

---

# **TRIBUNALE DI PAVIA**

SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE

**E.I. n. 193/2024 R.G.E.**

**Promossa da**

**ALTEA SPV S.R.L. tramite**

**PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. - PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A.**

**Avv. NICOLA LUCARELLI**

**Contro**

**XXX**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. ERMINIO RIZZI**

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

**Tecnico Incaricato: Geom. IESO TASSONE**

## Beni in Gambolò (Pv)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Comune di Gambolò (Pv) Via Vignate n. 114/28, villetta libera su due lati, disposta su due piani fuori terra collegati tra loro da scala interna oltre ad autorimessa e area esterna esclusiva adibita a giardino. Il piano terra è composto da soggiorno, cucina e bagno disimpegnato, mentre il piano primo si compone di due camere, bagno, disimpegno, due terrazzini e ripostiglio.

Unità immobiliari identificate in Catasto come segue:

#### **Catasto Fabbricati Gambolò (Pv)**

**Foglio 30, mappale 1319, subalterno 1**, bene comune non censibile; Via Vignate n. snc Piano T (ente urbano di 188 mq; fg. 30, mapp. 1319 di NCT);

**Foglio 30, mappale 1319, subalterno 2**, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 116 mq (escluso aree scoperte 114 mq), rendita catastale euro 383,47; Via Vignate n. snc Piano T-1;

**Foglio 30, mappale 1319, subalterno 3**, cat. C/6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 25 mq, rendita catastale euro 57,95; Via Vignate n. snc Piano T.

#### **Intestati:**

**XXXXXXX; piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;**

**XXXXXXX; piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.**

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 in un solo corpo (in base alla mappa di NCT):** a nord mapp. 1313, a est Via Vignate mapp. 1299, a sud mapp. 1308, a ovest mapp. 1409.

### 2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo (02/10/2024) i beni in oggetto risultavano occupati dai debitori.

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano (Pv) in data 02/09/2024 con i Repertori aggiornati al 02/09/2024.

#### 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 n. 11249/3157 del 04/11/2004 a favore di Unicredit Banca Spa Sede Bologna C.F. 12931320159 contro: XXXXXX, XXXXXX, capitale € 140.000,00 totale € 280.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario durata 25 anni, del 28/10/04 rogito Notaio XXXXXXXXXXXX rep. 169802/10361, sugli immobili di cui alla presente procedura;

- Ipoteca volontaria n. 2090/459 del 01/03/06 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 23/02/06 n. di rep. 52839/9169 Notaio XXXXXX sede Mede (Pv) a favore di Unicredit Banca Spa Sede Bologna C.F. 12931320159 contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, capitale € 80.000,00 totale € 240.000,00 durata 30 anni; sugli immobili di cui alla presente procedura.

#### **3.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento immobiliare n. 4256/3282 del 08/05/2024, verbale di pignoramento immobili del 17/04/204 rep. 3083, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore di Altea SPV Srl Sede Milano C.F. 12398590963 contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sugli immobili di cui alla presente procedura.

## **4. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIE/O CATASTALI**

### **4.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:**

Dai rilievi effettuati sul posto, rispetto alle pratiche autorizzative presenti agli atti del Comune di Gambolò (Pv), risultano le seguenti difformità:

#### **piano primo**

- modesto ampliamento della camera matrimoniale (senza aumento di volume e di SLP).

La difformità indicata è sanabile tramite SCIA in sanatoria, i cui costi sono stimati in

**€ 2.500,00.**

### **4.2 Accertamento di conformità Catastale:**

La situazione catastale non è conforme allo stato dei luoghi; per la regolarizzazione catastale è necessario procedere con una variazione all'NCEU riguardante l'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare foglio 30, mappale 1319, subalterno 2, difforme per l'ampliamento eseguito nella camera matrimoniale. La pratica di aggiornamento catastale per regolarizzare l'unità immobiliare comporterà un costo complessivo stimato in **€ 500,00.**

### **4.3 Intestazione:**

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione 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:* **Il cortile di pertinenza della villetta qui in oggetto è gravato da servitù da canalizzazione per smaltimento acque meteoriche; le aree urbane ai mappali 1287-1299-1296 destinate alla viabilità sono gravate da servitù di servizi tecnologici di pubblica utilità; l'area urbana mappale 1296 è altresì gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della proprietà confinante in lato ovest ai mappali 1214-1216-1219 e 1222.**

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Per le unità immobiliari in oggetto, si rilevano al ventennio le seguenti provenienze:

