



ASTE
TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 202/2024 R.G.E.

GIUDICE DELEGATO
DOTT. FRANCESCO ROCCA

promossa da
TICINO SPV S.r.l.

ASTE
RELAZIONE DI STIMA

C.T.U. : Geom. Andrea Scagni
Via San Rocco n. 36
27040 Arena Po
andrea.scagni@geopec.it
Tel. E Fax 0385/241642
Mob. 335/6035660





TRIBUNALE DI PAVIA

Sommario

Capitolo n. 1	Individuazione del bene oggetto del pignoramento	pag. 3
Capitolo n. 2	Stato di Possesso	pag. 5
Capitolo n. 3	Vincoli ed oneri giuridici	pag. 5
Capitolo n. 4	Regolarità Urbanistica – Edilizia - Catastale	pag. 5
Capitolo n. 5	Informazioni per l'acquirente	pag. 6
Capitolo n. 6	Precedenti Proprietari	pag. 6
Capitolo n. 7	Descrizione analitica dell'Immobile	pag. 6
Capitolo n. 8	Valutazione Complessiva dell'Immobile	pag. 7
Capitolo n. 9	Adeguamenti e Correzioni di Stima	pag. 8
Capitolo n. 10	Prezzo a base d'asta	pag. 8
Allegato A	Prospetto riassuntivo di Vendita	pag. 10

Allegati Documentazione Fotografica

Planimetria Catastale

Certificati catastali attuali

Estratto di Mappa Catastale

Estratto PGT comunale

Certificazione Ipotecaria

Titolo Provenienza Immobili



TRIBUNALE DI PAVIA

Esperiti tutti gli accertamenti del caso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pavia – Sez. Territorio, il Comune di Torrevecchia Pia, l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 – Sez. Conservatoria dei Registri Immobiliari, sulla la scorta dei dati raccolti e delle copie di planimetrie rilasciate, nella necessità di eseguire rilievi e fotografie in loco, dopo aver contattato telefonicamente il custode giudiziario l'IVG di Pavia e Lodi, ho effettuato il sopralluogo il giorno 02 Novembre 2024 alle ore 10,00 al termine dei quali sono in grado di rispondere ai quesiti richiesti.

PIENA PROPRIETA' DI BENI IN COMUNE DI TORREVECCHIA PIA LOTTO UNICO

1 - Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

I beni oggetto del procedimento sono la piena proprietà di due unità immobiliari costituite da un magazzino/locale di deposito su di un unico piano con una discreta area di pertinenza esclusiva e un terreno contiguo; alle due unità immobiliari costituenti un unico lotto interamente recintato, si accede da un unico accesso posto su area comune. I beni sono ubicati nel comune di Torrevecchia Pia, Frazione Zibido al Lambro Via Marconi snc.

Ai fini della vendita viene individuato un unico lotto, in quanto per le condizioni e caratteristiche oltre che per il reale utilizzo e per la reale funzionalità, la vendita frazionata delle unità immobiliari, fabbricato e terreno ridurrebbero l'appetibilità nonché la valutazione complessiva dei beni.

I beni sono reperibili nel Comune di TORREVECCHIA PIA (PV) – Fraz. Zibido al Lambro Via Marconi snc

Catasto dei Fabbricati – Sez. Urbana D

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
1	64	-	C/2	1	MQ 120	€. 100,71

Il bene reperibile nel vigente Catasto Fabbricati con il mappale 64, come visibile nell'allegata planimetria, a Nord confina con il mappale 65, a Est con il mappale 67, a Sud con il mappale 333 e a ovest con il fosso colatore irriguo.

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie (mq)	R. Dominic.	R. Agrario
14	65	Seminativo Cl. 2	267	€. 2,21	€. 1,65

Il bene reperibile nel vigente Catasto Terreni con il mappale 65, come visibile nell'allegata planimetria, a Nord confina con il mappale 141, a Est con il mappale 67, a Sud con il mappale 64 e a Ovest con il fosso colatore irriguo.

