
TRIBUNALE DI PAVIA

Es. Imm. N. 259/2014 R.G.

promossa da

PEZZOLI PETROLI S.R.L.

(Avv. Rocco Condello)

CONTRO



G.E. Dott.ssa ANTONELLA C. ATTARDO

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

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

Beni in VOGHERA (PV), strada Capalla n. 7 (ex via della Brugna)

➤ **LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Quota indivisa di 1/2 (un mezzo) in capo a [REDACTED] per il diritto di piena proprietà dei seguenti beni:

- **Fabbricato terra-cielo uso abitativo, di due piani fuori terra oltreché cantina al piano interrato e porticato a piano terra, con annessa area cortilizia pertinenziale di proprietà esclusiva su cui insistono alcuni accessori (decadenti) in corpo staccato.**
- **Terreni a destinazione agricola, per una superficie complessiva di circa 15.000 mq. retrostanti e limitrofi al fabbricato abitativo, attualmente affittati con contratto di locazione registrato in data 08/04/2011.**

Il fabbricato di remota edificazione (ante 1967) è stato oggetto di parziale ristrutturazione nel 1998 e si trova in sufficienti condizioni di manutenzione con finiture da considerarsi nella norma. L'abitazione è così distribuita: tre locali e bagno, a piano terra; tre locali e bagno, a piano primo; locale cantina a piano interrato. Completa la proprietà portico in angolo sud-ovest del fabbricato con annessi due ripostigli, oltreché cortile esclusivo su cui insistono vetusti rustici in stato decadente; terreni a destinazione agricola siti nei pressi dei fabbricati e accessibili in parte dal cortile, in parte da strada Capalla.

Il tutto sito nel Comune di Voghera (Pv) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **50**; particella **422**; Cat. A/3; Cl. 1; 7,5 vani; RC € 333,11; via Angelo Cignoli n. 7; piano S1-T-1;

Intestazione:

- [REDACTED],

proprietà per 1/2;

- [REDACTED],

proprietà per 1/2;

a Catasto Terreni come segue:

- Foglio **50**; particella **112**; semin arbor; Cl. 4; are 65.10; RD € 53,79; RA € 50,43;

- Foglio **50**; particella **175**; seminativo; Cl. 2; are 16.26; RD € 18,05; RA € 13,44;

- Foglio **50**; particella **177**; seminativo; Cl. 2; are 40.61; RD € 45,09; RA € 33,56;

- Foglio **50**; particella **178**; seminativo; Cl. 2; are 30.01; RD € 33,32; RA € 24,80;

Intestazione:

- [REDACTED] 4M109Z,

proprietà per 1/2;

- [REDACTED],

proprietà per 1/2;

Coerenze in corpo p.lla 422 (fabbricato con annessa corte pertinenziale e rustici):

strada Capalla (ex via della Brugna); particella 162; particella 178 per due lati;

Coerenze in corpo p.lle 175, 177, 178 (terreni):

strada Capalla (ex via della Brugna); particelle 162, 440, 441; particella 217; particella 148;

particelle 174, 176.

Coerenze in corpo p.lla 112 (terreno):

strada Capalla (ex via della Brugna); particella 113; particelle 216, 217; particelle 441, 440.

Non si rileva NESSUNA osservazione o discrepanza con l'Atto di Pignoramento.

1.1 Divisibilità dei beni

Si precisa che i beni non sono comodamente divisibili se non a fronte di elevato conguaglio.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo, il fabbricato abitativo con accessori e pertinenze risultava occupato dal comproprietario (quota indivisa di 1/2) estraneo alla procedura; i terreni risultavano affittati con Contratto Agrario stipulato in data 01/04/2011 con scadenza l' 11/11/2015, registrato a

Voghera in data 08/11/2011 al n. 1241.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione del 16/12/2014 con i Repertori aggiornati al 15/12/2014.

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 Iscrizioni:

nessuna, in relazione ai beni pignorati.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data **16/04/2014 ai n.ri 2106/1714**

part. in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 27/03/2014 al rep. n. 3018, a

favore di PEZZOLI PETROLI S.R.L. contro

[REDACTED], che colpisce la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia.

