

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE**

**N° 313/2021 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari**

**Promosso da:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Contro:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Premesso che in data 15.07.2021, comparivo davanti al Giudice Dott. ALESSANDRO MAIOLA e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente incarico:

Esaminati gli atti e la documentazione ipocatastale e compiuto ogni altro opportuno accertamento:

1. Proceda all'identificazione dei beni assoggettati all'esecuzione, indicandone la consistenza, le caratteristiche, i confini e i dati catastali;
2. Specifici quale sia lo stato di fatto e di diritto dei beni pignorati, con riferimento alla provenienza del diritto di proprietà sugli stessi, all'esistenza dei diritti d'usufrutto, uso od abitazione gravanti su tali beni o di contratti di locazione registrati, nonché all'eventuale occupazione da parte di terzi, anche se senza titolo o fondata su titolo non opponibile ai creditori, ad iscrizioni pregiudizievoli, od altri privilegi gravanti sugli stessi, in particolare privilegi agricoli;
3. Precisi, qualora il debitore esecutato sia persona fisica coniugata, se l'acquisto del bene venne fatto in regime di comunione legale dei beni od in regime di separazione;
4. Dica quale sia il valore dei beni stessi al fine di determinare il prezzo base all'asta, specificando i criteri per la stima;
5. Dica se i beni pignorati siano divisibili in lotti ed indicando in tal caso anche il valore dei singoli lotti, ed occorrendo, predisponga il frazionamento necessario per la vendita dei beni in più lotti;
6. Verifichi la conformità degli immobili ai vigenti strumenti urbanistici ed alla normativa edilizia ed in particolare accerti se sugli immobili oggetto d'esecuzione siano state eseguite opere interne tali da modificare le risultanze planimetriche e catastali esistenti a N.C.E.U. o che siano in contrasto con il progetto depositato in Comune e per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica evidenziando eventuali variazioni sopravvenute rispetto alla precedente stima;
7. Predisponga un prospetto riassuntivo dei dati catastali utili per la relazione dell'ordinanza di vendita, previo controllo dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, spiegando le ragioni d'eventuali difformità;
8. Ove riscontri difformità tra lo stato di fatto ed i dati riportati al catasto, provveda alla regolarizzazione dell'accatastamento dei beni;
9. Corredi la relazione con adeguata documentazione fotografica.
10. Depositi copia dell'elaborato su "CD".

Per depositare la relazione peritale scritta, corredata all'opportuna documentazione, il Giudice concedeva 90 giorni.

Dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, effettuati i rilievi necessari, eseguite la verifiche ipo-catastali ed urbanistiche relativamente agli immobili oggetto della presente procedura, espongo quanto segue:

## **Unità negoziale 1**

### **Descrizione:**

Gli immobili in questione si trovano nei Comuni di Lomello (PV), Via Dante Alighieri n.38 - Piano Terra e Piano Primo , nella parte semi periferica del territorio Comunale. La via Dante Alighieri risulta essere distinta anche come strada Statale N.xxxx che la identifica come la via maestra di transito principale utilizzata per il passaggio di tutta la viabilità della zona ed è molto trafficata. Nonostante si stata indicata una zona semiperiferica , la morfologia del territorio comunale fa si che l'immobile disti circa 200 metri dal centro del paese.

### **A) Fabbricato civile – COMUNE DI LOMELLO**

Abitazione indipendente inserita in un lotto esclusivo e cintato in fregio alla Via Dante alighieri al civico 38, situato al piano terra e primo, di una struttura residenziale, edificata all'inizio degli anni sessanta e con un complessivo di circa 220 metri quadri calpestabili, l'abitazione al suo interno era così composta , al pian terreno ingresso , soggiorno , ufficio , due ripostigli e vano scala , al piano primo invece si trovano gli ambienti cucina, tinello, bagno , spogliatoio , e cinque camere.

L'immobile allo stato dei luoghi però risulta completamente trasformato a causa di una attività edilizia massiva che ha toccato tutte le superfici edili dei fabbricati caduti in esecuzione, comprese le unità ad uso laboratorio al pian terreno e le autorimesse. Queste attività edilizie sono state interrotte da ormai dodici anni ed hanno lasciato i manufatti nello stato di cantiere privi di serramenti, impianti di ogni tipo , pavimentazioni . Queste condizioni di abbandono alla mercè di agenti atmosferici perdurati e dell'inevitabile crescita vegetativa hanno reso le strutture e gli ambienti quasi irrecuperabili sotto il profilo edilizio. Anche la copertura del tetto che non era stata toccata dall'inizio delle operazioni edili del 2009 ad oggi mostra il fianco a delle voragini createsi nella zona nord , apertura di almeno un metro quadrato che hanno lasciato libero ingresso alle acque meteoriche ed alla proliferazione di volatili.

