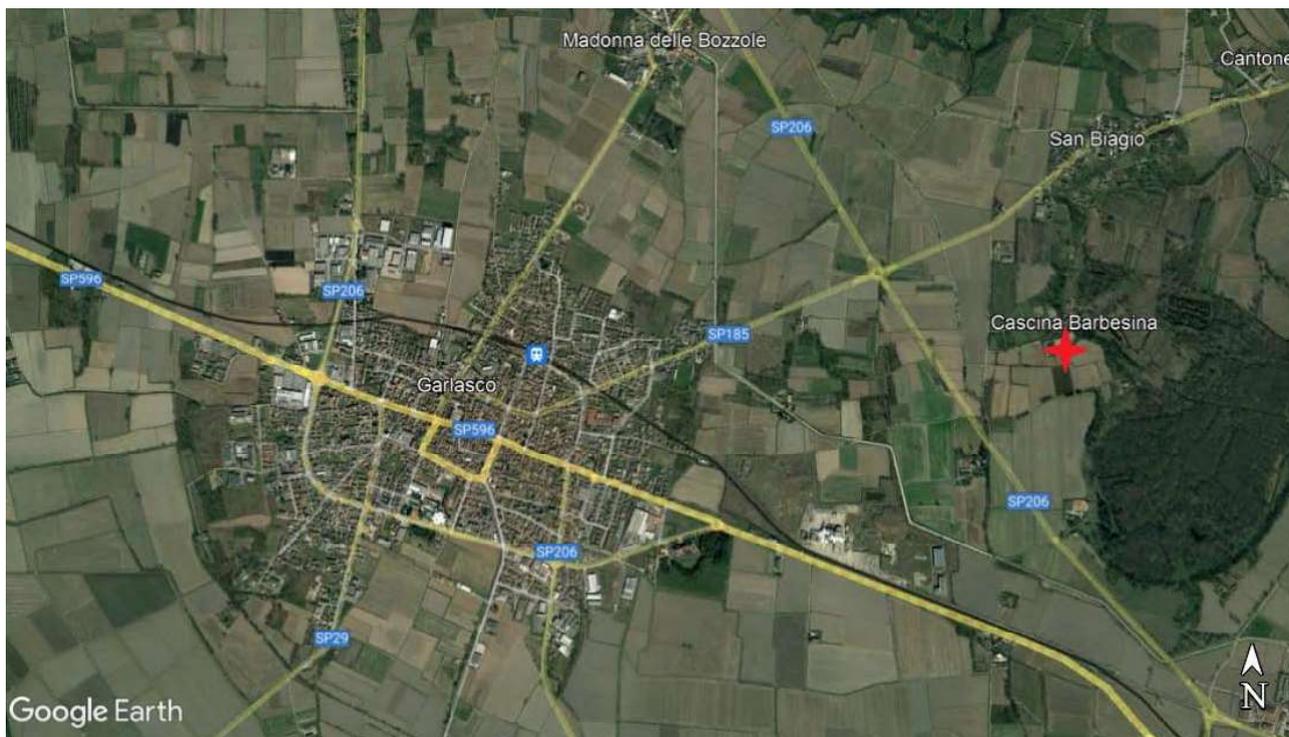


Foto aerea di Garlasco con localizzazione dei beni



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 Garlasco (Pv), in particolare della Tavola PR02 "Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comune - Zona di iniziativa comunale" del Piano delle Regole riportata di seguito in estratto con legenda, si evince che i beni ricadono all'interno degli "Insediamenti rurali dismessi" di cui all'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.



 INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI
DALL'ATTIVITA' AGRICOLA AI SENSI DELLA NORMATIVA DEL PARCO
ART.36 DELLE NTA (5.10 / SHAPEFILE: AGRICOLE.SHP)

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

NOTA

Si segnala che Cascina Barbesina, in Frazione San Biagio, risulta esterna alla delimitazione del centro abitato di Garlasco. I beni di cui alla procedura si trovano a ridosso dell'area protetta definita dal codice "IT2080015 - Zona Speciale di Conservazione ZSC - San Massimo", senza



farne parte. L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera f) del decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i..

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto di vendita n. 1 è costituito da abitazione con locali accessori annessi e blocchi accessori in corpi staccati in cortile comune, a Garlasco (Pv), Via Cascina Barbesina n. 7, Frazione San Biagio.

Gli accessi agli immobili si praticano dalla via Alessandrina, su tratto sterrato che conduce al complesso di Cascina Barbesina.

L'abitazione è parte del vecchio impianto cascinale la cui edificazione risale alla seconda metà del XIX secolo, articolata su due livelli fuori terra, affacciati su corte ad uso non esclusivo.

