
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 73/2021 R.G.E.

PROMOSSA DA

NOSTOS SPV SRL

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione *dott. F. Rocca*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Siro Schiavi*

RGE n. 73/2021

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Compendio di corte terra-cielo sito nel centro del comune di Castelnovetto (PV) via Roma civ. 12. Con accesso pedonale e carrabile direttamente dalla via Roma indi all'androne e alla corte esclusiva. Trattasi di fabbricato composto da due abitazioni con corte esclusiva e nel complesso posti su tre livelli PT – 1° – 2° collegati con vano scala aperto e ballatoio il tutto oltre vani accessori e autorimessa. Lo stato manutentivo e di finitura è da ritenersi pessimo e vista la distribuzione dei locali nonché la presenza di corte esclusiva con unico box si dispone UNICO lotto di vendita.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]
[REDACTED] acquisto fattone con atto di compravendita in data 27/09/2005 n. 176312/11188 di rep. Notaio Luigi Ligori trascritto a Vigevano il 03/10/2005 ai 12483/6961 contro

[REDACTED]
Valore dichiarato € 90.000,00

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 1 [REDACTED]
[REDACTED]

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 13/04/2022 è presente il debitore esecutato che vi abita con la famiglia. L'immobile oggetto di pignoramento risulta completamente arredato. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 03/10/2005 n.ri 12484/3026 a seguito di atto di mutuo del 27/09/2005 n.ri 176313/11189 di rep. Notaio LIGORI LUIGI a favore BANCA INTESA S.P.A. con sede a MILANO c.f. 00799960158 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a carico di

- **ipoteca legale** iscritta a Vigevano il 12/06/2013 n.ri 4657/622 a seguito di atto del 06/06/2013 n.ri 683/7913 di rep. EQUITALIA NORD S.P.A. a favore EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a MILANO c.f. 07244730961 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a carico di

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 11/03/2021 ai n.ri 2207/1543, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 23/02/2021 n. 477 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore

NOSTOS SPV SRL con sede a Milano c.f. 09682960969 contro

[REDACTED] [REDACTED]

Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
------------	--

Valore di stima	82.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	12.300,00
<i>adeguamenti</i>	12.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	57.700,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.
--

Beni in via Roma civ. 12 – Castelnovetto (PV)

LOTTO UNICO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
COMPENDIO DI CORTE DI DUE ABITAZIONI, AUTORIMESSA E
CORTILE.**



Compendio di corte terra-cielo sito nel centro del comune di Castelnovetto (PV) via Roma civ. 12. Con accesso pedonale e carrabile direttamente dalla via Roma indi all'androne e alla corte esclusiva. Trattasi di fabbricato composto da due abitazioni con corte esclusiva e nel complesso posti su tre livelli PT – 1° - 2° collegati con vano scala aperto e ballatoio il tutto oltre vani accessori e autorimessa. Lo stato manutentivo e di finitura è da ritenersi pessimo e vista la distribuzione dei locali nonché la presenza di corte esclusiva con unico box si dispone UNICO lotto di vendita.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Castelnovetto come segue:

Foglio 17 – mappale 1530 – sub. 3 - VIA ROMA n. 12 piano: T-1-2 – A4 – CL. 2 – 6 VANI – R.C. 167,33

Foglio 17 – mappale 1530 – sub. 4 - VIA ROMA n. 12 piano: T-1 – A4 – CL. 2 – 5 VANI – R.C. 139,44

Foglio 17 – mappale 1530 – sub. 5 - VIA ROMA n. 12 piano: T – C6 – CL. 2 – 18 MQ – R.C. 34,40

Costituisce BCNC Bene comune non censibile

Foglio 17 – mappale 1530 – sub. 1 – BCNC - VIA ROMA Piano T

Foglio 17 – mappale 1530 – sub. 2 – BCNC - VIA ROMA Piano T

Mappali Terreni Correlati

Foglio 11 – mappale 1530 – ENTE URBANO – are 04 ca 20

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

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 57.700,00

Coerenze in contorno in corpo unico da estratto di mappa catasto terreni

Via Roma (in mappa via del Municipio), mappale 1535, 1532, 1699, 1698, 1644.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 13/04/2022 è presente il debitore esecutato che vi abita con la famiglia. L'immobile oggetto di pignoramento risulta completamente arredato. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 21/04/2022

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

3.1.5. *Servitù:* 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 il 03/10/2005 n.ri 12484/3026 a seguito di atto di mutuo del 27/09/2005 n.ri 176313/11189 di rep. Notaio LIGORI LUIGI a favore BANCA INTESA S.P.A. con sede a MILANO c.f. 00799960158 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a carico di

- **ipoteca legale** iscritta a Vigevano il 12/06/2013 n.ri 4657/622 a seguito di atto del 06/06/2013 n.ri 683/7913 di rep. EQUITALIA NORD S.P.A. a favore EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a MILANO c.f. 07244730961 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a carico di

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano in data 11/03/2021 ai n.ri 2207/1543, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 23/02/2021 n. 477 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore NOSTOS SPV SRL con sede a Milano c.f. 09682960969 contro

 il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue:

rilevato grande portico-tettoia a copertura di maggior porzione della corte: eseguita senza titolo, visto inoltre lo stato manutentivo si considera da rimuovere e smaltire;

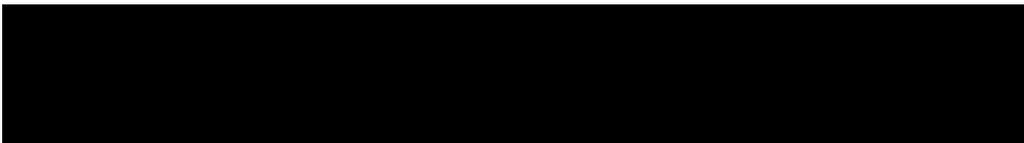
rilevati piccoli baraccamenti accessori: privi di titolo edilizi e, come al punto precedente, visto anche lo stato manutentivo si considerano da rimuovere e smaltire;

rilevata diversa partizione degli spazi interni e lievi modifiche prospettiche.