Le unità abitative potrebbero tuttavia essere recuperate mediante una forte ristrutturazione che tenga conto delle difficoltà di stima dovute alle zone compromesse dall'umidità acquisita nel tempo.

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di LOMELLO (PV) come segue:**

**Immobili 1 Abitazione**

**Dati identificativi:**

Comune di **LOMELLO (E662) (PV)** - Foglio **10** Particella **155** Subalterno **2** Partita: **374**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **LOMELLO (E662) (PV)** Foglio **10** Particella **155**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 445,44** - Rendita: **Lire 862.500**  
Categoria **A/3<sub>a</sub>**, Classe **3**, Consistenza **11,5 vani**  
Foglio **10** Particella **155** Subalterno **2**

**Indirizzo:** VIA DANTE ALIGHIERI n. 38 Piano T – 1

**Dati di superficie:** Totale: **263 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **258 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

1.

**Immobili 2 Autorimessa**

**Dati identificativi:** Comune di **LOMELLO (E662) (PV)** , Foglio **10** Particella **155** Subalterno **3**

**Classamento:** Rendita: **Euro 46,43** - Rendita: **Lire 89.900**  
Categoria **C/6<sub>a</sub>**, Classe **2**, Consistenza **29 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA DANTE ALIGHIERI n. 42 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **29 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:**

COSTITUZIONE del 20/02/1988 in atti dal 21/10/1999 ACCERT. E CLASS. P.F.99 (n. 74.1/1988)

### **Immobili 3 Autorimessa**

**Dati identificativi:** Comune di LOMELLO (E662) (PV) - Foglio 10 Particella 155 Subalterno 4

**Classamento:** Rendita: Euro 110,52 , Rendita: Lire 214.000

Categoria C/3<sub>a</sub>), Classe 1, Consistenza 107 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIA DANTE ALIGHIERI n. 42 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 109 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:**

COSTITUZIONE del 20/02/1988 in atti dal 21/10/1999 ACCERT. E CLASS. P.F.99 (n. 74.1/1988)

### **Diritti e oneri reali Attuale Proprietà:**

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: **Proprieta' per 1000/1000** in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 9) dal 30/11/2009

9. **Atto del 30/11/2009 Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA** Sede MEDE (PV) Repertorio n. 63747 –

**COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 7824.1/2009 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 09/12/2009.

**Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure allegate.**

### **Confini dell'intera Unità Immobiliare :**

- a Nord –;Mappali 272 – 317,
- ad Est –;Via Dante Alighieri .
- a Sud –;. Via Silvio Pellico
- ad Ovest – ; Mappale 209.

### **Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili caduti in esecuzione, sono stati oggetto di pratica edilizia di Denuncia Inizio Attività del 19/01/2009 Protocollo . N. 251, regolarmente depositata presso il Comune di Lomello , ma interrotta nelle prime fasi operative di cantiere, Le pratiche tecniche sono state depositate nella loro completezza prima dal Sig. XXXXXXXXXXXX e successivamente con un documento di subentro dal Sig. ■ XXXXXXXXXXX , ma di fatto il pagamento dei costi di costruzione/oneri Non sono stati incassati dal Comune se non in una sola rata della rateizzazione concordata. L'iter burocratico tecnico ad oggi risulta scaduto nei termini e si dovrà procedere con una nuova ed immediata pratica edilizia di ristrutturazione partendo dall'attuale stato dei luoghi con l'eventuale Sanatoria da concordare con L'Architetto Lenti Maura che presiede l'ufficio tecnico di Lomello. Questa eventualità darà luogo al pagamento di una multa amministrativa di €. 516.00 da versare contemporaneamente all'inoltro della pratica edilizia di prosecuzione lavori.

Rimane in essere la scheda catastale originaria che vede tre tipologie di unità immobiliari suddivise in abitazione al piano primo e terra, Laboratorio ed Autorimessa al pian terreno.

La pratica edilizia svolta e depositata era protesa anche alla modifica delle destinazioni d'uso permesse ancor oggi dal Piano Regolatore , trasformando l'intera scocca dell'immobile in cinque unità abitative tipo appartamenti.

( si allega la pratica edilizia reperita in Comune)

Si allegano inoltre Tutte le documentazioni estratte dai pubblici uffici che attestano quanto sopra brevemente descritto.