Al piano terra si trova un ampio locale con cucina a vista angolare, con ripostiglio ricavato nel sottoscala, una camera e un bagno privo di antibagno. Salendo al piano primo si trovano, aperti su un disimpegno a pianta rettangolare, un bagno, una camera da letto e un locale al rustico, privo di ogni finitura per poter essere fruibile. Ritornando al piano terra, dall'esterno, uscendo sul fronte principale rivolto al cortile, si può accedere ad un ripostiglio, originariamente articolato su due livelli i cui spazi erano collegati da corpo scale lineare interno. Ad oggi si rileva un unico ambiente a doppia altezza, privo di solaio intermedio, senza corpo scala. Qui si trovano il generatore dell'impianto termico dell'abitazione installato a parete con affiancato il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

NOTA

In sede di sopralluogo si è riscontrato che i locali ripostiglio adiacenti all'abitazione abbiano subito un incendio. Dall'interno, oltre alla mancanza del solaio tra piano terra e primo e l'assenza del corpo scala interno, le falde di copertura risultano annerite.

Seguono le tabelle 1, 2 e 3 relative alle caratteristiche edilizie strutturali, interne ed impiantistiche dell'abitazione oggetto di valutazione.



Tabella 1: caratteristiche edilizie strutturali

CARATTERISTICHE STRUTTURALI (*)		Segnalazioni riferite allo stato di manutenzione
Tipo di fondazioni	Le fondazioni dello stabile sono in latero cemento.	-
Struttura portante	La struttura portante dello stabile è a setti perimetrali in mattoni pieni.	-
Strutture verticali	Le strutture verticali sono in setti di latero cemento, intonacati e tinteggiati.	-
Solai	I solai (pavimenti e soffitti) sono in latero cemento.	-
Copertura	La copertura dello stabile è a doppia falda inclinata in legno.	-
Manto di copertura	Il manto di copertura dello stabile è in tegole.	-
Scale	In laterocemento con alzate e pedate rivestite in piastrelle.	-
Pareti esterne dell'immobile	Le pareti esterne dello stabile sono intonacate e tinteggiate.	Molte porzioni ammalorate con evidente distacco dell'intonaco.

(*) Le caratteristiche strutturali indicate si riferiscono allo stabile condominiale qualora i beni oggetto di valutazione siano appartamenti e/o autorimesse componenti, mentre all'intero fabbricato nel caso di abitazioni o immobili indipendenti di qualsivoglia destinazione d'uso.

Tabella 2: caratteristiche edilizie interne all'unità immobiliare

CARATTERISTICHE INTERNE		Stato di manutenzione
Infissi interni	Serramenti in legno con vetri singoli. Inferriate e zanzariere al piano terra.	Insufficiente
Infissi esterni	Persiane in legno.	Insufficiente
Porta d'ingresso	In legno e vetro con serratura non blindata.	Sufficiente
Porte interne	In legno e vetro.	Sufficiente
Tramezzature interne	In mattoni forati, intonacate e tinteggiate.	Sufficiente
Pavimenti	In ceramica in piastrelle 30x30 cm in ceramica in tutti i locali, di differente disegno e finitura. Piastrelle 40x40 in ceramica nella camera e nel bagno al piano terra. Copertura della pavimentazione originaria all'ingresso con strato simil parquet.	Insufficiente
Soffitti	Intonacati e tinteggiati. Al piano terra, si notano le tracce delle tramezze demolite.	Insufficiente
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate.	Insufficiente
Pareti esterne	Intonaco e tinteggiatura ammalorati	Insufficiente



Rivestimenti pareti interne	Rivestimento con piastrelle di differenti dimensioni (40x40 cm e 20x20 cm) sulla parete cottura al piano terra. Rivestimento in piastrelle in ceramica 30x30 cm fino a 2,00 m nel bagno al piano primo.	Sufficiente
Locali ripostiglio adiacenti	Portoncino in legno vetusto; pavimentazione assente, pareti in mattoni con porzioni con distacco dell'intonaco e privi di tinteggiatura. Serramenti in legno, con vetro singolo.	Insufficienti