"A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la quota pari a ½ ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Gambolò Foglio 30 Particella 1319 sub. 2 Particella 1319 sub. 3 Particella 1319 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 23/02/2006 n. di repertorio 52838/9168 Notaio XXXXXXXXXXXX Sede Mede (Pv) trascritto il 01/03/2006 nn.2089/1266 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la quota pari a ½ ciascuno di proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Gambolò Foglio 30 Particella 1319 sub. 2 Particella 1319 sub. 3 Particella 1319 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 28/10/04 n. di rep. 169801/10360 Notaio XXXXXXXXXXXX Sede Vigevano (Pv) trascritto il 04/11/04 nn. 11248/6772 da potere XXXXXXXXXXXXXXXX. A XXXXXXXXXXXXXXXX la quota dell'intero in proprietà del terreno sul quale sorgono gli immobili oggetto di procedura, già identificato foglio 30 particella 1209 con unità precedente identificata da Foglio 30 Particella 273/A, Gambolò Foglio 30 particella 1210 con unità precedente identificata da Foglio 30 Particella 273/B è pervenuta per atto di compravendita del 03/09/2003 n. di rep. 42284 Notaio XXXXXXXXXXXX Sede Mede (Pv) trascritto il 12/09/2003 nn. 10075/6481 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

### **7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:**

Le unità immobiliari di cui alla presente procedura, sono inserite dal vigente P.G.T. del Comune di Gambolò (Pv) in zona urbanistica "Zona Residenziale 1 art. 34 N.d.A. Piano delle Regole (estratto di P.G.T. e N.d.A. allegate).

## **7.2 Pratiche edilizie e amministrative:**

Dalle indagini eseguite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò (Pv) utili alla verifica dell'esistenza di regolari permessi e licenze edilizie, è emerso che per gli immobili in oggetto, sono presenti a nome del precedente proprietario XXXXXXXXXXXX (costruttore del complesso immobiliare composto da 15 villette e di una palazzina) le seguenti autorizzazioni edilizie: Agibilità n. 9313/05 del 04/08/2005(allegata); Permessi di costruire n. 43/2003, n. 114/03, n. 81/04 e n. 12/05 (pratiche allegate).

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

### **8.1 Caratteristiche della zona:**

I beni in oggetto sono collocati in Via Vignate del Comune di Gambolò. Il contesto edificato conserva la sua caratterizzazione tipologica prevalentemente residenziale, con volumi a bassa e media densità

### **8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:**

Il Comune di Gambolò conta circa 10.000 abitanti ed è situato al margine settentrionale della provincia di Pavia, da cui dista circa 30 km. Confina a nord con il comune di Vigevano, cui è collegato per mezzo della SP 183; gli altri comuni confinanti sono Mortara, Borgo San Siro e Tromello. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Vigevano, che dista circa 6 km. Il comune è collegato all'autostrada A7 (uscita Gropello Cairoli, a circa 20 km di distanza) per mezzo delle strade provinciali SP 193 e SP 596.

### **8.3 Descrizione Analitica Dei Beni**

Comune di Gambolò (Pv) Via Vignate n. 114/28, villetta libera su due lati, disposta su due piani fuori terra collegati tra loro da scala interna oltre ad autorimessa e area esterna esclusiva adibita a giardino. Il piano terra è composto da soggiorno, cucina e bagno disimpegnato, mentre il piano primo si compone di due camere, bagno, disimpegno, due terrazzini e ripostiglio.

Compreso quota di comproprietà indivisa pari ad un decimo dell'area urbana adibita a strada di accesso identificata al NCEU al fg. 30 mapp. 1299 (area urbana di mq 284); e quota di comproprietà indivisa pari a 38,46 millesimi dell'area urbana adibita a strada di accesso identificata al NCEU al fg. 30 mapp. 1296) (area urbana di mq 167); in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

## **SPECIFICHE PER SINGOLO LOCALE**

(rif. planimetrie stato autorizzato)

Destinazione	Piano	Superficie calpestabile	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Altezza ml	Orientamento	Condizioni
soggiorno	terra	22,33	28,66	1	28,66	2,70	nord/est	normali
cucina	terra	11,09	13,03	1	13,03	2,70	ovest	normali

disimpegno	terra	1,62	2,05	1	2,05	2,70	/	normali
bagno	terra	4,64	6,05	1	6,05	2,70	ovest	normali
disimpegno	primo	3,16	3,64	1	3,64	2,70*	/	normali
camera	primo	15,00	17,72	1	17,72	2,70*	nord/est	normali
camera	primo	10,74	12,55	1	12,55	2,70*	ovest	normali
bagno	primo	6,91	8,48	1	8,48	2,70*	ovest	normali
ripostiglio	primo	22,30	26,02	0,60	15,62	2,50*	sud/est	normali
terrazzino	primo	2,50	2,50	0,35	0,87	/	nord/est	normali
terrazzino	primo	4,00	4,00	0,35	1,40	/	ovest	normali
Area esclusiva bcnc sub. 1 **	terra	113	113	1	4,26	/	/	normali
<b>Totali mq</b>					<b>114,33</b>			
autorimessa	terra	22,30	26,02	1	<b>26,02</b>	2,40	nord/est	normali

\*= altezza media

\*\* =10% fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 2%.

