
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 131/2020 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *F.P. Claris Appiani*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

LOTTO 17

COMUNE DI TROMELLO

Fg 18 – mapp. 2926 – sub. 10 – D1

Fg 13 – mapp. 2926 – sub. 11 – D1

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 131/2020

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Porzione di capannone artigianale ex “Riseria Fugazza” sito nel comune di Tromello PV in via Monte Nero civ.10. Compendio con accesso da via Monte Nero indi attraversando in servitù attiva su area di passaggio sterrata al mappale 2137 e sino alla proprietà oggetto di stima.

Trattasi di edificio costituito da unico corpo di fabbrica avente forma a “C” con antistante area cortilizia di pertinenza e un fronte prospiciente la piazza su via Marconi a parcheggio. Il fabbricato in origine fu progettato e realizzato per la lavorazione industriale del riso, attività cessata da decenni. L’edificio è su tre livelli in stato di completo abbandono e di deterioramento generale. Superficie fondiaria esistente di 1.152 mq, SLP dello stato di fatto 1952 mq, volume dello stato di fatto 7.620 mc.

(precisando che stante la precarietà delle strutture e il pericolo che ne deriva dal percorrerle per eventuali rilievi le consistenze sono tratte da elaborato planimetrico dello stato di fatto presente in archivio comunale).

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Tromello come segue:

Foglio 18 – mappale 2926 – sub. 10 Graffato mappale 3157

VIA MONTE NERO n. 10 piano: T-1-2; – D1 - R.C. 1.668,16;

Foglio 18 – mappale 2926 – sub. 11

Graffato mappale 3156

VIA MONTE NERO n. 10 piano: T-1-2; – D1 - R.C. 1.177,52;

In Catasto dei terreni

Foglio 18 – mappale 3157 – ENTE URBANO – 320 MQ

Foglio 18 – mappale 3156 – ENTE URBANO – 100 MQ



Proprietà QUOTA DI 1/1 DEBITORE ESECUTATO

XX

XX

in forza di

atto di compravendita in data 27/07/1999 n. 93382 di rep. Notaio Antonio

Trotta trascritto a Vigevano il 05/08/1999 ai n.ri 7299/4978, contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: il sig. XXXXXXXX

XXXXXXXXXX dichiara in atto di provenienza di essere coniugato in regime

di separazione dei beni.

NB: SI PRECISA QUANTO A SEGUIRE

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

In forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO del 28/09/2020 N.ro

144261/57565 di rep. Notaio TROTTA ANTONIO, trascritto a Vigevano il

19/10/2020 n.ri 7387/5139 a favore di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni (della nota di trascrizione)



XX
XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del
diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE

Valore di stima	146.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, riduzione per occupazione opponibile adeguamenti</i>	21.900,00
Valore al netto delle decurtazioni	124.000,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in TROMELLO PV
VIA MONTE NERO CIV. 10

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
CAPANNONE ARTIGIANALE.

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

Si precisa che il debitore esecutato è deceduto il 18/08/2020.

Porzione di capannone artigianale ex “Riseria Fugazza” sito nel comune di Tromello PV in via Monte Nero civ.10. Compendio con accesso da via Monte Nero indi attraversando in servitù attiva su area di passaggio sterrata al mappale 2137 e sino alla proprietà oggetto di stima.

Trattasi di edificio costituito da unico corpo di fabbrica avente forma a “C” con antistante area cortilizia di pertinenza e un fronte prospiciente la piazza su via Marconi a parcheggio. Il fabbricato in origine fu progettato e realizzato per la lavorazione industriale del riso, attività cessata da decenni. L’edificio è su tre livelli in stato di completo abbandono e di deterioramento generale. Superficie fondiaria esistente di 1.152 mq, SLP dello stato di fatto 1952 mq, volume dello stato di fatto 7.620 mc.

(precisando che stante la precarietà delle strutture e il pericolo che ne deriva dal percorrerle per eventuali rilievi le consistenze sono tratte da elaborato planimetrico dello stato di fatto presente in archivio comunale).