1.1 Descrizione delle caratteristiche dell'immobile



I beni sono ubicati nella Frazione Zibido al Lambro di Torrevecchia Pia (Pv) Via Marconi snc, e sono composti da un magazzino con area cortilizia pertinenziale esclusiva e da un terreno. All'unità immobiliare identificata con il mappale 64 si accede dalla pubblica via Via Marconi altezza civico 14 e poi attraverso un cortile comune sul quale si affacciano altre unità immobiliare; all'unità immobiliare identificata con il mappale 65, il piccolo terreno, si accede solo ed esclusivamente attraverso il mappale 64. Le due U.I. formano di fatto un unico lotto, interamente recintato e accessibile attraverso un unico accesso. Il Magazzino/Locale di deposito è in un corpo di fabbrica indipendente, ed è dislocato su di un unico livello operativo; l'altezza interna utile è di mt 5,00 (misurati alla trave) ed è composta da un ampio spazio adibito a deposito lavorazione, al suo interno sono stati ricavati con dei pannelli coibentati due piccoli locali (ufficio e servizio igienico), precari e ormai in disuso. La struttura e le finiture sono in pessime condizioni, si rilevano copiose infiltrazioni d'acqua dal tetto che provocano importanti ammaloramenti agli intonaci e alle murature perimetrali. Le murature perimetrali in blocchi di calcestruzzo e laterizio sono intonacate, negli elementi verticali sono visibili delle piastre e dei tiranti orizzontali in ferro, probabilmente posizionati al fine di evitare o contenere cedimenti strutturali. Il manto di copertura, costituito da lastre in fibro-cemento (probabilmente contenenti fibre di amianto) è in pessime condizioni e la lattoneria è ammalorata oltre che assente in più punti.

Le origini della struttura risalgono al 1964, la struttura e le finiture necessiterebbero di importanti lavori avori di manutenzione ordinaria e straordinaria; a prima vista necessita di significativi interventi la copertura, le strutture verticale portanti, le finiture interne/esterne (serramenti) oltre che alla predisposizione di impianti tecnologici (idrico, elettrico e termico) attualmente assenti. Stante le condizioni e la fitta vegetazione presente, che impediva sia la rilevazione che la vista in più punti, non è stato possibile accertare se il fabbricato fosse collegato o meno alla locale rete fognaria, la rete fognaria è presente nel limitrofo cortile comune, stante nello stesso cortile comune la presenza di un tombino per la raccolta delle acque e la presenza di fosse di depurazione.

La struttura principale del fabbricato è costituita presumibilmente da fondazioni continue e plinti in c.a., pilastri e travi in c.a., murature d'elevazione in blocchi di cls e tamponamento in laterizio, pavimentazione in battuto di cemento, struttura del tetto in elementi prefabbricati con soprastante manto di copertura con lastre ondulate in fibro-cemento (considerata la vetustà probabilmente contenenti fibre di amianto), la lattoneria è in lamiera da sostituire.

Il Fabbricato ha una superficie lorda commerciale pari a mq 127 circa e allo stesso compete un'area scoperta di pertinenza di circa mq 425. La superficie commerciale, è stata quantificata comprendendo il 100% dei muri di proprietà.

Il terreno identificato con il mappale 65, reperibile a nord del fabbricato, è di forma regolare e può considerarsi una pertinenza del fabbricato; attualmente è in stato di abbandono ricoperti da rovi, sullo stesso stante la fitta vegetazione, sono comunque visibili rifiuti di vario genere, la superficie catastale è pari a mq 267.

L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

I beni sono inseriti in un contesto residenziale, raggiungibile a mezzo di una strada provinciale e comunali, la località Zibido al Lambro è una frazione di Torrevecchia Pia e dalla stessa dista circa 3 Km.

1.2 Indagine storica dell'immobile e Regolarità Urbanistica

A seguito di indagine presso l'Ufficio Tecnico comunale di Torrevecchia Pia, risulta che l'originaria struttura del fabbricato principale è antecedente al 1967, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 13 del 09 Settembre 1964.



