



**TRIBUNALE DI PAVIA**



**PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE**

**N°106/2022 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari**



**Promosso da:**

**INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

**Contro:**





Premesso che in data 19.07.2022 comparivo davanti al Giudice Dott. ERMINIO RIZZI e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente incarico:

Esaminati gli atti e la documentazione ipocatastale e compiuto ogni altro opportuno accertamento:

1. Proceda all'identificazione dei beni assoggettati all'esecuzione, indicandone la consistenza, le caratteristiche, i confini e i dati catastali;
2. Specifichi quale sia lo stato di fatto e di diritto dei beni pignorati, con riferimento alla provenienza del diritto di proprietà sugli stessi, all'esistenza dei diritti d'usufrutto, uso od abitazione gravanti su tali beni o di contratti di locazione registrati, nonché all'eventuale occupazione da parte di terzi, anche se senza titolo o fondata su titolo non opponibile ai creditori, ad iscrizioni pregiudizievoli, od altri privilegi gravanti sugli stessi, in particolare privilegi agricoli;
3. Precisi, qualora il debitore esecutato sia persona fisica coniugata, se l'acquisto del bene venne fatto in regime di comunione legale dei beni od in regime di separazione;
4. Dica quale sia il valore dei beni stessi al fine di determinare il prezzo base all'asta, specificando i criteri per la stima;
5. Dica se i beni pignorati siano divisibili in lotti ed indicando in tal caso anche il valore dei singoli lotti, ed occorrendo, predisponga il frazionamento necessario per la vendita dei beni in più lotti;
6. Verifichi la conformità degli immobili ai vigenti strumenti urbanistici ed alla normativa edilizia ed in particolare accerti se sugli immobili oggetto d'esecuzione siano state eseguite opere interne tali da modificare le risultanze planimetriche e catastali esistenti a N.C.E.U. o che siano in contrasto con il progetto depositato in Comune e per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica evidenziando eventuali variazioni sopravvenute rispetto alla precedente stima;
7. Predisponga un prospetto riassuntivo dei dati catastali utili per la relazione dell'ordinanza di vendita, previo controllo dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, spiegando le ragioni d'eventuali difformità;
8. Ove riscontri difformità tra lo stato di fatto ed i dati riportati al catasto, provveda alla regolarizzazione dell'accatastamento dei beni;
9. Corredi la relazione con adeguata documentazione fotografica.
10. Depositi copia dell'elaborato su "PORTALE TELEMATICO"

Per depositare la relazione peritale scritta, corredata all'opportuna documentazione, il Giudice concedeva 90 giorni.





Dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, effettuati i rilievi necessari, eseguite la verifiche ipo-catastali ed urbanistiche relativamente agli immobili oggetto della presente procedura, espongo quanto segue:



### Descrizione:

L'Immobile in questione è ubicato all'interno del territorio Comunale di **FRASCAROLO (PV)**, e localizzato in Via del Edoardo Re al civico n° 9 . Trattasi di Immobili di diversa natura, ed in specifico brevemente:

1. **Immobile Abitativo Residenziale sito in Via Edoardo Re al n° 9 di Vani 5 e dislocato al Piano Terra e Piano Primo.**
2. **Corpo di fabbrica separato ed ad uso Deposito insistente nella stessa corte.**

### Fabbricato civile

Abitazione indipendente, accorpata per il solo lato Nord Ovest ad un altro fabbricato di medesima natura, situata in posizione di affaccio rispetto alla Via Edoardo Re , e con ingresso principale all'interno di una corte non cintata alla quale hanno accesso diverse unità immobiliari , allo stesso livello rispetto l'asse stradale. Logisticamente inserita nel territorio centrale del Comune di Frascarolo (PV) ,ed in particolare posizionata nelle vicinanze delle maggiori infrastrutture del paese come Municipio, banca , supermercati, cartolerie, ecc. Facilmente raggiungibile dalla viabilità comunale e non dista più di 150 metri dal centro del Paese.

