

TRIBUNALE DI PAVIA

**Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

E.I. N. 323/2024 RGE

promossa da

MARTE SPV S.R.L.

(Studio Legale Oronzo)

contro

XXXXXXXXXX

G.E. DOTT. ROCCA FRANCESCO

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

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà dei beni pignorati:
 - INTERO;
- regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto:
 - DI STATO CIVILE LIBERO;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 10/03/2009 ai n.ri 1670/240 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.;
 - TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 11/04/2012 ai n.ri 2323/1839 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.;
 - TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 24/07/2024 ai n.ri 5881/4648 a favore di MARTE SPV S.R.L.;
- stato di possesso dei beni:
 - LIBERI (in stato di abbandono);
- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 46.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 6.900,00
- regolarizzazione catastale	€ 2.500,00
- riduzione forfettaria per presenza eternit	€ 3.000,00
- ulteriore riduzione per smaltimento arredi	€ 2.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 31.600,00
- criticità varie (ostative la vendita):
 - NESSUNA.

Beni in PIETRA DE' GIORGI (PV) fraz. Fitti**➤ LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:**

Piena proprietà in capo al debitore esecutato per la quota intera, dei seguenti beni immobili:

- **vetusto fabbricato di civile abitazione disposto su due piani fuori terra, collegati da scala interna, composto da tre locali, cantina e ripostiglio, a piano terreno; quattro locali e wc, a piano primo; annesso cortile pertinenziale da cui si accede;**
- **due appezzamenti di terreno posti nei pressi del fabbricato abitativo, l'uno in lato nord, l'altro a sud.**

Si precisa che il fabbricato, nello stato di fatto in cui si trova, risulta composto oltre che da piano terra e primo, altresì da un piano sottotetto, finestrato e accessibile solo da botola posta a soffitto del vano scala a piano primo (non è stato possibile effettuare ispezione).

Gli accessi pedonali e carrai all'immobile si praticano dalla via vicinale dei Fitti: a nord del fabbricato e a sud della striscia di terreno ad orto, a mezzo di una stradina privata che attraversa i mappali 29 e 30/a, così come descritto nell'atto a rogito Notaio Massimo Sartori registrato a Vigevano il 1/12/1982 al n. 2619; a sud del fabbricato attraverso il cortile comune mappali 36 e 42, così come risulta dall'atto a rogito Notaio Camillo Botta in data 13/05/1926, trascritto a Voghera il 24/07/1926 ai n.ri 2306/2607.

Trattasi di vetusto fabbricato abitativo indipendente, libero su tre lati (quarto lato in aderenza ad altro fabbricato), edificato in epoca remota (antecedente il 1/09/1967), disposto su tre piani fuori terra (T-1 e sottotetto non direttamente accessibile), con annesso sedime pertinenziale circostante la casa su tre lati.

In riferimento a quanto rappresentato in mappa si precisa che la stessa non risulta aggiornata e/o è errata in quanto non viene raffigurata la linea di confine in lato ovest, dividente con la

proprietà di terzi (fabbricato con sedime pertinenziale).

L'abitazione risulta così distribuita (rif. planimetria catastale): locale 2 da cui si accede, cucina, locale 3, vano scala, cantina con accesso dall'esterno, portico e ripostiglio, a piano terra; quattro locali, disimpegno e w,c a piano primo. Il fabbricato risulta in scadente stato di manutenzione causa la vetustà e lo stato di abbandono, con finiture in parte risalenti all'epoca di costruzione.

Il tutto sito nel Comune di Pietra de' Giorgi (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **12**; P.lla **178**; Cat. A/7; Cl. 1; 8,5 vani; sup. catastale tot. 216 m²; RC Euro 430,21;

località Fitti n. 17 piano T-1;

a Catasto Terreni come segue:

- Foglio **12**; P.lla **180**; vigneto; Cl. 5; are 00.97; RD Euro 0,83; RA Euro 0,70.

- Foglio **12**; P.lla **184**; incolt. prod.; Cl. 1; are 32.38; RD Euro 1,00; RA Euro 0,33.

Intestazione catastale:

- il debitore esecutato nato in xxxxxxxxxxxx il 22/10/1972 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 1/1.

Coerenze secondo la mappa di C.T. (da titolo di provenienza):

- del mappale 178: mappali 157, 37, 39, 40, 36 e 157;

- del mappale 180: mappali 122 e 30 su tre lati;

- del mappale 184: mappali 47, 45, 148, 168, 46, 97, 79, 78, 99 e 38.