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Tromello come segue:

Foglio 18 – mappale 2926 – sub. 10



Graffato mappale 3157

VIA MONTE NERO n. 10 piano: T-1-2; – D1 - R.C. 1.668,16;

Foglio 18 – mappale 2926 – sub. 11

Graffato mappale 3156

VIA MONTE NERO n. 10 piano: T-1-2; – D1 - R.C. 1.177,52;

In Catasto dei terreni

Foglio 18 – mappale 3157 – ENTE URBANO – 320 MQ

Foglio 18 – mappale 3156 – ENTE URBANO – 100 MQ

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 124.000,00**

Coerenze in corpo unico in contorno da elaborato catastale ed estratto di mappa:altri fabbricati ai mappali 2602 e 3158, aree ai mappali 2605 e 2606, la corte di passaggio al mappale 2137, altra proprietà al mappale 2119 e 2926/14, altra proprietà al mapp. 2955 e 2956, altro fabbricato al mappale 2585, aree ai mappali 2957 e 2599.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 16/12/2020 è presente funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano in qualità di Custode e il fabbro che procede con la sostituzione del lucchetto di chiusura del cancello carraio.



nell'ultimo atto di provenienza è descritto l'accesso al compenso: servitù attiva su area di passaggio sterrata al mappale 2137.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) TITOLARE ATTUALE:

a tutto il 16/12/2020 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di

atto di compravendita in data 27/07/1999 n. 93382 di rep. Notaio Antonio Trotta trascritto a Vigevano il 05/08/1999 ai n.ri 7299/4978, contro
XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: il sig. XXXXXXXX
XXXXXXX dichiara in atto di provenienza di essere coniugato in
regime di separazione dei beni.

NB: SI PRECISA QUANTO A SEGUIRE

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

In forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO del 28/09/2020 N.ro
144261/57565 di rep. Notaio TROTTA ANTONIO, trascritto a Vigevano il
19/10/2020 n.ri 7387/5139 a favore di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sezione D - Ulteriori informazioni (della nota di trascrizione)

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Con atto a rogito notaio Antonio Trotta del ventotto settembre duemilaventi
Repertorio n. 144261 raccolta n. 57565 la signora XXXXXXXX ha accettato
con beneficio di Inventario l'eredita' del coniuge signor XXXXXXXXX
deceduto il 18 agosto 2020 in Certosa di pavia (pv) eredita' devoluta in forza
di legge, fanno parte del compendio Ereditario i beni di cui al quadro b



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Inquadramento urbanistico:

SI VEDA ALLEGATO E20-0131-17-PGT

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Immobile edificato in epoca remota anteriormente al 1 settembre 1967. Sono intervenuti negli anni i seguenti provvedimenti edilizi:

- Pratica edilizia n.4 /1962 per amplimanto locali inscatolamento risi;
- Pratica edilizia n. 22 /1987 per costruzione muro di cinta e volumi tecnici;
- Pratica edilizia n. 21 /1988 per formazione recinzione;
- Pratica edilizia n. 50 /2006 piano di recupero di iniziativa privata denominato La Riseria: IL PIANO NON HA AVUTO ATTUAZIONE;

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una semicentrale, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale. Il traffico è medio e la dotazione di posteggi è media.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Tromello è un comune italiano di 3.811 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina centrale, sulla riva destra del Terdoppio.



Dista circa 31 km da Pavia. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli, sulla A/7 - Milano-Genova, che dista Km. 15. La stazione di Tromello è una fermata ferroviaria posta lungo la linea Vercelli–Pavia

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di edificio costituito da unico corpo di fabbrica avente forma a “C” con antistante area cortilizia di pertinenza e un fronte prospiciente la piazza su via Marconi a parcheggio. Il fabbricato in origine fu progettato e realizzato per la lavorazione industriale del riso, attività cessata da decenni. L’edificio è su tre livelli in stato di completo abbandono e di deterioramento generale. Superficie fondiaria esistente di 1.152 mq, SLP dello stato di fatto 1952 mq, volume dello stato di fatto 7.620 mc.

Struttura in muratura portante e con solai di interpiano in laterocemento con travetti precompressi e poutrelles nude e rivestite di diverse sezioni.

Compendio privo di impiantistica e serramenti e finiture.

L’edificio deve essere considerato come un involucro che necessita di un importante intervento di recupero che può perrsino contemplare la demolizione totale o parziale.

9. VALUTAZIONE COMPL ESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Stima per valore di trasformazione.

Si adottano comunque parametri prudenziali per la determinazione dei costi di trasformazione e dei valori finali coerentemente con il periodo congiunturale ben noto e le incertezze economiche a medio termine.




Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Tromello

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE OMI – AGENZIA ENTRATE

RESIDENZIALE

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1							
Provincia: PAVIA							
Comune: TROMELLO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE							
Codice zona: B1							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	870	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	940	1100	L	0	0	
Box	Normale	435	620	L	1,7	2,5	L



COMMERCIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **PAVIA**

Comune: **TROMELLO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	810	1100	L	0	0	

SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE F.I.M.A.A.



comune di **Tromello**

popolazione (2018) 3.795	numero compravendite
superficie km² 35,50	2015 15
densità ab/km² 107	2016 31
codice catastale L449	2017 34
cap 27020	

	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.000,00	750,00	500,00	450,00	250,00	150,00
Ville/Villette	€/mq	1.000,00	750,00	500,00	450,00	250,00	150,00
*Autorimesse	€	6.000,00					2.500,00
Uffici	€/mq	1.000,00					150,00
Negozi	€/mq	1.000,00					150,00
Capannoni	€/mq	500,00					300,00
Terreni edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Residenziale	€/mq	35,00	20,00				



Mappa dei prezzi nel comune di Tromello

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Tromello. Il **periodo di riferimento è Ottobre 2020**.



Vendita

854 €/m²

da 417 €/m² a 2.061 €/m²



Affitto

6,20 €/m²

da 4,10 €/m² a 10,10 €/m²

CONCLUSIONI:

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'area per trasformazione dei manufatti esistenti si è condotta analisi di mercato atta a verificare l'eventuale valore unitario di unità immobiliari di alto profilo derivanti dal recupero del compendio.

Il bollettino OMI registra un valore massimo per immobili in ottimo stato manutentivo e di pregio pari a €/mq 1.100. Il dato è coerente con le osservazioni dello scenario immobiliare Pavese a cura di F.i.m.a.a. che attesta gli appartamenti nuovi o ristrutturati intorno ai €/mq 1.000,00.

Infine si registra dal portale di Immobiliare.it un valore medio di transazione di 854,00 circa che scaturisce dalla media con massimi a €/mq 2060,00 circa.

L'osservazione di interventi edilizi di recupero e/o nuova costruzione



eseguiti in Lomellina hanno dimostrato che le unità costruite in location apprezzabili, con standard costruttivi elevati e pregio delle finiture sono comunque richiesti sul territorio nonostante il periodo congiunturale noto e nonostante il prezzo finale sia ampiamente maggiore all'offerta media sul mercato. Per le ragioni appena esposte ai fini della determinazione dei valori di trasformazione si può attestare un valore di mercato compreso tra la forbice di 1950-2050 €/mq.

COSTI DI COSTRUZIONE

Ai fini della valutazione del compendio con stima per trasformazione si adottano parametri reperiti nella bibliografia tecnica e in utilizzo a diversi ordini professionali e amministrazioni comunali

2.0.0 - RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI IN CENTRI STORICI -

==== CATEGORIA DI LAVORO	€/mc. vuoto x pieno....	€/mq. sup.utile (§)
====	====	====
2.3.1 - . Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio	630,00.....
2.3.2 - . Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio	1.239,00.....
2.3.3 - . Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio	1.898,00.....

(**) Definizione di ristrutturazione (recupero) pesante, leggero e medio:

- a) la "ristrutturazione pesante", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;
- b) la "ristrutturazione leggera", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo



INCIDENZA VALORE AREA

La bibliografia tecnica consolidata evidenzia come l'incidenza del valore dell'area sul valore unitario finale della residenza possa essere compreso tra il 15 e 20% nei casi in cui il valore finale sia pari o inferiore a €/mq 2.000.

Nel caso corrente si deve considerare che il lotto non è nudo ma occupato da vetusto fabbricato e di conseguenza ne devono essere scorporati i costi per demolizione e bonifica o il maggior onere per recupero. Pertanto ne consegue che l'incidenza dell'area nuda su una nuova costruzione nel sito in oggetto si riduce a pochi punti percentuali.

9.3. Valutazione delle superfici

2000 €/mq valore finale

1900 €/mq costi recupero

Disavanzo 100,00€/mq x 0,25 coeff. Rid.

(Coeff. Rid.=Oneri professionali/Urbanizzazioni/oneri finanziari)

Valore unitario €/mq slp 75,00

Slp stato di fatto mq 1952,41 x 75 €/mq = 146.430,00

Valore complessivo del lotto: € 146.000,00
--



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 146.000,00 X 15% € 21.900,00

Decurtazione per lo stato di possesso: Nessuno

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:
Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti: Nessuna

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 124.000,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 21/12/2020

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