L'immobile risulta essere realizzato su due piani fuori terra che ospitano al pian terreno la zona destinata a cucina e soggiorno in due distinti ambienti ed al piano superiore un bagno e due camere da letto .

Una scala interna tradizionale, realizzata in cemento e rivestita in piastrelle di ceramica ,porta al piano superiore, dove insistono un locale bagno e due camere da letto di dimensioni similari.

Il tutto corrisponde al Foglio 13, Mappale 1543 , classe 2, natura A/3 – di vani 5- rendita catastale di €. 165,27 del Catasto Fabbricati del Comune di Frascarolo (PV).

L'immobile è stato regolarizzato nell'anno 2007 dalla precedenti proprietà, portandolo ad essere un fabbricato urbano e non rurale come era in precedenza e denunciato con scheda Catastale n° PV0391724. E presentata all'Ufficio del Territorio di Pavia e censita al Catasto Fabbricati in data 09/10/2007: **Sezione Urbana, Foglio 13 , Mappale 1543 - sub //., Categoria A/3 Classe 2 di 5 Vani . Superficie totale 110.00 mq. – Piano terra e primo.**





Il manufatto è sostanzialmente in Sufficiente stato conservativo e di esercizio , la pavimentazione dei due piani abitativi risulta essere al pian terreno in gress porcellanato di colore beige di scarsa qualità , ed al piano primo con rivestimento in finto parquet plastificato di recente applicazione ma in pessimo stato conservativo, ad esclusione del bagno che è stato piastrellato in gress porcellanato liscio di colore bianco e verde acqua. L'impianto termico , risulta compromesso dalla completa rimozione del corpo caldaia ma insistono in tutti gli ambienti elementi riscaldanti tipo termosifoni in acciaio di recente generazione ancora in buono stato conservativo.

Non è presente nessuna certificazione energetica.

I serramenti a vetro doppio sono stati applicati in periodo recente e sono stati realizzati in pvc di colore bianco ancora sufficientemente validi ed utilizzabili, anche le chiusure finali esterne sono state applicate in periodo recente e sono composte da persiane in alluminio color grigio chiaro con avvolgimento elettrificato ma alcune versano in pessime condizioni così come le zanzariere da rivedere completamente.

-, la porta di ingresso risulta in legno tamburato e di tipo blindato in sufficienti condizioni . Sono stati riscontrati particolari problemi di salubrità negli ambienti visionati a causa della scarsa lignee e mantenimento dell'intero immobile che ad oggi risulta in stato di abbandono con all'interno diversi elementi di arredo e oggetti dei precedenti abitanti. . Il tutto risulta in cattive condizioni e con problemi di umidità riscontrati all'interno

## Descrizione dell'immobile 2

Nella stessa corte ma in corpo staccato, insiste un manufatto di remota edificazione ma facente parte integrante della stessa unità abitativa ed inserito regolarmente nelle schede di censimento catastali formando un corpo staccato ad uso Deposito, lo stesso risulta essere a due piani fuori terra . Formato al pian terreno da due ambienti chiusi ad uso ripostiglio ed una tettoia aperta , al piano superiore insiste un ambiente aperto su due lati che si raggiunge solo con l'applicazione di una scala di fortuna come i vecchi fienili del passato. Il manufatto realizzato con tipologia rurale è stato edificato in tempi remoti con l'utilizzo di mattoni pieni di argilla e cemento , i solai sono con orditura mista lignea in scarse condizioni di esercizio . si denotano grandi accumuli di materiali di risulta edili e non riversati negli ambienti posti al piano terreno e probabilmente frutto delle operazioni edili svolte in tempi recenti dalla precedente proprietà. Tutti gli ambienti risultano privi di riscaldamento .





**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di FRASCAROLO (PV) come segue:**

**Immobile**



Comune di FRASCAROLO cod. D 771 - Fg.13. Mapp. 1543, Subalterno /, Categoria A/3 Classe 2 di Vani 5.00 - PT - P1 - R.C. Euro 165,27, di Superficie catastale totale di mq. 110,00 - Via Edoardo Re N. 9 .