I fabbricati sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente il fabbricato abitativo è stato oggetto di parziale ristrutturazione con titolo abilitativo (D.I.A.) del 1998. Si segnala la difformità del bagno a piano primo, realizzato tra l'altro, senza antibagno e la modifica di aperture esterne (chiusura finestra a p.t. tamponata internamente); si dovrà provvedere alla regolarizzazione con un costo minimo di € 5.000,00 compreso l'aggiornamento della planimetria catastale.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

dal raffronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si sono rilevate le difformità come descritte al punto precedente, relative alla chiusure di due finestre.

3.3.3 Intestazione:

l'intestazione presso l'Agenzia del Territorio identifica correttamente l'attuale proprietà, per la quota di 1/2 in capo al debitore esecutato.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *non verificabili*.

Altre spese: *nessuna*

Cause in corso: *nessuna*.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo completo, costituito da stufa a pellet e termosifoni in alluminio; il fabbricato rientra in **Classe Energetica "G" - EP_H 236.44 kWh/m²a** come da Attestato di Prestazione Energetica al rep. 18182 - 000055 / 15 registrato il 23/01/2015 (copia in allegati).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 15/12/2014 gli immobili oggetto di pignoramento, risultavano proprietà di:

- [REDACTED],

proprietà per 1/2;

- [REDACTED],

proprietà per 1/2.

Pervenuti come segue:

- per Successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], deceduto in data 05/04/2006, giusto Certificato di Denunciata Successione dell'Ufficio del Registro di Voghera al n. 48/691 di rep. del 16/03/2007, ivi

trascritto in data 04/06/2007 ai nn. 5189/3392 part. per cui la quota intera (1/1) dei beni, tra cui quelli oggetto della presente procedura, veniva devoluta al coniuge [REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuno.

- Accettazione tacita di eredità per atto a rogito Notaio De Blasi Maurizio del 02/05/2012 al n. 65228/26629 di rep. trascritta a Voghera il 10/05/2012 ai n.ri 2947/2338 part.

- per Successione in morte di [REDACTED], deceduta in data 04/07/2006, giusto Certificato di Denunciata Successione dell'Ufficio del Registro di Voghera al n. 49/691 di rep. del 16/03/2007, ivi trascritto in data 04/06/2007 ai nn. 5190/3393 part. per cui la quota di 1/3 dei beni, tra cui quelli oggetto della presente procedura, veniva devoluta ai due [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno.

- Accettazione tacita di eredità per atto a rogito Notaio De Blasi Maurizio del 02/05/2012 al n. 65228/26629 di rep. trascritta a Voghera il 10/05/2012 ai n.ri 2948/2339 part.

- a [REDACTED], come sopra generalizzato, per atti antecedenti il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica:

in riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Voghera (PV), gli immobili oggetto di pignoramento risultano inseriti in "Ambiti agricoli normali E1" regolamentati dall' Art. 51 e seguenti delle Nda.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

i fabbricati in oggetto sono stati edificati in data antecedente al 1° settembre 1967; successivamente il fabbricato abitativo è stato oggetto di parziale ristrutturazione con titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Voghera:

- D.I.A. in data 04/06/1998 relativa a "formazione di servizio igienico a piano terra" e

successivo Certificato di collaudo finale in data 10/12/1998.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

il fabbricato in oggetto, è sito in zona periferica a sud-ovest della città, nei pressi della tangenziale Voghera-Casteggio e della SP 10 per Pontecurone; la zona, prettamente agricola, è caratterizzata da un tessuto edilizio rado, con edifici isolati di remota edificazione perlopiù attinenti l'attività agricola. Non vi sono nelle immediate vicinanze esercizi commerciali di vicinato né servizi in genere; il centro cittadino dista a circa tre chilometri.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe:

le zone confinanti, sono prettamente a destinazione agricola e senza particolari edifici pubblici o privati da segnalare; i pubblici uffici ed esercizi commerciali sono per la maggior parte situati nel centro cittadino. Il Comune di Voghera, cittadina di circa quaranta mila abitanti, dista trenta km. da Pavia, altrettanti da Stradella e quindici da Tortona, raggiungibili con autolinee di pubblico trasporto e con linea ferroviaria (linea Milano-Pavia-Genova). Il casello autostradale più vicino è quello di Voghera sulla A21 TO-BR distante circa tre Km.

