

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 278/2024 R.G.E.

**BCC NPLS 2021 S.r.l., con sede in Conegliano
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Giudice dell'Esecuzione Dott. RIZZI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Giuseppe Asta

Beni in PINAROLO PO (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: nessuno.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca Volontaria iscritta in data 10.07.2008 al n° part. 1038,
 - Verbale di pignoramento trascritto in data 02.07.2024 al n° part. 3989.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 19.12.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava utilizzato ed è apparso in condizioni di manutenzione e conservazione accettabili.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 - Stima € 1.040.000,00
 - 15% riduzione forfettaria € 156.000,00
 - Altre riduzioni € 14.000,00
 - **PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 870.000,00**
- Criticità varie:
 - Necessità di rimozione gazebo e rimessa in pristino porta interna.

Beni in PINAROLO PO (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Centro Natatorio Comunale, ad uso sportivo ricreativo con vasca scoperta ed edificio articolato in piano terra e interrato (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Pinarolo Po (PV), Via Alessandro Pertini n° 27.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: *esternamente* → vasca e spazi aperti, gazebo;
internamente → reception con uffici e servizi, locali ad uso spogliatoio femminile, locali ad uso spogliatoio maschile e locali ad uso spogliatoio personale.
- ▲ piano interrato: locali tecnici.

La piscina, parte dedicata al nuoto e parte alla balneazione, ha un volume di progetto di 505,91 mc d'acqua, pari a 144 utenti massimi.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Pinarolo Po (PV):

- ▲ Foglio 10, mappale 1263, categoria: D/6, Via Alessandro Pertini n° 27, piano: T – S1, rendita: € 7766,64.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 1263, secondo mappa C.T.: Nord: mappali 753 e 757 (Via Primo Maggio), Ovest: mappale 753 (Via Alessandro Pertini), Sud: altro foglio, Est: mappale 761.

Il bene è pervenuto al XXXXXXXXXXXXXXXX a seguito del seguente atto di compravendita: Atto Notaio Francesco Girolamo Accolla n° 266560/17582 di rep. del 03.11.2005, trascritto a Voghera in data 24.11.2005 ai n.ri R.P. 6748 e 6749.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi del Centro Natatorio Comunale, ad uso sportivo ricreativo con vasca scoperta ed edificio articolato in piano terra e interrato, sito in Pinarolo Po (PV), Via Alessandro Pertini n° 27.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: *esternamente* → vasca e spazi aperti, gazebo;

internamente → reception con uffici e servizi, locali ad uso spogliatoio femminile, locali ad uso spogliatoio maschile e locali ad uso spogliatoio personale.

^ piano interrato: locali tecnici.

La piscina, parte dedicata al nuoto e parte alla balneazione, ha un volume di progetto di 505,91 mc d'acqua, pari a 144 utenti massimi.

L'accesso alla struttura si pratica direttamente dalla Via Alessandro Pertini attraverso cancelli pedonali posti in fregio alla pubblica via, quindi attraverso il cortile.

L'impianto risulta essere stato edificato a seguito di Deliberazione di Giunta Comunale N° 13 del 31.01.2006.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito centrale del piccolo Comune di Pinarolo Po. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani. Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe si connotano in parte come quella precedentemente descritta, ma sono comunque presenti anche fabbricati di altra tipologia: palazzi, ville e edifici condominiali di varie epoche.

Principali collegamenti pubblici: Pinarolo Po è situata a circa 18 Km da Pavia e a circa 19 Km da Voghera; il casello autostradale più vicino è quello di Casatisma (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 8 Km. Pinarolo Po è dotata di stazione ferroviaria sulla linea Piacenza – Pavia – Milano Greco Pirelli.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 19.12.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava in gestione al Circolo OOOOOOOOOO come da Convenzione per la gestione dell'impianto stipulata con il Comune in data 18.04.2024. La convenzione è stata approvata con Delibera n° 3 del 16.04.2024. Le date di approvazione e si stipula risultano antecedenti al pignoramento, trascritto in data 02.07.2024.