TRIBUNALE DI PAVIA

I beni sottoposti a procedure, le aree di pertinenza e gli spazi comuni, sono tessuti nel vigente PGT in zona residenziale.

2 – Stato di Possesso

I beni al momento del sopralluogo erano nel possesso del Custode Giudiziario, al suo interno sono stipati rifiuti di varia natura (Pneumatici e rifiuti di vario tipo).

3 – Vincoli ed Oneri Giuridici

Lo scrivente C.T.U. in data 05/11/2024 provvedeva a controllare le iscrizioni e le trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2.

3.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande Giudiziali o altre Pregiudizievoli: *Nessuna*

Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale: *Nessuna*

Atti di Asservimento Urbanistico: *Nessuno*

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

3.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria iscritta il 28/12/2004 Reg. Part. 45192 Reg. Gen. 189692, Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per un Totale di €. 240.000,00 di cui di Capitale €. 120.000,00 di Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, contr

27372 Reg. Gen.

144072 del 30/10/2024

3.2.2 Trascrizioni

Atto Giudiziario del 19/04/2024, trascritto in data 30/05/2024 Reg. Part. 46699 Reg. Gen. 65050 derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia – Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 3165, in favore della TICINO SPV S.r.l. con sede

4 - Regolarità Urbanistica - Edilizia – Catastale

Le unità immobiliari sottoposte ad esecuzione sono conformi al tessuto urbanistico locale secondo quanto previsto dal vigente PGT, quindi regolari secondo il profilo urbanistico.

L'unità immobiliare identificata con la mappale 64 (il magazzino/deposito) non rispecchia quanto rappresentato nella scheda catastale, in particolare si rileva l'apertura di una porta sul lato est, dopo opportune valutazioni tecniche e strutturali, si renderà necessario presentare una pratica edilizia ai sensi della L.380/2001 che regolarizzi o ripristini lo stato



TRIBUNALE DI PAVIA

dei luoghi; ne consegue che tale U.I. non è regolare secondo il profilo catastale ed edilizio.

I costi necessari alla regolarizzazione del bene identificato con la mappale 64, comprensivi di oblazioni, oneri e diritti comunali, diritti catastali, e onorari tecnici, vengono quantificati presumibilmente in €. 1.500,00 ed i tempi di procedura in 180 gg.

5 – Informazioni per l'Acquirente

Nessuna.

6 – Precedenti Proprietari

[REDACTED] sono pervenuti nel possesso della [REDACTED] osu a procedimento, a mezzo di atto di compravendita dalla [REDACTED] ito Notaio Sapuppo Stefano di Binasco in data 20/12/2004 Repertorio 5155/3545 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 in data 28/12/2004 ai nn. 189691 RG e 100042 RP.

[REDACTED] ta nel possesso della quota di $\frac{1}{2}$ per Successione ceduta il 09/07/2003 Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Corteolona il 16/12/2003 nn. 53/364 e per la rimanete quota per Successione [REDACTED] ceduto il 13 Maggio 2001 Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 09/11/2001.

7 – Descrizione Analitica Immobile

Fabbricato da adibirsi a magazzino/locale di deposito, disposto su di un piano unico e con annessa area di pertinenza e manovra esclusiva, ubicati nel comune di Torrevecchia Pia (PV) Frazione Zibido al Lambro. L'area ove insistono i beni è tessuta nel vigente strumento urbanistico in zona residenziale.

7.1 Quantificazione delle superfici

Unità Immobiliare C/2

Destinazione	Sup. Calpestabile	Sup. Commerciale	Condizioni	Esposizione
Magazzino Pt	Mq 115	Mq 127	Pessime	Nord/Ovest/Sud /Est

Unità Immobiliare Terreno particella 64

Destinazione		Sup. Commerciale	Condizioni	Esposizione
Area Pertinenziale		Mq 267	Insufficienti	



7.2 Caratteristiche strutturali edilizie ed impianti

Caratteristiche Strutturali

Magazzino/Locale di Deposito

Fondazioni	Miste presumibilmente continue e isolate in c.a.
Copertura	Struttura prefabbricata lastre ondulate in fibro-cemento presumibilmente (cemento/amianto)
Solai intermedi	assenti
Struttura Portante	Travi, Pilastrì in c.a. e muratura mista in cls e laterizio