Tabella 3: caratteristiche impiantistiche dell'unità immobiliare

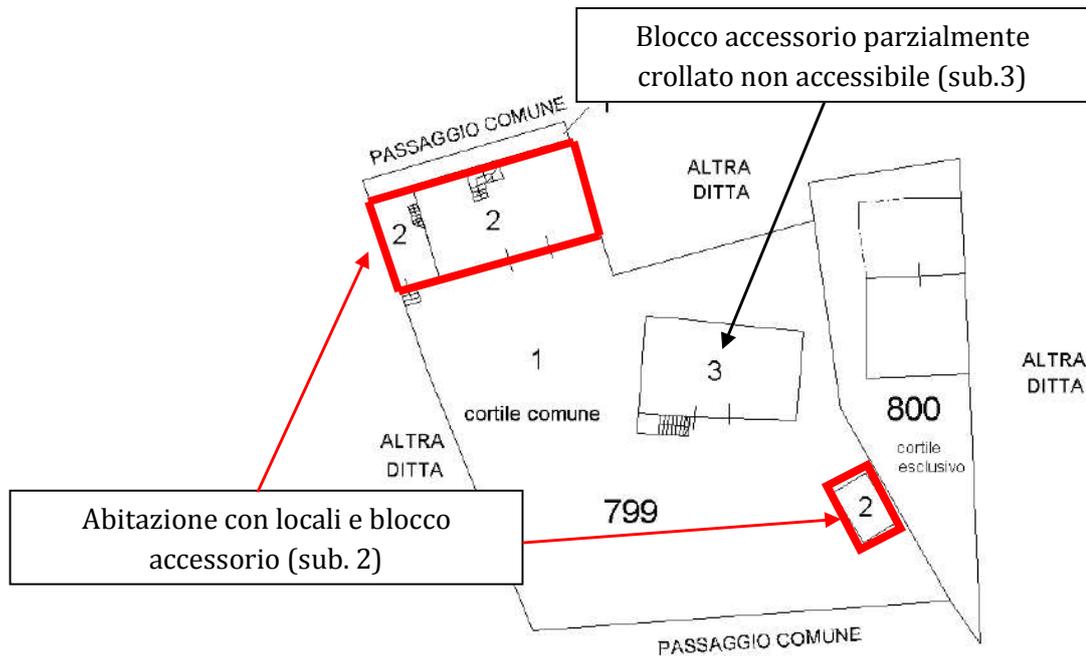
CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI		Conformità
Impianto elettrico	-	Non verificata
Impianto idrosanitario	-	Non verificata
Impianto termico	Generatore autonomo con caldaia murale per il riscaldamento installata nel ripostiglio adiacente, con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.	Non verificata
	Terminali di emissione: radiatori in ghisa in tutti i locali, alcuni dei quali non funzionanti.	
Altro	Stufa in ghisa nella zona giorno. Due pozzi perdenti senza allaccio in fognatura.	-

A pochi metri di distanza, nella corte comune censita al subalterno 1, si trova un primo blocco accessorio in pessime condizioni, parzialmente crollato, distinto al subalterno 3 che originariamente era costituito da locali deposito affiancati da area porticata e una cantina al piano interrato, accessibile da rampa di scala esterna. Ha struttura portante in setti perimetrali portanti in mattoni pieni, copertura in legno con finitura in tegole. Questo quanto si evince dal rilievo esterno. Per motivi di sicurezza non è stato possibile accedere al piano interrato perciò non si forniscono informazioni riguardo al locale cantina. Portoncino in legno e pilastri in legno con lastre ondulate in lamiera in corrispondenza.

A seguire, si trova un secondo piccolo manufatto accessorio, ad unico piano fuori terra, con struttura portante perimetrale in setti di mattoni pieni, pareti prive di intonaco e tinteggiatura con portoncino in legno e copertura ad unica falda ondulata, con orditura primaria e



secondaria in legno e finitura in lastre ondulate. Non è stato possibile accedervi per verificarne la distribuzione interna.



Estratto dell'elaborato planimetrico

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 9**.

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

Dalle ricerche svolte sul Catasto Energetico degli Edifici Regionale (CEER) di Regione Lombardia, si evince che l'attestato di prestazione energetica riferito all'immobile di cui al subalterno 2 del mappale 799, distinto al codice numero 18069000110/10, registrato in data 25/08/2010, risulta scaduto per decorrenza dei dieci anni dalla data di registrazione.

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.



**Abitazione con locali e blocco accessorio
(Beni di cui al subalterno 2, mappale 799)**

PIANO TERRA

Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Zona giorno	2,70	23,50	Nord Ovest/Sud Est	Insufficienti
Ripostiglio sottoscala	Hmax=2,30	2,40	-	Sufficienti
Camera	2,70	14,35	Sud Est	Sufficienti
Bagno	2,70	8,40	Nord Ovest	Sufficienti
Ripostiglio adiacente	13,90	5,80 (*)	Nord Ovest/Sud Est	Pessime
Blocco accessorio in corpo staccato - Locali ripostiglio	6,85 (*0)	2,00 (*0)	Ovest	-

PIANO PRIMO

Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Scala	-	3,70	-	Sufficienti
Disimpegno	2,70	3,95	Sud Est	Sufficienti
Camera	Hmax=2,70 Hmin=2,60	15,50	Nord Ovest	Sufficienti
Bagno	2,70	3,25	Sud Est	Sufficienti
Locale al rustico	Hmax=4,00 Hmin=2,80	24,25	Nord Ovest/Su Est	Pessime
Ripostiglio adiacente	-	0,00 NON PRESENTE (*1)	-	-
Portico del blocco accessorio in corpo staccato	-	0,00 NON PRESETE (*2)	-	-

(*) Valore dato dall'assenza del solaio tra piano terra e primo.