Non trattandosi di immobile locato, ma dato in gestione, lo scrivente non formula alcuna valutazione sull'opponibilità o meno della Convenzione di Gestione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 01.04.2025 con i Repertori aggiornati al 31.03.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna reperibile dalla Pubblicità Immobiliare.

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

NB: si fa presente che il bene quale Centro Natatorio Comunale è di proprietà del Comune ed è edificato su sedime inserito dallo Strumento di Piano all'interno del "Sistema dei Servizi" come "Servizi esistenti e di progetto".

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna reperibile dalla Pubblicità Immobiliare.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria iscritta in data 10.07.2008 al n° part. 1038, Atto Notaio Boiocchi Marco n° 20831/4034 di rep. del 25.06.2008, per complessivi € 800.000,00 (capitale € 400.000,00) a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa, contro XXXXXXXXXXXXXXXX e Impresa ZZZZZZZZ s.n.c. di ZZZZZZZZ, con sede in Broni, quale Debitore non Datore di Ipoteca.

4.2.2. *Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 02.07.2024 ai n.ri 5046/3989, n° 4558 di rep. del 11.06.2024 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2021 S.r.l. e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole reperite in Comune, si riscontra la conformità dell'immobile al progetto depositato. Unica differenza risulta essere la presenza di una seconda porta per l'accesso al piccolo ripostiglio nell'atrio di ingresso. Tale opera dovrà essere oggetto di sanatoria, ovvero di rimessa in pristino.

Nel parco esterno, sul fronte Est sono presenti due gazebo, la cui posa non risulterebbe autorizzata. Gli stessi andranno rimossi. I costi per tale attività e per la rimessa in pristino / sanatoria del ripostiglio saranno indicati nel capitolo di stima.

4.3.2 *Accertamento di conformità Catastale:*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 18.03.2008, si riscontra la conformità dell'immobile, salvo, anche in questo caso, la seconda porta del ripostiglio ed un locale indicato come servizio igienico ma utilizzato come locale elettrico.

Opportuno presentare, sia in caso di sanatoria, sia in caso di rimessa in pristino, nuova planimetria catastale, con procedura DOCFA. I costi per tale attività saranno indicati nel capitolo di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *nessuna*.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente*.

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.)*.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 01.04.2025 con i Repertori aggiornati al 31.03.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Si segnala come il XXXXXXXXXXXXXXXX abbia acquistato i terreni su cui poi è stato edificato il complesso natatorio.

Relativamente al mappale 756 (ex 467) di mq 2075:

Dal 03.11.2005: XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Pinarolo Po, a seguito di atto di Compravendita Notaio Accolla Francesco Girolamo n° 266560/17582 di rep. del 03.11.2005, trascritto a Voghera il 24.11.2005 al n° 6748 di formalità, contro Ccccccccc, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Da Ante Ventennio: Ccccccccc, per la quota di 1/1 di piena proprietà, a seguito di successione legittima in morte del Sig. Ccccccccc giusta denuncia n° 83 vol. 224 presentata all'Ufficio del Registro di Casteggio il 14.09.1967. NB: non viene indicata l'accettazione di eredità da parte del Sig. Ccccccc.

Relativamente al mappale 754 (ex 71) di mq 1657:

Dal 03.11.2005: XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Pinarolo Po, a seguito di atto di Compravendita Notaio Accolla Francesco Girolamo n° 266560/17582 di rep. del 03.11.2005, trascritto a Voghera il 24.11.2005 al n° 6749 di formalità, contro Mmmmmmm per la quota di

1/6 di piena proprietà, Mmmmmmm per la quota di 1/6 di piena proprietà, Sssssss per la quota di 4/6 di piena proprietà.

Dal 10.04.2004 al 24.11.2005: Mmmmmmm per la quota di 1/6 di piena proprietà, Mmmmmmm per la quota di 1/6 di piena proprietà, Sssssss per la quota di 2/6 di piena proprietà, per il titolo di cui nel seguito e Sssssss nato a [REDACTED], per la quota di 2/6 di piena proprietà, a seguito di Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento, presentata il 26.02.2004 all'Ufficio del Registro di Stradella al n° 62/295, trascritta a Voghera il 10.04.2004 al n° 2309 di formalità, contro Mmmmmmm per la quota di 2/6 di piena proprietà. NB: non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte del Sig. Sssssss.