### **Provenienza:**

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuali Proprietari, i Sig.ri  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mediante Atto del 15/01/2007 Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Sede  
MEDE (PV) Repertorio n. XXXXXXXX-  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. XXXXXXXXXXXX Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 22/01/2007.

## **Trascrizioni / Iscrizioni**

Sugli immobili stessi, a carico dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e loro danti causa Gravano le seguenti formalità.

A tutto il 20.12.2022 , le unità immobiliari di cui alla presente certificazione risultavano di proprietà dei Sig. XXXXXXXXXXXXX , nonostante vi sia stata formalizzazione da parte del Giudice del Tribunale di Pavia del 2017 di annullamento della compravendita avvenuta nel 2009.

**TRASCRIZIONE** del 19/01/2007 - Registro Particolare 378 Registro Generale 558  
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 56295/10451 del 15/01/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

**ISCRIZIONE** del 19/01/2007 - Registro Particolare 123 Registro Generale 559  
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 56296/10452 del 15/01/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE** del 09/12/2009 - Registro Particolare 7824 Registro Generale 12632  
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 63747/14383 del 30/11/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 333 del 16/02/2017 (RISOLUZIONE)

**TRASCRIZIONE** del 09/06/2011 - Registro Particolare XXXXXXXX Registro GeneraleXXXX  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE VIGEVANO Repertorio XXXXXXXXXXX del XXXXXXXXX  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

**ISCRIZIONE** del 03/11/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale XXXXXX  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio XXXXXXXXXXX  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 743 del 04/05/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**TRASCRIZIONE** del 22/02/2018 - Registro Particolare XXXXXXXX Registro GeneraleXX  
Pubblico ufficiale UNEP DI PAVIA Repertorio XXXXXXXX del 30/11/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. XXXX del 11/07/2018 (CANCELLAZIONE)

**TRASCRIZIONE** del 03/08/2021 - Registro Particolare XXXXXXXX Registro Generale XXXXXX  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio XXXX del XXXXXX  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

In riferimento alla ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RISOLUZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. XXXX del XXXX

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

IL GIUDICE, IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NELLA CAUSA DI CUI SOPRA, RESPINTA OGNI DIVERSA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE , PER LE RAGIONI DI CUI IN MOTIVAZIONE COSI' PROVVEDE: - DICHIARA LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI VENDITA RELATIVO ALL'IMMOBILE DI CUI E' CAUSA, STIPULATO TRA I SIG.RI XXXXXX -

XXXXXXXXX E XXXXXX; - CONDANNA IL SIG. XXXXXX ALLA RESTITUZIONE A FAVORE DEGLI ATTORI DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI LOMELLO-VIA DANTE, 38. "FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SU DUE PIANI FUORI TERRA CON LOCALE AD USO LABORATORIO AL PIANO TERRENO OLTRE AD AUTORIMESSA DI PERTINENZA E CORTILE, IL TUTTO CENSITO NEL NCEU DI LOMELLO AL FOGLIO 10 MAPPALI: 1. N. 155 SUB 2 2. N. 155 SUB. 3 3. N. 155 SUB. 4.

ORDINANDO AL CONSERVATORE L'ANOTAZIONE DELLA PRESENTE SENTENZA DEL TRIBUNALE DI PAVIA. N. X CRONX REP. X

**Osservazioni:**

**L'immobile NON risulta abitato, Lo stabile è in fase di ristrutturazione iniziata nell'anno 2010 e subito interrotta , lo stato dei luoghi lo vede in Cattive condizioni di salubrità e privo di infissi .**



