
TRIBUNALE DI PAVIA

**Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

E.I. N. 489/2021 RGE

promossa da

HOIST ITALIA SRL

(Avv. Dario Giona Coronella)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice DOTT. FRANCESCO ROCCA

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

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà del bene pignorato:
 - INTERO;
- regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto:
 - CELIBE;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 20/10/2006 ai n.ri 13119/3105 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA;
 - ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca legale) del 09/06/2009 ai n.ri 6134/1133 a favore di EQUITALIA ESATRI SPA;
 - TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 08/03/2011 ai n.ri 2297/1462 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA;
 - TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 01/12/2021 ai n.ri 11152/7965 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	€ 22.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 3.300,00
- regolarizzazione edilizia-catastale	nessuna
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 18.700,00
- criticità varie (ostative la vendita):
 - NESSUNA.

Beni in FERRERA ERBOGNONE (PV) Via Garibaldi n. 12

➤ **UNICO LOTTO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

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

- vetusto fabbricato a civile abitazione di due piani fuori terra con annesse pertinenze, costituito da due locali, ripostiglio, wc a piano terra e due locali a piano primo, uniti da scala interna; annesso rustico posto in corpo separato nel cortile comune, con ripostiglio a piano terra e soprastante cassero; il tutto in pessimo stato manutentivo. Si precisa che allo stato il fabbricato non ha i requisiti di abitabilità.

L'accesso al fabbricato abitativo si pratica direttamente dalla via Garibaldi; altra porta sul retro per accedere/recedere dal cortile comune e da qui al rustico, come in fatto.

Trattasi di vetusto fabbricato di totali due piani fuori terra con annesso rustico separato, edificati nella loro originaria consistenza in data antecedente il 1° settembre 1967.

L'abitazione in pessimo stato manutentivo, risulta composta da: locale d'ingresso, cucina, ripostiglio sottoscala e wc, a piano terra; due stanze a piano primo, accessibili da scala interna. Annessa porzione di fabbricato rustico posto nel cortile comune, con ripostiglio e cassero. Si evidenzia che al sopralluogo è stato rilevato che una porzione di tetto (nel locale con scala, a piano primo) è crollata per rottura della struttura lignea (cfr fotografie), lasciando il locale esposto alle intemperie.

Il tutto sito nel Comune di Ferrera Erbognone (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **6**; P.lla **1400 sub. 3** graffata con P.lla **1452**; Cat. A/4; Cl. 2; 5 vani; sup. catastale tot. 117 m²; RC Euro 139,44; via Garibaldi n. 12, piano: T-1.

Intestazione catastale:

- il debitore esecutato, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (SU) il 20/07/1980 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1.

Coerenze mappale 1400/3 ex 364/3 (da atto provenienza):

a nord, mappale 354; a est, via Garibaldi; a sud, mappale 379 e corte comune al mappale 378; a ovest, mappale 363.

Coerenze mappale 1452 ex 370 (da atto provenienza):

a nord, mappale 367; a est, mappale 371; a sud, sedime comune mappale 374; a ovest, mappale 369.

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento.

Nulla da rilevare.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo effettuato in data 16/02/2022 con l'ausilio del custode nominato, le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano LIBERE da persone e in stato di abbandono. All'interno dei locali sono state rinvenute alcune macerie da demolizioni a piano terra (piastrelle, intonaco et.) e a piano primo dovute al crollo di porzione di tetto (legname, tegole, et.). Inoltre in una stanza a piano primo sono presenti alcuni arredi (armadio, letti). Nel rustico sono stati rinvenuti beni mobili di vario genere (rottami).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione del 01/02/2022 con i Repertori aggiornati al giorno 01/02/2022.

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: nessuna.

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Vigevano in data **20/10/2006 ai n.ri 13119/3105** in forza di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Catalano Gianluca del 13/10/2006 n.ro di rep. 55420/10053 per complessivi Euro 135.000,00 (capitale Euro 90.000,00) a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (SU) il 20/07/1980 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento ai tempi identificata a C.F. Fig. 6 mappali 364 sub. 3 - mappale 370, graffiati.

