
TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE

E.I. n. 374/2021 R.G.E.

Promossa da

RED SEA SPV S.R.L.

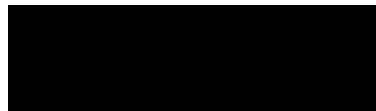
Avv. LUCA LO GIUDICE

Credito intervenuto

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE



Contro



Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: Geom. Ieso Tassone



Beni in Dorno (Pv)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Comune di Dorno (Pv) Via Vittorio Veneto n. 58-60, fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, con diritto alla corte comune, con annesso fabbricato accessorio su due piani fuori terra posto in corpo staccato nel medesimo cortile, e piccolo appezzamento di terreno posto in adiacenza ai fabbricati.

Unità immobiliari identificate in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati Dorno (Pv)

Foglio 19, mappale 2769, subalterno 3 (graffato con il mappale 2855), cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 117 mq, rendita catastale euro 207,36; VIA VITTORIO VENETO n. 50 piano: T-1;

Foglio 19, mappale 2931, cat. C/2, classe 1, consistenza 31 mq, superficie catastale 37 mq, rendita catastale euro 25,62; VIA VITTORIO VENETO n. 60 piano: T-1;

Catasto Terreni Dorno (Pv)

Foglio 19, mappale 1286, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 0.01.00, reddito dominicale euro 0,85, reddito agrario euro 0,62.

Intestati:

[REDACTED] ; piena

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

Considerato lo stato di fatto e di diritto, la conformazione, la struttura ed il contesto ambientale e territoriale, si ritiene che i beni pignorati siano alienati in un unico lotto.

Coerenze fg. 19 mapp. 2769, sub. 3 (graffato con il mappale 2855): a nord altra u.i., a est passaggio comune, a sud Via Veneto, a ovest altra u.i.;

Coerenze fg. 19 mapp. 2931: a nord a est ed a ovest altre u.i., a sud cortile comune;

Coerenze fg. 19 mapp. 1286: a nord mapp. 1503, a est mapp. 1293, a sud mapp. 296, a ovest mapp. 1188.

2. STATO DI POSSESSO

La raccomandata inviata alla Sig. [REDACTED] non è stata recapitata, perché la stessa risulta sconosciuta/irreperibile all'indirizzo rilevato nella documentazione contenuta nel fascicolo. Alla data del sopralluogo del CTU, l'esecutata non era presente presso gli immobili oggetto di pignoramento. Il giorno 16/02/2022 con l'assistenza dell'istituto Vendite Giudiziarie di Pavia è stato effettuato l'accesso agli immobili (cfr. verbale di avvio delle operazioni peritali). I beni in oggetto risultano liberi e con arredi e materiali vari presenti al suo interno. Nell'appezzamento di terreno è presente una moto e un'autovettura



abbandonata, parte di una tettoia in parte crollata, vegetazione incolta, arbusti, rovi e sterpaglie.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispesione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano (Pv) in data 02/01/2022 con i Repertori aggiornati al 02/01/2022.

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: Nessuno

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

3.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo del 07/04/2008 rep. 60113/12414
[redacted] favore di Banca Popolare di Novara Spa C.F.

[redacted] ratore di ipoteca, per il diritto di proprietà di 1/1
sugli immobili di cui alla presente procedura.

- Ipoteca legale a ruolo – rep. 622/7913 del 02/05/20 [redacted]
favore di Equitalia Nord Spa C.F. 07244730961 contro [redacted]

[redacted] per il diritto [redacted] sugli immobili di
[redacted] alla presente procedura.