# **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE 1**

## **ABITAZIONE PRE' RISTRUTTURAZIONE**

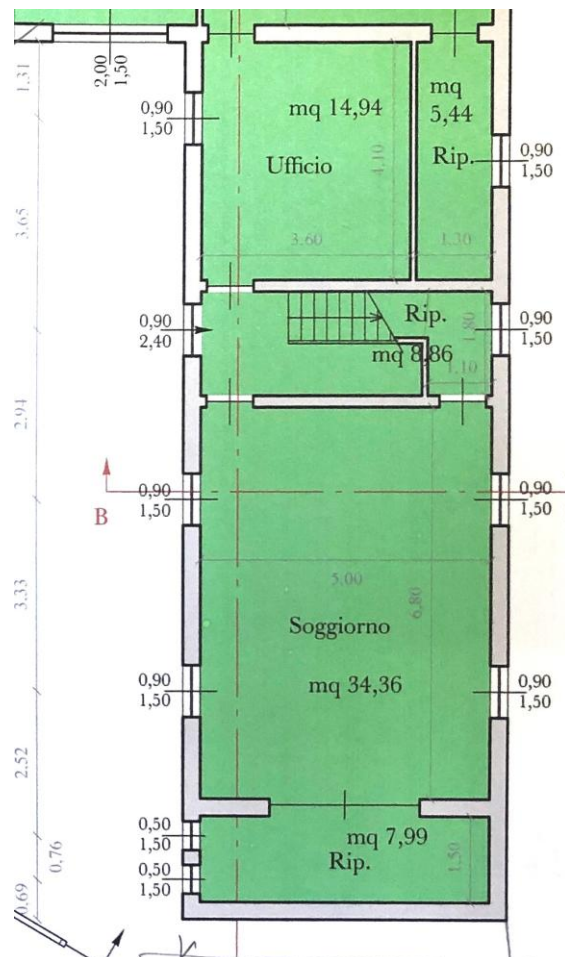
Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione. Piano Terra e Primo  
Altezza interna utile: P. Terra - H 2.90 mt, Piano Primo H 2.80mt.

Composizione interna:

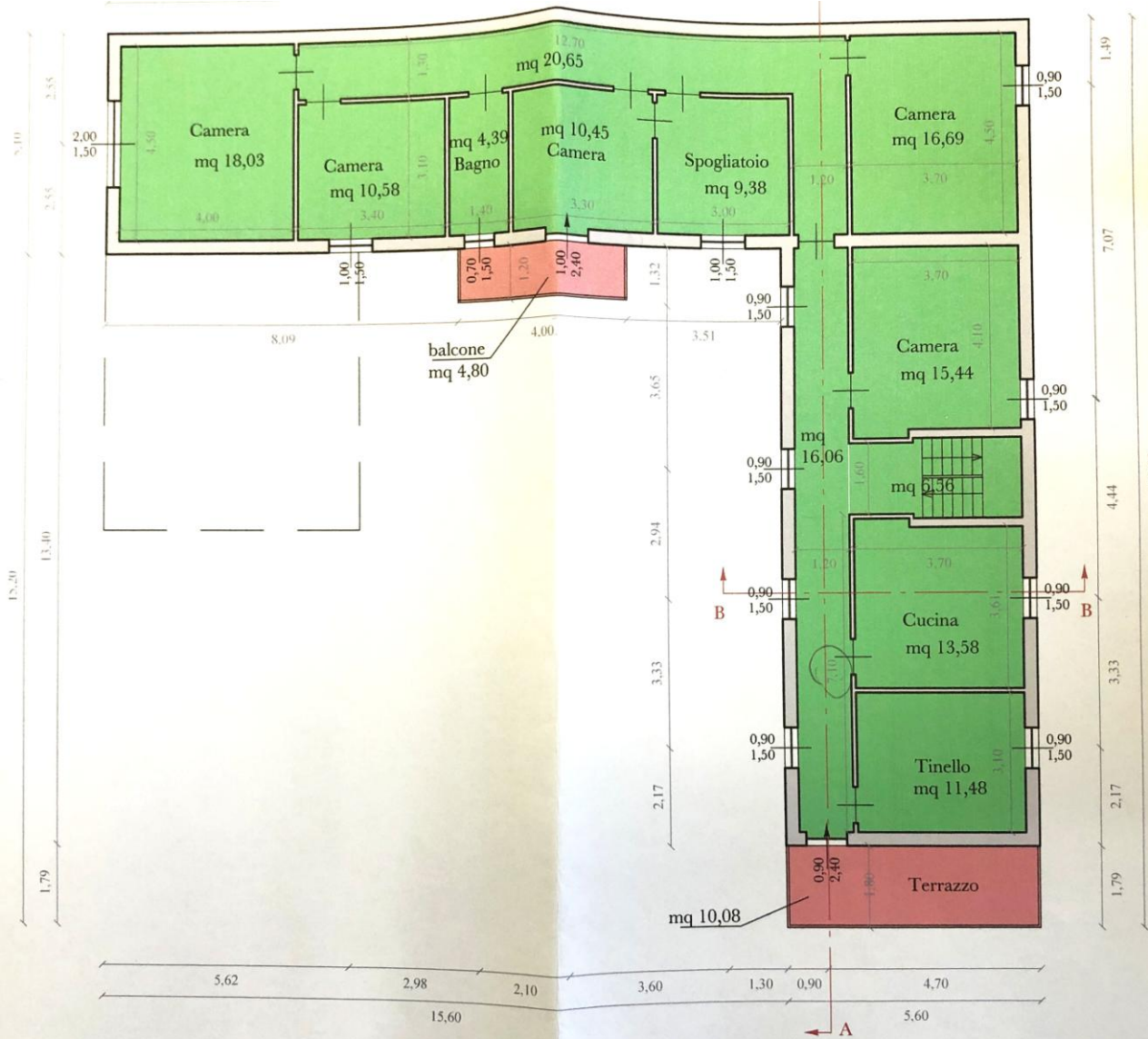
PIANO TERRA : Locale : INGRESSO, CUCINA, UNA CAMERA, RIPOSTIGLIO ,  
LOCALE CENTRALE TERMICA.