Ante Ventennio: Mmmmmmmmm, per la quota di 2/6 di proprietà, Sssssssss, per la quota di 2/6 di piena proprietà, Mmmmmmmmm per la quota di 1/6 di piena proprietà, Mmmmmmmmm per la quota di 1/6 di piena proprietà, a seguito di Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata il 14.01.1992 all'Ufficio del Registro di Stradella al n° 34/217 di rep., trascritta a Voghera il 08.02.1992 al n° 982 di formalità. (Accettazione di eredità n° 4877 del 23.09.1997, atto Notaio Cavagna Luigi n° 80089 di rep. del 19.09.1997)

7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Progetto Preliminare e definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale N° 71 del 28.10.2002,
- Collaudo statico del 30.05.2008,
- Collaudo tecnico amministrativo del 30.05.2008.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Pinarolo Po, l'immobile di Via Alessandro Pertini n° 27 è inserito all'interno del "Sistema dei Servizi" come "Servizi esistenti e di progetto".

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A

Centro Natatorio Comunale, ad uso sportivo ricreativo con vasca scoperta ed edificio articolato in piano terra e interrato (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Pinarolo Po (PV), Via Alessandro Pertini n° 27.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: *esternamente* → vasca e spazi aperti, gazebo;
internamente → reception con uffici e servizi, locali ad uso spogliatoio femminile, locali ad uso spogliatoio maschile e locali ad uso spogliatoio personale.
- ▲ piano interrato: locali tecnici.

La piscina, parte dedicata al nuoto e parte alla balneazione, ha un volume di progetto di 505,91 mc d'acqua, pari a 144 utenti massimi.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Pinarolo Po (PV):

- ▲ Foglio 10, mappale 1263, categoria: D/6, Via Alessandro Pertini n° 27, piano: T – S1, rendita: € 7766,64.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 1263, secondo mappa C.T.: Nord: mappali 753 e 757 (Via Primo Maggio), Ovest: mappale 753 (Via Alessandro Pertini), Sud: altro foglio, Est: mappale 761.

Il bene è pervenuto al XXXXXXXXXXXXXXXX a seguito dei seguenti atti di compravendita: 1) Atto Notaio Francesco Girolamo Accolla n° 266560/17582 di rep. del 03.11.2005, trascritto a Voghera in data 24.11.2005 ai n.ri R.P. 6748 e 6749.

Destinazione	Sup. Lorda (mq.)	Esposizione	Condizioni
---------------------	-------------------------	--------------------	-------------------

PIANO TERRA			
<i>Esternamente</i>			
Area scoperta	circa 3.200,00		Accettabili
<i>Internamente</i>			
Reception	180,00	Nord – Est	Accettabili
Spogliatoio Maschile	125,00	Nord – Ovest	Accettabili
Spogliatoio Femminile	142,00	Sud – Est	Accettabili
Spogliatoio Personale	110,00	Sud – Est	Accettabili
PIANO INTERRATO			
Locali tecnici	155,00		Accettabili

Superficie Lorda complessiva piano terra: **mq 557,00**

Superficie Lorda complessiva piano seminterrato: **mq 155,00**

Superficie Commerciale complessiva (fabbricati): **mq 635,00**

(piano seminterrato al 50%)

Superficie area scoperta: **mq 3.200,00** circa

Volume di progetto della piscina **mc 505,91** d'acqua.

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricato ad uso reception e spogliatori

Caratteristiche Strutturali

Copertura: piana, con struttura mista e copertura con guaina bituminosa; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni,

Fondazioni: non visibili ma in CA.

Scale: esterna a servizio del piano interrato, in metallo e corrimano in

metallo, in condizioni modeste.

Solai: solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.