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 abitazione		
Fondazioni	non visibili, probabilmente in c.a.	
Struttura Portante	in laterizio	
Solai	in laterocemento e legno	
Scala	in c.a. rivestita in pietra	
Copertura	tetto in legno con manto di copertura in tegole, canali di gronda e canali pluviali in rame	
Componenti Edilizie		Stato di conservazione
Tamponatura	laterizio	normale
Tramezzature interne	laterizio	normale
Pareti interne e soffitti	intonacate al civile e tinteggiate, soffitti in legno a vista al piano primo	normale

Pareti esterne	intonacate al civile e tinteggiate	normale	
Infissi esterni	porta d'ingresso di tipo blindata, finestre in legno con doppio vetro e persiane in legno	normale	
Infissi interni	in legno tamburato	normale	
Pavimentazione interna	in piastrelle di ceramica	normale	
Rivestimento interno	in piastrelle di ceramica per i locali bagno e per la parete attrezzata della cucina	normale	
Pavimentazione esterna	in piastrelle di cemento/graniglia	normale	
Recinzione	muretto con sovrastante recinzione metallica	normale	
Cancello carraio	metallico	normale	
Cancello pedonale	metallico	normale	
Giardino	presente giardino/cortile esclusivo	normale	
<b>Caratteristiche Impianti</b>		<b>Impianto a Norma</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Elettrico	impianto ad incasso	SI	buono
Idrico	impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato, alimentato direttamente dalla rete idrica comunale	SI	normale
Termico	impianto a radiatori con caldaia murale	SI	normale
Gas	rete di alimentazione	SI	normale
Condizionamento	presente		
Telefonico	non presente		
Allarme	non presente		
Citofonico	presente		
Fognatura	presente biologica collegata con la rete fognaria comunale		
<b>Caratteristiche Strutturali autorimessa</b>			
Fondazioni	non visibili, probabilmente in c.a.		
Struttura Portante	in laterizio		
Solai	prefabbricato		
Copertura	tetto in legno con manto di copertura in tegole, canali di gronda e canali pluviali in rame		

Componenti Edilizie		Stato di conservazione
Tamponatura	laterizio	normale
Pareti interne e soffitti	intonacati al civile	normale
Pareti esterne	intonacate al civile	normale
Infissi esterni	basculante in lamiera con porta rei di comunicazione tra box e unità abitativa e porta di comunicazione con il giardino esclusivo	normale

## 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, Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò, Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio.

### 9.3 Valutazione delle superfici

immobile	superficie commerciale	valore intero
Foglio 30, mapp. 1319, sub. 2 (include area esclusiva sub. 1; include quota di comproprietà di 1/10 mapp. 1299 e quota di comproprietà di 38,46 millesimi del mapp. 1296)	114,33 X 1.000,00 €/mq	€ 114.330,00
Foglio 30, mapp. 1319, sub. 3	26,02 X 650,00 €/mq	€ 16.913,00

**Valore complessivo del lotto:**

**€ 131.243,00 (CENTOTRENTUNOMILADUECENTOQUARANTATRE/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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e perché l'immobile risulta locato: **€ 19.686,45 -**

Costi necessari per l'adeguamento degli impianti **€ 0**



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:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 3.000,00 -

### **9.5 PREZZO BASE D'ASTA**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni del 15% e delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale:

**€ 108.556,55 (CENTOOTTOMILACINQUECENTOCINQUANTASEI/55).**

### **9.6 Bozza ordinanza di vendita**

#### **LOTTO UNICO**

I beni interessati si identificano come segue:

Comune di Gambolò (Pv) Via Vignate n. 114/28, villetta libera su due lati, disposta su due piani fuori terra collegati tra loro da scala interna oltre ad autorimessa e area esterna esclusiva adibita a giardino. Il piano terra è composto da soggiorno, cucina e bagno disimpegnato, mentre il piano primo si compone di due camere, bagno, disimpegno, due terrazzini e ripostiglio.

Compreso quota di comproprietà indivisa pari ad un decimo dell'area urbana adibita a strada di accesso identificata al NCEU al fg. 30 mapp. 1299 (area urbana di mq 284); e quota di comproprietà indivisa pari a 38,46 millesimi dell'area urbana adibita a strada di accesso identificata al NCEU al fg. 30 mapp. 1296) (area urbana di mq 167); in capo a  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

#### **Dati catastali**

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

#### **Catasto Fabbricati Gambolò (Pv)**

**Foglio 30, mappale 1319, subalterno 1**, bene comune non censibile; Via Vignate n. snc Piano T (ente urbano di 188 mq; fg. 30, mapp. 1319 di NCT);

**Foglio 30, mappale 1319, subalterno 2**, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 116 mq (escluso aree scoperte 114 mq), rendita catastale euro 383,47; Via Vignate n. snc Piano T-1;

**Foglio 30, mappale 1319, subalterno 3**, cat. C/6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 25 mq, rendita catastale euro 57,95; Via Vignate n. snc Piano T.

#### **Intestati:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

**Coerenze in un solo corpo (in base alla mappa di NCT):** a nord mapp. 1313, a est Via Vignate mapp. 1299, a sud mapp. 1308, a ovest mapp. 1409.

**Provenienza:**

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota pari a ½ ciascuno di proprietà in regime di comunione legale per atto di compravendita del 23/02/2006 n. di repertorio 52838/9168 Notaio XXXXXXXXXXXXXXX Sede Mede (Pv) trascritto il 01/03/2006 nn. 2089/1266.

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, 02/10/2024

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)