PIANO PRIMO: Locali : N° 8 CAAMERE ED UN BAGNO , TERRAZZO ED UN  
BALCONE. ,.

### *PIANO TERRA*

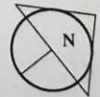


# PIANO PRIMO



**pianta piano primo**

scala: 1:100

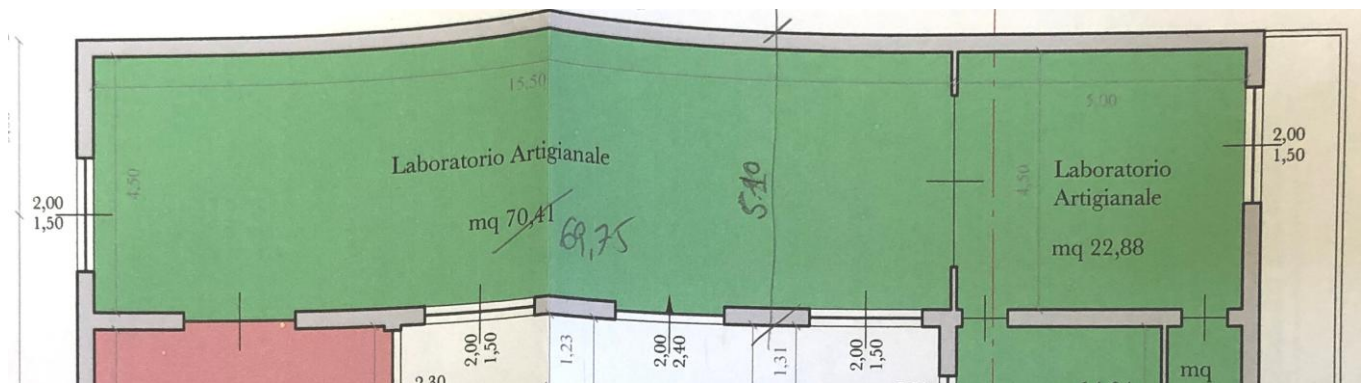


# **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE 2**

## **LABORATORIO PRE' RISTRUTTURAZIONE**

Tipologia del bene: Fabbricato ad Uso Laboratorio. Piano Terra .  
Altezza interna utile: P. Terra - H 2.90 mt,