3.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Pavia in data 06/10/2021 ai nn. 9153/6541, a favore di RED SEA SPV
SRL sede Conegliano (Tv) C.F. 04938320266, contro [redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà di 1/1 sugli immobili di cui

4. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIE/O CATASTALI

4.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Si precisa che la DIA prot. 1418 del 21/02/2008 per opere di manutenzione straordinaria, contiene come elaborati grafici la scheda catastale dell'unità immobiliare foglio 19, mappale 2769, subalterno 3, mentre per l'unità accessoria foglio 19, mappale 2931 non sono presenti titoli autorizzativi. Non essendo presenti titoli abilitativi, si verifica la conformità urbanistica tramite la planimetria catastale, i cui accertamenti sono sotto indicati:

unità immobiliare foglio 19, mappale 2769, subalterno 3 graffata con il mappale 2855:

modifiche ai prospetti verso Via V. Veneto e verso la corte comune riguardanti la chiusura della porta di accesso da Via V. Veneto, formazione di finestra nel ripostiglio del piano terra in affaccio verso la corte comune, ridimensionamento della porta d'ingresso dalla corte



comune e spostamento finestra camera (piano primo sopra l'accesso carraio); diversa distribuzione dei locali bagno e camera del piano primo con formazione disimpegno di accesso ai due locali, diversa distribuzione locale studio, prolungamento scala ai locali posti sopra l'accesso carraio (il cui dislivello rispetto al pianerottolo è di circa 80 cm).

unità immobiliare foglio 19, mappale 2931

modifiche al prospetto verso la corte comune riguardante la trasformazione del locale ripostiglio in autorimessa tramite posizionamento di porta basculante e chiusura con serramento del locale del piano primo.

Le difformità sopra indicate sono sanabili tramite CILA in sanatoria, i cui costi sono stimati in **€ 2.500,00** circa, così suddivisi: **€ 1.050,00** di sanzione pecuniaria e diritti, da corrispondere al Comune di Dorno (Pv), ed **€ 1.450,00** per le spese tecniche di redazione e presentazione del progetto in sanatoria.

4.2 Accertamento di conformità Catastale:

La situazione catastale non è quindi conforme allo stato dei luoghi; per la regolarizzazione catastale è necessario procedere con due variazioni all'NCEU.

Le pratiche di aggiornamento catastale per regolarizzare le unità immobiliare comporterà un costo complessivo stimato in **€ 800,00**.

4.3 Intestazione:

L'intestazione presso la banca dati Catastale IDENTIFICA l'attuale proprietà:

[REDAZIONE] piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:

Nessuna.

Altre spese: **Nessuna.**

Cause in corso: **Nessuna.**

Servitù: **Nessuna.**

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Per le unità immobiliari in oggetto, si rilevano al ve

“ [REDAZIONE] noramento sono pervenuti a [REDAZIONE]

[REDAZIONE] ime di separaz [REDAZIONE]

[REDAZIONE] 2931) era pervenuto per atto di compravendita del 19/10/2006 rep. 55485/10084 Notaio



immobile era pervenuto per atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 18/07/1995 rep. 59761, trascritto il 02/08/1995 nn. 5093/3978.

[REDACTED] obili in Dorno foglio 19 mapp. 379 sub. 3 graffate foglio 19 mapp. 1449 (ora mapp. 2769, subalterno 3 graffato con il mapp. 2855), e foglio 19 mapp. 1286 sono pervenuti per atto di compravendita del 19/10/2006 rep.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

Le unità immobiliari foglio 19, mappale 2769, subalterno 3 e foglio 19, mappale 2931 sono inserite dal vigente P.G.T. del Comune di Dorno (Pv) in zona urbanistica "Tessuto storico di interesse tipologico ambientale - ZTR1b"; il terreno foglio 19, mappale 1286 è inserito dal vigente P.G.T. del Comune di Dorno (Pv) in zona urbanistica "aree per attrezzature pubbliche di cui agli Ambiti di Trasformazione AT individuati nel Documento di Piano - APR3" (estratto di P.G.T. e Nta allegate).

7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

Le indagini eseguite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dorno (Pv) (richiesta di accesso agli atti del 06/12/2021) hanno dimostrato che per gli immobili in oggetto, sono presenti a nome dei precedenti proprietari [REDACTED] la DIA prot. 1418 del 21/02/2008, per opere di manutenzione straordinaria (allegata). Nell'atto di compravendita [REDACTED] hanno dichiarato che "la costruzione del fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967".

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

I beni in oggetto sono collocati nella zona centrale di Dorno. Il contesto edificato conserva la sua caratterizzazione tipologica prevalentemente residenziale, con volumi a bassa e media densità. I collegamenti viari sono adeguati e la zona è sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Dorno è un comune italiano della Provincia di Pavia in della Regione di Lombardia. I suoi abitanti sono chiamati dornesi.