Per la sanatoria e aggiornamento catastale delle opere di cui sopra nonché per lo smaltimento dei manufatti illegittimi si apporta al valore di stima decurtazione.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia comune di Castelnovetto IDENTIFICA l'attuale proprietà:



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nulla da rilevare.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 21/04/2022 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

[REDACTED]

[REDACTED] per acquisto fattone con atto di compravendita in data 27/09/2005 n. 176312/11188 di rep. Notaio Luigi Ligori trascritto a Vigevano il 03/10/2005 ai 12483/6961 contro

[REDACTED]

Valore dichiarato € 90.000,00

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75

PRECEDENTI PROPRIETARI:

in forza di successione al [redacted] apertasi il 6 maggio 1965; la relativa denuncia è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Mortara al n. 21 vol. 425, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 16 novembre 1965 ai nn. 5876/4535 e successiva riunione di usufrutto in morte della signora Cervio Maria nata a Castelnovetto il 30 maggio 1907.

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto del 27/09/2005 n.ri 176312 di rep. Notaio Luigi Ligori trascritto a Vigevano il 19/04/2021 ai n.ri 3650/2546 (Fg 17 mapp. 414 subb. 3, 4)

Sezione D

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DE [redacted]

NASCENTE DA ATTO DI VENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO LIGORI LUIGI DA VIGEVANO IN DATA 27/09/2005 REP 176312 TRASCRITTO IN DATA 03/10/2005. TITOLO GIA' DEPOSITATO

PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
IN DATA 03/10/2005 AI NN 12483/6961 CUI ABBIASI PIENO
RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI
DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI E SONERA IL
CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA
QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto del 27/09/2005
n.ri 176312 di rep. Notaio Luigi Ligori trascritto a Vigevano il
11/05/2021 ai n.ri 4562/3242 (Fg 17 mapp. 414 subb. 3, 4, 5)

Sezione D

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE
TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL S

A PARTE DELLA FIGLIA

NASCENTE DA ATTO DI VENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO
LIGORI LUIGI DA VIGEVANO IN DATA 27/09/2005 REP.
176312, TRASCRITTO IN DATA 03/10/2005 AI NN. 12483/6961.
TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI
PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 03/10/2005 AI NN.
12483/6961, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO.
L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO
DELL'EREDITA'. IL CERTIFICATO DI MORTE TROVASI
ALLEGATO ALLA TRASCRIZION E EFFETTUATA PRESSO
CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 19/04/2021 AI NN.
3650/2546. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI

IMMOBILIARI DA QUALSI ASI RESPONSABILITA' IN
MERITO.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente i seguenti provvedimenti:

- per opere di "costruzione di ripostiglio e wc - cambiamento di destinazione da rurale ad abitativo" è stata rilasciata dal Comune di Castolnovetto, Concessione in sanatoria in data 13 giugno 1989 n. 21 e n. 719 di prot.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: L'immobile oggetto di perizia è inserito in contesto centrale il cui tessuto urbano è prevalentemente residenziale. L'insediamento è ben posizionato sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Castelnuovo è un comune italiano di 545 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina occidentale, nella pianura tra il Sesia e l'Agogna. Dista da Pavia capoluogo di provincia circa 55 km e da Vercelli circa 21 Km, da Vigevano circa 25 Km.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Fabbricato di corte di antica formazione in muratura portante con tetto a falde in pessimo stato di manutenzione e finitura, privo di impianto di

riscaldamento e con l'impiantistica da revisionare. Il fabbricato è da ritenersi da ristrutturare.

MISURE INDICATIVE - rif. sopralluogo:

ABITAZIONE SUB. 3	Superficie commerciale mq 150,00
ABITAZIONE SUB. 4	Superficie commerciale mq 136,00
AUTORIMESSA SUB. 5	Superficie commerciale mq 18,00

✓ **Superficie Commerciale complessiva: mq. 295,00**

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. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare 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 dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le 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**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico. Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: CASTELNOVETTO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	710	760	L			
Abitazioni civili	Ottimo	810	900	L			
Box	Normale	385	475	L			

Quotazioni immobiliari nel comune di Castelnuovo

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Castelnuovo. Il **periodo di riferimento è Marzo 2022**.



Conclusioni: considerato un valore medio per immobili in medio stato di manutenzione di circa € 735,00/mq, considerato che le quotazioni di Immobiliare.it registrano valori da € 289,00/mq, visto lo stato dei luoghi, rilevate la distribuzione degli spazi, lo stato manutentivo e di finitura si assume come valore di stima circa € 280,00.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori	a corpo	compresi	EURO 82.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 82.000,00**

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 per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 82.000,00 x 15%

€ 12.300,00

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

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 e/o catastale e adeguamento delle opere:

a corpo € 12.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE ARROTONDATO

QUOTA INTERO 1/1

€ 57.700,00

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.d.E. per ogni chiarimento.

Copiano, 21/04/2022

il C.T.U.

geom. Siro Schiavi