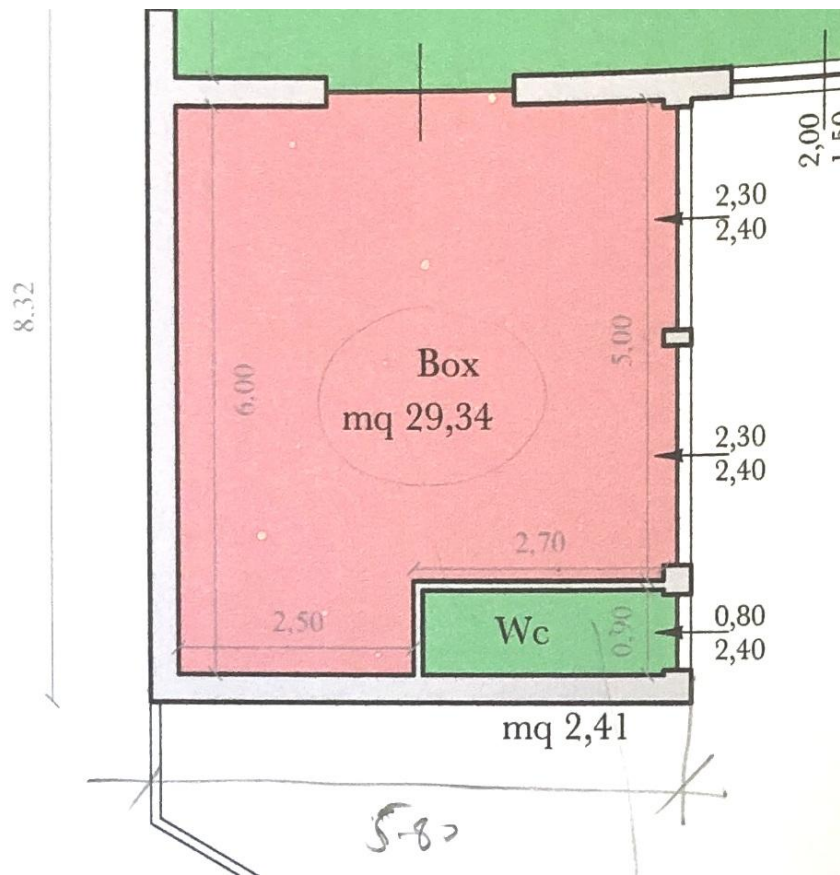
### PIANO TERRA



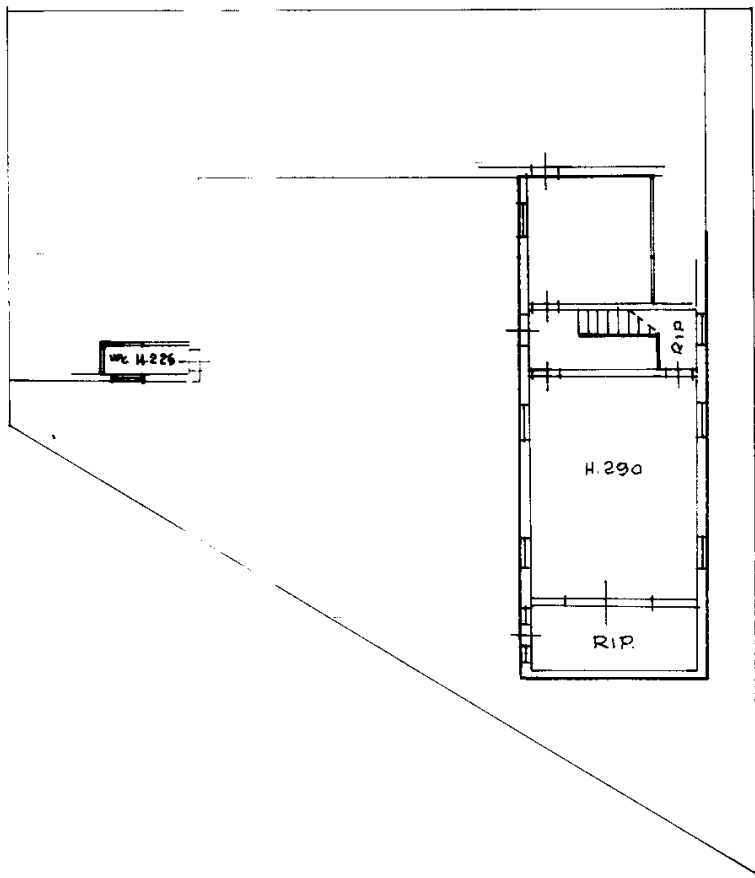
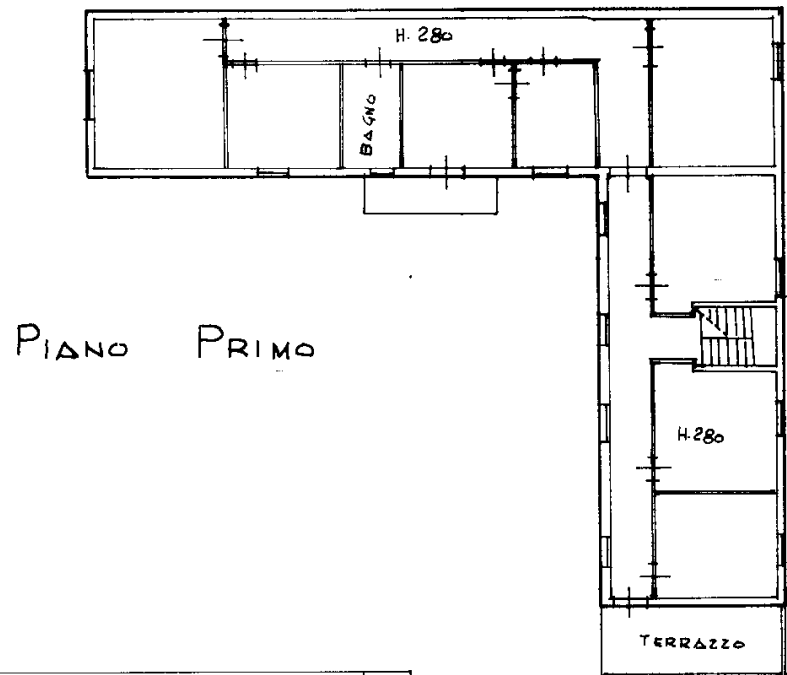
**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE 3**  
**AUTORIMESSA PRE' RISTRUTTURAZIONE**