- **Ipoteca Legale** iscritta a Vigevano in data **09/06/2009 ai n.ri 6134/1133** nascente da a norma art. 77 DPR n. 602 del 29/09/1973 e s.m., per complessivi Euro 27.527,64 (capitale Euro 13.763,82) a favore di EQUITALIA NORD SPA (rep. 7995/79 del 27/05/2009) contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (SU) il 20/07/1980 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sull'unità immobiliare in Ferrera Erbognone identificata al Fig. 6 p.lla 1400 sub. 3.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano in data **08/03/2011 ai n.ri 2297/1462** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 29/12/2010 n.ro rep. 3623, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (SU) il 20/07/1980 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, gravante sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano in data **01/12/2021 ai n.ri 11152/7965** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 16/11/2021 n.ro rep. 4913, a favore di MARTE SPV S.R.L. contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxxxxxx (SU) il 20/07/1980

codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, gravante sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Altre spese: *nessuna*.

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 01/02/2022 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà al debitore esecutato, per la quota intera; pervenuti come segue:

- al debitore esecutato, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, ai tempi identificato a C.F. Fg. 6 mappali 364 sub. 3 - mappale 370, graffiati, è pervenuta per atto di compravendita Notaio Catalano Gianluca del 13/10/2006 repertorio 55419/10052 trascritto a Vigevano il 20/10/2006 ai n.ri 13118/7839, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx (PV) il 24/09/1944 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il 22/09/1947 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come sopra generalizzati, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita Notaio Sgandurra Salvatore del 21/03/1980 repertorio 27724/4066, trascritto a Vigevano il 10/04/1980 ai n.ri 2235/1774, da potere di LA IMMOBILIARE PAVESE S.R.L.

Regime patrimoniale (ai sensi della Legge n. 151/1975): il debitore esecutato era, ai tempi

dell'acquisto, CELIBE.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica:

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Ferrera Erbognone (PV), il bene immobile oggetto di pignoramento, risulta inserito in “*Nucleo di antica formazione (cod. dest.1: residenziale – ambiti tessuto urbano consolidato)*” art. 41 delle NTA del PdR.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Le unità immobiliari in oggetto, nella loro consistenza originaria, sono state edificate in epoca antecedente il 1° settembre 1967. Dagli accertamenti effettuati presso il competente Ufficio Tecnico comunale in data 16/02/2022, non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa ai fabbricati oggetto di pignoramento.

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

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto dello stato di fatto al sopralluogo con la planimetria catastale, non si sono rilevate sostanziali difformità; si segnala errata indicazione dell'altezza dei locali a piano primo dovuta probabilmente al rivestimento in legno del soffitto (stanza lato strada).

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Dal raffronto della scheda catastale del 1992 con lo stato dei luoghi al sopralluogo, non sono emerse sostanziali difformità se non quanto sopra indicato.

7.3.3 Intestazione:

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

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona

Zona centrale facente parte del nucleo storico del comune di Ferrera Erbognone, completamente urbanizzata, ove sono concentrati i principali servizi pubblici e alcuni negozi

di vicinato e esercizi commerciali. Il tessuto urbano è prevalentemente costituito da edilizia residenziale con edifici di remota costruzione, di tipologia in linea su strada e con corti interne. Traffico di tipo locale locale e sufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici

Zone limitrofe caratterizzate come quella sopra descritta; il territorio circostante è caratterizzato dalla presenza della raffineria Eni di Sannazaro che dista circa 1 km. Ferrera Erbognone, comune di circa 1.000 abitanti, si trova nella Lomellina meridionale sul torrente Erbognone; è collegata con i principali centri della Lomellina, con un servizio di autolinee; presenza stazione ferroviaria linea Pavia-Alessandria; caselli autostradali di Casei Gerola e Gropello Cairoli, sulla A/7 MI-GE, distano circa 15 km.