**Diritti e oneri reali:**

Proprietà per 500/1000 di  
( C.F. ). In regime di

E

Proprietà per 500/1000 di  
( C.F. ) In regime di

Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure allegate.



**Confini dell'immobile:**

- a Nord -; Via Edoardo Re .
- ad Est -; Mappale 1590
- a Sud -; Corte comune.
- ad Ovest - Corte comune e Mappale 1606.

**Provenienza:**

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti agli attuali proprietari, per la quota di 1/2 di piena proprietà, e per la quota di 1/2 in forza di Atto di compravendita del Notaio CATALANO GIANLUCA Repertorio 65839/15731 del 28/01/2011, Trascritto il 04/02/2011 - Registro Particolare 697 Registro Generale 1021.





**Provenienza Autorizzativa**

Si afferma che il fabbricato di civile abitazione oggetto del presente atto , è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967; ed in base alla richiesta trasmessa al competente ufficio urbanistica di Frascarolo al momento della ricerca non risulta essere stato reperito nulla.

**Osservazioni:**

L'immobile non risulta abitato ed in stato di abbandono , le risultanze di materiali edili e misti che versano sul terreno di proprietà esterno andrebbero smaltiti come rifiuto speciale da ditta autorizzata al trasporto alle discariche perciò lo scrivente stima una spesa per la sopracitata operazione di circa 800,00 Euro.

**Conformità alla vigente normativa urbanistica:**

Gli immobili oggetto di perizia, sono regolari dal punto di vista urbanistico, censiti e licenziati Catastalmente nello stato di fatto in cui si trovano.

**Trascrizioni/ Iscrizioni**

Sugli immobili stessi, a carico della Sig.1 e loro danti causa Gravano le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONI A FAVORE :**

TRASCRIZIONE del 04/02/2011 - Registro Particolare 697 Registro Generale 1021  
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 65839/15731 del 28/01/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico





**ISCRIZIONI CONTRO :**

ISCRIZIONE del 04/02/2011 - Registro Particolare 163 Registro Generale 1022  
Pubblico ufficiale: CATALANO GIANLUCA Repertorio 65840/15732 del 28/01/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONI CONTRO :**

TRASCRIZIONE del 04/04/2022 - Registro Particolare 2064 Registro Generale 2891  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
Repertorio 2251 del 22/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

La presente certificazione a tutto il giorno 05/04/2023.

Comune di FRASCAROLO (PV):

1) Deposito in VIA EDOARDO RE, 9 riportato nel C.F. di FRASCAROLO al Fl.13 p.lla 1541, ctg. C/2, classe U, piano T-1°, metri quadri 39, r.c. Euro 36,26 interessato da COSTITUZIONE del 09/10/2007 Pratica n.PV0391724 in atti dal 09/10/2007 COSTITUZIONE (n.2392.1/2007) già fabbricato rurale Fl.13 p.lla 505 di metri quadri 33 giusto Tipo Mappale del 21/09/2007 Pratica n.PV0371906 in atti dal 21/09/2007 (n.371906.1/2007);

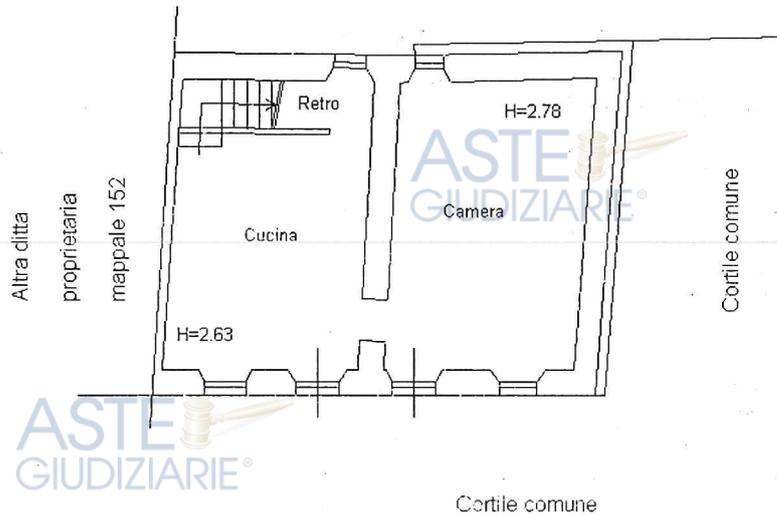
2) Appartamento in VIA EDOARDO RE, 9 riportato nel C.F. di FRASCAROLO al Fl.13 p.lla 1543, ctg. A/3, classe 02, piano T-1°, metri quadri 110, vani 5, r.c. Euro 165,27 interessato da VARIAZIONE del 08/11/2007 Pratica n.PV0426757 in atti dal 08/11/2007 VAR. P.E. - FUS. (n.46872.1/2007) già Fl.13 p.lla 403 e Fl.13 p.lla 404 graffato al Fl.13 p.lla 405;