(*0) Valore da planimetria catastale.

(*1) In sede di sopralluogo si è rilevata l'assenza del solaio tra piano terra e primo.

(*2) In sede di sopralluogo si è rilevata l'assenza di una porzione al piano primo del blocco accessorio.



Blocco accessorio (*3) (Bene di cui al subalterno 3, mappale 799)				
PIANO TERRA				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Locali deposito	Hmax=4,00 Hmin=2,70	34,70	Nord/Sud	Pessime
Portico	Hmax=4,00 Hmin=2,70	13,40	Sud	Pessime
Scala esterna	-	4,10	-	Pessime
PIANO INTERRATO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Cantina	2,40	20,10	-	NON RILEVATE

(*3) Tutte le superfici e i valori inseriti in tabella, riferiti al bene di cui al subalterno 3, si desumono dalla planimetria catastale. La valorizzazione finale verrà formulata in modo da considerare lo stato di fatto e di conservazione dell'immobile.

9. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

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 Garlasco e le planimetrie catastali (**Allegato 5**) con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

Dalle ricerche svolte presso gli archivi degli Uffici comunali di Garlasco, l'immobile risulta di edificazione ante 01/09/1967 e non sono state reperite pratiche edilizie a riguardo.

Conformità edilizia e catastale

In merito a quanto emerso dalle ricerche svolte non si possiede una base di riferimento su cui esprimere la conformità edilizia dell'immobile, ad eccezione della rappresentazione catastale. Le intestazioni catastali sono corrette e la relativa rappresentazione corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione dei seguenti punti:

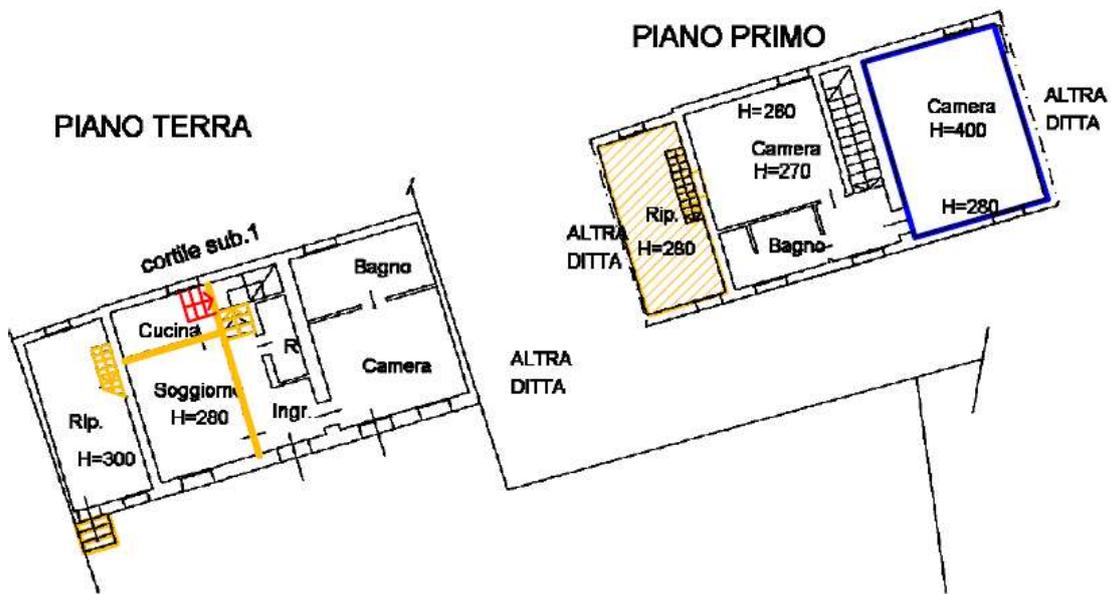
Abitazione con locali accessori (subalterno 2)

- Demolizione delle tramezze di definizione degli originari ingresso, soggiorno e cucina al piano terra;
- Differente disegno della prima porzione della scala interna;
- Camera al piano primo al rustico;



- Demolizione della breve rampa esterna di accesso al blocco ripostiglio adiacente all'abitazione;
- Demolizione della scala interna di collegamento al locale al piano primo oltre che del solaio divisorio dei livelli.
- Apertura di una porta tra blocco ripostiglio e camera al piano primo.

Segue planimetria catastale con indicazione delle difformità sopra elencate, indicando le demolizioni in colore giallo e le costruzioni in colore rosso; il locale al piano primo al rustico dell'abitazione è evidenziato in colore blu.