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Fabbricato indipendente da terra a cielo, uso civile abitazione, con area cortilizia esclusiva, di totali due piani fuori terra oltreché cantina al piano interrato e portico. Completano la proprietà vetusti rustici decadenti, siti in corpo staccato sulla corte e appezzamenti di terreno a destinazione agricola, retrostanti e limitrofi al fabbricato abitativo, accessibili in parte dal cortile, in parte da strada Capalla. Il fabbricato di remota edificazione (ante 1° settembre 1967) è stato oggetto di parziale ristrutturazione e sistemazione interna nel 1998 e si trova in sufficienti condizioni di manutenzione con finiture da considerarsi nella norma.

L'abitazione risulta così distribuita: piano terra con vano scala d'ingresso, locale lavanderia

(attualmente utilizzato come camera) con annesso antibagno e bagno, due camere (attualmente utilizzate per usi diversi); piano primo con disimpegno scala, cucina con annesso bagno (non disimpegnato), soggiorno (attualmente utilizzato come cameretta, camera matrimoniale; piano interrato con cantina. Traccia di umidità da condensa (macchie nere) sulle murature di alcuni locali; facciate esterne ammalorate.

Altezza interna piano terra cm. 305, piano primo cm. 275. Porticato con annessi due ripostigli accessibili dalla corte. L'accesso agli immobili si pratica da strada Capalla n. 7 attraverso cancello pedonale/carraio con apertura automatizzata, indi su cortile pertinenziale, esclusivo. Il tutto sito nel Comune di Voghera (Pv) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **50**; particella **422**; Cat. A/3; Cl. 1; 7,5 vani; RC € 333,11; via Angelo Cignoli n. 7; piano S1-T-1;

a Catasto Terreni come segue:

- Foglio **50**; particella **112**; semin arbor; Cl. 4; are 65.10; RD € 53,79; RA € 50,43;

- Foglio **50**; particella **175**; seminativo; Cl. 2; are 16.26; RD € 18,05; RA € 13,44;

- Foglio **50**; particella **177**; seminativo; Cl. 2; are 40.61; RD € 45,09; RA € 33,56;

- Foglio **50**; particella **178**; seminativo; Cl. 2; are 30.01; RD € 33,32; RA € 24,80;

Coerenze in corpo p.lla 422 (fabbricato con annessa corte pertinenziale e rustici):

strada Capalla (ex via della Brugna); particella 162; particella 178 per due lati;

Coerenze in corpo p.lle 175, 177, 178 (terreni):

strada Capalla (ex via della Brugna); particelle 162, 440, 441; particella 217; particella 148;

particelle 174, 176.

Coerenze in corpo p.lla 112 (terreno):

strada Capalla (ex via della Brugna); particella 113; particelle 216, 217; particelle 441, 440.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche effettuate durante il sopralluogo:

Destinazione		Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
	ABITAZIONE			
p. T	ingresso/vano scala	10,00	sud	suffic.
	camera	22,50	nord-sud	“
	camera	22,00	nord-sud	“
	lavanderia	20,00	nord-sud	“
	disimp. e bagno	4,00	nord	“
p. 1°	disimpegno vano scala	3,00	sud	suffic.
	cucina	19,50	sud	“
	bagno	6,50	nord	“
	soggiorno	23,50	nord-sud	“
	camera letto	22,50	nord-sud	“
p. S.	cantina	43,00	nord-sud	nella norma
p. T	portico	85,00	est-sud	“
	ripostigli	28,00	sud	nella norma

- Superficie calpestabile abitazione: mq. 153,50
- Superficie lorda abitazione (esclusa cantina): mq. 196,00
- Superficie lorda cantina: mq. 57,00
- Superficie lorda porticato: mq. 94,00
- Superficie lorda ripostigli: mq. 35,00
- Superficie Commerciale complessiva: **Mq. 235,00**
- Superficie catastale terreni agricoli: **Mq. 15.198,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda della u.i., raggugliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze. Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare

in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: l'ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il grado di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

ACCESSORI / PERTINENZE (catastalmente distinti): *nessuno*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Come descritto e documentato dalle fotografie, l'abitazione trovasi in sufficienti condizioni manutentive e con finiture ordinarie; si segnala la presenza di tracce di umidità da condensa in alcuni locali a piano terra e primo.