- L'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.



**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE  
ABITATIVO FOGLIO 13 MAPPALE 1543**

Via Re



**PIANO TERRENO**

Composizione interna: Tipologia del bene: Fabbricato di civile

LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
CUCINA	17,50		NORD	CATTIVA
SOGGIORNO	20,80		SUD	CATTIVA

abitazione.

Altezza interna utile: Piano Terra: 2.78 mt,  
PIANO TERRA: Locale Cucina e Soggiorno,  
PIANO TERRA: Locale Ripostiglio h. 2.50 mt.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via Re



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® PIANO PRIMO

LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
CAMERA	<b>22,00</b>		NORD	SUFFICIENTE
BAGNO	<b>4.60</b>		SUD - EST	SUFFICIENTE
CAMERA	<b>17,20</b>		SUD	SUFFICIENTE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Composizione interna:

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile media: Piano Terra: 2.30 mt,

PIANO PRIMO: Locale Camera letto, Bagno , Camera letto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

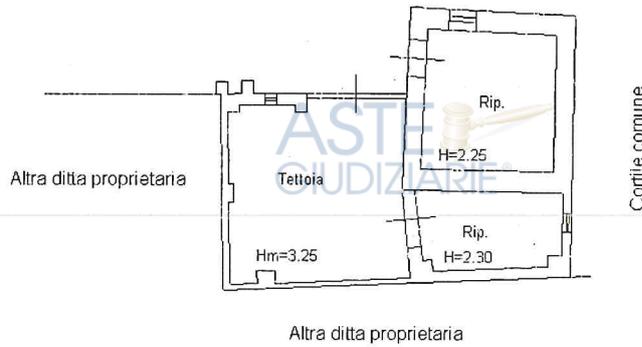




**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE  
DEPOSITO FOGLIO 13 MAPPALE 1541**



Cortile comune



**PIANO TERRENO**



Cortile comune



Altra ditta proprietaria



**PIANO PRIMO**





### Suddivisione in lotti:



Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non praticabile la suddivisione in lotti o porzioni.



### Valutazione

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. 450,00 per la zona abitativa, un prezzo di €. 190,00 per la zona adibita a ripostiglio. Per tanto riepilogando si ottiene:

- **Abitazione piano Terra e Primo Categoria A/3**

Mq 110.00 x 450.00 €/mq.                      Valore €.    49.500,00

- **Locale di Deposito**

Mq 39.00 x 190.00 €/mq                      Valore €        7.410,00

-----  
**Valore totale arrotondato €. 56.910,00**

**Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 48.373,50 Arrotondati per difetto ad Euro 48.000,00.**

**Alla somma sopra esposta si sottrae prudenzialmente una cifra di €.800,00 per lo smaltimento dei rifiuti . Perciò la valutazione finale risulta essere di e. 47.200,00**

**VALORE STIMATO COMPLESSIVO €. 47.200,00**





## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Si allegano alla presente perizia i seguenti Documenti:

- Planimetria Catastale
- Visura Catastale
- Visura Ipotecaria
- Relazione Fotografica
- Documentazione Comunale