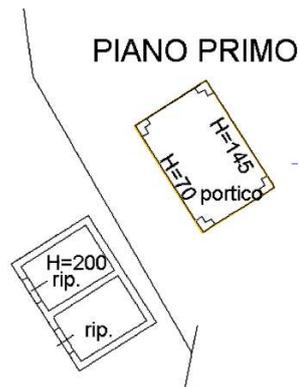


Planimetria catastale dell'abitazione con locali accessori adiacenti di cui al subalterno 2 del mappale 799

Blocco esterno accessorio (subalterno 2)

Il manufatto appare ad un solo piano fuori terra a differenza di quanto rappresentato, comprendente anche una porzione porticata al piano primo. Non è stato possibile accedervi e verificare la divisione degli spazi interni.



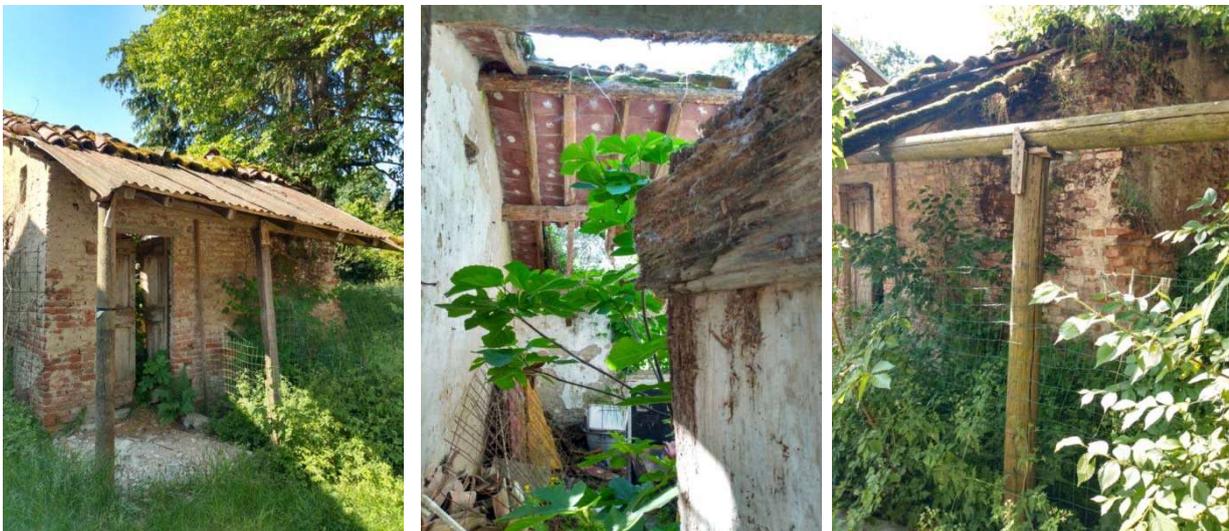


Planimetria catastale del blocco accessorio esterno all'abitazione di cui al subalterno 2 del mappale 799

Blocco esterno accessorio (subalterno 3)

In sede di sopralluogo si è rilevato che il fabbricato accessorio distinto al subalterno 3, di cui si riporta planimetria catastale, è un rudere, in gran parte crollato. Non è stato possibile accedervi per motivi di sicurezza e di conseguenza verificarne la consistenza e l'articolazione degli spazi al piano terra e al piano interrato. Si anticipano di seguito immagini che ne chiariscono lo stato ad oggi.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica raccolta di cui all'**Allegato 8**.



Immagini esterne del manufatto di cui al subalterno 3





Planimetria catastale del blocco accessorio distinto al subalterno 3

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.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Abitazione	126,90	1
Locali accessori adiacenti	36,85	0,15



Blocco accessorio esterno (subalterno 2)	9,90	0,10
Blocco accessorio esterno (subalterno 3)	86,00	0,05
Superficie commerciale totale: 138,00 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 9** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.

<p>Abitazione con locali e blocchi accessori (subalterni 2 e 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficie commerciale: 138,00 m² • Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 600,00 €/m² • Valore: 82.800,00 € <p>VALORE TOTALE DEI BENI: 82.800,00 € (ottantaduemilaottocento/00)</p>
--

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	12.420,00



Decurtazioni per lo stato di possesso		
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		
Deprezzamento per irregolarità edilizia e/o catastale	X	5.000,00

**VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI AL NETTO DEGLI
ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

€ 65.400,00 (sessantacinquemilaquattrocento/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 15 Giugno 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti

Allegati

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



TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 430/2021

Esecuzione immobiliare promossa da

██████████ ██████████ ██████████

Con l' Avv. ██████████ ██████████

contro

████████████████████ ████████████████████ ████████████████████

LOTTO 2 – Bene in Garlasco (Pv), Via Cascina Barbesina

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.ording.pv.it



PREMESSA

Il compendio immobiliare della procedura in oggetto distinta al R.G.E. n. 430/2021 si costituisce di immobili siti nel territorio comunale di Garlasco (Pv), in Cascina Barbesina n. 7.