Il comune si estende su 30,6 km² e conta 4.632 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 151,3 abitanti per km² sul Comune.

Nelle vicinanze dei comuni di Gropello Cairoli, Scaldasole, Garlasco, Dorno è situata a 16 km a Sud-Ovest di Pavia, la più grande città nelle vicinanze.

Situata a 90 metri d'altitudine, il comune di Dorno ha le seguenti coordinate geografiche 45° 9' 26" Nord, 8° 57' 14" Est.



8.3 Descrizione Analitica Dei Beni

Comune di Dorno (Pv) Via Vittorio Veneto n. 58-60, fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, con diritto alla corte comune, con annesso fabbricato accessorio su due piani fuori terra posto in corpo staccato nel medesimo cortile, e piccolo appezzamento di terreno posto in adiacenza ai fabbricati.

i separazione dei

beni. Gli accessi alle unità immobiliari si praticano da Via Vittorio Veneto.

SPECIFICHE PER SINGOLO LOCALE

(rif. scheda catastale foglio 19, mappale 2769, subalterno 3 graffato con il mappale 2855)

Destinazione	Piano	Superficie calpestabile	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Altezza ml	Orientamento	Condizioni
cucina	terra	13,00	17,85	1	17,85	2,85	nord/est	mediocri
sala	terra	23,30	30,77	1	30,77	2,85	sud/est	mediocri
ripostiglio	terra	1,70	2,94	1	2,94	2,85	est	mediocri
disimpegno	primo	2,58	6,37	1	6,37	2,80*	nord	normali
camera	primo	15,11	19,72	1	19,72	2,80*	sud/ovest	normali
studio	primo	7,99	10,51	1	10,51	3,00*	sud	normali
camera	primo	14,01	18,39	1	18,39	2,70*	sud	normali
bagno	primo	5,25	8,40	1	8,40	2,40*	nord	mediocri

(rif. scheda catastale foglio 19, mappale 2931)

ripostiglio	terra	25,98	32,00	0,30	9,60	2,25	sud/est	mediocri
cassero	terra	26,56	32,00	0,20	6,40	3,00*	sud/est	mediocri
Totali mq		135,48			130,95			

*= altezza media

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Si precisa inoltre che, poiché tali 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.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali (rif. scheda catastale foglio 19, mapp. 2769, subalterno 3 graffato con il mapp. 2855)	
Fondazioni	non visibili, probabilmente in c.a.
Struttura Portante	in muratura



Solai	in laterocemento e legno		
Scale	rivestite in serizzo		
Copertura	tetto in legno con manto di copertura in coppi, canali di gronda e canali pluviali in lamiera preverniciata e rame		
Componenti Edilizie			Stato di conservazione
Tamponatura	muratura di mattoni e laterizio		normale
Tramezzature interne	tavolati in laterizio		normale
Pareti interne e soffitti	intonacati al civile		mediocre
Pareti esterne	intonacate al civile		mediocre
Infissi esterni	porta d'ingresso di tipo blindata, finestre in legno e persiane in legno		normale
Infissi interni	in legno		mediocre
Pavimentazione interna	in piastrelle di ceramica		normale
Rivestimento interno	in piastrelle di ceramica per i locali bagno e per la parete attrezzata della cucina		mediocre
Recinzione	/		
Cancello carraio	/		
Cancello pedonale	/		
Caratteristiche Impianti			Impianto a Norma
Elettrico	impianto ad incasso e a vista		NO
Idrico	impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato, alimentato direttamente dalla rete idrica comunale		/
Termico	impianto a radiatori con caldaia murale non presente sui luoghi		NO
Gas	rete di alimentazione		NO
Condizionamento	non presente		
Telefonico	Non presente		
Allarme	non presente		
Citofonico	presente		