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di vetusto fabbricato di totali due piani fuori terra con annesso rustico separato, edificati nella loro originaria consistenza in data antecedente il 1° settembre 1967. L'abitazione in pessimo stato manutentivo, risulta composta da: locale d'ingresso, cucina, ripostiglio sottoscala e wc, a piano terra; due stanze a piano primo, accessibili da scala interna. Annessa porzione di fabbricato rustico posto nel cortile comune, con ripostiglio e cassero. Si precisa che allo stato il fabbricato non ha i requisiti di abitabilità; si evidenzia che al sopralluogo è stato rilevato che una porzione di tetto (locale con scala, a piano primo) è crollata per rottura della struttura lignea (cfr fotografie), lasciando il locale esposto alle intemperie. L'accesso al fabbricato abitativo si pratica direttamente dalla via Garibaldi; altra porta sul retro per accedere/recedere dal cortile comune e da qui al rustico, come in fatto.

Il tutto sito nel Comune di Ferrera Erbognone (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 6; P.lla 1400 sub. 3 graffata con P.lla 1452; Cat. A/4; Cl. 2; 5 vani; sup. catastale tot. 117 m²; RC Euro 139,44; via Garibaldi n. 12, piano: T-1.

Coerenze mappale 1400/3 (da mappa catastale):

a nord, mappale 1184; a est, via Garibaldi; a sud, mappale 1405 e corte comune mappale 221; a ovest, mappale 1662.

Coerenze mappale 1452 (da mappa catastale):

a nord, mappale 224; a est e a sud, mappale 1454; a ovest, mappale 1402.

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

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
	ABITAZIONE			pessime
T	locale lato strada	16,00	est	“
	locale cucina con wc e ripostiglio	27,00	sud	
1°	locale lato strada	23,00	est	
	locale lato cortile	15,50	sud	
	RUSTICO	12,00	--	

- Sup. commerciale complessiva (escluso rustico): circa mq. 113,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri dettati dalle 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 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

I fabbricati oggetto di pignoramento, di remota edificazione, risultano in pessimo stato manutentivo, in particolare l'immobile abitativo è completamente da ristrutturare compresi

gli impianti praticamente inesistenti. Si segnala sfondamento di una porzione di copertura nel locale con scala, a piano primo.

Caratteristiche edilizie fabbricato

<i>Fondazioni:</i>	cls semplice e/o armato.
<i>Struttura:</i>	muratura portante in laterizio.
<i>Solaio p.T/1°:</i>	in legno.
<i>Copertura:</i>	a falde inclinate, tegole di laterizio, gronda in legno, canali e pluviali in lamiera e/o pvc.
<i>Facciate esterne:</i>	intonacate e tinteggiate (ammalorate); nicchia contatore gas.
<i>Cortile comune:</i>	sterrato/ghiaietto.
<i>Accesso:</i>	da via G. Garibaldi; rustico, da cortile e passaggio comune.

Caratteristiche edilizie locali p.T-1

Ogni descrizione risulta superflua tenuto conto dello stato dei locali e in generale delle condizioni del fabbricato; si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Caratteristiche Impianti

All'interno dei locali a p.t. sono stati rilevati: contatore elettrico posto lato ingresso via Garibaldi; contatore acqua posto in cucina lato ingresso da cortile; boiler posto in cucina; nicchia contatore gas, lato via Garibaldi. Tutti gli impianti sono da realizzare ex-novo.

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 Ferrera Erbognone; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio; Borsino immobiliare prov. Pavia; altre fonti: operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a m ²	Valore accessori	Valore Totale
Fabbricato abitativo di due locali e servizi a piano terra e due locali a piano primo, con annesso rustico in corpo separato nel cortile comune.	mq. 113,00	a corpo	--	€ 22.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 22.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per assenza di garanzie per vizi, per eventuali spese insolite nel biennio anteriore la vendita

e per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 3.300,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

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

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	comprese
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:	nessuna

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 18.700,00**

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 02/03/2022

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Atto provenienza.
3. Ispezioni ipotecarie.
4. Visure Catastali.
5. Estratto di mappa.
6. Planimetria catastale.
7. Stralcio P.G.T. e relative Norme.
8. Fotografie.
9. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.