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento.

Nulla da evidenziare.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo effettuato in data 12/11/2024 con l'ausilio del custode nominato, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano LIBERI; quanto al fabbricato in stato di abbandono con locali parzialmente arredati (armadi, letti, stoviglie, materassi, lampadari,

stufe, et.) per cui si ritiene opportuno applicare una deduzione forfettaria dal valore di stima pari a € 2.000,00 per lo smaltimento; quanto ai terreni, risultano incolti (p.lla 184 boschiva).

Si precisa inoltre che sul sedime pertinenziale in lato ovest è stata rinvenuta un'autovettura.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione del 25/09/2024 con i Repertori aggiornati in pari data.

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:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data **10/03/2009 ai n.ri 1670/240** in forza di mutuo fondiario per atto Notaio Accolla Francesco Girolamo del 11/02/2009 rep. 286538/20681 (per complessivi € 230.000,00 - capitale € 115.000,00) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro il debitore esecutato, nato in xxxxxxxxxxxx il 22/10/1972 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato in xxxxxxxxxxxx il 17/09/1987 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale debitore non datore di ipoteca, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data **11/04/2012 ai n.ri 2323/1839** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Voghera del 01/03/2012 rep. 503/2012, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro il debitore esecutato, nato in xxxxxxxx il 22/10/1972 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data **24/07/2024 ai n.ri 5881/4648** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 03/07/2024 rep. 5491, a favore di MARTE SPV S.R.L. contro il debitore esecutato, nato in xxxxxxxx il 22/10/1972 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Altre spese: decurtazione forfettaria pari a Euro 3.000,00 per presenza di lastre in cemento-amianto (eternit) a copertura del portico sul retro (circa 20 mq.).

Cause in corso: *nessuna*.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 25/09/2024 (aggiornamento repertori) gli immobili oggetto di pignoramento risultano in piena proprietà al debitore esecutato per la quota intera; così pervenuti:

- al debitore, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili al Foglio 12 Particella 178 di C.F., Foglio 12 Particella 180 e Particella 184 di C.T. è pervenuta per atto di compravendita del 11/02/2009 numero di rep. 286537/20680 Notaio Accolla Francesco Girolamo, trascritto il 10/03/2009 ai n.ri 1669/1260 da potere di xxxxxxxxxxxx, nata a Busto Arsizio il 22/06/1972 codice fiscale xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nato a Milano il 24/03/1969 codice fiscale xxxxxxxxxxxx;
- a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili in Pietra de' Giorgi Foglio 12 Particella 178 di C.F., Particelle 179, 180 e 184 di C.T. è pervenuta per atto di compravendita del 23/12/1998 numero di rep. 1778 Notaio Gasparro Francesca, trascritto il 22/01/1999 ai n.ri 436/362 da potere di xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxx, nata a San Martino Siccomario il 29/10/1964 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Regime patrimoniale (ai sensi della Legge n. 151/1975): il debitore esecutato era, al momento dell'acquisto, di stato civile libero.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica.

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici comunali, il fabbricato in oggetto risulta azzonato nei “*Tessuti della città diffusa – Tessuto non tessuto*” disciplinato dall’art. 24 delle norme del PdR; n riferimento al Documento di Piano, risulta azzonato nella “*Città diffusa - area urbana prevalentemente caratterizzata da insediamenti residenziali sparsi*”.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca remota, antecedente il 1° settembre 1967; dalle ricerche effettuate presso il competente U.T. comunale non sono state reperite pratiche edilizie inerenti lo stesso, come altresì precisato nella comunicazione dell’ufficio preposto (in allegati).

7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia.

Dai riscontri effettuati al sopralluogo del 12/11/2024 con la documentazione reperita (planimetria catastale del 27/05/1993), si sono rilevate alcune difformità relative a: dimensione finestre (camere a piano primo, vano scala, cucina), minime differenze altezze interne e dimensione locali. Si segnala inoltre, come già citato, che il fabbricato è costituito oltre che dai piani terra e primo, anche da un piano sottotetto non accessibile direttamente (botola solaio p. 1°) dotato di finestrature e a cui non è stato possibile accedere.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale.