Caratteristiche edilizie fabbricato abitativo

<i>Fondazioni:</i>	muratura continua.
<i>Struttura:</i>	muratura portante di laterizio, spess. cm. 40 circa.
<i>Solai:</i>	tradizionali, in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	a falde, con struttura in legno, manto di copertura in tegole di laterizio, gronda in legno e in mattoni (verso strada); canali e pluviali in lamiera verniciata.
<i>Facciate esterne:</i>	intonacate, per la maggior parte ammalorate e scrostate.
<i>Infissi esterni:</i>	finestre con serramento in alluminio e vetro doppio, complete di persiane in legno (solo piano primo) e inferriate (piano terra e primo). Porta di ingresso in legno con pannellatura esterna rovinata. Porte accessori, in legno a due ante.
<i>Infissi interni:</i>	porte interne a battente, in legno con pannellatura cieca o con specchiature in vetro (bagni piano terra e primo).
<i>Pavimenti:</i>	piano terra con pavimento in cotto cm. 20x40; lavanderia (cameretta) con ceramica cm. 30x30; bagni p. terra e primo con ceramica 30x30. Cucina piano secondo con piastrelle in ceramica

cm. 35x35; camere con ceramica 30x30. Vano scala con pavimentazione in cotto.

Rivestimenti: cucina a p. primo (parete attrezzata) con ceramica 20x20; bagni con piastrelle in ceramica 20x25 sino h. 200 cm. circa.

Plafoni: intonacati e tinteggiati con evidenti segni di umidità.

Divisori interni: muratura portante in laterizio per vano scala e tramezze in laterizio intonacate e tinteggiate.

Scale: scale in muratura con gradini in cemento, ringhiera in ferro verniciato e ripostiglio sottoscala.

Cortile: in terra con porzioni antistante ingresso e portico, pavimentate in pietra.

Portico: con struttura in muratura di laterizio, copertura in legno e tegole, pavimentazione in laterizio.

Caratteristiche Impianti

Termico: riscaldamento autonomo costituito da stufa a basamento a pellet e termosifoni in alluminio.

Idro-sanitario: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno p. terra con vaso, bidè, doccia + antibagno con lavabo e attacchi lavatrice; bagno p. primo con lavabo, vaso, bidè, doccia e attacchi lavatrice.

Elettrico: impianto sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V – interruttore generale, ogni locale è dotato di punti luce e prese; *impianto tv:* antenna sulla copertura.

Telefonico: non verificato.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia; Conservatoria RR.II di Vigevano; ufficio tecnico Gambolò; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; F.I.A.I.P. Pavia; altre fonti: operatori settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a mq.	Valore access.	Valore Totale
Fabbricato abitativo su due piani con cantinato, accessori e area cortilizia.	mq. 235,00	a corpo	compreso	€ 145.000,00
Terreni agricoli, attualmente affittati.	mq. 15.198	a corpo		€ 50.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 195.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia vizi: **€ 29.250,00**

Decurtazione per lo stato di possesso dei terreni affittati, pari al 10% del valore stimato per gli stessi:	€ 5.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	comprese
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	nessuna
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-edilizia e/o catastale:	€ 5.000,00

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 155.750,00**

Valore della quota indivisa di 1/2 in capo al debitore esecutato: **€ 77.875,00**

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.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, lì 26 gennaio 2015

il C.T.U.
Arch. Fabio Malandra

Allegati:

- Ispezione ipotecaria.
- Note trascrizione accettazione tacita eredità.
- Visure Catastali.
- Estratto di mappa.
- Planimetria catastale.
- Copia P.E.
- Stralcio P.G.T. e relative Norme.
- Copia Attestato di Prestazione Energetica.
- Fotografie.
- Valori immobiliari OMI.