Il sopralluogo si è svolto in data 12/05/2022 al fine di accertare la consistenza, lo stato dei luoghi, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni oggetto di valutazione.

Il compendio immobiliare, sito in Garlasco (Pv), è stato suddiviso nei seguenti lotti di vendita:

- **LOTTO 1:** quota della piena proprietà di abitazione con locali accessori ed area esterna, in Cascina Barbesina n. 7 (di cui al mappale 799 subalterni 2 e 3);
- **LOTTO 2:** quota della piena proprietà di immobile accessorio in Cascina Barbesina (di cui al mappale 800);
- **LOTTO 3:** quota della piena proprietà di magazzino in Cascina Barbesina (di cui al mappale 801).

Oggetto della presente relazione di stima è il bene di cui al lotto di vendita n. 2.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
R.G.E. n. 430/2021 [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
LOTTO 2	
<ul style="list-style-type: none">• Descrizione del bene - Lotto 2	
<p><u>Quota della piena proprietà</u> di fabbricato accessorio articolato su due livelli, comprendente locale al piano terra (ex stalla) con annesso portico e legnaia al piano primo, a Garlasco (Pv), Cascina Barbesina, Frazione San Biagio.</p> <p>La superficie commerciale dei beni è pari a 52,00 m².</p>	
<ul style="list-style-type: none">• Dati catastali	
<p><i>Immobile accessorio</i></p> <p>Foglio 9, particella 800, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 35,00 m², Superficie catastale 62,00 m², Rendita € 77,73, Cascina Barbesina n. 7, piano T-1.</p>	



subalterno 1 (ente comune) nonché al foglio 9 particella 800 (Cat. C/6) e particella 801 (Cat. C/2).

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima, costituente il lotto di vendita n. 2, è la quota della piena proprietà di fabbricato accessorio articolato su due livelli, comprendente locale al piano terra (ex stalla) con annesso portico e legnaia al piano primo, a Garlasco (Pv), Cascina Barbesina, Frazione San Biagio.

Il bene oggetto della presente relazione di stima, che costituisce il lotto di vendita n. 1, risulta censito al N.C.E.U. del comune di Garlasco (Pv) come segue: (**Allegato 2** – Visura catastale – Lotto 2)

Foglio 9, particella 800, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 35,00 m², Superficie catastale 62,00 m², Rendita € 77,73, Cascina Barbesina n. 7, piano T-1.

Il bene risulta attualmente intestato a:

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ – Proprietà per 1/1.

Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa del Foglio 9 di Garlasco da cui si evince la corrispondenza del bene con il mappale 800.

COERENZE DA ELABORATO PLANIMETRICO

Bene di cui al mappale 800 a corpo da nord in senso orario: beni di cui al mappale 385, 825, 829, 802 e subalterno 1 di cui al mappale 799, tutti del foglio 9 di Garlasco.

COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Bene di cui al mappale 800, a corpo da nord in senso orario: bene di cui ai mappali 385, 825, 829, 802 e 799, tutti del foglio 9 di Garlasco.



Coerenze da atto di provenienza

“Confini a corpo in contorno degli enti immobiliari del corpo principale: proseguimento via Alessandrina con le particelle 802 e 456, altre proprietà alle particelle 802, 225, 221, 227, 385, 456.”

Gli **Allegati 4 e 5** riportano rispettivamente l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale dell'immobile.

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEL BENE

Il bene oggetto della presente relazione di stima è pervenuto nella quota della piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28/09/2010 repertorio n. 103051/192231, a rogito Notaio Nicoletta Scherillo di Milano, trascritta a Vigevano il 06/10/2010 ai nn. 9773/6097, che acquistava dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal 28/09/2010 ad oggi

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] – Proprietà per 1/1, in forza dell'atto di cui al paragrafo precedente.

Proprietari da 21/10/2009 al 28/09/2010

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata a Pavia il [REDACTED] C.F. [REDACTED], in forza di atto per causa di morte del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], trascritto a Vigevano il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Proprietari al ventennio fino al 21/10/2009

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] – Proprietà per 1/1.



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 del 28/09/2010 repertorio n. 103052/19232, Pubblico Ufficiale Notaio Nicoletta Scherillo di Milano, iscritta a Vigevano il 06/10/2010 ai nn. 9774/2282, a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. con sede a Milano(Bg), C.F. 00774500151, contro [REDACTED] ([REDACTED]).

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobiliare del 22/09/2021 repertorio n. 15290, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario C. d'Appello di Milano, trascritto a Vigevano il 20/10/2021 ai nn. 9640/6884, a favore di NOSTOS SPV S.R.L. con sede a Milano, C.F. 09682960969, contro [REDACTED] (esecutata).