Caratteristiche Strutturali (rif. scheda catastale foglio 19, mapp. 2931)		
Fondazioni	non visibili, probabilmente in c.a.	
Struttura Portante	in muratura	
Solai	in laterocemento	
Copertura	tetto in legno con manto di copertura in coppi, canali di gronda e canali pluviali in lamiera preverniciata	
Componenti Edilizie		Stato di conservazione
Tamponatura	muratura di mattoni e laterizio	normale
Pareti interne e soffitti	intonacati al civile	mediocre
Pareti esterne	intonacate al civile	mediocre
Infissi esterni	porta basculante in lamiera al piano terra e serramento in legno al piano primo	mediocre

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

La stima dei beni in oggetto è stata effettuata attraverso indagini di mercato su immobili simili, presenti sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni, e tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere. Sono stati eseguiti poi i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni:

9.2 Fonti d'informazione

Quotazioni OMI Agenzia del Territorio anno 2021 semestre 1, Comune di Dorno, fascia centrale, abitazioni civili, residenziale (per i fabbricati); valori IMU aree edificabili Comune di Dorno, allegato A bilancio di previsione 2020/2022 (per il terreno).

9.3 Valutazione delle superfici

immobile	superficie commerciale	valore intero
foglio 19, mapp. 2769, sub. 3	114,95 X 810,00 €/mq	€ 93.109,50
foglio 19, mapp. 2931	16 X 810,00 €/mq	€ 12.960,00
foglio 19, mappale 1286	100,00 X 36,00 €/mq	€ 3.600,00



Valore complessivo del lotto:

€ 109.669,50 (centonovemilaseicentosessantanove/50)

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e perché l'immobile risulta locato: **€ 16.450,42-**

Costi necessari per l'adeguamento degli impianti **€ 3.000,00**

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione **€ 0**

Spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute **€ 0**

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni; **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per beni mobili da smaltire, rifiuti e materiali vari: **€ 10.000,00-**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale: **€ 3.300,00-**

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:

€ 79.919,07 (settantanovemilanovecentodiciannove/07).

9.6 Bozza ordinanza di vendita

LOTTO UNICO

I beni interessati si identificano come segue:

Comune di Dorno (Pv) Via Vittorio Veneto n. 58-60, fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, con diritto alla corte comune, con annesso fabbricato accessorio su due piani fuori terra posto in corpo staccato nel medesimo cortile, e piccolo appezzamento di terreno posto in adiacenza ai fabbricati.

[REDACTED] e di separazione dei beni. Gli accessi alle unità immobiliari si praticano da Via Vittorio Veneto.



Dati catastali

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati Dorno (Pv)

Foglio 19, mappale 2769, subalterno 3 (graffato con il mappale 2855), cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 117 mq, rendita catastale euro 207,36; VIA VITTORIO VENETO n. 50 piano: T-1;

Foglio 19, mappale 2931, cat. C/2, classe 1, consistenza 31 mq, superficie catastale 37 mq, rendita catastale euro 25,62; VIA VITTORIO VENETO n. 60 piano: T-1;

Catasto Terreni Dorno (Pv)

Foglio 19, mappale 1286, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 0.01.00, reddito dominicale euro 0,85, reddito agrario euro 0,62.

Intestati:

Coerenze fg. 19 mapp. 2769, sub. 3: a nord altra u.i., a est passaggio comune, a sud Via Veneto, a ovest altra u.i.;

Coerenze fg. 19 mapp. 2931: a nord a est ed a ovest altre u.i., a sud cortile comune;

Coerenze fg. 19 mapp. 1286: a nord mapp. 1503, a est mapp. 1293, a sud mapp. 296, a ovest mapp. 1188.

Provenienza:

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti a [redacted] in piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, tramite atto di compravendita del 07/04/2008 rep. 60112/12413 Notaio [redacted]

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.

Voghera, 16/02/2022

il C.T.U.

Geom. Ieso Tassone

ALLEGATI:

- Perizia in formato privacy (All. 1 solo per deposito e custode)
- Visure catastali, mappe e planimetrie (All. 2)
- Visure Conservatoria RR.II. (All. 3)
- Documentazione fotografica (All. 4)
- Pratiche edilizie PGT (All. 5)
- Atto di Compravendita (All. 6)
- Comunicazioni – richiesta documenti (All. 7)
- Quotazioni OMI (All. 8).