Tipologia del bene: Fabbricato ad Uso Autorimessa. Piano Terra .  
Altezza interna utile: P. Terra - H 2.90 mt,

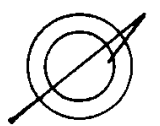
PIANO TERRA



**SHEDE CATASTALI ODIERNE**  
**FOGLIO 10 MAPPALE 155 SUBALTERNO 2**



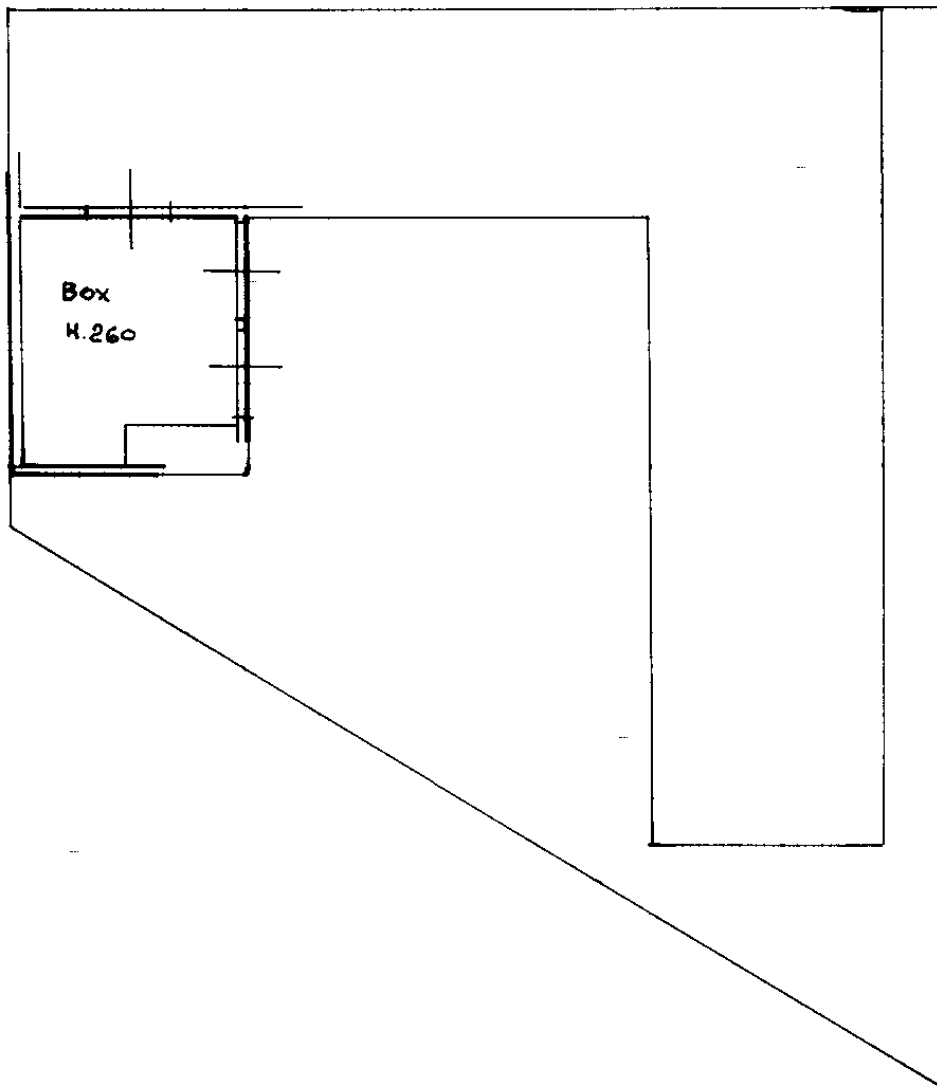
**ORIENTAMENTO**



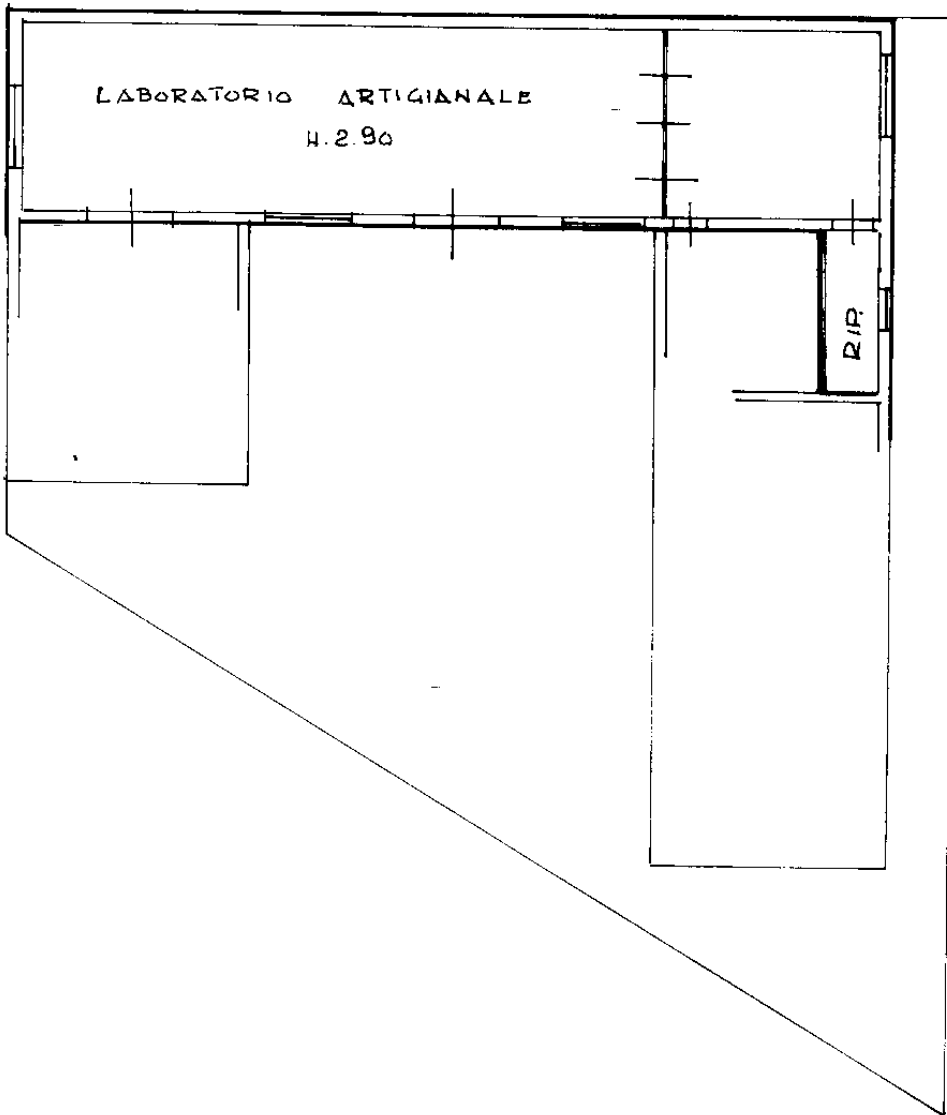
**SCALA DI 1.200**

SHEDE CATASTALI ODIERNE  
FOGLIO 10 MAPPALE 155 SUBALTERNO 3

PIANO TERRA



SHEDE CATASTALI ODIERNE  
FOGLIO 10 MAPPALE 155 SUBALTERNO 4



PIANO TERRA

### Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

### Valutazione

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **130,00** , Per la porzione abitativa e di €.**80,00** per le aree a locale Laboratorio . Un Valore di €. **70,00** per la zona adibita a Autorimessa  
Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Abitazione Piano Terra e Primo**

Mq 258.00 X 130,00 €/mq. Valore €. 33.540,00

- **Locali Laboratorio piano Terra**

Mq 69.50 X 100,00 €/mq. Valore €. 6.950,00

- **Locali Autorimessa piano Terra**

Mq 29,00 X 70,00 €/mq. Valore €. 2.030,00

**Totale Complessivo Valore €. 42.520,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 36.142,50 Arrotondati per difetto ad Euro 36.000,00.**

**Valore totale arrotondato €. 36.000,00**



## ***DOCUMENTAZIONE ALLEGATA***

Si allegano alla presente perizia i seguenti Documenti:

- Planimetria Catastale
- Visura Catastale
- Visura Ipotecaria
- Relazione Fotografica