Dal raffronto tra la planimetria catastale reperita e lo stato di fatto rilevato al sopralluogo, si sono riscontrate le difformità come sopra indicate; in prospettiva futura si dovrà provvedere

all'aggiornamento/variazione catastale, con una spesa minima quantificata e detratta nei conteggi finali pari a € 2.500,00. In riferimento a quanto rappresentato in mappa si precisa che la stessa non risulta aggiornata e/o è errata in quanto non viene raffigurata la linea di confine in lato ovest, dividente con proprietà di terzi (fabbricato con sedime pertinenziale che erroneamente viene rappresentato in mappa come facente parte della particella 178).

7.3.3 Intestazione.

L'intestazione catastale identifica correttamente l'attuale proprietario, debitore esecutato.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona

Territorio collinare/montano; la frazione Fitti fa parte del comune di Pietra de' Giorgi, comune sparso che si trova nell'Oltrepò Pavese, su un colle dominante la Pianura Padana. Il comune si estende nella valle del torrente Scuropasso; la sede municipale è situata a circa 2,5 km. dalla frazione. Il borgo a prevalente destinazione residenziale di remota formazione, non presenta particolare interesse se non dal punto di vista paesaggistico/naturalistico. Nessuna presenza di negozi, uffici/servizi pubblici et.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici

Pietra de' Giorgi, comune dell'Oltrepò Pavese di circa 750 abitanti, fa parte dell'Unione Comuni Lombarda Colline d'Oltrepò unitamente a Rocca de' Giorgi e Lirio; la frazione Fitti dista circa 2,5 km. Altre distanze e collegamenti: Casteggio (casello autostrada A21 e FS) a circa 10 km.; Voghera (stazione ferroviaria e autostrada) a circa 22 km.; Pavia a circa 30 km. Collegamenti stradali SP 46 e SP 47; Broni (SP 198).

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di vetusto fabbricato abitativo indipendente, libero su tre lati, edificato in epoca remota, antecedente il 1/09/1967 (metà anni cinquanta), disposto su tre piani fuori terra (T-1 e sottotetto non direttamente accessibile), con annesso sedime pertinenziale circostante la

casa su tre lati. Si precisa che il fabbricato, nello stato di fatto in cui si trova, risulta composto oltre che da piano terra e primo, altresì da un piano sottotetto, finestrato e accessibile da botola posta a soffitto del vano scala a piano primo (non è stato possibile accedere al sottotetto).

Gli accessi pedonali e carrai all'immobile si praticano dalla via vicinale dei Fitti: a nord del fabbricato e a sud della striscia di terreno ad orto, a mezzo di una stradina privata che attraversa i mappali 29 e 30/a, così come descritto nell'atto a rogito Notaio Massimo Sartori registrato a Vigevano il 1/12/1982 al n. 2619; a sud del fabbricato attraverso il cortile comune mappali 36 e 42, così come risulta dall'atto a rogito Notaio Camillo Botta in data 13/05/1926, trascritto a Voghera il 24/07/1926 ai n.ri 2306/2607.

L'abitazione risulta così distribuita (rif. planimetria catastale): locale 2 da cui si accede, cucina, locale 3, vano scala, cantina con accesso dall'esterno, portico e ripostiglio, a piano terra; quattro locali a piano primo, disimpegno e wc. Il fabbricato risulta in scadente stato di manutenzione causa la vetustà e lo stato di abbandono, con finiture, in parte risalenti all'epoca di costruzione.

Il tutto sito nel Comune di Pietra de' Giorgi (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **12**; P.lla **178**; Cat. A/7; Cl. 1; 8,5 vani; sup. catastale tot. 216 m²; RC Euro 430,21; località Fitti n. 17 piano T-1;

a Catasto Terreni come segue:

- Foglio **12**; P.lla **180**; vigneto; Cl. 5; are 00.97; RD Euro 0,83; RA Euro 0,70.

- Foglio **12**; P.lla **184**; incolt. prod.; Cl. 1; are 32.38; RD Euro 1,00; RA Euro 0,33.