Strutture verticali: struttura mista, con PS1 in CA e PT parte in muratura portante e parte in elementi (travi e pilastri) in CA con tamponamenti in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile. Si segnalano alcune fessurazioni in corrispondenza dei giunti strutturali.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: finestre in metallo con ante a battente e vetro camera, porte d'ingresso in metallo e vetro, in normali condizioni. Porta accesso locali interrati in ferro, in pessime condizioni.

Infissi interni: porte interne in legno stoppe, in condizioni accettabili.

Pareti esterne: pareti in blocchetti di cls a vista, in normali condizioni.

Pavim. interna: i pavimenti sono in ceramica, in normali condizioni.

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica nei bagni e negli spogliatoi, in normali condizioni.

Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in condizioni accettabili.

In alcuni locali sono presenti problemi dovuti all'umidità ambientale.

Tramezzature interne: in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Cortile: in parte pavimentato in massetti autobloccanti e in parte adibito a giardino piantumato, recinzione in metallo, in condizioni accettabili.

Piano Seminterrato: pavimenti in battuto di cls, pareti in blocchi non intonacate, serramenti in ferro e vetro, impianto elettrico a vista, non canalizzato, in condizioni accettabili (ambiente ad alto tasso di umidità).

Caratteristiche Impianti

- Citofonico:* posizionato di fianco al cancello pedonale di ingresso.
- Elettrico:* sottotraccia - *tensione di rete:* 230 V – funzionante e di recente realizzazione.
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavelli, vasi, turche e piatti doccia, il tutto in condizioni accettabili, funzionante e di recente realizzazione.
- Climatizzazione- riscaldamento:* non presente.
- Vasca natatoria:* struttura in CA e rivestimento in telo di PVC con impianti di trattamento acque collocati al piano interrato della struttura recettiva.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico a metodo del costo con valutazione finale a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto dell'ubicazione geografica, della tipologia e delle attuali condizioni degli immobili.

Vista la tipologia di bene risulta difficile procedere con una valutazione per confronto, non essendo presenti sul mercato edifici simili con cui effettuare tale paragone.

Unico criterio adottabile risulta il metodo del costo, ossia quello di tener conto del costo di acquisto delle aree, del costo di realizzazione della struttura, dei costi tecnici, dell'utile del promotore, attualizzandone quindi il valore in funzione della vetustà del bene.

Dall'atto di compravendita del novembre 2005 si determina un costo di acquisto dei terreni pari a circa € 120.000,00, in base al collaudo amministrativo del 2008, il costo di realizzazione della struttura ammonta a circa € 568.000,00, quello degli impianti idrosanitari, termici ed elettrici a circa € 220.000,00. A tali importi va sommata l'IVA dell'epoca. Vi sono poi costi

tecnici per circa 141.000,00, oltre cassa previdenziale e IVA. L'utile del promotore viene calcolato pari al 10% sui costi di costruzione. L'immobile, ultimato all'inizio del 2008, ha una vetustà di 17 anni. Per la opere civili si considera una vita utile di 75 anni, cui rapportare la vetustà per calcolare il deprezzamento mentre per gli impianti si considera una vita utile di 30 anni.

La valutazione si riferisce comunque all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, esclusi gli interventi necessari di manutenzione ordinaria.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Pinarolo Po. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Centro Natatorio				€ 1.040.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 1.040.000,00** (euro unilionequarantamila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 1.040.000,00** (euro unilionequarantamila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio

anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 156.000,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti (demolizione gazebo e rimessa in pristino porta) **€ 10.000,00**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

Non trattandosi di immobile locato, ma dato in gestione, lo scrivente non applica una detrazione ritenendo comunque la stessa sempre determinabile.

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni:	€ 4.000,00
Totale spese e decurtazioni:	€ 170.000,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 870.000,00 (euro ottocentottantamila/00)**.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 03.04.2025

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

Allegati:

- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Visure Catastali C.F.,
- Stralcio mappa C.T.,

- Copia scheda catastale,
- Copia atto di compravendita,
- Convenzione gestione immobile,
- Delibera di approvazione convenzione,
- Stralcio Pratica edilizia,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.