Caratteristiche Edilizie

Componenti	Tipologia	Stato
Infissi Esterni	In metallo	Insufficiente
Infissi Interni	Non Presenti	
Pavimentazione Interna	Battuto di cemento	Sufficiente
Portoni d'ingresso	In metallo	Insufficienti

Caratteristiche Impianti

<i>Tipo</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Elettrico	Non Presente	
Idrico	Non Presente	
Termico	Non Presente	
Condizionamento	Non Presente	
Allarme	Non Presente	

8 – Valutazione Complessiva dell'Immobile

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore dei beni è la “Stima Comparativa”, in considerazione della sua consistenza, della destinazione d’uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, dell’ubicazione, della vetustà e dell’esistenza di servizi primari, ed il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona, con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione utilizzate per raccogliere i parametri necessari all'individuazione di un congruo valore di alienazione sono stati reperiti presso gli operatori del settore immobiliare, pubblicazioni di riferimento e l'Agenzia del Territorio. La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile è quella commerciale, calcolata con le indicazioni che seguono ed ulteriori valutazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione.

La Superficie Commerciale si calcola quantificando l'area lorda dell'immobile, comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti. Sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità si deve tener conto dell'intera superficie del muro perimetrale.

Magazzino mq 127,00 X 1 = mq 127,00

Sup. Commerciale Magazzino mq 127,00



TRIBUNALE DI PAVIA

Terreno mappale 64

mq 267,00 X 1

= mq 267,00

Sup. Commerciale Terreno mq 267,00

<i>Immobile</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore [€/mq]</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	mq 127	€. 300	€. 38.100,00
Terreno	mq 267	€. 30	€. 8.010,00

Valore Complessivamente Stimato €. 46.110,00

9 – Adeguamenti e correzioni di Stima

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché su base catastale, assenza di garanzia per vizi occulti, oltre la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

$$€. 46.110,00 \times 15\% = €. 6.916,50$$

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Decurtazioni per la vendita di quota indivisa	nessuna
Spese per cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€. 1.500,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	nessuna

10 – Prezzo a base d'asta

Il valore dell'unità immobiliare periziata, al netto delle riduzioni risulta: **€. 37.693,50**



TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore a Base d'Asta € 37.690,00

Tanto riferisce lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli.
Arena Po, 05/11/2024

Il C.T.U. Incaricato
(Geom. ANDREA SCAGNI)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE DI PAVIA

ALLEGATO "A"

BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

Piena Proprietà di magazzino e terreno in contesto residenziale, il lotto ha una superficie catastale di 817 mq, sullo stesso è stato costruito un piccolo capannone di superficie coperta pari circa mq 127 libero su quattro lati e ubicato in Torrevecchia Pia (Pv) Frazione Zibido al Lambro Via Manzoni snc, catastalmente così identificato:

Comune di TORREVECCHIA PIA (PV) – Fraz. Zibido al Lambro Via Marconi snc

Catasto dei Fabbricati – Sez. Urbana D

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
1	64	-	C/2	1	MQ 120	€. 100,71

Il bene reperibile nel vigente Catasto Fabbricati con il mappale 64, come visibile nell'allegata planimetria, a Nord confina con il mappale 65, a Est con il mappale 67, a Sud con il mappale 333 e a ovest con il fosso colatore irriguo.

Catasto Terreni

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità e Classe</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>R. Dominic.</i>	<i>R. Agrario</i>
14	65	Seminativo Cl. 2	267	€. 2,21	€. 1,65

Il bene reperibile nel vigente Catasto Terreni con il mappale 65, come visibile nell'allegata planimetria, a Nord confina con il mappale 141, a Est con il mappale 67, a Sud con il mappale 64 e a Ovest con il fosso colatore irriguo.

PREZZO A BASE D'ASTA €. 37.690,00