Coerenze secondo la mappa di C.T. (da titolo di provenienza):

- del mappale 178: mappali 157, 37, 39, 40, 36 e 157;

- del mappale 180: mappali 122 e 30 su tre lati;

- del mappale 184: mappali 47, 45, 148, 168, 46, 97, 79, 78, 99 e 38.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche di massima effettuate al sopralluogo:

Piano	Destinazione	Sup. pavimento m ²	Esposizione	Condizioni
T	locale 2	17,00	sud	scadenti
	locale 3	13,00	sud, ovest	
	cucina	17,00	nord	
	cantina	20,00	--	
	ripostiglio est.	3,50	nord	
	portico	14,50	nord	
1°	disimp./vano scala	10,50	sud	scadenti
	locale 4	16,50	sud	
	locale 5	18,50	nord	
	locale 6	12,50	sud	
	locale 7	11,50	nord	
	w.c.	4,50	nord	

- Sup. lorda p. T (escluso cantina, portico e ripostiglio): circa mq. 90,00
- Sup. lorda p. 1: circa mq. 110,00
- Sup. commerciale complessiva fabbricato: circa mq. 210,00
- Sup. catastale terreno p.lla 180: mq. 97,00
- Sup. catastale terreno p.lla 184: mq. 3.238,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i parametri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 s.m.i. 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 cui: l'ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

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

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Le finiture interne, il grado di manutenzione e la fruibilità degli immobili, sono da considerarsi scadenti; a mero titolo indicativo si elencano alcune caratteristiche edilizie.

Caratteristiche edilizie fabbricato

<i>Fondazioni:</i>	non verificabili.
<i>Struttura:</i>	muratura portante in pietra e/o laterizio.
<i>Solai:</i>	latero-cemento e/o altro materiale.
<i>Copertura:</i>	a quattro falde inclinate (doppia capanna) con struttura in legno e tegole in laterizio, gronda in legno, canali e pluviali in lamiera.
<i>Facciate esterne:</i>	intonacate e ammalorate.
<i>Cortile:</i>	posto sul retro (lato nord) del fabbricato, parzialmente pavimentato in cemento.
<i>Accessi:</i>	da strada dei Fitti, indi su area comune e sedime di proprietà; come tra altro indicato negli atti sopra indicati.

Caratteristiche abitazione

<i>Infissi esterni:</i>	porta di ingresso in legno e vetro, a due ante; finestre in legno e vetro semplice, persiane in legno; finestre a p.t. con inferriate; porta esterna cucina/portico in legno e vetro, a due ante.
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno con specchiatura in vetro.
<i>Pavimenti:</i>	per tutti i locali, piastrelle in ceramica.
<i>Rivestimenti:</i>	pareti di wc e cucina, con piastrelle in ceramica.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati.
<i>Pareti interne:</i>	tramezze in laterizio e muratura portante in pietra/laterizio; segni di umidità con danni a intonaco interno/esterno.
<i>Scala interna:</i>	p.T-1 con gradini in pietra naturale levigata, ringhiera in ferro

verniciato con corrimano in legno.

Caratteristiche generali impianti

Gli impianti sono completamente da rifare per adeguamento alle vigenti normative; il fabbricato è servito da reti di acqua e luce. La frazione Fitti risulta servita dalla rete fognaria pubblica.

Termico: mancante; si segnala presenza di stufa posta nel disimpegno a p.1.

Elettrico: presenza di cassetta Enel su facciata lato ingresso.

Idrico: impianto di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno con lavabo, vasca, vaso e bidè; attacchi per cucina.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione 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. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; ufficio tecnico Comune di

Pietra de' Giorgi; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio; Borsino

Immobiliare prov. di Pavia; altre fonti: operatori settore edilizio e immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

immobile	sup. comm. m ²	valore m ²	valore access.	valore totale €
Fabbricato abitativo di due piani fuori terra, uniti da scala interna, oltre sottotetto e cortile di pertinenza.	210,00	a corpo	--	43.000,00
Sedime p.lla 180	97,00			100,00
Sedime p.lla 184	3.238,00			3.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO (arrotondato): € 46.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per

assenza di garanzia di vizi, per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 6.900,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

decurtazione per presenza eternit copertura porticato **€ 3.000,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per smaltimento beni mobili presenti (arredi et.): **€ 2.000,00**

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: **€ 2.500,00**

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di

fatto in cui si trovano: **€ 31.600,00**

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 25/11/2024

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Atto provenienza.
3. Ispezioni ipotecarie.
4. Visure Catastali.
5. Estratto di mappa + mappa terreni (fonte U.T. comunale).
6. Planimetria catastale.
7. Comunicazione U.T. comunale.
8. Stralcio P.G.T.
9. Fotografie.
10. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.