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'**Allegato 7**.

NOTA

Dalle ispezioni ipotecarie svolte risultano trascritte accettazione tacita di eredità del 28/09/2010 repertorio n. 103051/19231 trascritta a Vigevano il 03/11/2010 ai nn. 10710/6642 e del 28/09/2010 repertorio n. 103051 in data 09/12/2021 ai nn. 11408/8140.

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Il bene oggetto della presente si trova in Garlasco (Pv), centro abitato tra i più popolosi della provincia di Pavia posto a circa 20 km dal capoluogo provinciale in direzione ovest.



L'immobile risulta sito in Cascina Barbesina, nella porzione centro orientale del tessuto costruito, fuori dal centro abitato, come si evince nella foto aerea riportata di seguito.

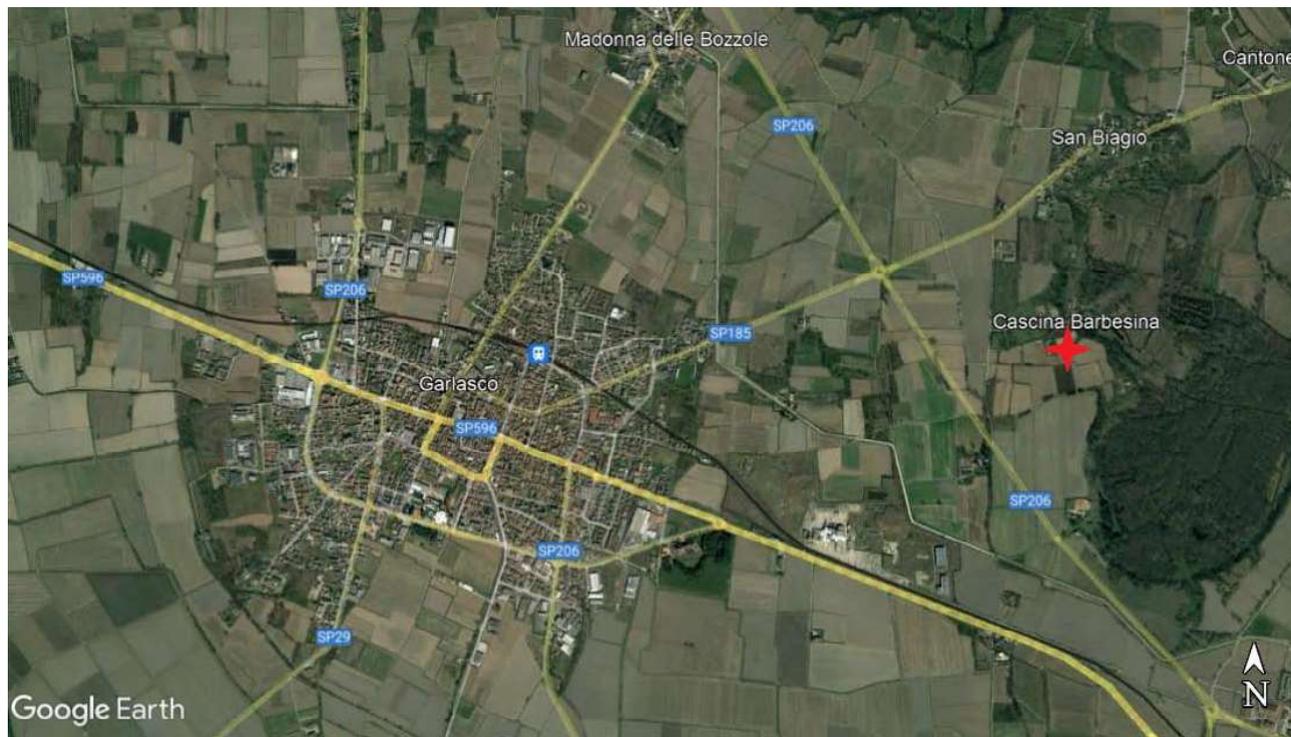


Foto aerea di Garlasco con localizzazione del bene

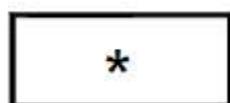
Piano di governo del territorio (P.G.T.)

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente, del Comune di Garlasco (Pv), in particolare della Tavola PR02 "Tavola delle previsioni di piano – Suddivisione in aree del territorio comune – Zona di iniziativa comunale" del Piano delle Regole riportata di seguito in estratto con legenda, si evince che il bene ricade all'interno degli "Insediamenti rurali dismessi" di cui all'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

NOTA

Si segnala che Cascina Barbesina, in Frazione San Biagio, risulta esterna alla delimitazione del centro abitato di Garlasco, a ridosso dell'area protetta definita dal codice "IT2080015 – Zona Speciale di Conservazione ZSC – San Massimo", senza farne parte. L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera f) del decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i..





INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI
DALL'ATTIVITA' AGRICOLA AI SENSI DELLA NORMATIVA DEL PARCO
ART.36 DELLE NTA (5.10 / SHAPEFILE: AGRICOLE.SHP)

Estratto del P.G.T. di Garlasco con legenda e individuazione del bene

7. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene di cui al lotto di vendita n. 2 è costituito da immobile accessorio articolato su due livelli con portico e area esterna di pertinenza, a Garlasco (Pv), Via Cascina Barbesina, Fr. San Biagio. Il manufatto è di vecchio impianto e risulta in pessime condizioni di conservazione. La vegetazione intorno è selvaggia e molto alta, tanto da rendere difficoltoso l'accesso al locale al piano terra. Qui si trova un unico locale anticipato da ampio porticato, originariamente utilizzato come stalla per il bestiame. Al piano primo uno spazio adibito a legnaia. L'area di pertinenza non risulta recintata in alcun tratto.

Caratteristiche edilizie e impiantistiche

Il fabbricato presenta struttura portante in setti e pilastri in mattoni pieni faccia a vista, copertura a doppia falda inclinata con orditura primaria e secondaria in legno e finitura in



coppi. Il portoncino d'ingresso al piano terra è in legno, vetusto. Non si sono rilevati serramenti interni ed esterni.

La pavimentazione interna è in mattoni e le pareti sono in parte intonacate con porzioni con evidente distacco dell'intonaco. Il solaio tra piano terra e primo è a voltine in cemento.

Non si è rilevata la presenza di impianto elettrico, idrico e termico.

NOTA

“Il corpo principale al Foglio 9 particelle 799 e 800 prende accesso alla esistente strada interpoderale in continuazione della Via Alessandrina (già Strada Vicinale della Barbesina) posta a cavaliere del confine tra le particelle 802, 230 e 545. A carico della particella 799 subalterno 1 e della particella 800, sulla fascia di terreno lungo il confine tre le stesse, è presente una servitù di passo a favore delle particelle poste a nord delle predette particelle 799 e 800 (...).”

Si faccia riferimento all'atto di provenienza di cui all'**Allegato 6** e alla documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo riportata nell'**Allegato 8**.

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'immobile.

8. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o “netta” e dell'altezza dei vari locali che compongono l'immobile 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.

PIANO TERRA				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Stalla/Locale accessorio	2,45	33,10	Nord/Sud/Est	Insufficienti
Portico	Hmax=4,00	30,85	Nord	Insufficienti



	Hmin=3,30			
Area esterna	-	127,00	-	Insufficienti
PIANO PRIMO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Legnaia	Non rilevata Hmax=4,50 (*) Hmin=3,00 (*)	33,10	Nord/Sud	Insufficienti

(*) Valori da planimetria catastale.

9. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

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 Garlasco e le planimetrie catastali (**Allegato 5**) con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

Dalle ricerche svolte presso gli archivi degli Uffici comunali di Garlasco, l'immobile risulta di edificazione ante 01/09/1967 e non sono state reperite pratiche edilizie a riguardo.

Conformità edilizia e catastale

In merito a quanto emerso dalle ricerche svolte non si possiede una base di riferimento su cui esprimere la conformità edilizia dell'immobile. Le intestazioni catastali sono corrette e la relativa rappresentazione corrisponde allo stato dei luoghi.

La legnaia al piano primo non è stato possibile rilevarla, perciò i valori delle altezze sono riportati come da planimetria catastale.

10. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE

La superficie considerata per la valutazione globale del bene è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile 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.



SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Locale accessorio (ex stalla) al piano terra	40,60	0,25
Portico e legnaia al piano primo	71,45	0,50
Area esterna	127,00	0,05
Superficie commerciale totale: 52,00 m² (valore arrotondato)		

Il valore del bene è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza dell'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 9** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.

<p>Immobile accessorio con legnaia ed area esterna</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficie commerciale: 52,00 m² • Valore unitario stabilito per la stima dell'immobile riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 600,00 €/m² • Valore: 31.200,00 €
VALORE TOTALE DEL BENE: 31.200,00 € (trentunomiladuecento/00)

La tabella seguente è riferita agli adeguamenti e alle correzioni di stima da applicare al valore totale del bene 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	4.680,00
Decurtazioni per lo stato di possesso		
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		
Deprezzamento per irregolarità edilizia e/o catastale		

**VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL BENE AL NETTO DEGLI
ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

€ 26.700,00 (ventiseimilasettecento/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 15 Giugno 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti

Allegati

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Visura catastale – Lotto 2
- 3) Estratto di mappa catastale N.C.T.
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetria catastale – Lotto 2
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Documentazione fotografica – Lotto 2
- 9) Quotazioni immobiliari OMI

